



REDS Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2021

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 AE	4
B2. Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	20
B3. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης	22
Γ. Έκθεση ελέγχου ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή – λογιστή.....	54
Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021	66
Ε. Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Εταιρικών & Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων και των Οικονομικών Καταστάσεων των Θυγατρικών	140

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας από τη σελίδα 66 έως και τη σελίδα 140 εγκρίθηκαν κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 3 Μαΐου 2022.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ .

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΣΚΥΡΛΑΣ

ΑΔΤ ΑΖ 126362

ΑΔΤ ΑΚ 101775

Αρ.Αδ. ΟΕΕ 119758

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 η «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 01.01-31.12.2021, 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, 3 Μαΐου 2022

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 2021

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 2021

Η παρούσα ετήσια Έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας REDS ΑΕ (η «Εταιρεία») και του Ομίλου Εταιριών REDS (ο «Όμιλος»), 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 2021, 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 2021.

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 1ο εξάμηνο του 2021, εκδηλώθηκε έξαρση της πανδημίας κορωνοϊού Covid-19 με επιπλέον μεταλλάξεις αναγκάζοντας την Ελληνική κυβέρνηση να προβεί σε συνεχόμενα lock down και περιοριστικά μέτρα με σκοπό τον έλεγχο της εξάπλωσης. Ήταν ακόμα μία ιδιαίτερη χρονιά κατά την οποία η ανθρωπότητα κλήθηκε να ανταποκριθεί στις προκλήσεις που επέφερε η εξάπλωση της πανδημίας Covid-19. Τα περιοριστικά μέτρα που επιβλήθηκαν και το περιβάλλον αβεβαιότητας που επικράτησε είχαν ως συνέπεια τη σημαντική μείωση της οικονομικής δραστηριότητας.

Οι κρατικές παρεμβάσεις, που ξεκίνησαν τον Ιανουάριο και κράτησαν μέχρι τον Ιούνιο επηρέασαν την οικονομική δραστηριότητα, η οποία κατά το διάστημα αυτό ήταν κατά πολύ μειωμένη έως σχεδόν ανύπαρκτη. Η μειωμένη κίνηση και και κατ' επέκταση 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, πανδημική και ενεργειακή), προσδοκώντας την 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 και πηγή εσόδων του κλάδου και για αυτή την χρήση αποτέλεσε η λειτουργία του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park» στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής.

Παρά τα μέτρα για την εξάπλωση της πανδημίας και την επιφυλακτική στάση όλων των παραγόντων της αγοράς η εταιρία προχώρησε στην σύναψη νέων συμφωνιών με στόχο την πλήρη κάλυψη των χώρων προς μίσθωση μετά το ξεκίνημα της εμπορικής λειτουργίας της νέας ανάπτυξης (Νοέμβριος 2019) και την ολοκλήρωση της κατασκευής της Β΄Φάσης του Εμπορικού Πάρκου εμβαδού 15.200τμ περίπου.

Η θυγατρική μας εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ το 2021 είχε επιτύχει να μισθώσει το 90% της επιφάνειας της νέας ανάπτυξης ενώ βρίσκεται σε προχωρημένες συζητήσεις με την Εθνική Τράπεζα και εξετάζει το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης του υφιστάμενου δανεισμού της με μικρότερο κόστος και βελτιωμένους όρους με στόχο την ενίσχυση των χρηματοροών της.

Παράλληλα, όσον αφορά στο έργο ανάπτυξης Cambas Project στην περιοχή της Κάντζα του δήμου Παλλήνης, κατόπιν της έκδοσης Π.Δ. πολεοδομικής έγκρισης της ΠΟΑΠΔ τον Απρίλιο του 2021 επικαιροποιήθηκε το Business Plan και σειρά παίρνουν οι διαδικασίες τελικής διαμόρφωσης του Master Plan. Εν συνεχεία θα ακολουθήσει η έκδοση των οικοδομικών αδειών μέσα στον επόμενο χρόνο, ώστε να ξεκινήσουν οι εργασίες κατασκευής με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσής τους τα 3 χρόνια.

Επίσης, κατά το 2021 η εταιρεία REDS Α.Ε. ανακηρύχθηκε πλειοδότης για την αξιοποίηση τμήματος της πρώην αμερικανικής βάσης στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης, ένα project το οποίο έχει χαρακτηρίζεται ως «Μικρό Ελληνικό», λόγω των ομοιοτήτων με την επένδυση στο παραλιακό μέτωπο της Αθήνας. Ο διαγωνισμός πραγματοποιήθηκε από το ΤΑΙΠΕΔ μέσω της διαδικασίας της ηλεκτρονικής δημοπρασίας. Το ακίνητο είναι παραθαλάσσιο και εκτείνεται σε 345.567 τετραγωνικά μέτρα. Βρίσκεται 13 χιλιόμετρα από το αεροδρόμιο «Νίκος Καζαντζάκης» και 16 χιλιόμετρα από την πόλη του Ηρακλείου. Επί του παρόντος, λαμβάνουν χώρα οι διαδικασίες μεταβίβασης του ακινήτου και ταυτόχρονα ξεκινούν οι διαδικασίες σύνταξης για το Business Plan και το Master Plan. Το σχέδιο για τις Γούρνες που μελετάται προβλέπει μια σειρά αναπτύξεων, μεταξύ των οποίων καζίνο, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, συνεδριακό-εκθεσιακό κέντρο, εμπορικά κέντρα, μαρίνα, ελικοδρόμιο καθώς και άλλες χρήσεις.

Στο έργο ανάπτυξης της Μαρίνας Αλίμου, η REDS υλοποιεί τις υποχρεώσεις που αφορούν τη σύμβαση μελέτης & κατασκευής, όπου κατά το έτος 2021 απαιτούσε την ολοκλήρωση και κατάθεση του Master

Plan, τη συλλογή προτάσεων / αρχιτεκτονικών μελετών, την κυκλοφοριακή μελέτη και έργα θαλάσσιας κατασκευής.

Για τα ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος στη Ρουμανία το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε προχωρημένες συζητήσεις με συν επενδυτές και εξετάζει παραμέτρους αξιοποίησής τους.

Δυνητικές επιδράσεις του Covid-19

Το 2021 επηρεάστηκε από την εξάπλωση της πανδημίας του COVID-19 και των περιοριστικών μέτρων (lock-down) που επιβλήθηκαν από τις επιμέρους κυβερνήσεις. Ακόμα και σήμερα, δύο χρόνια μετά, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια της πανδημίας COVID-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση αρκετών νέων μεταλλάξεων της νόσου.

Πρωταρχικό μέλημα του Ομίλου είναι η προστασία της υγείας των εργαζομένων και ο περιορισμός της εξάπλωσης του ιού, καθώς και η ελαχιστοποίηση της αναπόφευκτης επίδρασης στις οικονομικές επιδόσεις του Ομίλου.

Στον τομέα Ανάπτυξης Ακινήτων η υγειονομική απειλή του COVID-19 επηρέασε και επηρεάζει τις συνθήκες και τα δεδομένα που επικρατούν στην αγορά. Λόγω των μέτρων για τον περιορισμό της εξάπλωσης της πανδημίας, η Κυβέρνηση παράτεινε τα μέτρα περί μειωμένων μισθωμάτων σε πληττόμενους από την πανδημία κλάδους μέχρι και τον Ιούνιο του 2021, με αποτέλεσμα μειωμένο εισόδημα από μισθώματα για τη θυγατρική μας ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ που εκμεταλλεύεται το Εμπορικό Πάρκο «Smart Park». Σε συνέχεια νομοθετικών πρωτοβουλιών, δόθηκε η δυνατότητα αποζημίωσης του 60% του συνολικού μηνιαίου μισθώματος και στα νομικά πρόσωπα και οντότητες. Κατά συνέπεια, κάνοντας χρήση του μέτρου, το συνολικό ποσόν απαίτησης-αποζημίωσης από το Ελληνικό Δημόσιο της ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ ανήλθε σε €1,65 εκατ., ενώ της έχει ήδη αποδοθεί ποσόν €0,85 εκατ.

Επίδραση Ενεργειακής κρίσης

Η τρέχουσα ενεργειακή κρίση συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας στην οικονομική ανάπτυξη και τις επενδύσεις, λόγω της επίδρασης της επί των πληθωριστικών πιέσεων που ήδη έχουν εμφανιστεί και τις σωρευτικές ελλείψεις σε βασικά καταναλωτικά αγαθά.

Ωστόσο το θέμα του κόστους της ενέργειας, το οποίο οφείλεται κυρίως στη Ρωσο-Ουκρανική διαμάχη, θα πρέπει να εξετάζεται κάτω από το πρίσμα του διλήμματος που δημιουργείται, αφενός από την ανάγκη μεταστροφής του παραγωγικού μοντέλου για την προώθηση της πράσινης οικονομίας και τη συνακόλουθη αύξηση του ενεργειακού κόστους (Ευρώπη, Ελλάδα), και αφετέρου του ρυθμού ανάπτυξης, αφού κάθε αύξηση της τιμής της ενέργειας λειτουργεί αρνητικά.

2. Επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων 2021

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τα βασικά οικονομικά μεγέθη για τον Όμιλο και την Εταιρία κατά την περίοδο από 01/01/2021 έως 31/12/2021 έχουν ως ακολούθως:

Ο Όμιλος εμφάνισε το 2021 έσοδα €7,5 εκ., έναντι εσόδων €6,5 εκ. για τη χρήση του 2020. Τα κέρδη προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων (EBITDA) διαμορφώθηκαν σε €5,0 εκ. , έναντι €4,0 εκ. το 2020. Τα κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) ανήλθαν σε €3,2 εκ. , έναντι €2,3 εκ. το 2020 και παρουσιάζονται κέρδη προ φόρων €1,3 εκ. έναντι κερδών €0,7 εκ. για τη χρήση του 2020.

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 2021 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 ζημιές μετά από φόρους €3,5 εκ. έναντι κερδών μετά από φόρους €0,7 εκ. το 2020. Η μεταβολή αυτή οφείλεται στην απομείωση της αξίας ακινήτου ιδιοκτησίας στην Ακαδημία Πλάτωνος λόγω υπαγωγής αυτού σε διαδικασία της απαλλοτρίωσης.

Η Εταιρία για τη χρήση 2021 δεν θα διανείμει μέρισμα λόγω κάλυψης ζημιών προηγούμενων χρήσεων.

- Η εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ παρουσίασε έσοδα από μισθώσεις για την κλειόμενη χρήση €7,5 εκ. έναντι €6,5 εκ. στη χρήση του 2020. Τα έσοδα είχαν αύξηση παρόλο που το 1^ο εξάμηνο τα περιοριστικά μέτρα αλλά και οι κυβερνητικές αποφάσεις για απαλλαγές καταβολής μισθωμάτων δημιούργησαν αρνητικά αποτελέσματα, καθότι το διάστημα που τα καταστήματα είχαν απαλλαγή υποχρέωσης καταβολής μισθωμάτων κατά το 2021 ήταν μικρότερη από την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης, αλλά επίσης το κράτος αποζημίωσε σημαντικό μέρος των απολεσθέντων αυτών μισθωμάτων (κατά €1,6 εκ. περίπου). Το EBITDA διαμορφώθηκε σε €6,4 εκ. έναντι €5,0 εκ. της χρήσης 2020, τα κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) για τη χρήση αυξήθηκαν σε €4,8 εκ., έναντι €3,4 εκ. της χρήσης 2020 ενώ τα κέρδη προ φόρων αυξήθηκαν σε €3,3 εκ. έναντι €1,9 εκ. το 2020.
- Η εταιρία KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ στην κλειόμενη χρήση παρουσίασε κέρδη μετά από φόρους ποσού €0,2 εκ., έναντι ζημιών €0,2 εκ. το 2020. Το κέρδος κατά τη χρήση 2021 προέκυψε από την αναστροφή απομείωσης του ακινήτου στην Κάντζα ύψους €0,39 εκ.
- Οι θυγατρικές εταιρείες CLH ESTATE S.R.L. και PROFIT CONSTRUCT S.R.L., με έδρα τη Ρουμανία, παρουσίασαν για την κλειόμενη χρήση συνολικά κέρδη μετά από φόρους ύψους €1 εκ. περίπου, με

αντίστοιχα ζημιές για το €0,1 εκ. της χρήσης 2020. Το κέρδος κατά τη χρήση 2021 προέκυψε από την αναστροφή απομείωσης του ακινήτου της CLH ESTATE S.R.L ύψους €1,1εκ.

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

ποσά σε €

	ΟΜΙΛΟΣ		
	1/1-31/12/2021	1/1-31/12/2020	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	7.449.010	6.501.090	14,6 %
EBITDA	4.980.530	4.025.417	23,7 %
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT	3.201.624	2.259.344	41,7 %
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	1.338.044	720.530	85,7 %
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους	1.052.537	110.997	848,3 %

ποσά σε €

	ΕΤΑΙΡΙΑ		
	1/1-31/12/2021	1/1-31/12/2020	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	-	-	0,0 %
EBITDA (*)	(4.066.734)	(789.669)	415,0 %
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT (*)	(4.105.729)	(831.182)	394,0 %
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων (*)	(3.515.719)	684.024	(614,0 %)
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους (*)	(3.527.547)	685.866	(614,3 %)

(*) Το 2021 περιλαμβάνει συνολική απομείωση επενδυτικού ακινήτου αξίας €2,9 εκ. περίπου, το οποίο αφορά απαλλοτριωτική απόφαση ακινήτου στην περιοχή Ακαδημία Πλάτωνος .

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 πρό τόκων και αποσβέσεων και φόρων (EBITDA): Δείκτης ενοποιημένου λειτουργικού αποτελέσματος του Ομίλου το οποίο προκύπτει με την αναλογική μέθοδο ενοποίησης χωρίς να συμπεριλαμβάνει, τόκους, αποσβέσεις και φόρους (EBITDA) προς κύκλο εργασιών:

EBITDA

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	Επεξήγηση
Δείκτης EBITDA Ομίλου	66,86%	61,92%	EBITDA /Κύκλο Εργασιών

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

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Καθαρή Αξία ενεργητικού Ομίλου	96.813.247	95.364.375
Μεταβολή	1,52%	

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

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας Ενεργητικού Ομίλου	0,76%	0,08%	Κέρδη μετά φόρων /Σύνολο Ενεργητικού

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

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων Ομίλου	1,11%	0,12%	Κέρδη μετά φόρων /Ιδια κεφάλαια

Δείκτες Ρευστότητας

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης: Το πηλίκο 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 καθарός δανεισμός).

Ο καθарός δανεισμός του Ομίλου στις 31.12.2021 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	5.671.588	3.192.889
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	27.983.700	33.623.527
Σύνολο δανείων	33.655.288	36.816.415
Μείον: Δάνεια χωρίς αναγωγή (non recourse debt)	-	-
Σύνολο Δανείων χωρίς αναγωγή	33.655.288	36.816.415
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	9.683.445	6.539.990
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	960.086	1.661.841
Καθαρός Δανεισμός	23.011.757	28.614.585
Σύνολο Καθαρής Θέσης	94.897.078	93.793.806
Σύνολο Κεφαλαίων	117.908.835	122.408.391
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	19,5%	23,4%

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης (καθαρός δανεισμός / συνολικά κεφάλαια) ανήλθε για το 2021 σε 19,5% και για το 2020 σε 23,4%.

Αναπροσαρμοσμένος 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-21	31-Δεκ-20
Σύνολο δανείων	33.655.288	36.816.415
Μείον: Χρηματοοικονομικά εργαλεία στην εύλογη αξία	1.166.612	1.166.612
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις	10.643.531	8.201.831
Καθαρός Δανεισμός	21.845.145	27.447.973
Επενδύσεις σε ακίνητα/ ενσώματα πάγια/ επενδύσεις σε κ/ξ πλέον αποθέματα	123.887.024	125.194.120
Σύνολο Κεφαλαίων	145.732.169	152.642.092
NET LTV	15,0%	18,0%

Οι χρηματοοικονομικός δείκτης καθαρός δανεισμός / αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου ανήλθε στο 2021 σε 15,0% και για τη χρήση 2020 σε 18,0%.

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 2021 επηρεάστηκε από την εξάπλωση της πανδημίας του COVID-19 και των περιοριστικών μέτρων (lock-down) που επιβλήθηκαν από τις επιμέρους κυβερνήσεις. Ακόμα και σήμερα, δύο χρόνια μετά, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια της πανδημίας COVID-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση αρκετών νέων μεταλλάξεων της νόσου.

Πρωταρχικό μέλημα του Ομίλου είναι η προστασία της υγείας των εργαζομένων και ο περιορισμός της εξάπλωσης του ιού, καθώς και η ελαχιστοποίηση της αναπόφευκτης επίδρασης στις οικονομικές επιδόσεις 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, την ενεργειακή κρίση σε συνδυασμό με το γεωπολιτικό θέμα και την Ρωσο – Ουκρανική διαμάχη, είναι πιθανόν να επηρεαστούν στο άμεσο μέλλον οι εμπορικές αξίες των ακινήτων .

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος εκτίθεται σε πιστωτικό 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 τις παρούσα συγκυρίες. Επίσης, δυνητικός πιστωτικός κίνδυνος υπάρχει στα διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα, στις

προθεσμιακές και δεσμευμένες καταθέσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, ο κίνδυνος μπορεί να προκύψει από αδυναμία του αντισυμβαλλόμενου να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του προς τον Όμιλο. Ο πιστωτικός κίνδυνος των κατηγοριών αυτών θεωρείται περιορισμένος, καθότι ο Όμιλος επιλέγει να διατηρεί λογαριασμούς με συστημικά πιστωτικά ιδρύματα που έχουν υψηλότερη πιστοληπτική αξιολόγηση.

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. Ο Όμιλος βρίσκεται σε προχωρημένες συζητήσεις με τις τράπεζες με σκοπό την βελτίωση των υφιστάμενων όρων χρηματοδότησης αλλά και την κάλυψη επιπλέον αναγκών που θα προκύψουν (Σημ. 19)

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 8,5% περίπου των συνολικών επενδύσεων και οι δραστηριότητές του, δεν περιλαμβάνουν σημαντικές εμπορικές συναλλαγές.

Κίνδυνος επιτοκίων

Ο Όμιλος διατηρεί 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 για την επόμενη χρήση 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 100% προς εκμετάλλευση επιφανείας του εμπορικού κέντρου, συνολικής επιφανείας 53.000 τ.μ. περίπου. Ήδη η συνολική εκμετάλλευση βρίσκεται στο 97%. Επίσης ο Όμιλος εξετάζει την αγορά οικοπέδων (από εταιρίες του ομίλου Ελλάκτωρ αλλά και τρίτων) που βρίσκονται περιμετρικά του πάρκου και σε συνδυασμό με τις ιδιοκτησίες του Ομίλου σχεδιάζει

συμπληρωματικές αποδοτικές δράσεις που θα αυξήσουν και την επισκεψιμότητα του Εμπορικού Πάρκου.

- **Εμπορικό – Επιχειρηματικό – Πολιτιστικό Πάρκο στο ακίνητο της Κάντζας, Παλλήνη Αττικής.** Στο έργο ανάπτυξης Cambas Project στην περιοχή της Κάντζα του δήμου Παλλήνης, κατόπιν της έκδοσης Π.Δ. πολεοδομικής έγκρισης της ΠΟΑΠΔ επικαιροποιήθηκε το Business Plan και σειρά παίρνουν οι διαδικασίες τελικής διαμόρφωσης του Master Plan . Εν συνεχεία θα ακολουθήσει η έκδοση των οικοδομικών αδειών μέσα στον επόμενο χρόνο, ώστε να ξεκινήσουν οι εργασίες κατασκευής με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσής τους τα 3 χρόνια.
- **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 βρίσκεται εν εξελίξει.
- **Οικόπεδο – Κτηριακό συγκρότημα μικτής χρήσης στην περιοχή Splaiul Unirii του Βουκουρεστίου.** Η εταιρία βρίσκεται σε νομική διεκδίκηση αποζημίωσης για την ανατιολόγητη καθυστέρηση πολεοδόμησης από το Δήμο Βουκουρεστίου. Για το ακίνητο, μετά την έκδοση των βελτιωμένων όρων δόμησης, του ρυμοτομικού σχεδίου κτηριακού συγκροτήματος μικτής χρήσης κατά τη κλειόμενη χρήση, εξετάζονται παράμετροι αξιοποίησής του.
- **Οικόπεδο – Οικιστικό συγκρότημα στην περιοχή Straoulesti-Baneasa του Βουκουρεστίου.** Το ακίνητο αφορά έργο για κατασκευή οικιστικού συγκροτήματος 72 διαμερισμάτων στη παραλίμνια περιοχή της Λίμνης Baneasa, για το οποίο η εταιρία εξετάζει τρόπους για υλοποίηση και αξιοποίηση του.
- **Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης.** Κατά το 2021 η εταιρεία REDS A.E. ανακηρύχθηκε πλειοδότης για την αξιοποίηση τμήματος της πρώην αμερικανικής βάσης στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης, ένα project το οποίο έχει χαρακτηρίζεται ως «Μικρό Ελληνικό», λόγω των ομοιοτήτων με την επένδυση στο παραλιακό μέτωπο της Αθήνας. Ο διαγωνισμός πραγματοποιήθηκε από το ΤΑΙΠΕΔ μέσω της διαδικασίας της ηλεκτρονικής δημοπρασίας. Το ακίνητο είναι παραθαλάσσιο και εκτείνεται σε 345.567 τετραγωνικά μέτρα. Βρίσκεται 13 χιλιόμετρα από το αεροδρόμιο «Νίκος Καζαντζάκης» και 16 χιλιόμετρα από την πόλη του Ηρακλείου. Επί του παρόντος, λαμβάνουν χώρα οι διαδικασίες μεταβίβασης του ακινήτου και ταυτόχρονα ξεκινούν οι διαδικασίες σύνταξης για το Business Plan και το Master Plan. Το σχέδιο για τις Γούρνες που μελετάται προβλέπει μια σειρά αναπτύξεων, μεταξύ των οποίων καζίνο, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, συνεδριακό-εκθεσιακό κέντρο, εμπορικά κέντρα, μαρίνα, ελικοδρόμιο καθώς και άλλες χρήσεις.

- **Ανάπτυξη Νέας Μαρίνας Αλίμου.** Στο έργο ανάπτυξης της Μαρίνας Αλίμου, η REDS υλοποιεί τις υποχρεώσεις που αφορούν τη σύμβαση μελέτης & κατασκευής, όπου κατά το έτος 2021 απαιτούσε την ολοκλήρωση και κατάθεση του Master Plan, τη συλλογή προτάσεων / αρχιτεκτονικών μελετών, την κυκλοφοριακή μελέτη και έργα θαλάσσιας κατασκευής. Κατά τη χρήση 2022, και εν αναμονή της ΚΥΑ θα προχωρήσουμε στην έκδοση αδειών που απαιτούνται για την έναρξη των εργασιών.

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 2021

Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €					
Εταιρία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Έσοδα συμμετοχών	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μητρική					
ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ	4.750	-	71.808	5.890	110.680
Θυγατρικές					
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	299.562	965.000	120.525	-	3.539.248
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	-	-	-	627.813	-
CLH ESTATE Srl	-	-	-	95.000	-
PROFIT CONSTRUCT Srl	-	-	-	56.000	-
P.M.S PARKING SYSTEMS A.E.	-	-	-	13.973	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη					
ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ	60.500	-	81.861	30.380	311.503
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΕΧΝΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΕΜΟΣ ΑΕ	-	-	-	-	0
ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ	36.500	-	-	-	2.400.000
ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	66.565	-	5.410	102.371	111.466
ΣΥΝΟΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ	299.562	965.000	120.525	792.786	3.539.248
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	163.565	0	87.271	132.751	2.822.969

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	-
PROFIT CONSTRUCT Srl	-	-	-	-	-
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	0	9.183	71.387	343.511

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.-31.12.2021 ανήλθαν σε €424 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.-31.12.2021.

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

i. 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 κατάσταση, 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 2021, 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.

Και το 2021 και λόγω της πανδημίας COVID-19, ο σχεδιασμός του Ομίλου, όσον αφορά στην υλοποίηση εφαρμογών εξ' αποστάσεως εργασίας, βοήθησε, ώστε οι εργαζόμενοι του Ομίλου να συνεχίσουν να εργάζονται με ασφάλεια. Ο Όμιλος συνέχισε να παρέχει 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 31.12.2021

Δεδομένου ότι η πανδημία οδεύει προς το τέλος της, όχι ως προ την εξέλιξη της αλλά κυρίως ως προς τα περιοριστικά μέτρα, η προσοχή στρέφεται προς την ενεργειακή κρίση αλλά και την Ρωσο – Ουκρανική διαμάχη που αποτελούν τις νέες πλέον προκλήσεις για το 2022. Οι συνέπειες στην διάθεση, ψυχολογία και των καταναλωτών για δαπάνες μη ανελαστικές ενδέχεται να μειωθεί και εάν συμβεί αυτό θα έχει αντίκτυπο στα έσοδα της εταιρίας που αναμένεται να επηρεάσουν τα αποτελέσματα της. Η έκθεση της Εταιρίας σε μεταβολές ενεργειακού κόστους είναι περιορισμένη οπότε δεν αναμένεται μεγάλη διαφοροποίηση από εκεί. 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. Η Εταιρία έχει προσαρμόσει το τρόπο λειτουργίας προκειμένου να ανταποκριθεί στις ανάγκες και τον περιορισμό των επιπτώσεων.

Παρά τη δύσκολη συγκυρία η Εταιρία συνεχίζει τις προσπάθειές της για τη μίσθωση του συνόλου της προς εκμετάλλευση επιφάνειας του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park» και εξετάζει την εκμετάλλευση γειτονικών εκτάσεων ιδιοκτησίας της και ιδιοκτησίας τρίτων με συνδυαστικές χρήσεις που θα βελτιώσουν και θα αυξήσουν την επισκεψιμότητα και κατ' επέκταση την κατανάλωση, άρα και τα έσοδα του Εμπορικού Πάρκου.

Η Εταιρία βρίσκεται επίσης σε προχωρημένες συζητήσεις με την Εθνική Τράπεζα για το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης του υφιστάμενου δανεισμού της με μικρότερο κόστος και βελτιωμένους όρους με στόχο την ενίσχυση των χρηματοροών της.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για την χρήση 01.01.-31.12.2021 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 2021,
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 €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 31.12.2021, κατά την έννοια των διατάξεων του Ν. 3556/2007 όπως ισχύει, κατά την **31.12.2021**, με βάση γνωστοποίηση του μετόχου:

α/α	ΜΕΤΟΧΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ
1.	ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ	55,46%
2.	ΧΡΗΣΤΟΣ Π. ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ	11,66%
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.
- 1^ζ. 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.
- 1^η. 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.
- 1^θ. 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.
- 1^ι. 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 Εταιρεία, βάσει 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 επί ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση από 01.01.2021 έως 31.12.2021, σύμφωνα με τη διάταξη των άρθρων 150, 151, 152 και 153 του Ν. 4548/2018 και των άρθρων 1 έως 24 καθώς και του άρθρου 74 του Ν. 4706/2020.

Σημειώνεται ότι σε συνέχεια της αντικατάστασης του νόμου περί ανωνύμων εταιρειών 2190/1920 από τον Ν. 4548/2018, η Εταιρεία προσαρμόσε το Καταστατικό της στις διατάξεις του νέου νόμου, βάσει σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της της 11^{ης} Ιουλίου 2019.

I. α) Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

αα) Η REDS Α.Ε. για την περίοδο από 01.01.2021 έως 09.07.2021 εφάρμοζε τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως αυτές ορίζονταν από το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο (Ν. 3016/2002, Ν. 4449/2017 άρθρο 44, και Ν. 4548/2018 άρθρα 150, 151, 152 και 153). Οι εν λόγω αρχές Εταιρικής Διακυβέρνησης για την προαναφερόμενη περίοδο είχαν ενσωματωθεί στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (βάση του οποίου αποτελούσε ο Κώδικας Εταιρικής διακυβέρνησης του ΣΕΒ, Ιανουάριος 2011) και ο οποίος ήταν αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας https://el.reds.gr/etairiki_diakybernisi/.

ββ) Με την από 09.07.2021 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, η Εταιρεία, συμμορφούμενη με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο και σύμφωνα με τα ειδικώς προβλεπόμενα στο άρθρο 17 του Ν. 4706/2020 και το άρθρο 4 της Απόφασης 2/905/03.03.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, έχει υιοθετήσει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιούνιος 2021), ο οποίος βρίσκεται αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας https://el.reds.gr/etairiki_diakybernisi/.

γγ) Πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία επιπλέον των προβλέψεων του νόμου.

Η Εταιρεία, για την κλειόμενη χρήση 2021, εφάρμοσε πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης πέρα από τις ειδικώς οριζόμενες στο θεσμικό, κανονιστικό και νομικό πλαίσιο που διέπουν

τη λειτουργία της, ενώ από καιρού εις καιρόν τις επανεξετάζει για τη βέλτιστη διακυβέρνηση του Ομίλου.

- ι. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία εφαρμόζει τις ακόλουθες επιπλέον πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, οι οποίες σχετίζονται με το μέγεθος, τη σύνθεση, τα καθήκοντα και την εν γένει λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών που το υποστηρίζουν.

α) Το ποσοστό των Ανεξάρτητων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας υπερέρχει τουλάχιστου που ορίζει ο ν. 4706/2020 άρθρο 5 παρ.2.

β) Η REDS έχει αναπτύξει ένα Σύστημα Διαχείρισης κατά της Δωροδοκίας, το οποίο έχει πιστοποιηθεί κατά ISO 37001:2016, ενώ έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει πλήρως το Σύστημα Διαχείρισης Κανονιστικής Συμμόρφωσης, που έχει αναπτύξει η μητρική εταιρία ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε, θέλοντας να εμπλουτίσει την εταιρική της κουλτούρα και να εστιάσει στις προσπάθειες της για το μέλλον. Προκειμένου να υλοποιήσει επιτυχώς το Σύστημα Διαχείρισης Κανονιστικής Συμμόρφωσης, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει το Πρόγραμμα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για την Ακεραιότητα που περιλαμβάνει όλα τα απαραίτητα εργαλεία και τους πόρους για να προάγεται μια νοοτροπία ακεραιότητας και περιλαμβάνει Μέτρα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για την Ακεραιότητα και ακολουθεί την προσέγγιση : Δεσμεύομαι – Αξιολογώ – Ενεργώ – Παρακολουθώ : Συνεχώς Βελτιώνομαι.

Στο πλαίσιο της υιοθέτησης εφαρμογής του Συστήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ, ισχύουν, σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, Πολιτικές που περιλαμβάνουν τις αρχές και τους κανόνες που εφαρμόζονται στον Όμιλο και τηρούνται συγκεκριμένες διαδικασίες.

Συγκεκριμένα, μεταξύ άλλων, έχουν υιοθετηθεί:

- Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας
- Κώδικες & Πολιτικές

Οι Κώδικες και οι Πολιτικές είναι εναρμονισμένες με τις βασικές αξίες μας και έχουν σκοπό να προωθούν αναμενόμενες συμπεριφορές. Όλα τα έγγραφα υποστηρίζουν τα υψηλότερα ηθικά πρότυπα και επισημαίνουν ότι οι πράξεις μας αντανακλούν τα λόγια μας. Ο Κώδικας Ηθικής και ο Κώδικας Δεοντολογίας Επιχειρηματικών Συνεργατών είναι διαθέσιμοι σε 4 γλώσσες, Ελληνικά, Αγγλικά, Ρουμάνικα και Αραβικά, σύμφωνα με το στρατηγικό σχεδιασμό του Ομίλου και συνοδεύονται από αντίστοιχες Πολιτικές & Διαδικασίες.

Ο Κώδικας Ηθικής, αποτελείται από μια σειρά θεμελιωδών αρχών και κανόνων που διαμορφώνουν το τρόπο με τον οποίο ενεργούμε και συμπεριφερόμαστε σε όλα όσα κάνουμε. Θεσπίζει τα πρότυπα ηθικής, τις υποχρεώσεις και τις δεσμεύσεις για το πώς εργαζόμαστε, πώς αλληλοεπιδρούμε μεταξύ μας, πώς λειτουργούμε όλοι μαζί ως καλός εταιρικός πολίτης και πώς οικοδομούμε και διατηρούμε την εμπιστοσύνη.

Ο Κώδικας Δεοντολογίας Επιχειρηματικών Συνεργατών επεξηγεί τι αναμένει η Εταιρεία από, τους Επιχειρηματικούς Συνεργάτες της, ως προς την επιχειρηματική ηθική, τα ανθρώπινα δικαιώματα, τις σχέσεις με τους εργαζομένους, την υγεία και την ασφάλεια, καθώς και άλλα ζητήματα που σχετίζονται με τις βιώσιμες και υπεύθυνες επιχειρηματικές πρακτικές.

- Πολιτική Κατά της Δωροδοκίας
- Πολιτική Σύγκρουσης Συμφερόντων
- Πολιτική Αναφορών & Καταγγελιών

Με σκοπό την παροχή δυνατότητας καταγγελίας τυχόν περιστατικών παραβίασης του Κώδικα Ηθικής, των Πολιτικών και της ισχύουσας νομοθεσίας, η Εταιρεία υιοθέτησε την Πολιτική Διαχείρισης Αναφορών και Καταγγελιών και δημιούργησε τα σχετικά κανάλια επικοινωνίας. Το Talk2Elfaktor παρέχει πολλαπλά κανάλια για τη διατύπωση προβληματισμών και/ή την αναφορά περιστατικών, με ασφαλή και εύχρηστο τρόπο.

Οι αναφορές μπορεί να υποβάλλονται εμπιστευτικά, ή εντελώς ανώνυμα. Όλες οι αναφορές αντιμετωπίζονται εμπιστευτικά και χωρίς τον φόβο για αντίποινα προς οποιονδήποτε διατυπώνει με «καλή πίστη» κάποιον προβληματισμό ή αναφέρει κάποιο ενδεχόμενο περιστατικό.

β) Αποκλίσεις από τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία

Η Εταιρεία εφαρμόζει τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως αυτές ορίζονται από το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο. Στο πλαίσιο αυτό και σύμφωνα με τα ειδικώς προβλεπόμενα στο άρθρο 17 του ν. 4706/20 και το άρθρο 4 της Απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Απόφαση 2/905/3.3.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς), η Εταιρεία έχει υιοθετήσει, με την από 09.07.2021 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιούνιος 2021), με τις κάτωθι αναφερόμενες αποκλίσεις από τις Ειδικές Πρακτικές του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιούνιος 2021) και συγκεκριμένα:

Α/Α	ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ	ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ
1	1.15 Το Διοικητικό Συμβούλιο θεσπίζει Κανονισμό Λειτουργίας του, στον οποίο περιγράφεται τουλάχιστον ο τρόπος που συνέρχεται και λαμβάνει αποφάσεις και οι διαδικασίες που ακολουθεί, λαμβάνοντας υπόψη τα σχετικώς οριζόμενα στο Καταστατικό και στις υποχρεωτικές διατάξεις του νόμου.	Προς το παρόν, η λειτουργία του ΔΣ, ο ρόλος, η σύνθεση, η επιλογή των μελών του, η διαδικασία σύγκλησης, ο τρόπος που λαμβάνει αποφάσεις και γενικότερα όλα τα θέματα που άπτονται της συγκρότησης και λειτουργίας του ΔΣ, ρυθμίζονται λεπτομερώς και διευθετούνται από το Καταστατικό της εταιρείας, τον Κανονισμό Λειτουργίας της εταιρείας και τις εφαρμοστέες διατάξεις των ν. 4548/18 και 4706/20, ως εκάστοτε ισχύουν. Επισημαίνεται ότι οι επιτροπές του ΔΣ που έχουν συγκροτηθεί, διαθέτουν κανονισμό λειτουργίας με τον οποίον ρυθμίζονται, μεταξύ άλλων, ο ρόλος τους, η διαδικασία επίτευξης των στόχων που εξυπηρετεί η κάθε μία από τις επιτροπές, η επικοινωνία με τα μέλη του ΔΣ και ο τρόπος συνεργασίας τους, καθώς και η διαδικασία σύγκλησης των συνεδριάσεών τους.
2	1.13 Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συνέρχονται τουλάχιστον ετησίως ή και εκτάκτως όταν κρίνεται σκόπιμο χωρίς την παρουσία των εκτελεστικών μελών, προκειμένου να συζητείται η επίδοση των τελευταίων. Στις συνεδριάσεις αυτές τα μη εκτελεστικά μέλη, δεν ενεργούν ως de facto όργανο ή επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου	Δεδομένου ότι το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε την 05.03.2021, προτού δημοσιευθεί ο Ν. 4706/2020, τα μη εκτελεστικά μέλη βρίσκονται στη διαδικασία συντονισμού και διαμόρφωσης του προγράμματος δράσης και αποτύπωσης των ενεργειών τους, στο πλαίσιο των συγκεκριμένων καθηκόντων τους, το οποίο θα ολοκληρωθεί εντός του 2022.
3	1.17 Στην αρχή κάθε ημερολογιακού έτους, το Διοικητικό Συμβούλιο υιοθετεί ένα ημερολόγιο συνεδριάσεων και ένα ετήσιο πρόγραμμα δράσης, το οποίο αναθεωρείται ανάλογα με τις εξελίξεις και τις ανάγκες της εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζει τη σωστή, πλήρη και έγκαιρη εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και την εξέταση όλων των θεμάτων, επί των οποίων λαμβάνει αποφάσεις.	Το Διοικητικό Συμβούλιο είχε δρομολογήσει και επιτύχει εντός του 2021, τον προγραμματισμό τακτικών συνεδριάσεων των μελών του, τουλάχιστον σε μηνιαία βάση, προκειμένου τα μέλη να έχουν πλήρη ενημέρωση επί των εταιρικών υποθέσεων, εποπτεία επί της εξέλιξης πραγμάτων των στρατηγικών στόχων της Εταιρείας και σφαιρική εικόνα για την επιχειρηματική της πορεία, ενώ εντός του 2022 έχει δρομολογήσει τη σύνταξη ημερολογίου συνεδριάσεων και πλάνου δράσης, με σαφή αποτύπωση των αναγκών της Εταιρείας, καθώς και συνολικό πλάνο αξιολόγησης της αποδοτικότητάς του εντός της κλειόμενης χρήσης, αναφορικά με την εκπλήρωση των ανωτέρω.

A/A	ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ	ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ
4	2.2.13 Η εταιρεία υιοθετεί πολιτική πολυμορφίας που εντάσσεται στο πλαίσιο της πολιτικής καταλληλότητας.	Σύμφωνα με το αρ. 3.1 και 3.2 του ν. 4706/20, η διαφοροποίηση των μελών του ΔΣ πρέπει να εκτιμάται υπό το πρίσμα του επιδιωκόμενου βαθμού συσχετισμού των δεξιοτήτων των μελών του ΔΣ με τις δραστηριότητες και τις ιδιαιτερότητες της Εταιρείας προκειμένου να αντλεί η τελευταία το μεγαλύτερο δυνατό όφελος, χωρίς να αποτελεί μονόδρομο η τυχόν μη διαφοροποίηση, ούτε φυσικά και ελάττωμα του ΔΣ. Η έννοια της πολυμορφίας του ΔΣ, δεν ορίζεται στο νόμο. Επί του παρόντος δεν έχει κριθεί ως απαραίτητη αυτοτελής Πολιτική Πολυμορφίας για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Σχετικές προβλέψεις περί του γενικού πρίσματος πολυμορφίας και διαφοροποίησης των μελών του ΔΣ, υπάρχουν στην Πολιτική Καταλληλότητας ως ισχύει, η οποία έχει εγκριθεί με την από 01.07.2021 απόφαση της ΤΓΣ των Μετόχων της Εταιρείας. Η Εταιρεία σε κάθε περίπτωση, λειτουργεί υπό το πρίσμα απόδοσης ίσων ευκαιριών και συμπερίληψης, τόσο ως προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, όσο και ως προς τα ανώτατα διευθυντικά στελέχη, και σκοπεύει να το αποτυπώσει με μεγαλύτερη σαφήνεια, σε επόμενη επικαιροποίηση της ως άνω Πολιτικής Καταλληλότητας.
5	2.3.1. Η εταιρεία διαθέτει πλαίσιο πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ώστε να εντοπίζει τις ανάγκες πλήρωσης θέσεων ή αντικατάστασης και να διασφαλίζεται κάθε φορά η ομαλή συνέχεια της διοίκησης και η επίτευξη του σκοπού της εταιρείας.	Δεν διαθέτει προς το παρόν. Σύμφωνα, όμως με την ισχύουσα Πολιτική Καταλληλότητας, η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία ανάπτυξης πλαισίου όπου η χαρτογράφηση των κριτηρίων ατομικής καταλληλότητας των μελών του ΔΣ, συμπεριλαμβανομένων των καθηκόντων και αρμοδιοτήτων τους, αποτελεί το πρώτο στάδιο αυτής
6	2.3.2. Η εταιρεία διασφαλίζει την ομαλή διαδοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου με τη σταδιακή αντικατάστασή τους ώστε να αποφεύγεται η έλλειψη διοίκησης.	Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας με θητεία που διαρκεί το ίδιο χρονικό διάστημα για όλα τα μέλη. Ωστόσο, η Επιτροπή Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφίων, εξετάζει την διαμόρφωση κριτηρίων και διαδικασία διαδοχής καταρχήν των εκτελεστικών μελών του ΔΣ, ώστε να αποφευχθεί η έλλειψη διοίκησης.
7	2.3.4. Η εταιρεία διαθέτει και πλάνο διαδοχής του Διευθύνοντος Συμβούλου.	Ο Δ/νων Σύμβουλος της Εταιρείας διορίστηκε με την από 05.03.21 απόφαση του ΔΣ αυτής και η θητεία του λήγει με την εκλογή του νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση έτους 2026. Εξάλλου, για την περίπτωση που προκύψει θέμα διαδοχής του Δ/νοντος Συμβούλου, ισχύουν τα ανωτέρω.
8	3.3.3 Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί ετησίως την αποτελεσματικότητά του, την εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και των επιτροπών του.	βλ. απάντηση επί απόκλισης υπό 3.
9	Ενσωμάτωση της έκθεσης αποδοχών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.	Η έκθεση αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, εκπονείται από την Επιτροπή αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφίων, και θα τεθεί προς έγκριση στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας του έτους 2022.

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας 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 δικλίδων 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 01.01.2021 έως 31.12.2021

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

- **Λειτουργία και βασικές εξουσίες της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων**

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο λήψης αποφάσεων της Εταιρείας και μπορεί να αποφασίζει για όλα τα σημαντικά θέματα της Εταιρείας, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της. Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων διεξάγεται μια φορά το χρόνο, εντός της χρονικής προθεσμίας που ο Νόμος ορίζει, ήτοι το αργότερο έως τη 10^η ημέρα του ένατου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσεως, προκειμένου, μεταξύ άλλων, να εγκρίνει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τη συνολική διαχείριση που έλαβε χώρα κατά την αντίστοιχη χρήση, να αποφασίσει περί της διανομής των κερδών και απαλλαγής των Ελεγκτών της Εταιρείας από κάθε ευθύνη.

Τουλάχιστον ο Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρείας, ο Διευθύνων Σύμβουλος ή ο Γενικός Διευθυντής αυτής, κατά περίπτωση, και οι Πρόεδροι των επιτροπών του Δ.Σ., καθώς και ο Εσωτερικός και ο Τακτικός Ελεγκτής 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.

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

Οι συζητήσεις και οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης καταχωρούνται σε πρακτικά που υπογράφονται από τον Πρόεδρο και το Γραμματέα αυτής, και τα οποία δύνανται να τηρούνται κατά το μηχανογραφικό σύστημα.

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

• Συμμετοχή μετόχων στη Γενική Συνέλευση- Δικαιώματα μετόχων

Οι προϋποθέσεις και οι προθεσμίες για τη συμμετοχή των μετόχων στη Γενική Συνέλευση και την άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου καθορίζονται από την κείμενη νομοθεσία, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Καταστατικού της Εταιρείας, εφόσον δεν προσκρούουν στους σχετικούς Νόμους, ήτοι από το άρθρο 124 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με το άρθρο 14 του Ν. 4569/2018 και τα άρθρα 27, 28 και 29 του Ν. 4706/2020.

Ειδικότερα:

- Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει όποιο φυσικό ή νομικό πρόσωπο έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της πέμπτης (5^{ης}) ημέρας πριν από την ημέρα της αρχικής συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης (ημερομηνία καταγραφής).
- Σε περίπτωση εξ αναβολής ή επαναληπτικής συνεδρίασης Γενικής Συνέλευσης, ισχύουν οι προθεσμίες που ορίζονται από το νόμο (άρθρο 124 Ν. 4548/2018).
- Η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και πάντως βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η Εταιρεία από το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων ΑΕ.
- Η νομιμοποίηση του μετόχου για τη συμμετοχή του στη Γενική Συνέλευση και την άσκηση όλων των σχετικών δικαιωμάτων δεν προϋποθέτει τη δέσμευση των μετοχών του ούτε την τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας, η οποία να περιορίζει τη δυνατότητα πώλησης και μεταβίβασης αυτών κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί μεταξύ της ημερομηνίας καταγραφής και της ημερομηνίας συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης.

- Η Εταιρεία δύναται να ζητά εξακρίβωση/ταυτοποίηση των στοιχείων των υφιστάμενων μετόχων, να επικοινωνεί μαζί τους ώστε να διευκολύνεται η άσκηση των δικαιωμάτων τους και η ενεργός συμμετοχή στην Εταιρεία (Οδηγία ΕΕ 2017/828 άρθρα 3α).
- Η Εταιρεία διαβάζει πληροφορίες/ανακοινώσεις/ενημερώσεις έγκαιρα στους μετόχους ή/και στους διαμεσολαβητές σε τυποποιημένη μορφή, μέσω της διαμορφωμένης πλατφόρμας του Χρηματιστηρίου Αθηνών (Οδηγία ΕΕ 2017/828 άρθρα 3β).
- Η Εταιρεία διευκολύνει την άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι συμμετέχουν είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω εξουσιοδοτημένων διαμεσολαβητών καιοφείλει να χορηγήγει βεβαίωση καταγραφής έγκυρης ψήφου, κατόπιν αιτήματος όπως ο νόμος ορίζει, του μετόχου ή του πληρεξουσίου διαμεσολαβητή του (Οδηγία ΕΕ 2017/828 άρθρα 3γ).

Η Εταιρεία, επειδή οι μετοχές της είναι 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 νόμους 4443/2016 και 3556/2007 που αφορούν σχετικά θέματα, τις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς αλλά και τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

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

Η διεύθυνση του Τμήματος Μετόχων, Ενημέρωσης Επενδυτών και Εταιρικών Ανακοινώσεων έχει την ευθύνη της παρακολούθησης και διαχείρισης των σχέσεων της Εταιρείας 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.

• **Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, τα μέλη του οποίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση, ασκεί την εν γένει διοίκηση και διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, ως και την εκπροσώπηση της Εταιρείας, αποφασίζει επί παντός αφορώντος την Εταιρεία θέματος, πλην των θεμάτων εκείνων για τα οποία αποκλειστική αρμοδιότητα έχει η Γενική Συνέλευση των Μετόχων, με γνώμονα το συμφέρον της Εταιρείας και των μετόχων της. Ως ανώτατο διοικητικό όργανο, διαμορφώνει την στρατηγική της Εταιρείας, εποπτεύει και ελέγχει τη διαχείριση της περιουσίας της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ποια μέλη αυτού είναι εκτελεστικά και μη εκτελεστικά. Μεταξύ των μη εκτελεστικών μελών υπάρχουν ανεξάρτητα μέλη, τα οποία δεν υπολείπονται του ενός τρίτου (1/3) του συνολικού αριθμού των μελών του και πάντως δεν είναι λιγότερα από δύο. Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση και πληρούν όλες τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας που ορίζει ο Ν. 4706/2020 και ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Οι ρόλοι των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου προσδιορίζονται και τεκμηριώνονται με σαφήνεια στο Καταστατικό της Εταιρείας, στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, καθώς και σε άλλα επίσημα έγγραφα.

Τα εκτελεστικά μέλη συμμετέχουν ενεργά στην επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας, ασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης και οφείλουν να λαμβάνουν αποφάσεις με γνώμονα το εταιρικό συμφέρον και κατόπιν επαρκούς, για τις συγκεκριμένες συνθήκες, πληροφόρησης. Στο πλαίσιο αυτό εξετάζουν και αξιολογούν με κριτικό πνεύμα τις προτάσεις, τις επεξηγήσεις και την πληροφόρηση που λαμβάνει το Διοικητικό Συμβούλιο. Είναι υπεύθυνα για την εφαρμογή της στρατηγικής που καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, διαβουλεύονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα με τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με την καταλληλότητα της εφαρμοζόμενης στρατηγικής, και υποβάλλουν έκθεση στο Δ.Σ και ενημερώνουν αμελλητί με τις εκτιμήσεις και προτάσεις τους για την αντιμετώπιση καταστάσεων κρίσεων ή κινδύνων που θα επηρεάσουν την χρηματοοικονομική κατάσταση της εταιρείας.

Τα μη εκτελεστικά μέλη είναι εν γένει υπεύθυνα για την προώθηση του συνόλου των εταιρικών υποθέσεων.

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, συμπεριλαμβανομένων των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, έχουν, ιδίως, τις ακόλουθες υποχρεώσεις:

- α) Παρακολουθούν και εξετάζουν τη στρατηγική της Εταιρείας και την υλοποίησή της, καθώς και την επίτευξη των στόχων της.
- β) Διασφαλίζουν την αποτελεσματική εποπτεία των εκτελεστικών μελών, συμπεριλαμβανομένης της παρακολούθησης και του ελέγχου των επιδόσεών τους και
- γ) Εξετάζουν και εκφράζουν απόψεις σχετικά με τις προτάσεις που υποβάλλουν τα εκτελεστικά μέλη, βάσει υφιστάμενων πληροφοριών.

Οι διακριτές αρμοδιότητες του Προέδρου του Δ.Σ. και του Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας καθορίζονται ρητά από το Διοικητικό Συμβούλιο και αποτυπώνονται εγγράφως στο Καταστατικό της Εταιρείας, στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας και στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει όποτε απαιτείται από τις ανάγκες ή τις διατάξεις που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας στην έδρα της Εταιρείας και δύναται επίσης να συνεδριάζει και δια τηλεδιασκέψεως, 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 Εταιρείας 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 (ήτοι του έτους 2026), μη δυνάμενη να παραταθεί πέραν των έξι (6) ετών, όπως ορίζεται στο άρθρο 7 παρ. 2 του Καταστατικού της Εταιρείας και στο άρθρο 85 του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με το άρθρο 7 του Καταστατικού, απαρτίζεται από πέντε (5) έως και εννέα (9) εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη.

Το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από επτά (7) μέλη, εκ των οποίων δύο (2) εκτελεστικά και πέντε (5) μη εκτελεστικά, στα οποία συμπεριλαμβάνονται τρία (3) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά, κατά την έννοια του άρθρου 9 του Ν.4706/20, όπως ισχύει.

Ειδικότερα το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει την εξής σύνθεση:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Χρήστος Παναγιωτόπουλος του Παναγιώτη	Πρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος	Ερμού 25, Κηφισιά Αττικής
Ιωάννα Σαμπράκου του Φωτίου	Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ερμού 25, Κηφισιά Αττικής
Γεώργιος Κωνσταντινίδης του Χρήστου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	Ερμού 25, Κηφισιά Αττικής
Αλεξάνδρα Σταυροπούλου του Γεωργίου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ερμού 25, Κηφισιά Αττικής
Κωνσταντίνος Τούμπουρος του Πανταζή	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ερμού 25, Κηφισιά Αττικής
Θεόδωρος Πανταλάκης του Νικολάου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ερμού 25, Κηφισιά Αττικής
Γεώργιος Κουντούρης του Ιωάννη	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ερμού 25, Κηφισιά Αττικής

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του ν. 4706/20, όπως ισχύει (και του άρ. 4 του ν. 3016/2002), από την ημερομηνία εκλογής τους μέχρι και σήμερα.

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

Η Εταιρεία 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 μέσω της Έκθεσης διαχείρισής του, η οποία εγκρίνεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, παρακολουθεί και επανεξετάζει την υλοποίηση των αποφάσεών του σε ετήσια βάση.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας από την 05.03.2021 και μέχρι την 31.12.2021 συνεδρίασε δώδεκα (12) φορές.

Παρακάτω παρατίθεται αναλυτικός πίνακας με τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του για την περίοδο από 05.03.2021 έως 31.12.2021:

α/α	Περίοδος 05.03.2021 – 31.12.2021	Συνεδριάσεις Δ.Σ.	Συμμετοχή (%)
1.	Χρήστος Παναγιωτόπουλος	12	100%
2.	Ιωάννα Σαμπράκου	12	100%
3.	Γεώργιος Κωνσταντινίδης	12	100%
4.	Αλεξάνδρα Σταυροπούλου	12	100%
5.	Κωνσταντίνος Τούμπουρος	11	92%
6.	Θεόδωρος Πανταλάκης	12	100%
7.	Γεώργιος Κουντούρης	12	100%

Σημειώνεται ότι : το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας μέχρι την 05.03.2021 αποτελείτο από τα εξής μέλη:

1) Ιωάννη Μωραΐτη του Μιχαήλ, Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνοντα Σύμβουλο, εκτελεστικό μέλος, 2) Γεράσιμο Γεωργούλη του Ιωάννη, Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, μη εκτελεστικό μέλος, 3) Χρήστο Παναγιωτόπουλο του Παναγιώτη, μη εκτελεστικό μέλος, 4) Θεόδωρο Ξενίδη του Κωνσταντίνου, μη εκτελεστικό μέλος, 5) Αντώνιο Χατζηιωάννου (Antony Hadjiioannou), του Ευτυχίου, μη εκτελεστικό μέλος, 6) Θεόδωρο Πανταλάκη του Νικολάου, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος και 7) Παναγιώτη Σοφιάδη του Νικολάου, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος.

Το εν λόγω Διοικητικό Συμβούλιο πραγματοποίησε δύο (2) συνεδριάσεις από 01.01.2021 μέχρι 05.03.2021 με ποσοστό συμμετοχής όλων των μελών 100%. Λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Πέραν της ιδιότητας του μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, παρατίθενται κατωτέρω οι λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις που έχουν αναλάβει και διατηρούν τα μέλη του Δ.Σ.:

Όνοματεπώνυμο	Επωνυμία Εταιρείας/Νομικού Προσώπου	Θέση
Χρήστος Παναγιωτόπουλος του Παναγιώτη	P. & C. DEVELOPMENT S.A.	Μέτοχος (90,00 %)
	ATHOS ASSET MANAGEMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος Μέτοχος (93,00 %)
	APT IN ΛΟΤΖΙΣΤΙΚΣ Α.Ε	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
Ιωάννα Σαμπράκου του Φωτίου	ELITE GLOBAL CONSULTING SERVICES LTD	Ιδιοκτήτης - Διευθύνουσα Σύμβουλος
	CHILTERN MEDIA IKE	Διαχειρίστρια – Μέτοχος (23,33%)
Γεώργιος Κωνσταντινίδης του Χρήστου	SWOT ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέτοχος (25,1 %) - Μη εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ
	SWOT E.E	Μέτοχος (51,00 %)
	CONSTANT INNOVATIONS E.E	Μέτοχος (30,00 %)
Κωνσταντίνος Τούμπουρος του Πανταζή	ΤΟΥΜΠΟΥΡΟΣ TEMCO Α.Τ.Ε.	Μέτοχος (60%, άμεση συμμετοχή), Μέλος του Δ.Σ.
	ΕΡΓΟΝΟΜΙΑ Α.Τ.Ε.	Μέτοχος (5%, άμεση συμμετοχή)
	ΕΡΓΟΜΕΤΡΙΑ Α.Ε.	Μέτοχος (50%, άμεση συμμετοχή)
Αλεξάνδρα Σταυροπούλου του Γεωργίου	ΟΤΕ Α.Ε	Έμμισθη εντολή για παροχή νομικών υπηρεσιών
	Δικηγορικό Γραφείο	Ιδιοκτήτης
	ΒΕΤΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ	Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ
Θεόδωρος Πανταλάκης του Νικολάου	ΑΤΤΙΚΑ BANK	Διευθύνων Σύμβουλος*
	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ**
Γεώργιος Κουντούρης του Ιωάννη	LIQUBIT INVESTMENTS LTD.	Μέλος Δ.Σ

Συνοπτική αναφορά στα βιογραφικά σημειώματα των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

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 (Τεχνολογικό, Χρηματοοικονομικό, Νομικό κ.λπ.). Συναφώς, τα ως άνω πρόσωπα, με βάση και το βιογραφικό τους, διαθέτουν γνώση των τομέων που η Εταιρεία δραστηριοποιείται και διαθέτουν δεξιότητες και πείρα για την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους, σύμφωνα με την πολιτική καταλληλότητας, το επιχειρηματικό μοντέλο και τη στρατηγική της Εταιρείας.

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου παρουσιάζονται συνοπτικά κατωτέρω και παρατίθενται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://el.reds.gr/dioikisi/>.

1. Χρήστος Παναγιωτόπουλος του Παναγιώτη, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου (μέλος εκτελεστικό)

Δραστηριοποιείται στο χώρο των κατασκευών και του Real Estate για περισσότερα από 35 χρόνια, έχοντας αναπτύξει επιτυχημένη δραστηριότητα στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Είναι μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ της εταιρείας του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ, REDS A.E. από το 2014, έχοντας διατελέσει και πρόεδρος του Δ.Σ. Κατά την επαγγελματική του σταδιοδρομία έχει ασχοληθεί επιτυχώς ως ανάδοχος, ο ίδιος σημαντικών Δημοσίων και Ιδιωτικών Έργων παράλληλα με την επιχειρηματική του δραστηριοποίηση στο χώρο του Real Estate.

Ο Χρήστος Παναγιωτόπουλος γεννήθηκε στην Ευρυτανία, σπούδασε Πολιτικός Μηχανικός στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο (1987).

2. Ιωάννα Σαμπράκου του Φωτίου, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου (μέλος μη εκτελεστικό)

Είναι Πτυχιούχος Μηχανικός Η/Υ & Πληροφορικής και κάτοχος Μεταπτυχιακού Τίτλου Σπουδών από το Πανεπιστήμιο Πατρών, ενώ κατέχει Δίπλωμα Ευρεσιτεχνίας, εγκεκριμένο από το «U.S. Patent and Trademarks Office», και MBA από το ALBA Graduate Business School. Μέχρι πρότινος, κατείχε τη θέση της Διευθύντριας Επενδύσεων & Ανάπτυξης (Group Investments & Development Director) του Ομίλου Dimera. Έχει διατελέσει επί σειρά ετών Σύμβουλος Υπουργών Υποδομών, Μεταφορών & Επικοινωνιών, του Αν. Υπουργού Οικονομίας & Ανάπτυξης, αρμόδιου για τη Βιομηχανία & το Εμπόριο, και του Υφυπουργού Οικονομίας & Ανάπτυξης, αρμόδιου για τις Επενδύσεις, ασχολούμενη εκτενώς με το νομοθετικό πλαίσιο και προάγοντας ζητήματα Στρατηγικών Επενδύσεων και ΣΔΙΤ, Επιχειρηματικότητας, Καινοτομίας, Υποδομών, Ιδιωτικοποιήσεων, Τηλεπικοινωνιών και Ψηφιακής Ανάπτυξης. Διετέλεσε Εθνική Συντονίστρια του Προγράμματος «Πρώθηση Επενδύσεων και Στρατηγικές Επενδύσεις», υπό την Παγκόσμια Τράπεζα στο πλαίσιο του Ευρωπαϊκού Προγράμματος Υποστήριξης Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων [SRSP], Έχει διατελέσει Συντονίστρια της Εθνικής Στρατηγικής στις ΤΠΕ «Digital Growth 2021» και «National Broadband Plan», ενώ επιλήφθηκε κυβερνητικών μεταρρυθμίσεων, όπως η μετάβαση στην Ψηφιακή Τηλεόραση και το 4G. Έχει υπηρετήσει ως Μέλος της Αντιπροσωπείας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος [ΤΕΕ] επί 5 συναπτές θητείες, καθώς και ως Αντιπρόεδρος της Ένωσης Μηχανικών Πληροφορικής και Επικοινωνιών Ελλάδος (ΕΜηΠΕΕ). Είναι Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Ολυμπίων & Κληροδοτημάτων, ενώ έχει διατελέσει Πρόεδρος της Οργανωτικής Επιτροπής «Digital Payments and Digital Single Market Initiatives» και του Συνεδρίου «1st Athens Digital Payments Summit».

3. Γεώργιος Κωνσταντινίδης του Χρήστου, Διευθύνων Σύμβουλος (μέλος εκτελεστικό)

Ιδρυτής & Πρόεδρος της SWOT A.E. Είναι απόφοιτος του Alpine | The Swiss Business School for Hotel & Tourism Management στο οποία σπούδασε Οργάνωση & Διοίκηση Τουρισμού κι έχει ολοκληρώσει την πιστοποίηση σπουδών του στο Hospitality Management του Cornell University των Η.Π.Α. Από το 2010, έχει διατελέσει Εκτελεστικός Διευθυντής & Διευθύνων Σύμβουλος σε Ανώνυμες Εταιρείες στο χώρο του Τουρισμού & του Αθλητισμού, ενώ έως τότε και για σειρά ετών απέκτησε σημαντική εμπειρία στον τομέα της Εμπορικής Διεύθυνσης Ανωνύμων Εταιρειών. Διακρίνεται στη δομική ανάπτυξη επιχειρήσεων, την επικοινωνία και στις διεθνείς σχέσεις με επενδυτικά σχήματα και οργανισμούς.

4. Αλεξάνδρα Σταυροπούλου του Γεωργίου, Σύμβουλος (μέλος μη εκτελεστικό)

Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω. Πτυχιούχος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (LL.M.) στο Διεθνές Τραπεζικό Δίκαιο και στο Δίκαιο της Εποπτείας της Κεφαλαιαγοράς από το Πανεπιστήμιο της Βοστώνης. Διαθέτει μακρόχρονη δικαστηριακή εμπειρία και παρέχει συμβουλές σε χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς και εισηγμένες εταιρείες σε θέματα εμπορικού δικαίου και δικαίου της κεφαλαιαγοράς, συμπεριλαμβανομένης και της κανονιστικής συμμόρφωσης στον χρηματοπιστωτικό τομέα. Διατηρεί δικηγορικό γραφείο στην Αθήνα.

Μιλάει αγγλικά, γαλλικά και γερμανικά. Είναι έγγαμη και μητέρα δύο παιδιών.

5. Κωνσταντίνος Τούμπουρος του Πανταζή, Σύμβουλος (μέλος ανεξάρτητο -μη εκτελεστικό)

Σπούδασε πολιτικός μηχανικός με ειδίκευση στην υδραυλική μηχανική, στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο και από τότε ασκεί το επάγγελμα του πολιτικού μηχανικού. Εργάστηκε, μεταξύ άλλων, ως αντιπρόεδρος και μέλος ΔΣ στην εταιρεία Εργονομία ΑΕ καθώς και ως Πρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος στην εταιρεία Εργομετρία ΑΕ. Έως και σήμερα εργάζεται ως Πρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος της τεχνικής και εταιρείας διαχείρισης ακινήτων Temco ΑΕ.

6. Γεώργιος Κουντούρης του Ιωάννη, Σύμβουλος (μέλος ανεξάρτητο -μη εκτελεστικό)

Είναι συνιδρυτής & COO της Liquibit Investments Ltd. Υπήρξε συνιδρυτής και διευθύνων σύμβουλος της Click Delivery SA. Έχει διατελέσει στο παρελθόν, Διευθυντής Πωλήσεων Νοτιοανατολικής Ευρώπης της Extreme Networks, Γενικός Διευθυντής S/W Business Unit της Singular Logics SA, Διευθύνων Σύμβουλος της Anaya, Διευθυντής Πωλήσεων της Microsoft, Country Manager Ελλάδας και Κύπρου για την 3Com και VP Sales Ελλάδας και Κύπρου για την Olivetti. Κατέχει Μεταπτυχιακό Computer Science από το Πανεπιστήμιο του Μιλάνο.

7. Θεόδωρος Πανταλάκης του Νικολάου, Σύμβουλος (μέλος ανεξάρτητο -μη εκτελεστικό)

Ο κ. Θεόδωρος Πανταλάκης είναι κάτοχος πτυχίου του Τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων της Ανωτάτης Βιομηχανικής Σχολής Πειραιώς. Προηγούμενη απασχόληση - δεσμεύσεις: Από το 1980 έως

το 1991 εργάστηκε στην Εθνική Τράπεζα Επενδύσεων & Βιομηχανικής Αναπτύξεως [ΕΤΕΒΑ], ενώ την περίοδο 1983-1985 ήταν Συνεργάτης του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας κ. Κωστή Βαϊτίσου και την περίοδο 1985-1988 ήταν Διευθυντής του Γραφείου του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας κ. Θεόδωρου Καρατζά. Από το 1991 έως το 1996 ήταν Βοηθός Γενικός Διευθυντής στον Όμιλο Interamerican. Από το Μάρτιο του 1996 έως τον Απρίλιο του 2004 κατείχε τη θέση του Υποδιοικητή της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, ενώ συγχρόνως ήταν Πρόεδρος, Αντιπρόεδρος ή Μέλος ΔΣ θυγατρικών εταιριών της Εθνικής Τράπεζας. Υπήρξε, επίσης, Αντιπρόεδρος του Χρηματιστηρίου Αθηνών, Πρόεδρος του Κεντρικού Αποθετηρίου, Πρόεδρος της Εκτελεστικής Επιτροπής της Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών κ.ά. Τον Μάιο του 2004 ανέλαβε Αντιπρόεδρος ΔΣ της Τράπεζας Πειραιώς, και από τον Ιανουάριο 2009 έως τον Δεκέμβριο 2009 ήταν Αντιπρόεδρος και Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος του Ομίλου. Συγχρόνως ήταν Πρόεδρος ή μέλος ΔΣ θυγατρικών και συγγενών εταιριών του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Από τον Δεκέμβριο του 2009 μέχρι τον Ιούλιο του 2012 διετέλεσε Πρόεδρος του ΔΣ - Διοικητής της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος [ΑΤΕ]. Κατά την ίδια περίοδο διετέλεσε Πρόεδρος ή μέλος ΔΣ θυγατρικών εταιριών της ΑΤΕ.

Επίσης, διετέλεσε μέλος του ΔΣ και του Προεδρείου της Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών. Από τον Αύγουστο του 2012 έως το Δεκέμβριο του 2016, ήταν Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της «ΑΠΟΛΛΩΝΙΟΣ ΚΥΚΛΟΣ» («BMC Circle»), Αντιπρόεδρος της Ένωσης Ανωνύμων Εταιριών και ΕΠΕ. Επίσης, ήταν Executive Member στον Όμιλο DEMKO, μέλος του Δ.Σ του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ και των θυγατρικών της (Αττική Οδός, ΕΛΤΕΧ ΑΝΕΜΟΣ και REDS), μέλος του Δ.Σ των ΕΛΠΕ, RETAIL WORLD και MADDOG S.A. Από τον Οκτώβριο του 2016 και μετά, μέχρι 08/02/2022, ήταν Διευθύνων Σύμβουλος της Attica Bank, μέλος του Δ.Σ της ΕΛΠΕ μέχρι 30/06/2021, Αντιπρόεδρος του Συνδέσμου Ανωνύμων Εταιριών και Επιχειρηματικότητας και μέλος του Δ.Σ του Ομίλου REDS.

Θέση Εταιρικού Γραμματέα – Βιογραφικό Σημείωμα

Η **Μαργαρίτα Σκάρου** είναι Νομική Σύμβουλος στη REDS και ανήκει στο δυναμικό της Εταιρείας από το 2013.

Η κα. Σκάρου παρέχει συμβουλές σε ευρύ πεδίο εταιρικών υποθέσεων, και εποπτεύει τη διαρκή συμμόρφωση της Εταιρείας και των θυγατρικών της, με το ισχύον νομικό και ρυθμιστικό πλαίσιο λειτουργίας, ως εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Είναι μέλος του Τμήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ ως Compliance Officer της REDS, με ειδίκευση στην πρόληψη και αντιμετώπιση περιστατικών απάτης, δωροδοκίας και διαφθοράς, ενώ διαθέτει εκτενή εμπειρία και στον τομέα της προστασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα.

Κατέχει πτυχίο Νομικής από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, είναι μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών, καθώς και Πιστοποιημένη Ελεγκτής Απάτης (Certified Fraud Examiner), διαθέτοντας την αντίστοιχη πιστοποίηση από το αμερικανικό Ινστιτούτο «Association of Certified Fraud Examiners» (ACFE).

Τα βιογραφικά σημειώματα των ανώτατων διευθυντικών στελεχών του Ομίλου παρατίθενται κατωτέρω:

Ανδρέας Σκύρλας, Οικονομικός Διευθυντής (CFO) Ομίλου REDS από την 1^η Ιουνίου 2021.

Ο κ. Σκύρλας αποφοίτησε από το Università di Bologna στην Μπολόνια της Ιταλίας όπου σπούδασε Business Economics και είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών – MBA, από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών – ΟΠΑ.

Διαθέτει 20ετή πείρα σε διευθυντικές θέσεις και έχει εργαστεί σε μεγάλες Ελληνικές και πολυεθνικές εταιρίες-ομίλους όπως η Magneti Marelli Ελλάς ΑΕ - FIAT Group, PNG Gerolymatos ΑΕ, Gerolymatos Cosmetics ΑΕ, Shiseido Ελλάς ΑΕ, Folli Follie Group, σαν Οικονομικός Διευθυντής, Δ/ντης Στρατηγικού Σχεδιασμού, Project Manager.

Γεώργιος Ματθαίος, Διευθυντής Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας και Νέων Αναπτύξεων Ομίλου REDS, από την 1η Ιουλίου 2021.

Ο κ. Ματθαίος διαθέτει εμπειρία στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας από το 2007 έχοντας συνολικά διαχειριστεί διαφορετικά είδη χαρτοφυλακίων ακινήτων συνολικής Αγοραίας Αξίας που ξεπερνούν το €1,5 δις. Επιπλέον, έχει διατελέσει βασικό στέλεχος και διαχειριστής συμβουλευτικών εταιρειών διαχείρισης χαρτοφυλακίων ακίνητης περιουσίας, παροχής υπηρεσιών επενδυτικών συμβουλών, παροχής υπηρεσιών εκτιμήσεων ακινήτων, διαχείρισης χαρτοφυλακίων εξασφαλίσεων δανείων, διαχείρισης ακινήτων παντός τύπου και παροχής υπηρεσιών μελετών σκοπιμότητας.

Συμμετείχε για τέσσερα έτη ως αποκλειστικός σύμβουλος διαχείρισης ακίνητης περιουσίας της Τραπέζης της Ελλάδος και συμμετείχε στην Επιτροπή Διαχείρισης Ακινήτων αυτής. Ξεκίνησε την σταδιοδρομία του στον κλάδο των ακινήτων στην εταιρεία παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών ακινήτων Jones Lang Lasalle στο Λονδίνο του Ηνωμένου Βασιλείου, κατόπιν εργάστηκε στον Όμιλο Λάτση και ειδικότερα σε εταιρεία διαχείρισης και επένδυσης κεφαλαίων του Ομίλου, έχει διατελέσει διαχειριστής και συνέταιρος στην πολυεθνική εταιρεία παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών σε θέματα ακινήτων, NAI Hellas Asset Management Services η οποία εξαγοράστηκε από την Pepper Hellas, κατείχε τη θέση του διευθυντή διαχείρισης εξασφαλίσεων, που καλύπτουν μη εξυπηρετούμενα δάνεια, στην συμβουλευτική εταιρεία Cepal Hellas Financial Services Solutions.

Ο κ. Ματθαίος είναι απόφοιτος της Σχολής Διοίκησης και Οικονομίας του Τεχνολογικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος Χαλκίδας, και κατέχει μεταπτυχιακούς τίτλους Master of Science στην Οικονομική Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας & Στρατηγικής (Corporate Real Estate Finance and Strategy) από το πρώην Cass νυν Baynes Business School του City University που βρίσκεται στο Λονδίνο του Ηνωμένου Βασιλείου και Master in Business Administration στη Διοίκηση Εταιρειών που

εξειδικεύονται στις επενδύσεις, εμπόριο και παραγωγή ειδών πολυτελείας (Luxury Business Management) του πανεπιστημίου INSEEC Business School που βρίσκεται στο Παρίσι της Γαλλίας.

Μαργαρίτα Σκάρου, Νομική Σύμβουλος - Υπεύθυνη Κανονιστικής Συμμόρφωσης Ομίλου REDS

(βλ. ανωτέρω, Θέση Εταιρικού Γραμματέα, σύντομο βιογραφικό σημείωμα)

Δημήτρης Παπαδημητρόπουλος, Επικεφαλής Τεχνικής Διεύθυνσης Ομίλου REDS, από το Νοέμβριο 2021.

Διαθέτει άνω των 18 ετών εμπειρία στην Κατασκευή, Επίβλεψη, Διαχείριση και Διοίκηση σύνθετων Κατασκευαστικών Έργων κυρίως κτιριακών υποδομών.

Με πολυετή ενασχόληση στην επίβλεψη επαγγελματικών χώρων γραφείων και εμπορικών καταστημάτων όπως η H&M, PUBLIC, ORCHESTRA-PREMAMAN, ΑΒ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ, FOUR SEASON (Αστέρας Βουλιαγμένης), δίκτυο καταστημάτων ROLEX USA, νέον κτίριο γραφείων PRODEA Φραγκοκλησιάς Μαρούσι. Διαθέτει πολυετή δραστηριότητα στην κατασκευή και επίβλεψη ιδιωτικών κτιρίων κατοικιών υψηλών απαιτήσεων μεγάλων κατασκευαστικών εταιριών όπως η EKTASIS DEVELOPMENT ΑΕ, ΔΑΝΑΟΣ ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΤΕ (Όμιλος εταιριών Ι. Κούστα), Δ. ΚΑΨΙΜΑΛΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ (Πρόεδρος Ένωσης Κατασκευαστών Ελλάδας), ιδιωτικές κατοικίες στη Νέα Μαρίνα Αγίας Νάπας Κύπρος. Επίσης υπήρξε τριετής ενασχόληση του στην κατασκευή Φωτοβολταϊκών Πάρκων μεγάλου μεγέθους σε όλη την Ελλάδα.

Είναι κάτοχος Διπλώματος Πολιτικού Μηχανικού της Πολυτεχνικής Σχολής του Πανεπιστημίου Πατρών. Μιλάει Αγγλικά και διαθέτει εξειδίκευση και σχετικές Πιστοποιήσεις στη χρήση σχεδιαστικών προγραμμάτων και εξοπλισμού φωτοβολταϊκών εγκαταστάσεων.

Κωνσταντίνος Παππάς, Εσωτερικός Ελεγκτής του Ομίλου REDS, από το Ιανουάριο 2011.

Διαθέτει εμπειρία ως Εσωτερικός Ελεγκτής της REDS από τον Ιανουάριο 2011, απασχολούμενος ήδη από το 2008 στο Λογιστήριο της Εταιρίας.

Είναι απόφοιτος του Τμήματος της Λογιστικής, του Τεχνολογικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος Πειραιά, και ολοκλήρωσε τις σπουδές του, αποκτώντας Master στη Λογιστική και Χρηματοοικονομική, στο Τμήμα Μεταπτυχιακών Σπουδών του ΤΕΙ Πειραιά.

Είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου της Ελλάδας και διαθέτει άδεια Λογιστή Φοροτεχνικού Α΄ Τάξης, από το 2013.

Μετοχές που κατέχουν τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα διευθυντικά στελέχη στην Εταιρεία

Ουδείς εκ των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των ανωτάτων στελεχών της ΕΛΛΑΚΤΩΡ κατέχει (άμεσα ή έμμεσα), κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας, κατά δήλωσή του, μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας, εκτός από:

-τον κ. Χρήστο Παναγιωτόπουλο, Πρόεδρος της Εταιρείας (Εκτελεστικό Μέλος), ο οποίος κατέχει συνολικά 6699470 μετοχές και αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας, ήτοι ποσοστό 11,664%

Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου – Πολιτική Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Πολιτική Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας εγκρίθηκε βάσει της απόφασης της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της REDS με ημερομηνία 10.09.2020. Η Πολιτική ισχύει για τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία της αρχικής της έγκρισης (εφεξής «Περίοδος Ισχύος») εκτός εάν αναθεωρηθεί ή/και τροποποιηθεί νωρίτερα βάσει άλλης απόφασης της Γενικής Συνέλευσης. Η Πολιτική καταρτίστηκε σύμφωνα με την οδηγία της ΕΕ όσον αφορά στα δικαιώματα των μετόχων, όπως ενσωματώθηκε στην ελληνική νομοθεσία με το Ν. 4548/2018.

Η Πολιτική αφορά στην αμοιβή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στοχεύει στη διασφάλιση ότι η REDS αμείβει το Διοικητικό της Συμβούλιο με βάση το βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο επιχειρηματικό σχέδιο της Εταιρείας.

Το επίπεδο των σταθερών αμοιβών – μισθών και αμοιβών Διοικητικού Συμβουλίου τόσο για τα εκτελεστικά όσο και για τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, καθορίζεται με βάση την καταβολή δίκαιων και εύλογων αποδοχών για το καλύτερο και καταλληλότερο άτομο για τη εκάστοτε θέση, λαμβάνοντας υπόψη το επίπεδο ευθυνών, καθώς και τις γνώσεις και την εμπειρία που απαιτούνται προκειμένου να ανταποκριθεί στις προσδοκίες, διασφαλίζοντας παράλληλα ότι η Εταιρεία καταβάλλει το απολύτως απαραίτητο ποσό και ταυτόχρονα υποστηρίζει τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα και τη βιωσιμότητά της.

Η Πολιτική προβλέπει μεταβλητές αμοιβές για τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου προκειμένου να ευθυγραμμίσει περαιτέρω τα συμφέροντα αυτών των μελών με εκείνα της Εταιρείας, καθώς τα εφαρμοζόμενα κριτήρια απόδοσης θα βασίζονται σε δείκτες της μακροπρόθεσμης επιτυχίας και βιωσιμότητας της Εταιρείας.

Η πολιτική αποδοχών των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου συνεισφέρει στην επιχειρηματική στρατηγική και τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα και τη βιωσιμότητα της Εταιρείας:

- Παρέχοντας ένα δίκαιο και κατάλληλο επίπεδο σταθερών αμοιβών που δεν οδηγεί σε υπέρμετρη εξάρτηση από τις μεταβλητές αποδοχές και στην ανάληψη αδικαιολόγητου κινδύνου, ενθαρρύνοντας με αυτόν τον τρόπο τα εκτελεστικά μέλη να εστιάσουν στη δημιουργία βιώσιμης μακροπρόθεσμης αξίας.
- Εξισορροπώντας τις βραχυπρόθεσμες με τις μακροπρόθεσμες αμοιβές προκειμένου να διασφαλίζεται η επικέντρωση σε βραχυπρόθεσμους στόχους που θα οδηγήσουν μακροπρόθεσμα στη δημιουργία αξίας.
- Συμπεριλαμβάνοντας μακροπρόθεσμα κίνητρα όπου η ανταμοιβή παρέχεται σε μετοχές και βραχυπρόθεσμα κίνητρα με αναβαλλόμενη ανταμοιβή, ώστε τα εκτελεστικά μέλη του

Διοικητικού Συμβουλίου να συντάσσονται με τα συμφέροντα των μετόχων, καθώς και τη μακροπρόθεσμη απόδοση της Εταιρείας.

- Προσδοκώντας τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου να αποκτήσουν και να διατηρήσουν μετοχές στην Εταιρεία και με αυτόν τον τρόπο να συνταχθούν με τη μακροπρόθεσμη απόδοση και βιωσιμότητα της Εταιρείας και των μετόχων της.
- Απαιτώντας τα μέτρα απόδοσης οποιουδήποτε μακροπρόθεσμου κινήτρου να μετρώνται σε μακροπρόθεσμη βάση.

Η Πολιτική Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου της REDS είναι αναρτημένες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας https://el.reds.gr/etairiki_diakybernisi/.

• **Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου**

Η υφιστάμενη τριμελής, ανεξάρτητη Επιτροπή Ελέγχου, προέκυψε από την από 05.03./2021* απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας στο πλαίσιο της οποίας εξελέγησαν οι Παναγιώτης Αλαμάνος, ανεξάρτητο μέλος, μη έχων σχέση με την Εταιρεία, Θεόδωρος Πανταλάκης, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος και Κωνσταντίνος Τούμπουρος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος. Στη συνέχεια, με την από 05.03.2021 απόφαση της Επιτροπής Ελέγχου, συγκροτήθηκε σε Σώμα και εξελέγη, μεταξύ των μελών της, ο Πρόεδρος αυτής, όπως παρατίθεται στον κατωτέρω πίνακα:

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	Μέλος της Επιτροπής (Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.)
3.	Θεόδωρος Πανταλάκης	Μέλος της Επιτροπής (Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.)

Όλα τα ανωτέρω στελέχη διαθέτουν αποδεδειγμένα επαρκή γνώση στον τομέα που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ενώ ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, κ. Π. Αλαμάνος, όσο και τα μέλη της, κ. Κ. Τούμπουρος και κ. Θ. Πανταλάκης (Ανεξάρτητα Μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου) πληρούν τις προϋποθέσεις περί ανεξαρτησίας των διατάξεων του αρ. 9 Ν.4706/2020. Επιπλέον, ένα τουλάχιστον μέλος της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτει αποδεδειγμένα επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή λογιστική. Ειδικότερα, ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου κ. Αλαμάνος είναι Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής (ΑΜ ΣΟΕΛ 38101).

Η διάρκεια της θητείας των ως άνω μελών της Επιτροπής Ελέγχου συμπίπτει με τη διάρκεια της θητείας των μελών του εκλεγέντος Διοικητικού Συμβουλίου, είναι δηλαδή πενταετής, αρχόμενη από την ημέρα της εκλογής τους, ήτοι 05.03.2021 και λήγουσα με την εκλογή του νέου Διοικητικού Συμβουλίου, που θα εκλέξει η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας του έτους 2026.

** Η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη χρήση 2021 είχε μέχρι τις 05.03.2021 τριμελή σύνθεση, με Πρόεδρο τον κ. Χαρίτωνα (Χάρη) Κυριαζή (μη μέλος του ΔΣ και ανεξάρτητο κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 3016/2002) και μέλη τον Θεόδωρο Πανταλάκη και τον Παναγιώτη Σοφιάδη, αμφότερα τότε ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας.*

Σκοπός της Επιτροπής Ελέγχου είναι να συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο σε σχέση με την παρακολούθηση και εποπτεία (α) της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, (β) των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, (γ) των μονάδων εσωτερικού ελέγχου, διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης και γενικά στην αποτελεσματική διακυβέρνηση της Εταιρείας και των θυγατρικών της που βρίσκονται υπό τον έλεγχό της (εφεξής θα αναφέρονται από κοινού για λόγους συντομίας «Όμιλος»), σύμφωνα με όσα ορίζει η νομοθεσία και (δ) των ορκωτών ελεγκτών βάσει των διατάξεων του άρθρου 44 του ν. 4449/2017, ως τροποποιήθηκε και ισχύει και τα άρθρα 10, 15 και 16 του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου.

Η Επιτροπή Ελέγχου διαθέτει και εφαρμόζει δικό της κανονισμό λειτουργίας ο οποίος εγκρίνεται και αναθεωρείται με απόφαση της Επιτροπής Ελέγχου.

Η πλέον πρόσφατη αναθεώρησή του εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 29.11.2021 απόφαση της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας. Ο ισχύον κανονισμός της Επιτροπής Ελέγχου είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, στην ακόλουθη διεύθυνση https://el.reds.gr/epitropi_elegxou/.

Λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου

1. 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 αυτόκλητα 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.
2. Η Επιτροπή Ελέγχου βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα όταν παρευρίσκονται τουλάχιστον δύο μέλη, ενώ δεν επιτρέπεται η συμμετοχή δια αντιπροσώπου. Ένα τουλάχιστον μέλος της εκ των ανεξαρτήτων μελών της, το οποίο διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική, ή λογιστική, θα πρέπει να παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Επιτροπή Ελέγχου καταρτίζει κανονισμό λειτουργίας με απόφασή της, εφόσον είναι ανεξάρτητη, είτε κατόπιν προηγούμενης απόφασης του ΔΣ, εφόσον αποτελεί επιτροπή του Δ.Σ, ο οποίος αναρτάται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας και συνεδριάζει στην έδρα της Εταιρείας ή όπου αλλού μπορεί να προβλέπει ο Κανονισμός της, κατ' αναλογική εφαρμογή του άρθρου 90 του ν. 4548/2018. Οι συζητήσεις και αποφάσεις της Επιτροπής Ελέγχου καταχωρίζονται σε πρακτικά, τα οποία υπογράφονται από τα παρόντα μέλη,

σύμφωνα με το άρθρο 93 του ν. 4548/2018. Η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη διακριτική της ευχέρεια δύναται να καλεί, όποτε κρίνεται απαραίτητο, διευθυντικά στελέχη που εμπλέκονται στη διακυβέρνηση της εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των εκτελεστικών μελών του Δ.Σ., του οικονομικού διευθυντή και του επικεφαλής της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, να παρακολουθούν συγκεκριμένες συνεδριάσεις ή συγκεκριμένα θέματα της ημερήσιας διάταξης και να παρέχουν εξηγήσεις, καθώς και οποιοδήποτε άτομο κρίνει ότι μπορεί να συνδράμει το έργο της. Τουλάχιστον μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, που είναι ανεξάρτητο από την Εταιρεία, με επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική ή λογιστική, παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3. Τα μέλη που συμμετέχουν μέσω τηλεδιάσκεψης θεωρούνται ως παρόντα. Οι αποφάσεις της Επιτροπής Ελέγχου λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των μελών που συμμετέχουν στη συνεδρίαση.
4. Η Επιτροπή Ελέγχου δύναται να εκλέγει γραμματέα για την τήρηση των πρακτικών των συνεδριάσεων αυτής. Ο γραμματέας μπορεί να είναι μη-μέλος της Επιτροπής αλλά μισθωτός της Εταιρείας.
5. Σε περίπτωση παραίτησης, θανάτου ή απώλειας της ιδιότητας του μέλους, το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει από τα υφιστάμενα μέλη του, νέο μέλος σε αντικατάσταση αυτού που εξέλιπε, για το χρονικό διάστημα μέχρι τη λήξη της θητείας του, τηρουμένων, εφόσον συντρέχει περίπτωση, των παρ. 1 και 2 του άρθρου 82 του ν. 4548/2018 (Α' 104), το οποίο εφαρμόζεται αναλόγως. Όταν το μέλος του προηγούμενου εδαφίου είναι τρίτο πρόσωπο, μη μέλος Διοικητικού Συμβουλίου, το διοικητικό συμβούλιο ορίζει τρίτο πρόσωπο, μη μέλος Διοικητικού Συμβουλίου, ως προσωρινό αντικαταστάτη, και η επόμενη γενική συνέλευση προβαίνει είτε στον ορισμό του ίδιου μέλους είτε στην εκλογή άλλου, για το χρονικό διάστημα μέχρι τη λήξη της θητείας του στην Επιτροπή Ελέγχου.

Αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου

Με την επιφύλαξη της ευθύνης των μελών του Διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας, 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 Εταιρείας 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 καταγραφών 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 Εταιρείας 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 δικλίδων ασφαλείας της Εταιρείας 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 Εταιρείας 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 Ελεγκτική Επιτροπή επισκοπεί τη δημοσιοποιηθείσα πληροφόρηση ως προς τον εσωτερικό έλεγχο και τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες της Εταιρείας και του Ομίλου, σε σχέση με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Σε κάθε περίπτωση, η Επιτροπή υποβάλει στο Διοικητικό συμβούλιο τις διαπιστώσεις της, καθώς και τυχόν προτάσεις βελτίωσης.
4. Παρακολουθεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας 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 αξιολόγησή 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 εταιρείας και του Ομίλου.

Περαιτέρω, η Επιτροπή Ελέγχου υποβάλλει προτάσεις και για λουπά 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 Εταιρείας και του Ομίλου 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 λαμβάνει υπόψη της και να εξετάζεται πιο σημαντικά ζητήματα και τους κινδύνους που ενδέχεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, 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 Εταιρεία, και τον Όμιλο, 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 Εταιρείας, 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 εταιρειών 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 Εταιρεία, αλλά και στον Όμιλο, 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 εταιρειών της Εταιρείας και του Ομίλου και προτείνει τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή τις ελεγκτικές εταιρείες 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, τη στελέχωση και την οργανωτική δομή της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και των υπόχρεων θυγατρικών της, υποβάλλει πρόταση στο Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τον ορισμό του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και εντοπίζει τυχόν αδυναμίες της. Εφόσον κριθεί σκόπιμο, η Επιτροπή Ελέγχου υποβάλλει προτάσεις προς το Διοικητικό συμβούλιο, ώστε η Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου να διαθέτει τα απαραίτητα μέσα, να είναι επαρκώς στελεχωμένη με δυναμικό με επαρκείς γνώσεις, εμπειρία και εκπαίδευση, να μην υπάρχουν περιορισμοί στο έργο της και να έχει την προβλεπόμενη ανεξαρτησία.

Η Επιτροπή Ελέγχου υποβάλλει πρόταση στο Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τον εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας της μονάδας εσωτερικού ελέγχου. Επίσης, η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνεται επί του ετήσιου προγράμματος ελέγχων της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, 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 Εταιρείας, 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 της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων και των εκθέσεων της (τακτικών και έκτακτων), και παρακολουθεί την ενημέρωση του Διοικητικού συμβουλίου με το περιεχόμενο αυτών, όσον αφορά τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Ελέγχου ανά Τρίμηνο παρουσιάζει στο Διοικητικό Συμβούλιο, μαζί με τις παρατηρήσεις της, τις αναφορές της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου.

8. Η Επιτροπή Ελέγχου επισκοπεί τη διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και την περιοδική αναθεώρησή τους. Στο πλαίσιο αυτό η Επιτροπή Ελέγχου αξιολογεί τις μεθόδους που χρησιμοποιεί η Εταιρεία και ο Όμιλος για τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των κινδύνων, την αντιμετώπιση των κυριότερων από αυτούς μέσω του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου 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 υποβάλλει προτάσεις εφαρμογής διορθωτικών ενεργειών, εφόσον κριθεί σκόπιμο.
10. Η Επιτροπή Ελέγχου υποβάλλει ετήσια έκθεση πεπραγμένων προς την ετήσια τακτική γενική συνέλευση της Εταιρείας. Στην έκθεση αυτή περιλαμβάνεται η περιγραφή της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία.

11. Η Επιτροπή Ελέγχου συμμετέχει στην επιλογή των υποψήφιων που θα διενεργήσουν την αξιολόγηση του συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, την διαδικασία πρότασης, επιλογής και έγκρισης της ανάθεσης της αξιολόγησης από το αρμόδιο όργανο καθώς και το αρμόδιο πρόσωπο/όργανο παρακολούθησης και τήρησης του συμφωνηθέντος έργου. Η αξιολόγηση της επάρκειας του ΣΕΕ πραγματοποιείται με βάση τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές.

Ως προς τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές, αναφέρονται ενδεικτικά τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα (International Federation of Accountants: International Standards on Auditing), το Πλαίσιο των Διεθνών Επαγγελματικών Προτύπων για τον Εσωτερικό έλεγχο (Institute of Internal Auditors: The International Professional Practices Framework) και το Πλαίσιο Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Επιτροπής COSO (COSO: Internal Control Integrated Framework). Κατά την επιλογή του Αξιολογητή του ΣΕΕ λαμβάνονται υπόψη θέματα ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας. Ο Αξιολογητής και τα μέλη της ομάδας έργου αξιολόγησης πρέπει να έχει ανεξαρτησία και να μην έχει σχέσεις εξάρτησης σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 9, όπως εξειδικεύεται με την παρ. 2, του ν. 4706/2020, καθώς και να έχει αντικειμενικότητα κατά την άσκηση των καθηκόντων του.

Ως αντικειμενικότητα ορίζεται ως η αμερόληπτη στάση και νοοτροπία, η οποία επιτρέπει στον Αξιολογητή να εκτελεί το έργο του όπως πιστεύει ο ίδιος και να μη δέχεται συμβιβασμούς ως προς την ποιότητά του. Η αντικειμενικότητα απαιτεί να μην επηρεάζεται η κρίση του Αξιολογητή από τρίτους ή από γεγονότα. Κατά την επιλογή του Αξιολογητή του ΣΕΕ λαμβάνονται υπόψη θέματα που σχετίζονται με τις γνώσεις και την επαγγελματική του εμπειρία. Ειδικότερα, ο επικεφαλής της ομάδας έργου της αξιολόγησης του ΣΕΕ και σε κάθε περίπτωση ο υπογράφων την αξιολόγηση, πρέπει να διαθέτουν τις κατάλληλες επαγγελματικές πιστοποιήσεις (ανάλογα με τα επαγγελματικά πρότυπα που επικαλείται) καθώς και αποδεδειγμένη σχετική εμπειρία (όπως για παράδειγμα σε έργα αξιολόγησης ΣΕΕ και δομών εταιρικής διακυβέρνησης). Στο πλαίσιο της διασφάλισης της ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας, η αξιολόγηση του ΣΕΕ δεν δύναται να πραγματοποιείται από τον ίδιο Αξιολογητή για 3η συνεχόμενη αξιολόγηση. Αποδέκτες της Έκθεσης αξιολόγησης είναι η Επιτροπή Ελέγχου και το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Ως περιοδικότητα προσδιορίζεται η χρονική περίοδος που μεσολαβεί μεταξύ δύο διαδοχικών αξιολογήσεων και η οποία προσδιορίζεται στα τρία (3) έτη με αφετηρία την ημερομηνία αναφοράς της τελευταίας αξιολόγησης.

12. Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, διασφάλισης της ποιότητας και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας και, κατά περίπτωση, του Τμήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, όσον αφορά τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση της ελεγχόμενης οντότητας, χωρίς να παραβιάζει την ανεξαρτησία της οντότητας αυτής.

Τήρηση Κώδικα Δεοντολογίας

Η Επιτροπή Ελέγχου υποχρεούται να συμμορφώνεται με τις επιταγές της νομοθεσίας, του καταστατικού της Εταιρείας, του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και των αποφάσεων των οργάνων της. Επίσης, δεσμεύεται από τον Κώδικα Δεοντολογίας και το Πρόγραμμα Ηθικής και Κανονιστικής Συμμόρφωσης του

Ομίλου, όπως αμφότερα έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας 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.

Πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου κατά τη χρήση 2021

Η Επιτροπή Ελέγχου για την υλοποίηση του έργου της, συνεδρίασε εντός του 2021 οχτώ (8) φορές, σε πλήρη απαρτία.

I. Εργασίες σχετικά με την παρακολούθηση του υποχρεωτικού ελεγχου:

1) Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολούθησε τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των ετήσιων και περιοδικών ατομικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας. Στο πλαίσιο αυτό προέβη σε συζητήσεις με τους εξωτερικούς ελεγκτές και τις οικονομικές υπηρεσίες και:

- i. Έλαβε γνώση του προγράμματος ελέγχου των ανεξάρτητων ελεγκτών των οικονομικών καταστάσεων πριν την εφαρμογή του, κατανόησε την εκτίμηση των κινδύνων για τα πεδία ελέγχου και τις περιοχές σημαντικού ενδιαφέροντος του ελέγχου,
- ii. Ενημερώθηκε, με ενδιάμεσες επικοινωνίες του Προέδρου της Επιτροπής με τους ορκωτούς ελεγκτές, ότι δεν ανέκυψαν νέα σημαντικά θέματα (Key Audit Matters) κατά την διάρκεια της διενέργειας της ελεγκτικής εργασίας,
- iii. Έλαβε γνώση της ετήσιας Έκθεσης Ελέγχου για την χρήση 2020, της σχετικής Συμπληρωματικής Έκθεσης, καθώς και των εκθέσεων για την επισκόπηση των ενδιάμεσων καταστάσεων, και
- iv. Έλαβε γνώση, παρακολούθησε και αξιολόγησε τυχόν απειλές στην ανεξαρτησία των ελεγκτών και εφάρμοσε την Πολιτική Ανάθεσης μη Ελεγκτικών Εργασιών στον Εξωτερικό Ελεγκτή.

2) Η Επιτροπή Ελέγχου, εξέτασε προσεκτικά: α) την καταλληλότητα και τη συνέπεια της εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών, ειδικά όσον αφορά στην αναγνώριση των εσόδων, τις λογιστικές εκτιμήσεις (εστιάζοντας με λεπτομέρεια επί των παραδοχών που βασίστηκαν και στα μοντέλα υπολογισμού τους), β) τις ενδεχόμενες απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων και τις σχετικές γνωστοποιήσεις, γ) τη λογιστική αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης χρηματοοικονομικών μέσων, δ) τη λογιστική μισθώσεων, ε) τη λογιστική των άυλων

περιουσιακών στοιχείων και της υπεραξίας που προέκυψε από την απόκτηση θυγατρικών εταιρειών.

Η Επιτροπή Ελέγχου επίσης έλαβε γνώση για τους ελέγχους απομείωσης και για τα περιουσιακά στοιχεία επί των οποίων διενεργήθηκαν, τις παραδοχές για την αναγνώριση και την επιμέτρηση των προβλέψεων. Επιπρόσθετα, εξέτασε όλα τα θέματα τα οποία εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό αβεβαιότητας και τις σχετικές γνωστοποιήσεις στο Προσάρτημα επί των οικονομικών καταστάσεων.

Η Επιτροπή Ελέγχου, έλαβε εξηγήσεις από την οικονομική διεύθυνση για την εισπραξιμότητα των εμπορικών και των λουπών απαιτήσεων και την επάρκεια του σχηματισμού προβλέψεων απομείωσης σχετικά με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες. Επίσης, συζήτησε και κατανόησε σχετικά με την εισπραξιμότητα των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και την επάρκεια της αναγνώρισης των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων.

Ζήτησε και έλαβε γνώση για όλες τις συναλλαγές συνδεδεμένων μερών και επισκόπησε την ορθή εφαρμογή των διατάξεων του ν. 4548/2018. Επίσης, εξέτασε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στο Προσάρτημα επί των οικονομικών καταστάσεων.

3) Βασιζόμενη και στις εργασίες του εξωτερικού ελεγκτή, η Επιτροπή Ελέγχου εισηγήθηκε στο ΔΣ σχετικά με την έγκριση της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για την χρήση 2020 και για το Α' εξάμηνο 2021.

4) Επιπρόσθετα, η Επιτροπή Ελέγχου ζήτησε, σύμφωνα με πάγιο αίτημα της, να ανατεθεί στον ορκωτό ελεγκτή η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού για τη χρήση 2021.

5) Δεν προέκυψε λόγος να συζητηθεί αλλαγή του εξωτερικού ελεγκτή εντός του 2021.

ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ, ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

1) Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλίδων ασφαλείας της Εταιρείας. Για τον σκοπό αυτό έχει κατά καιρούς συζητήσει με την Διοίκηση για την συνεχή βελτίωση στα θέματα αυτά, όπως προκύπτουν και από τις εκθέσεις εσωτερικού ελέγχου.

2) Η Επιτροπή παρακολουθεί και επιθεωρεί την ορθή λειτουργία του Εσωτερικού Ελέγχου 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. Επισημαίνεται ότι η Επιτροπή Ελέγχου είναι η μόνη αρμόδια για την αξιολόγηση του Εσωτερικού Ελεγκτή.

3) Εντός του 2021 η Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου ολοκλήρωσε 4 εκθέσεις τακτικών ελέγχων, βάσει του προγραμματισμού για το έτος 2021, το οποίο εγκρίθηκε την προηγούμενη χρήση. Οι τακτικοί έλεγχοι που διεκπεραιώθηκαν από τη Διεύθυνση του Εσωτερικού Ελέγχου καλύπτουν το 100% των προγραμματισμένων ελέγχων για το έτος 2021.

- 4) Η Επιτροπή Ελέγχου ενέκρινε το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου για το έτος 2022, πριν από την εφαρμογή του, αξιολογώντας το με βάση τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου καθώς και τα αποτελέσματα των προηγούμενων ελέγχων.
- 5) Η Επιτροπή Ελέγχου ανέλαβε και διεκπεραίωσε την πρώτη φάση προετοιμασίας της Εταιρείας και του Ομίλου για την αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου από ανεξάρτητο Αξιολογητή, σύμφωνα με τον Κανονισμό της Εταιρείας, ο οποίος συμμορφώνεται πλήρως με το άρθρο 14 του ν. 4706/2020 και την Υπ' Αρ. 1/891/2020 Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- 6) Στο πλαίσιο αυτό, διεξήγαγε διαγωνισμό, μέσω δημόσιας πρόσκλησης οικονομικών προσφορών για την επιλογή συμβούλου, ο οποίος θα εξετάσει το βαθμό ετοιμότητας της Εταιρείας και του Ομίλου ενόψει της ανεξάρτητης αξιολόγησης.
- 7) Ο Διευθυντής Εσωτερικού Ελέγχου ήταν παρών στις συνεδριάσεις της Επιτροπής καθ' όλη την διάρκεια των εργασιών της κατά το 2021.
- 8) Η Επιτροπή μελέτησε τον νέο νόμο 4706/2020 για την Εταιρική Διακυβέρνηση, ιδιαίτερα σε σχέση με τις νέες αρμοδιότητες και υποχρεώσεις της ίδιας της Επιτροπής.
- 9) Η Επιτροπή σε συνεργασία με την διεύθυνση εσωτερικού ελέγχου ενέκρινε την επικαιροποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας της διεύθυνσης και εισηγήθηκε ανάλογα την έγκρισή του και από το Διοικητικό Συμβούλιο, φροντίζοντας οι αλλαγές στην έκδοση του Κανονισμού να είναι πλήρως συμβατές με όσα ορίζονται στον ν.4706/2020.

Παράλληλα, προχώρησε μέσω της συνεχούς συνεργασίας με το Διοικητικό Συμβούλιο και τη στελέχη της Εταιρείας, σε όλες τις επιβεβαιωτικές ενέργειες που απαιτούνταν έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι αφορούν την απρόσκοπτη επιβεβαίωση της επάρκειας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της εταιρείας, όπως αυτό ορίζεται στον Ν.4706 και τις σχετικές με αυτόν αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Όλες οι αναφορές (εκθέσεις) ελέγχου συζητήθηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου μετά από σχετικές εισηγήσεις που έγιναν από την διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου

- 10) Η Επιτροπή Ελέγχου έλαβε γνώση της αξιολόγησης των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας, η οποία διεκπεραιώθηκε από την Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου και των συσχετίσεων με τα αποτελέσματα του προγραμματισμού του έργου των εξωτερικών και των εσωτερικών ελεγκτών.

ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

- 1) Πέρα από την πρόσκληση στελεχών στις συνεδριάσεις της Επιτροπής, υπήρξε απευθείας επικοινωνία και συνεργασία του Προέδρου της Επιτροπής με τον Διευθύνοντα Σύμβουλο του Ομίλου REDS.

2) Οι υπηρεσίες του Ομίλου καθ' όλη την διάρκεια του έτους είχαν ομαλή συνεργασία τόσο με τους εξωτερικούς όσο και με τους εσωτερικούς ελεγκτές, τους έδωσαν απρόσκοπτη και πλήρη πρόσβαση στις πληροφορίες που εκείνοι χρειάστηκαν και γενικά διευκόλυναν το έργο τους.

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

Η Επιτροπή Ελέγχου, κατά την υπόψη χρήση αξιολόγησε την επάρκεια του ισχύοντος Κανονισμού Λειτουργίας της και προέβη στις ενδεδειγμένες αλλαγές.

- Επιτροπή Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφίων

Με την από 26.03.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας συστάθηκε η Επιτροπή Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, σκοπός της οποίας είναι να συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο αφενός στην εφαρμογή της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τις τάσεις που επικρατούν στην αγορά σχετικά με το επίπεδο των αμοιβών και της διαχείρισης των ανθρώπινων πόρων και αφετέρου όταν παρίσταται ανάγκη να προτείνει στο Διοικητικό Συμβούλιο πρόσωπα κατάλληλα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η σύνθεση της Επιτροπής για την κλειόμενη χρήση του 2021 αναφέρεται κατωτέρω:

α/α	Όνοματεπώνυμο	Θέση
1.	Κωνσταντίνος Τούμπουρος	Πρόεδρος της Επιτροπής (Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.)
2.	Θεόδωρος Πανταλάκης	Μέλος της Επιτροπής (Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.)
3.	Αλεξάνδρα Σταυροπούλου	Μέλος της Επιτροπής (Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.)

Η εν λόγω Επιτροπή είναι αρμόδια για την εφαρμογή της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας και για την αναθεώρησή της. Παράλληλα, εφ' όσον παρίσταται ανάγκη εντοπίζει και προτείνει στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας, πρόσωπα κατάλληλα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου.

Πεπραγμένα της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών κατά τη χρήση 2021

Η Επιτροπή Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών για την υλοποίηση του έργου της διενήργησε εντός του 2021 τέσσερις (4) συνεδριάσεις, στις οποίες υπήρχε πλήρης απαρτία. Κατά τις προαναφερθείσες συνεδριάσεις της για τη χρήση του 2021, η εν λόγω επιτροπή επεξεργάστηκε ενάντια εύρος θεμάτων και υπέβαλε αντίστοιχα προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για θέματα όπως:

- Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατ' άρθρο 3 Ν. 4706/2020,
- Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπής Ελέγχου,
- Επικαιροποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής

ζ) Συνοπτική αναφορά στην πολιτική καταλληλότητας που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 4706/2020

Η Εταιρεία, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις του αρ. 3 Ν. 4706/2020 και την υπ' αριθ. 60/18.09.2020 εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, διαθέτει Πολιτική Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία εγκρίθηκε με την από 07.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και στη συνέχεια με την από 01.07.2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας. Η Πολιτική Καταλληλότητας ορίζει το σύνολο των αρχών και κριτηρίων που εφαρμόζονται κατά την επιλογή, αντικατάσταση και ανανέωση της θητείας των μελών του Δ.Σ., στο πλαίσιο της αξιολόγησης της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας. Αναφέρονται τα κριτήρια αξιολόγησης της Καταλληλότητας: ατομική, όπως επάρκεια γνώσεων, εχέγγυα ήθους και φήμης, σύγκρουση συμφερόντων, ανεξαρτησία κρίσης και συλλογική: επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο, πολυμορφία.

Για τη διαμόρφωση της Πολιτικής Καταλληλότητας έχουν ληφθεί υπόψη το γενικό πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία, η εταιρική της κουλτούρα, η διάθεση ανάληψης κινδύνων που έχει υιοθετήσει, το μέγεθος, η εσωτερική οργάνωση, η φύση, η κλίμακα και η πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Η εγκεκριμένη Πολιτική Καταλληλότητας βρίσκεται αναρτημένη στην επίσημη ιστοσελίδα της Εταιρείας και συγκεκριμένα στον σύνδεσμο https://el.reds.gr/etairiki_diakybernisi/.

Κηφισιά, 3 Μαΐου 2022

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή



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 2021, 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 2021, 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 2021 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 ελεγχόμενης 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 εκφέρουμε 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><i>(Σημειώσεις 2.6, 2.10, 4α και 6 των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων)</i></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 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>Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου ανέρχεται σε €6 εκατ. και σε €124 εκατ. αντίστοιχα, αντιπροσωπεύοντας το 12% και 89% αντίστοιχα του συνόλου της αξίας του ενεργητικού τους.</p>	<p>Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021:</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 ενδεχόμενης απομείωσης αυτών, 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 Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, και κατάλληλες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2021.• 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

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
<p>Η Εταιρεία και ο Όμιλος αξιολόγησαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 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>Κατά την 31.12.2021, η διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου, αφού έλαβε υπόψη τις αποτιμήσεις, καθώς επίσης και τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων, κατέληξε ότι προκύπτει απομείωση της αξίας συγκεκριμένων ακινήτων και ενέγραψε πρόβλεψη απομείωσης ύψους €3,0 εκατ. Επίσης, σύμφωνα με τις αποτιμήσεις προέκυψε θετική αναπροσαρμογή της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ύψους €3,7 εκατ. για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021, λόγω αναστροφής απομείωσης αξίας που είχε</p>	<p>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.</p> <p>Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι η εκτίμηση των ανακτήσιμων ποσών των επενδύσεων σε ακίνητα βασίστηκε σε εύλογες παραδοχές. Επιπλέον οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις και οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν εντός των αναμενόμενων ορίων και σύμφωνες με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.</p> <p>Τέλος, επιβεβαιώσαμε ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας και 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>

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
<p>αναγνωριστεί σε προηγούμενες χρήσεις κυρίως για τα ακίνητα του κτήματος Καμπά και του οικιστικού συγκροτήματος στην περιοχή Straoulesti της Ρουμανίας.</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. 	
<p>Βάση σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων</p> <p><i>(Σημειώσεις 2.1, 3.1, 19 και 36 των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων)</i></p> <p>Η Εταιρεία και ο Όμιλος καταρτίζουν τις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις χρησιμοποιώντας την αρχή της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας.</p> <p>Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρεία και ο Όμιλος κατείχαν βραχυπρόθεσμα δάνεια ύψους περίπου € 5,1 εκατ. και € 5,7 εκατ. αντίστοιχα, με αποτέλεσμα να απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις σημαντικά υψηλότερες από τα στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού κατά €5,2 εκατ. για την Εταιρεία και €0,1 εκατ. για τον Όμιλο. Ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας και του Ομίλου αφορά κυρίως σε προγραμματισμένες δόσεις ομολογιακών δανείων της Εταιρείας καταβλητέες εντός του 2021. Η Διοίκηση έχοντας πάρει έγκριση από τους χρηματοοικονομικούς φορείς για την αναστολή των προγραμματισμένων δόσεων του 2021, βρίσκεται σε προχωρημένες</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 τις βασικές υποθέσεις που υιοθετήθηκαν στις προβλεπόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές και αξιολογήσαμε τις ενδεχόμενες εναλλακτικές λύσεις που έχουν εξετασθεί προκειμένου να αντιμετωπισθούν ζητήματα ρευστότητας, εφόσον προκύψουν στο προβλεπτό μέλλον. • Επισκοπήσαμε τα διαθέσιμα έγγραφα και την επικοινωνία με τους χρηματοοικονομικούς φορείς αναφορικά με την εξέλιξη των διαπραγματεύσεων για την αναχρηματοδότηση των βραχυπρόθεσμων δανείων της Εταιρείας και του Ομίλου. • Αξιολογήσαμε τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου για τους επόμενους 12 μήνες και εξετάσαμε τις βασικές παραδοχές, κάνοντας χρήση της διαθέσιμης πληροφόρησης αναφορικά με δανειακές συμβάσεις, επιτόκια δανεισμού και χρονοδιαγράμματα πληρωμών.

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
<p>διαπραγματεύσεις αναφορικά με την αναχρηματοδότηση των ανωτέρω βραχυπρόθεσμων δανείων και εκτιμά ότι στο προσεχές διάστημα θα υπογραφούν οι σχετικές συμβάσεις. Μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία της αναχρηματοδότησης, αλλά έχουν συμφωνηθεί οι βασικοί όροι έκδοσης του νέου κοινού ομολογιακού δανείου, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται η αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού.</p> <p>Επιπλέον, η αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνεχιζόμενη επίδραση του COVID-19 στις επιδόσεις και τις ταμειακές ροές του Ομίλου, ενδέχεται να έχει επίπτωση στη διαθέσιμη ρευστότητα του Ομίλου στο άμεσο μέλλον. Η πανδημία του κορωνοϊού (COVID-19) συνεχίζει να έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια όσο και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, αλλά με επιβραδυνόμενους ρυθμούς. Η πανδημία COVID-19 συνέχισε να επηρεάζει την κερδοφορία και την ρευστότητα του Ομίλου και το 2021, κυρίως λόγω της αναστολής λειτουργίας του Smart Park και της νομοθετικά προβλεπόμενης παροχής μειώσεων στα μισθώματα.</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>Με βάση τα παραπάνω και έχοντας λάβει υπόψη της την αυξημένη πιθανότητα επιτυχούς ολοκλήρωσης των διαπραγματεύσεων αναχρηματοδότησης του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρείας, η διοίκηση διενήργησε ανάλυση στις μελλοντικές ταμειακές ροές, ώστε να αξιολογήσει την ικανότητα του Ομίλου να έχει</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Αξιολογήσαμε το συμπέρασμα της διοίκησης ότι δεν υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα αναφορικά με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. • Εξετάσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των σχετικών γνωστοποιήσεων της διοίκησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. <p>Βάσει των ελεγκτικών μας διαδικασιών διαπιστώσαμε ότι τα στοιχεία της αξιολόγησης που πραγματοποιήσε η διοίκηση στηρίχθηκαν σε αξιόπιστα δεδομένα και ότι οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν βάσιμες και συνεπείς με τις εκτιμήσεις και τα σχέδια της διοίκησης, τα οποία στηρίζουν τη λογιστική βάση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας του Ομίλου με την οποία συντάχθηκαν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις και σύμφωνα με τα οποία δεν προκύπτει ουσιώδης αβεβαιότητα αναφορικά με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.</p> <p>Επίσης, επιβεβαιώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις της Διοίκησης για το θέμα αυτό στη Σημείωση 2.1.1 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπείς με τα σχετικά Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.</p>

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
<p>επαρκή ταμειακά διαθέσιμα για τη χρηματοδότηση του τρέχοντος κεφαλαίου κίνησης, των σημαντικών επενδύσεων και των χρηματοδοτικών δραστηριοτήτων της για το άμεσο μέλλον.</p> <p>Αφού εξέτασε όλους αυτούς τους παράγοντες, λαμβάνοντας υπόψη της μεταξύ άλλων και τη διαρκή συμμόρφωση με τους απαιτούμενους χρηματοοικονομικούς δείκτες των δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, η διοίκηση κατέληξε στο συμπέρασμα ότι θα υπάρχουν επαρκείς ταμειακές ροές για το προβλεπτό μέλλον και η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρησιμοποιώντας την αρχή της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας παραμένει κατάλληλη. (Σημείωση 2.1).</p> <p>Επικεντρωθήκαμε στην περιοχή αυτή λόγω της επίδρασης του COVID-19 στις δραστηριότητες του Ομίλου, της σημαντικής κρίσης που απαιτείται από την διοίκηση ως προς τη χρονική ολοκλήρωση των διαπραγματεύσεων της με τους χρηματοοικονομικούς φορείς σχετικά με την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου βραχυπρόθεσμου χρέους, αλλά και λόγω των εκτιμήσεων και παραδοχών που απαιτούνται από τη διοίκηση προκειμένου να αξιολογηθεί η δυνατότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά του στο προβλεπτό μέλλον.</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 και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (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 έλεγχο 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 Δεκεμβρίου 2021 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 έλεγχο 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 ελεγχόμενης χρήσεως 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 Ιουνίου 2006 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου 16 ετών, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

3. Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020.

4. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε τα ψηφιακά αρχεία της Εταιρείας και του Ομίλου, τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής "Κανονισμός ESEF"), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, σε μορφή XHTML 2138008XMMJA4T8NXY81-2021-12-31-el.xhtml, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL 2138008XMMJA4T8NXY81-2021-12-31-el.zip με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



Κανονιστικό πλαίσιο

Τα ψηφιακά αρχεία του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου καταρτίζονται σύμφωνα με τον Κανονισμό ESEF και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10ης Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής “Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF”).

Συνοπτικά το Πλαίσιο αυτό περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες απαιτήσεις:

- Όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες XBRL (XBRL ‘tags’), σύμφωνα με την Ταξινόμια του ESEF (ESEF Taxonomy), όπως ισχύει. Οι τεχνικές προδιαγραφές για τον ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.

Οι απαιτήσεις που ορίζονται από το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF αποτελούν κατάλληλα κριτήρια για να εκφράσουμε συμπέρασμα που παρέχει εύλογη διασφάλιση.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι ο σχεδιασμός και η διενέργεια αυτής της εργασίας διασφάλισης, σύμφωνα με την υπ’ αρ. 214/4/11.02.2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και τις “Κατευθυντήριες οδηγίες σε σχέση με την εργασία και την έκθεση διασφάλισης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς (ESEF) των εκδοτών με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα”, όπως εκδόθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών την 14/02/2022 (εφεξής “Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF”), έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση σύμφωνα με τον ESEF συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF.

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και επιπλέον έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές υποχρεώσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τον Κανονισμό (ΕΕ) 537/2014.



Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στις Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF και διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000, “Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης”. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι η εργασία αυτή θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα αναφορικά με μη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του κανονισμού ESEF.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, σε μορφή αρχείου XHTML 2138008XMMJA4T8NXY81-2021-12-31-el.xhtml, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL 2138008XMMJA4T8NXY81-2021-12-31-el.zip με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.



Αθήνα, 3 Μαΐου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠραίσιγουώτερχαουςΚούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Λ. Κηφισίας 268

153 32 Χαλάνδρι

AM ΣΟΕΛ 113

Σωκράτης Λεπτός Μπούρτζη

AM ΣΟΕΛ 41541

Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (Ενοποιημένες & Εταιρικές)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021

Περιεχόμενα

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη & Εταιρική).....	69
Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)	70
Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)	71
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη & Εταιρική)	72
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (Ενοποιημένων & Εταιρικών).....	75
1 Γενικές πληροφορίες.....	75
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών.....	75
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	75
2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας	76
2.1.2. Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα	78
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	78
2.3 Ενοποίηση.....	81
2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα	82
2.5 Συναλλαγματικές μετατροπές	82
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα	83
2.7 Μισθώσεις	84
2.8 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις	85
2.9 Ασώματες Ακινήτοποιήσεις.....	86
2.10 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	86
2.11 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	86
2.12 Αποθέματα.....	88
2.13 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	88
2.14 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	88
2.15 Δεσμευμένες καταθέσεις	88
2.16 Μετοχικό κεφάλαιο	89
2.17 Δανεισμός.....	89
2.18 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	89
2.19 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία	90
2.20 Παροχές στο προσωπικό	91
2.21 Προβλέψεις.....	93
2.22 Αναγνώριση εσόδων.....	93
2.23 Διανομή μερισμάτων.....	93
2.24 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές	94
2.25 Κόστη δανεισμού.....	94
2.26 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους.....	94
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	95
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	95

3.2	Προσδιορισμός των εύλογων αξιών.....	98
3.3	Διαχείριση κεφαλαίων.....	98
4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....	99
5	Πληροφόρηση κατά τομέα	101
6	Επενδύσεις σε ακίνητα	103
7	Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις.....	106
8	Ασώματες Ακινήτοποιήσεις	108
9	Δικαιώματα χρήσης παγίων – ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις	109
10	Επενδύσεις σε θυγατρικές	111
11	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	111
12	Πελάτες & λοιπές απαιτήσεις	112
13	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	113
14	Δεσμευμένες καταθέσεις.....	114
15	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο.....	114
16	Λοιπά Αποθεματικά	115
17	Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα (μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις).....	117
18	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	118
19	Δάνεια	119
20	Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Προϊόντα	121
21	Αναβαλλόμενη φορολογία	122
22	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού.....	124
23	Έσοδα μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα	127
24	Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα).....	128
25	Έξοδα ανά κατηγορία	128
26	Παροχές σε εργαζομένους.....	129
27	Φόρος εισοδήματος	129
28	Έσοδα από μερίσματα.....	131
29	Λοιπά έσοδα / έξοδα εκμετάλλευσης	131
30	Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή.....	131
31	Μερίσματα ανά μετοχή.....	132
32	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	132
33	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	133
34	Λοιπές σημειώσεις	134
35	Αναπροσαρμογές κονδυλίων λόγω τροποποίησης ΔΛΠ 19	134
36	Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού	138

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη & Εταιρική)

Σημείωση	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	7	201.203	271.426	-
Ασώματες ακινητοποιήσεις	8	26.991	43.505	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	123.685.821	124.922.693	5.866.756
Επενδύσεις σε θυγατρικές	10	-	-	36.407.726
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	21	2.256	14.194	2.256
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	11	1.166.612	1.166.612	1.166.612
Δικαιώματα χρήσης παγίων	9	46.728	104.989	23.780
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	2.224.205	2.838.481	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	6.700	6.700	3.100
		127.360.517	129.368.600	43.470.230
				46.339.545
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	12	3.343.171	3.189.418	1.590.472
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	7.459.240	3.701.509	3.588.489
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	960.086	1.661.841	96.146
		11.762.497	8.552.768	5.275.107
				2.029.934
Σύνολο ενεργητικού		139.123.014	137.921.368	48.745.338
				48.369.479
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	2.251.864	2.135.564	5.438.582
Κέρδη εις νέον		15.970.997	14.984.025	(44.637.351)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		94.897.078	93.793.806	37.475.448
				41.002.845
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια μακροπρόθεσμα	19	27.983.700	33.623.527	-
Υποχρέωση μισθώσεων	9	39.900	76.577	20.076
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού	22	14.287	85.081	10.255
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	1.918.424	1.584.763	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18	1.251.486	1.206.359	-
Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα	17	750.000	750.000	750.000
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	459.329	959.448	-
		32.417.126	38.285.554	780.331
				2.990.163
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	6.011.838	2.527.175	5.328.346
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	19	5.661.588	3.182.889	3.137.500
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη		10.000	10.000	2.000.000
Υποχρέωση μισθώσεων	9	55.383	51.944	23.713
Λοιπές προβλέψεις	27	70.000	70.000	-
		11.808.810	5.842.007	10.489.558
				4.376.472
Σύνολο υποχρεώσεων		44.225.936	44.127.562	11.269.889
				7.366.635
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		139.123.014	137.921.368	48.745.338
				48.369.479

*Αναπροσαρμοσμένα ποσά λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής για τις Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Συνταξιοδότησης κατόπιν εφαρμογής κατόπιν απόφασης της Επιτροπής Διερμηνειών ΔΠΧΠ σχετικά με την εφαρμογή του ΔΛΠ 19 «Παροχές σε Εργαζόμενους» (σημείωση 35). Η αναδρομική εφαρμογή του προτύπου στον Ισολογισμό της 1.1.2020 παρουσιάζεται στη ημείωση 35.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 75 έως 139 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

	Σημ.	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
		31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	23	7.449.010	6.501.090	-	-
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	25	(2.323.183)	(2.495.561)	-	-
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα		5.125.827	4.005.529	-	-
Λειτουργικά έξοδα	25	(3.045.877)	(2.423.084)	(1.707.959)	(984.556)
Απομειώσεις επενδυτικών ακινήτων	29	703.985	-	(2.857.857)	-
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	29	417.689	676.899	460.088	153.374
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)		3.201.624	2.259.344	(4.105.729)	(831.182)
Έσοδα από συμμετοχές	28	135.326	338.372	1.100.326	1.938.372
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	1.040	29.736	46	234
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(1.999.945)	(1.906.922)	(510.362)	(423.400)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		1.338.044	720.530	(3.515.719)	684.024
Φόρος εισοδήματος	27	(285.507)	(609.533)	(11.828)	1.842
Κέρδη/(ζημίες) χρήσης		1.052.537	110.997	(3.527.547)	685.866
Κατανέμονται σε:					
-Μετόχους της μητρικής		1.052.537	110.997	(3.527.547)	685.866
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-	-	-
Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & προσαρμοσμένα	30	0,018	0,002	(0,061)	0,012

*Αναπροσαρμοσμένα ποσά λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής για τις Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Συνταξιοδότησης κατόπιν απόφασης της Επιτροπής Διερμηνειών ΔΠΧΠ σχετικά με την εφαρμογή του ΔΛΠ 19 «Παροχές σε Εργαζόμενους» (Σημείωση 35).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 75 έως 139 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

Σημ.	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης	1.052.537	110.997	(3.527.547)	685.866
Λοιπά Συνολικά Έσοδα				
Στοιχεία που μπορούν να ανακαταταχθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα				
Συναλλαγματικές διαφορές	16 (310.536)	(325.568)	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	16 360.587	48.141	-	-
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	16 685	(5.570)	151	(1.987)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (Εξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	50.735	(282.997)	151	(1.987)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα / (Εξοδα) μετά από φόρους	1.103.272	(172.000)	(3.527.397)	683.879
Κατανέμονται σε:				
-Μετόχους της μητρικής	1.103.272	(172.000)	(3.527.397)	683.879
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 75 έως 139 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπερ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	(Ζημιές) / Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01/01/2020 (όπως δημοσιεύτηκε αρχικά)	75.239.698	1.434.519	2.376.118	14.786.537	93.836.871
Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών ΔΠΧΠ – Τρόπος επιμέτρησης της πρόβλεψης παροχών μετά την έξοδο από την υπηρεσία (βλ. Σημ. 35)	-	-	42.442	86.492	128.934
Υπόλοιπο 01/01/2020 (αναδιατυπωμένα)	75.239.698	1.434.519	2.418.560	14.873.030	93.965.805
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(325.568)	-	(325.568)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	-	48.141	-	48.141
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	(5.570)	-	(5.570)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) περιόδου	-	-	-	110.997	110.997
Υπόλοιπο 31/12/2020 (αναδιατυπωμένα)	75.239.698	1.434.519	2.135.564	14.984.025	93.793.806
Υπόλοιπο 01/01/2021	75.239.698	1.434.519	2.135.564	14.984.025	93.793.806
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	1.052.537	1.052.537
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(310.536)	-	(310.536)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	-	360.587	-	360.587
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	685	-	685
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού	-	-	65.565	(65.565)	-
Υπόλοιπο 31/12/2021	75.239.698	1.434.519	2.251.864	15.970.997	94.897.078

Οι σημειώσεις στις σελίδες 75 έως 139 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπερ το άρτιο	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ		Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
			Λοιπά αποθεματικά	(Ζημιές) / Κέρδη εις νέο	
Υπόλοιπο 01/01/2020 (όπως δημοσιεύτηκε αρχικά)	75.239.698	1.434.519	5.403.515	(41.854.110)	40.223.622
Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών ΔΠΧΠ – Τρόπος επιμέτρησης της πρόβλεψης παροχών μετά την έξοδο από την υπηρεσία (βλ. Σημ. 35)	-	-	36.904	58.439	95.343
Υπόλοιπο 01/01/2020 (αναδιατυπωμένα)	75.239.698	1.434.519	5.440.419	(41.795.671)	40.318.965
Καθαρά κέρδη χρήσης (βλ. Σημ. 35)	-	-	-	685.867	685.867
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (βλ. Σημ. 35)	-	-	(1.987)	-	(1.987)
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31/12/2020 (αναδιατυπωμένα)	75.239.698	1.434.519	5.438.432	(41.109.804)	41.002.845
Υπόλοιπο 01/01/2021	75.239.698	1.434.519	5.438.432	(41.109.804)	41.002.845
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	(3.527.547)	(3.527.547)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	151	-	151
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31/12/2021	75.239.698	1.434.519	5.438.582	(44.637.351)	37.475.448

Οι σημειώσεις στις σελίδες 75 έως 139 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη & Εταιρική)

		ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
		31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		1.338.044	720.530	(3.515.719)	684.024
Πλέον/μείον προσαρμογές για:		-	-	-	-
Αποσβέσεις	6,7,8,9	1.790.741	1.770.521	38.995	41.350
Απομειώσεις	6,29	(703.985)	-	2.857.857	-
Προβλέψεις	22	(69.728)	11.226	(48.625)	7.675
Συναλλαγματικές διαφορές		13.259	(3.117)	-	-
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη & ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		(135.326)	(368.108)	(1.100.326)	(1.938.606)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		2.000.692	1.908.746	510.316	423.399
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(1.465.381)	(586.238)	(244.719)	44.949
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		4.256.342	1.515.784	3.597.262	641.899
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(1.398.687)	(2.459.320)	(140.370)	(671.127)
Καταβεβλημένοι φόροι		(256.988)	(351.493)	-	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		5.368.984	2.158.533	1.954.671	(766.437)
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών, συγγενών, & λοιπών κοινοπραξιών	10	-	-	(39.476)	1.358.030
Μερίσματα εισπραχθέντα	10	338.372	-	1.303.372	1.600.000
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων σε ακίνητα	6,7,8	-	(3.859.555)	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες		1.040	29.736	46	234
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		339.412	(3.829.819)	1.263.942	2.958.264
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Δάνεια αναληφθέντα		-	35.872.000	-	-
Αποπληρωμή δανεισμού		(3.222.637)	(34.459.150)	-	(2.000.000)
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	(3.143.455)	195.412	(3.588.489)	-
Πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων μίσθωσης		(44.058)	(58.855)	(15.111)	(22.089)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(6.410.150)	1.549.407	(3.603.601)	(2.022.089)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)		(701.754)	(121.878)	(384.988)	169.738
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	13	1.661.841	1.783.718	481.135	311.396
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	13	960.086	1.661.841	96.146	481.135

Οι σημειώσεις στις σελίδες 75 έως 139 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

.Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (Ενοποιημένων & Εταιρικών)

1 Γενικές πληροφορίες

Η REDS Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών Α.Ε. (εφεξής η «Εταιρία») και οι θυγατρικές της εταιρείες (εφεξής μαζί ο «Όμιλος») δραστηριοποιούνται 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις (στο εξής αναφερόμενες ως οι «χρηματοοικονομικές καταστάσεις») της 31.12.2021 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 3 Μαΐου 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 2021.

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 2021 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, λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας.
- 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 και ανάλυση των αναμενόμενων χρηματοροών από τις δραστηριότητες του Ομίλου, λαμβάνοντας υπόψη και τα προγράμματα λειτουργίας και δράσεις που έχουν σχεδιαστεί για την αντιμετώπιση τυχόν προβλημάτων που ενδέχεται να προκύψουν αναφορικά με τις δραστηριότητες του Ομίλου, η Διοίκηση θεωρεί ότι δεν προκύπτει οποιαδήποτε αβεβαιότητα για τη συνέχιση της δραστηριότητας του Ομίλου ή της Εταιρείας και επομένως η αρχή της συνεχούς δραστηριότητας ως βάση προετοιμασίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν επηρεάζεται.

Επίδραση πανδημίας Covid-19

Για τον Όμιλο και στον τομέα Ανάπτυξης Ακινήτων η υγειονομική απειλή του COVID-19 επηρέασε τις συνθήκες και τα δεδομένα που επικράτησαν στην αγορά. Λόγω των μέτρων για τον περιορισμό της εξάπλωσης της πανδημίας, με απόφαση της Κυβέρνησης ανεστάλη η λειτουργία των εμπορικών κέντρων από την 01.01.2021 μέχρι και την 31.05.2021, οπότε το Smart Park επανεκκίνησε σταδιακά τη λειτουργία του με περιορισμένο αριθμό καταστημάτων, ενώ κατά τη διάρκεια του Ιουνίου το μεγαλύτερο μέρος των καταστημάτων άρχισε να επαναλειτουργεί. Επιπλέον, σύμφωνα με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου, δόθηκε απαλλαγή στους μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης, από την υποχρέωση καταβολής του 100% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες από Ιανουάριο μέχρι και Μάιο 2021. Σύμφωνα με Υπουργική απόφαση δόθηκε και παράταση του μέτρου με τροποποιημένη την απαλλαγή της καταβολής 40% του συνολικού μισθώματος για τον μήνα Ιούνιο 2021. Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα έσοδα του σταθερού μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Ιούνιο του 2021 είναι μειωμένα κατά €3 εκατ. περίπου. Η κρατική αποζημίωση για τα απολεσθέντα αυτά έσοδα ανήλθε στα €1,6 εκατ. εκ των οποίων εισπράχθηκαν τα €0,75εκατ. ενώ τα €0,85 εκατ. εκκρεμούν προς είσπραξη. Για το 2022 δεν φαίνεται η πανδημία να επηρεάζει σημαντικά την εμπορική δραστηριότητα και κατ' επέκταση την λειτουργία των καταστημάτων. Λόγω της φύσης του εμπορικού πάρκου (ανοιχτοί χώροι) υπάρχει αύξηση επισκεψιμότητας, κατανάλωσης που συνεπάγεται αυξημένα έσοδα για τον όμιλο.

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 και χρηματικές εγγυήσεις από τους μισθωτές. Βλέπε Σημείωση 3.1. 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.

Δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας, της ενεργειακής κρίσης και Ρώσο-Ουκρανικής διαμάχης 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 των παραπάνω, 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.

2.1.2. Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Ανάπτυξη της τάξης του 8,3% πέτυχε η ελληνική οικονομία κατά τη διάρκεια του 2021, αφενός καταφέρνοντας να ανακάμψει δυναμικά από την ύφεση ρεκόρ (-9%) του 2020, αφετέρου κινούμενη σε επίπεδα κάτω των προσδοκιών (8,5%).

Ωστόσο λόγω της Ρώσο-Ουκρανικής διαμάχης αλλά και της ενεργειακής κρίσης αναμένεται επιβράδυνση της ανάπτυξης φέτος, σε βαθμό που θα απειληθεί ο στόχος της κυβέρνησης για αύξηση του ΑΕΠ κατά 4,5% το 2022.

Συνολικά το 2021, το ΑΕΠ σε όρους όγκου ανήλθε σε 181,0 δισ. ευρώ έναντι 167,1 δισ. ευρώ το 2020 παρουσιάζοντας αύξηση κατά 8,3%. Το ΑΕΠ σε τρέχουσες τιμές το 2021 ανήλθε σε 182,8 δισ. ευρώ έναντι 165,3 δισ. ευρώ το 2020 παρουσιάζοντας αύξηση κατά 10,6%. Παρά την άνοδο του ΑΕΠ το 2021, η οικονομία δεν κατάφερε να ανακτήσει πλήρως τις απώλειες της πανδημίας και το εθνικό εισόδημα είναι κάτω από το επίπεδο του 2019.

Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις στον Όμιλο, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα 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 την 1 Ιανουαρίου 2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

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 τροποποίηση αυτή δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

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. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν είχαν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Εκτός και αναφέρεται κάτι διαφορετικά, οι εφαρμογή των προτύπων και τροποποιήσεων που αναφέρονται κατωτέρω δεν αναμένεται να έχει 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.

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.

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.

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.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται 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.

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.

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.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων

προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 δύο ΔΠΧΑ. 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 αποαναγνώριση 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 αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαιρεθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

2.3 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,.

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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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 κατηγοριοποιούνται 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 επιμετρούνται 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 εισρεύσουν 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.

2.7 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.

2.9 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.

2.10 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 επανεκτιμώνται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

2.11 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

- Εμπορικές απαιτήσεις (σημείωση 2.13)
- Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις (σημείωση 2.14 και 2.15)
- 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 ουσιωδώς 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 αντilogισμός 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 οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον.

2.12 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.

2.13 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 2.11 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης που εφαρμόζει ο Όμιλος.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 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 ρών 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.

2.18 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 ζημιά της περιόδου. Το κέρδος ή η ζημιά 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)».

2.19 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.

2.20 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 εθελουσία 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.

2.21 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.

2.22 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 πραγματοποιούνται και με βάση τη σύμβαση μίσθωσης με τον εκάστοτε μισθωτή.

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.

2.23 Διανομή μερισμάτων

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

2.24 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.

2.25 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.

2.26 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 31/12/2021 και την 31/12/2020 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 2021 θα ήταν αυξημένα/μειωμένα κατά €1.916 και €1.735. Για το 2020 τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για το 2021 θα ήταν αυξημένα/μειωμένα κατά €2.579 και €2.335, 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	31/12/2020						
	Ποσά σε RON	Συναλλ. Ισοτιμία 31-Δεκ-20	Ποσά σε €	-5%	+5%	Διαφορά σε € -5%	Διαφορά σε € +5%
Απαιτήσεις	345.406	4,87	70.950	74.684	67.572	3.734	(3.379)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	44.891	4,87	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	-	4,87	-	-	-	-	-
Προμηθευτές /Λοιπές υποχρεώσεις	151.649	4,87	31.149	32.790	29.667	1.640	(1.482)
Σύνολο	151.649		31.149	32.790	29.667	1.640	(1.482)

31/12/2021

	Συναλλ.		Ισοτιμία		Ποσά σε €	-5%	+5%	Διαφορά σε € -5%	Διαφορά σε € +5%
	Ποσά σε RON	31-Δεκ-21	Ποσά σε €						
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού									
Απαιτήσεις	238.749	4,95	48.251	50.790	45.953	2.540	(2.298)		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11.614	4,95	2.347	2.471	2.235	124	(112)		
Σύνολο	250.363		50.598	53.261	48.188	2.663	(2.409)		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού									
Δάνεια	-	4,95	-	-	-	-	-	-	-
Προμηθευτές /Λοιπές υποχρεώσεις	70.165	4,95	14.179	14.927	13.505	747	(674)		
Σύνολο	70.165		14.179	14.927	13.505	747	(674)		

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 θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση / μείωση των κερδών προ φόρων της χρήσης του 2021, κρατώντας όλες τις άλλες μεταβλητές σταθερές, κατά €50 χιλιάδες. (2020: αύξηση / μείωση των ζημιών κατά €52 χιλιάδες). Στον υπολογισμό δεν έχει συμπεριληφθεί το τραπεζικό δάνειο της «ΓΥΑΛΟΥ ΑΕ», για το οποίο γίνεται λογιστική αντιστάθμιση του κινδύνου, με σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου. Σημειώνεται ότι η προαναφερθείσα μεταβολή στα προ φόρων αποτελέσματα 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 συγκεντρώσεις 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

Δυνητικός 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. Ο πιστωτικός κίνδυνος των

κατηγοριών αυτών θεωρείται περιορισμένος, καθότι ο Όμιλος επιλέγει να διατηρεί λογαριασμούς με συστημικά πιστωτικά ιδρύματα που έχουν υψηλότερη πιστοληπτική αξιολόγηση.

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

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Απαιτήσεις από Ενοίκια	1.093.945	1.271.220
Λοιπές Απαιτήσεις	2.255.927	1.924.898
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα/Δεσμευμένες καταθέσεις	10.643.531	8.201.831

(γ) *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 2021 και 2020 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	-	128.521

	31-Δεκ-21				
	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	5.449.076	19.810	496.728	595.951	6.561.565
Δανεισμός (κεφάλαιο)	5.671.589	3.253.214	14.880.589	9.849.896	33.655.288
Δανεισμός (τόκοι)	1.191.876	978.757	1.969.898	536.431	4.676.962
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	-	485.436	-26.107	459.329
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	55.383	39.900	-	95.284

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 εύλογων 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	-	459.329	-	459.329
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	1.166.612	1.166.612
Σύνολο	-	459.329	1.166.612	1.625.941

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 31/12/2021 σε σχέση με την 31/12/2020, παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	5.671.588	3.192.889	5.137.500	3.000.001
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	27.983.700	33.623.527	-	2.137.500
Σύνολο δανείων	33.655.288	36.816.415	5.137.500	5.137.501
Μείον: Δάνεια χωρίς αναγωγή (non recourse debt)	-	-	-	-
Σύνολο Δανείων χωρίς αναγωγή	33.655.288	36.816.415	5.137.500	5.137.500
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	9.683.445	6.539.990	3.588.489	-
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	960.086	1.661.841	96.146	481.135
Καθαρός Δανεισμός	23.011.757	28.614.585	1.452.864	4.656.365
Σύνολο Καθαρής Θέσης	94.897.078	93.793.806	37.475.448	41.002.845
Σύνολο Κεφαλαίων	117.908.835	122.408.391	38.928.312	45.659.210
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	19,5%	23,4%	3,7%	10,2%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2021 για τον Όμιλο υπολογίζεται σε 19,5% (31.12.2020: 23,4%), αντίστοιχα για την εταιρία ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2021 υπολογίζεται σε 3,7% (31.12.2020 : 10,2%). 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. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία και ο Όμιλος βρισκόταν σε πλήρη συμμόρφωση με τους προαναφερόμενους χρηματοοικονομικούς όρους.

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 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. 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 2021 είχαν ως εξής:

Ενοποιημένα στοιχεία πληροφόρησης κατά τομέα χρήσης 01/01-31/12/2021	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Συνολικές μικτές πωλήσεις	7.449.010	-	7.449.010
Καθαρές πωλήσεις	7.449.010	-	7.449.010
Μεικτά κέρδη (ζημίες) ανά τομέα	5.125.827	-	5.125.827
Έξοδα Διοίκησης	(2.975.200)	(70.677)	(3.045.877)
Απομειώσεις	(388.509)	1.092.494	703.985
Άλλα έσοδα/ (έξοδα) Εκμετάλλευσης - καθαρά	417.689	-	417.689
Λειτουργικά κέρδη	2.179.807	1.021.817	3.201.624
Έσοδα από συμμετοχές	135.326	-	135.326
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1.040	-	1.040
Χρηματοοικονομικά (έξοδα)	(2.001.730)	1.785	(1.999.945)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	314.443	1.023.602	1.338.044
Φόρος εισοδήματος	(285.507)	-	(285.507)
Καθαρό κέρδος/(ζημία)	28.935	1.023.602	1.052.537

Το σύνολο του ενεργητικού και παθητικού κατανέμεται γεωγραφικά για το έτος έως 31 Δεκεμβρίου 2021 ως εξής:

	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Σύνολο Ενεργητικού	128.108.807	11.011.951	139.120.758
Σύνολο Υποχρεώσεων	44.209.500	14.180	44.223.680

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 (ζημίες) ανά τομέα	4.005.529	-	4.005.529
Έξοδα Διοίκησης	(2.346.716)	(76.369)	(2.423.084)
Απομειώσεις	-	-	-
Άλλα έσοδα/ (έξοδα) Εκμετάλλευσης - καθαρά	676.899	-	676.899
Λειτουργικά κέρδη	2.335.713	(76.369)	2.259.344
Έσοδα από συμμετοχές	338.372	-	338.372
Χρηματοοικονομικά έσοδα	29.736	-	29.736
Χρηματοοικονομικά (έξοδα)	(1.905.710)	(1.212)	(1.906.922)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	798.110	(77.581)	720.530
Φόρος εισοδήματος	(609.533)	-	(609.533)
Καθαρό κέρδος/(ζημία)	188.577	(77.581)	110.996

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	44.007.218	106.150	44.113.368

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
- Κτήμα Καμπά στην Κάντζα Αττικής.
- 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>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2020	137.922.242	9.007.982
Συναλλαγματικές διαφορές	(322.444)	-
Προσθήκες	1.033.517	-
Απομείωση	-	-
Αναστροφή Απομείωσης	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	138.633.316	9.007.982
1 Ιανουαρίου 2021	138.633.316	9.007.982
Συναλλαγματικές διαφορές	(306.984)	-
Προσθήκες	-	-
Απομείωση (*)	(2.898.356)	(2.857.857)
Αναστροφή Απομείωσης	3.602.341	-
31 Δεκεμβρίου 2021	139.030.317	6.150.125
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2020	(12.069.042)	(252.369)
Αποσβέσεις περιόδου	(1.641.578)	(15.500)
31 Δεκεμβρίου 2020	(13.710.620)	(267.869)
1 Ιανουαρίου 2021	(13.710.620)	(267.869)
Αποσβέσεις περιόδου	(1.633.876)	(15.500)
31 Δεκεμβρίου 2021	(15.344.496)	(283.369)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	124.922.696	8.740.113
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	123.685.821	5.866.756

- 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 15.200χλ τ.μ. με προσθήκες για τη χρήση €1,0εκ.

- 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 €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. περίπου, σε ασφάλεια της από 29/4/2014 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου συνολικού ποσού €10,4 εκ.

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

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

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΜΙΛΟΥ

A/A	Χώρα	Τομέας	Κατηγορία ακινήτου	Ανάλυση ευαισθησίας - Min (σε χιλ. €)	Εύλογη αξία (σε χιλ. €)	Ανάλυση ευαισθησίας - Max (σε χιλ. €)	Μέθοδος εκτίμησης	Στοιχεία προσδιορισμού αξίας και εύρος τιμών (σε €)
1	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδα	4.556	5.361	6.165	Συγκριτική μέθοδος	Οικόπεδα: 700 - 1300 €/τμ
2	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδα με κτίσμα	972	1.143	1.315	Συγκριτική μέθοδος / Μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Οικόπεδα: 300-450€/τμ Κατοικίες: 2600-3000€/τμ
3	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδα	26.076	39.801	53.561	Υπολειμματική αξία με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος-Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ρών	Οικόπεδα: 300-350€/τμ Γραφεία: 15-20€/τμ/μήνα Καταστήματα: 15-30€/τμ/μήνα Υπεραγορές: 12-15€/τμ/μήνα Επιτόκιο προεξόφλησης: 9,8% Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης: 7,5%
4	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Αγροτεμάχια	1.409	1.657	1.905	Συγκριτική μέθοδος	Αγροτεμάχια: 20-50€/τμ
5	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Εμπορικό κέντρο	80.000	92.629	120.000	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος-Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ρών	Καταστήματα: 10-70€/τμ/μήνα Επιτόκιο προεξόφλησης 9,5% Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης 7,5%
6	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδο	160	188	216	Συγκριτική μέθοδος	Οικόπεδα: 110-180€/τμ
7	Ρουμανία	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδο με κτίσμα	9.400	10.200	11.100	Συγκριτική μέθοδος	Οικόπεδα: 950- 1400€/τμ
8	Ρουμανία	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδο	4.900	5.100	5.300	Συγκριτική μέθοδος / Μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Οικόπεδα: 350-500€/τμ Κατοικίες: 2.000-2.400€/τμ
				127.473	156.079	199.562		

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

A/A	Χώρα	Τομέας	Κατηγορία ακινήτου	Ανάλυση ευαισθησίας - Min (σε χιλ. €)	Εύλογη αξία (σε χιλ. €)	Ανάλυση ευαισθησίας - Max (σε χιλ. €)	Μέθοδος εκτίμησης	Στοιχεία προσδιορισμού αξίας και εύρος τιμών (σε €)
1	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδα	4.556	5.361	6.165	Συγκριτική μέθοδος	Οικόπεδα: 700 - 1300 €/τμ
2	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδα με κτίσμα	972	1.143	1.315	Συγκριτική μέθοδος / Μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Οικόπεδα: 300-450€/τμ Κατοικίες: 2600-3000€/τμ
3	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδα	571	872	1.174	Υπολειμματική αξία με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος-Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών	Οικόπεδα: 300-350€/τμ Γραφεία: 15-20€/τμ/μήνα Καταστήματα: 15-30€/τμ/μήνα Υπεραγορές: 12-15€/τμ/μήνα Επιτόκιο προεξόφλησης: 9,8% Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης: 7,5%
4	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Αγροτεμάχια	246	290	333	Συγκριτική μέθοδος	Αγροτεμάχια: 20-50€/τμ
				6.345	7.666	8.987		

Κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, καταγράφεται επανεκκίνηση της αγοράς ακινήτων με επαρκή αριθμό συναλλαγών στην οποία βασίστηκε η εκτιμητική εταιρία ως προς την εκτιμώμενη αξία των ακινήτων. Παρόλα αυτά η συνέχεια της πανδημίας και η Ρώσο-Ουκρανική διαμάχη επαναφέρουν το ενδεχόμενο να μεταβληθούν σημαντικά οι τιμές της αγοράς. Αυτός είναι ο λόγος της ανάλυσης ευαισθησίας τιμών.

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

Μια ευλόγως πιθανή μεταβολή κατά 250 μονάδες βάσης (+/-) του συντελεστή προεξόφλησης της υφιστάμενης ανάπτυξης του Εμπορικού Πάρκου Smart Park θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση/αύξηση της εύλογης αξίας αυτού για το 2021 κατά €3εκ. περίπου.

7 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις

	Μεταφορικά μέσα	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		Σύνολο
		Μηχ/κός Εξοπλισμός	Έπιπλα και εξαρτήματα	
Κόστος				
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
1 Ιανουαρίου 2021	22.336	70.303	855.167	947.806
Προσθήκες /αγορές	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	22.336	70.303	855.167	947.806
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
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)
1 Ιανουαρίου 2021	(17.933)	(62.074)	(596.373)	(676.379)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.571)	(6.562)	(62.091)	(70.223)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	(19.503)	(68.635)	(658.464)	(746.603)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	4.403	8.230	258.794	271.426
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	2.832	1.668	196.703	201.203

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ			
	Μεταφορικά μέσα	Μηχ/κός Εξοπλισμός	Έπιπλα και εξαρτήματα	Σύνολο
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2020	11.465	103	456.824	468.392
Προσθήκες /αγορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	11.465	103	456.824	468.392
1 Ιανουαρίου 2021	11.465	103	456.824	468.392
Προσθήκες /αγορές	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	11.465	103	456.824	468.392
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2020	(11.464)	(103)	(456.824)	(468.391)
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	(11.464)	(103)	(456.824)	(468.391)
1 Ιανουαρίου 2021	(11.464)	(103)	(456.824)	(468.391)
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	(11.464)	(103)	(456.824)	(468.391)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	-	-	-	-
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	-	-	-	-

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

8 Ασώματες Ακινήτοποιήσεις

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	
	Λογισμικό	Λογισμικό
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2020	141.403	90.504
Προσθήκες	21.778	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(194)	-
31 Δεκεμβρίου 2020	162.986	90.504
1 Ιανουαρίου 2021	162.986	90.504
Προσθήκες	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	162.986	90.504
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2020	(108.409)	(90.504)
Αποσβέσεις χρήσης	(11.266)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	194	-
31 Δεκεμβρίου 2020	(119.481)	(90.504)
1 Ιανουαρίου 2021	(119.481)	(90.504)
Αποσβέσεις χρήσης	(16.513)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	(135.994)	(90.504)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	43.504	-
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	26.991	-

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 2021 καταχωρήθηκαν ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των €10,8 χιλ. και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των €58,2 χιλ., ενώ για την Εταιρία ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των €1,9 χιλ. και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των €23,5 χιλ. Στην Εταιρία και στον Όμιλο οι υποχρεώσεις μίσθωσης αφορούν αποκλειστικά αυτοκίνητα.

Δικαιώματα χρήσης παγίων

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ</u> <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2020	227.479	96.866
Προσθήκες περιόδου	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	227.479	96.866
1 Ιανουαρίου 2021	227.479	96.866
Προσθήκες περιόδου	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	227.479	96.866
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2020	(57.882)	(23.741)
Αποσβέσεις περιόδου	(64.607)	(25.850)
31 Δεκεμβρίου 2020	(122.490)	(49.591)
1 Ιανουαρίου 2021	(122.490)	(49.591)
Αποσβέσεις περιόδου	(58.260)	(23.495)
31 Δεκεμβρίου 2021	(180.750)	(73.086)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	104.989	47.275
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	46.729	23.780

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ	
	ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2020	180.084	76.448
Χρεωστικοί τόκοι	7.291	2.642
Πληρωμές μισθωμάτων	(58.855)	(22.090)
Αποαναγνώριση μισθώσεων	-	-
Προσθήκες εντός χρήσης	-	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020	128.520	57.000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2021	128.520	57.000
Χρεωστικοί τόκοι	10.821	1.900
Πληρωμές μισθωμάτων	(44.058)	(15.112)
Αποαναγνώριση μισθώσεων	-	-
Προσθήκες εντός χρήσης	-	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021	95.283	43.789
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	55.383	23.713
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	39.900	20.076
Σύνολο	95.283	43.789

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 31.12.2021	Αξία συμμετοχής 31.12.2020	Εδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	100%	13.209.499	13.170.023	ΕΛΛΑΔΑ	2012-2014 (*), 2015-2021
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	100%	12.653.110	12.653.110	ΕΛΛΑΔΑ	2012-2021 (*)
PMS PROPERTY MANAGEMENT Α.Ε.	100%	244.296	244.296	ΕΛΛΑΔΑ	2012-2013 (*), 2014-2021
CLH ESTATE Srl	100%	4.295.920	4.295.920	ΡΟΥΜΑΝΙΑ	2006-2021
PROFIT CONSTRUCT Srl	100%	6.004.901	6.004.901	ΡΟΥΜΑΝΙΑ	2006-2021
Σύνολο		36.407.726	36.368.250		

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

Με την από 30/12/2021 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρίας «ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ» αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά ποσό €39.475.

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 ΣΤΟΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
1 Ιανουαρίου 2020	1.166.612	1.166.612
31 Δεκεμβρίου 2020	1.166.612	1.166.612
1 Ιανουαρίου 2021	1.166.612	1.166.612
31 Δεκεμβρίου 2021	1.166.612	1.166.612

Η ATHENS METROPOLITAN EXPO ΑΕ, με την από 31/5/2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης για την χρήση 2020, διένειμε μέρισμα συνολικού ποσού €135.326. 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-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Πελάτες	1.154.137	1.316.830	45.510	45.510
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	138.642	964.087	780.428	713.173
	1.292.778	2.280.917	825.938	758.683
Απαίτηση από Ελληνικό Δημόσιο	151.949	36.870	-	-
Λοιπές Απαιτήσεις	1.905.144	675.285	767.634	590.171
Μερίσματα εισπραχθέντα	-	203.046	-	203.046
Σύνολο	3.349.872	3.196.118	1.593.572	1.551.900
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6.700	6.700	3.100	3.100
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	3.343.171	3.189.418	1.590.472	1.548.799
Σύνολο	3.349.872	3.196.118	1.593.572	1.551.900

Ο λογαριασμός «Λοιπές απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Λοιπές απαιτήσεις				
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	746.251	6.294	7	1.605
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	108.999	125.383	146.348	82.196
Παρακρατούμενος φόρος μερισμάτων	6.966	6.966	6.966	6.966
Λογ/σμός διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	-	4.475	89	793
Έξοδα επόμενων χρήσεων	99.259	61.666	-	11.789
Λοιποί χρεώστες (*)	920.761	408.827	603.605	479.950
Σύνολο	1.905.144	675.285	767.634	590.171

(*) Στο λογαριασμό «Λοιποί χρεώστες» περιλαμβάνεται ποσό €401.850 το οποίο αφορά απαίτηση από το Δήμο Παλλήνης, λόγω της εκκρεμούσης δικαστικής διαφοράς η οποία κατά το Δήμο ανέρχεται στο ποσό €750 χιλ., για το οποίο έχει διενεργηθεί σχετική πρόβλεψη.

Η ανάλυση ενηλικίωσης των υπολοίπων στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 έχει ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
0-3 μήνες	1.083.896	1.950.139	35.650	-
3-6 μήνες	23.202	153.258	-	-
6 μήνες - 1 έτος	42.742	24.979	31.605	-
1 - 2 έτη	7.331	3.775	2.976	2.976
2 - 3 έτη	979	-	-	-
Πάνω από 3 έτη	806.719	820.859	1.427.799	1.427.799
	1.964.870	2.953.009	1.498.030	1.430.775
Μείον: Προβλέψης απομείωσης	(672.092)	(672.092)	(672.092)	(672.092)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	1.292.778	2.280.917	825.937	758.683

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου την 31.12.2021 ανέρχονταν σε ποσό €3.196.118 εκ των οποίων ποσό €48.251 ήταν σε RON Ρουμανίας. Την αντίστοιχη χρήση της 31.12.2020 από το ποσό των €3.196.118 ποσό €70.950 ήταν σε RON Ρουμανίας.

13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Διαθέσιμα στο ταμείο	1.076	8.659	424	385
Καταθέσεις όψεως	959.010	1.653.182	95.722	480.750
Σύνολο	960.086	1.661.841	96.146	481.135

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσοστά καταθέσεων ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρία Standard & Poor (S&P) την 31.12.2021 και το 2020 αντίστοιχα.

Rating Χρηματοπιστωτικού Ιδρύματος (S&P)	Ποσοστό καταθέσεων όψεως και προθεσμίας την 31.12.2021	Ποσοστό καταθέσεων όψεως και προθεσμίας την 31.12.2020
B	1,0%	92,9%
B-	0,0%	6,7%
B+	99,0%	0,4%
ΣΥΝΟΛΟ	100,00%	100,00%

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται στα εξής νομίσματα:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
ΕΥΡΩ	957.739	1.652.620	96.146	481.135
ΛΕΟΥ ΡΟΥΜΑΝΙΑΣ (RON)	2.347	9.221	-	-
Σύνολο	960.086	1.661.841	96.146	481.135

14 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις του Ομίλου ανέρχονται στις 31.12.2021 σε €9.683.445 και στις 31.12.2020 σε €6.539.990 Το ποσό των €6.094.956 ευρώ προέρχεται από τη θυγατρική εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και το υπόλοιπο €3.588.489 από την Εταιρία.

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.

Το δεσμευμένο ποσό της εταιρίας αφορά εξασφάλιση για την έκδοση εγγυητικής επιστολής.

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 31/12/2021 δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
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
1 Ιανουαρίου 2021	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217
31 Δεκεμβρίου 2021	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217

16 Λοιπά Αποθεματικά

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							Σύνολο
	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Αφορολόγητα αποθεματικά	Λοιπά αποθεματικά	Αποθεματικό Συν/κών διαφορών	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2020	1.639.723	3.380.223	453.540	361.759	(2.720.148)	(696.537)	(42.441)	2.376.119
Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών ΔΠΧΠ – Τρόπος επιμέτρησης της πρόβλεψης παροχών μετά την έξοδο από την υπηρεσία (βλ. Σημ. 35)	-	-	-	-	-	-	42.441	42.441
Υπόλοιπο 01/01/2020 (αναδιατυπωμένα)	1.639.723	3.380.223	453.540	361.759	(2.720.148)	(696.537)	-	2.418.560
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	(325.568)	48.141	(5.570)	(282.997)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	1.639.723	3.380.223	453.540	361.759	(3.045.716)	(648.396)	(5.571)	2.135.564
Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	-	-	-	-	-	-	(147)	(147)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	(310.536)	360.587	831	50.882
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού	65.565	-	-	-	-	-	-	65.565
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	1.705.288	3.380.223	453.540	361.759	(3.356.252)	(287.809)	(4.886)	2.251.864

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ					Σύνολο
	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Αφορολόγητα αποθεματικά	Λοιπά αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)	
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2020	1.240.002	3.387.277	453.540	359.600	(36.904)	5.403.515
Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών ΔΠΧΠ – Τρόπος επιμέτρησης της πρόβλεψης παροχών μετά την έξοδο από την υπηρεσία (βλ. Σημ. 35)	-	-	-	-	36.904	36.904
Υπόλοιπο 01/01/2020 (αναδιατυπωμένα)	1.240.002	3.387.277	453.540	359.600	-	5.440.419
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	(1.987)	(1.987)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	1.240.002	3.387.277	453.540	359.600	(1.987)	5.438.432
Αλλαγή Φορολογικού συντελεστή	-	-	-	-	(52)	(52)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	203	203
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	1.240.002	3.387.277	453.540	359.600	(1.837)	5.438.582

(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 / (ζημίες) (και τη σχετική αναβαλλόμενη φορολογία) που προκύπτουν από τον επαναυπολογισμό 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. Η υποχρέωση καταβολής του εν λόγω ποσού από την Εταιρεία εκκρεμεί να κριθεί τελεσίδικα ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας κατόπιν αίτησης αναίρεσης 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-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
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>	
	<u>31-Δεκ-21</u>	<u>31-Δεκ-20</u>	<u>31-Δεκ-21</u>	<u>31-Δεκ-20</u>
Προμηθευτές	1.162.451	697.361	408.555	8.836
Δεδουλευμένοι τόκοι	3.014	3.741	-	414
Δεδουλευμένα έξοδα	327.164	87.964	64.000	13.600
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	614.759	564.967	119.011	85.391
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	1.251.486	1.206.159	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	680.853	250.665	263.985	148.709
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	3.223.597	922.475	4.472.796	1.106.043
Σύνολο	7.263.323	3.733.334	5.328.346	1.362.994
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.251.486	1.206.159	-	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.011.838	2.527.175	5.328.346	1.362.994
Σύνολο	7.263.324	3.733.334	5.328.346	1.362.994

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 περιλαμβάνει ληφθήσα προκαταβολή από το συνδεδεμένο μέρος Άκτωρ Παραχωρήσεις Α.Ε. ύψους €2,5 εκ. βάσει σύμβασης που αφορά σε συμμετοχή της Άκτωρ Παραχωρήσεις για το έργο στις Γούρνες Ηρακλείου-Κρήτης.

Ο λογαριασμός «Λοιπές υποχρεώσεις» αναλύεται ως εξής :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31-Δεκ-21</u>	<u>31-Δεκ-20</u>	<u>31-Δεκ-21</u>	<u>31-Δεκ-20</u>
Λοιπές υποχρεώσεις				
Προκαταβολές πελατών	28.427	24.525	-	-
Δικαιούχοι αμοιβών (παροχής υπηρεσιών)	157.440	96.505	147.317	36.928
Υποχρεώσεις σε εργολάβους Δικαιούχοι	66.128	74.123	60.883	68.520
χρηματοοικονομικών εγγυήσεων	-	11.804	-	-
Λοιποί πιστωτές	428.858	43.708	55.784	43.261
Σύνολο	680.853	250.665	263.985	148.709

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

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις του Ομίλου την 31.12.2021 ανέρχονται σε ποσό €7.263.324 εκ των οποίων ποσό 14.180 ήταν RON Ρουμανίας. Την αντίστοιχη χρήση την 31.12.2020 το συνολικό ποσό των υποχρεώσεων ανερχόταν σε ποσό €3.733.334 εκ των οποίων ποσό 31.149 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 παραγώνων και η λογιστική αντιστάθμιση ταμειακών ροών.

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακό Δάνειο	27.983.700	33.623.527	-	2.137.500
Από συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	27.983.700	33.623.527	-	2.137.500
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Ομολογιακό Δάνειο	5.661.589	3.182.889	3.137.500	1.000.000
Από συνδεδεμένα μέρη	10.000	10.000	2.000.000	2.000.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	5.671.589	3.192.889	5.137.500	3.000.000
Σύνολο δανείων	33.655.289	36.816.416	5.137.500	5.137.500

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 €2 εκ.. Την 31/12/2021 το οφειλόμενο ποσό του δανείου στη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ ανερχόταν σε ποσό €1.990.000 και το οφειλόμενο υπόλοιπο στη συνδεδεμένη ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΟΝ ΑΕ ανερχόταν σε ποσό €10.000.

Την 29^η Απριλίου 2014 η εταιρία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου 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. Το οφειλόμενο ποσό στις 31/12/2021 ήταν €3.137.500. Η εταιρία έκανε αίτημα στις 16/11/2021 προς την τράπεζα για τρίμηνη παράταση καταβολής δόσης ομολογιακού δανείου ποσού €1 εκ. που έληγε την 31/12/2021, η οποία έγινε αποδεκτή

από την τράπεζα στις 24/2/2022 με δίμηνη παράταση, δηλαδή καταβολή του ποσού στις 28/2/2022. Το ποσό καταβλήθηκε κανονικά από την εταιρία μέχρι την συμφωνημένη ημερομηνία 28/2/2022.

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>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Μεταξύ 1 και 2 ετών	3.253.215	4.661.589	-	2.137.500
Μεταξύ 2 και 5 ετών	14.880.589	14.276.349	-	-
Πάνω από 5 έτη	9.849.896	14.685.589	-	-
	27.983.700	33.623.527	-	2.137.500

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 εύλογων 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 :

	<u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>Δανεισμός</u>
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	35.585.121	7.137.500
Ταμειακές ροές	1.196.459	(2.000.000)
Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι	3.074	-
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	31.761	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	36.816.416	5.137.500
	<u>Δανεισμός</u>	<u>Δανεισμός</u>
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	36.816.416	5.137.500
Ταμειακές ροές	(3.222.637)	-
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	61.511	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	33.655.290	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 31.12.2021 σε ποσό € 11.329.510 και ποσό €4.859.628με σταθερό επιτόκιο αντίστοιχα 1,73% και 0,407%.

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ 31-Δεκ-21		ΟΜΙΛΟΣ 31-Δεκ-20	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	-	459.329	-	959.448
Σύνολο	-	459.329	-	959.448
Μη κυκλοφορούν	-	459.329	-	959.448
Σύνολο	-	459.329	-	959.448

Ποσά σε €	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS) Αποτίμηση 31/12/2020	959.448	1.039.313	-	-
(Κέρδη)/ζημιές αποτίμησης που χρεώνονται στη Κατάσταση Λοιπών	(484.167)	(63.344)	-	-
Συνολικών Εσόδων				
Σύνολο (πίστωσης)/χρέωσης στα αποτελέσματα	(15.952)	(16.521)	-	-
Υπόλοιπο τέλους	459.329	959.448	-	-

21 Αναβαλλόμενη φορολογία

	<u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις :	(2.071.247)	(1.883.820)	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	155.077	313.251	2.256	14.194
Σύνολο	(1.916.168)	(1.570.569)	2.256	14.194

Τα υπόλοιπα των αναβαλλόμενων φορολογικών Υποχρεώσεων/Απαιτήσεων που απεικονίζονται στον παραπάνω πίνακα συμψηφίζονται στον ισολογισμό σε επίπεδο εταιρίας.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	<u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/2021	31/12/2020*	31/12/2021	31/12/2020*
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	1.570.569	1.262.216	(14.194)	(11.724)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	(150.198)	-	1.131	-
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων	371.837	294.910	10.698	(1.842)
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	19.336	-	52	-
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	104.626	13.443	57	(628)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	1.916.168	1.570.569	(2.256)	(14.194)

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:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	Διαφορετικές φορολογικές αποσβέσεις	Λοιπά	Σύνολο	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020 (αναδιατυπωμένα)	1.597.744	-	1.597.744	-	-
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	286.076	-	286.076	-	-
Χρέωση / (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020 (αναδιατυπωμένα)	1.883.820	-	1.883.820	-	-
1 Ιανουαρίου 2021	1.883.820	-	1.883.820	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	(156.985)	-	(156.985)	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	344.411	-	344.411	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	2.071.247	-	2.071.247	-	-

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			Λοιπά	Σύνολο
	Διαφορετικές φορολογικές αποσβέσεις	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)		
1 Ιανουαρίου 2020 (αναδιατυπωμένα)	70.127	249.435	-	15.966	335.528
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(7.563)	(3.965)	-	2.694	(8.834)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	(15.202)	1.759	-	(13.443)
31 Δεκεμβρίου 2020 (αναδιατυπωμένα)	62.564	230.267	1.759	18.660	313.251
1 Ιανουαρίου 2021	62.564	230.267	1.759	18.660	313.251
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	(5.232)	-	-	(1.555)	(6.787)
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(6.451)	(5.635)	-	(15.340)	(27.426)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	-	(19.189)	(147)	-	(19.336)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	(104.391)	(234)	-	(104.626)
31 Δεκεμβρίου 2021	50.882	101.052	1.378	1.765	155.077

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ		
	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020 (αναδιατυπωμένο)	-	11.724	11.724
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	1.842	1.842
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	628	-	628
31 Δεκεμβρίου 2020	628	13.566	14.194
1 Ιανουαρίου 2021	628	13.566	14.194
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	(10.698)	(10.698)
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	-	(1.131)	(1.131)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	(57)	-	(57)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	(52)	-	(52)
31 Δεκεμβρίου 2021	518	1.738	2.256

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 :

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*
Συνταξιοδοτικές παροχές	14.287	85.081	10.255	59.140
Σύνολο	14.287	85.081	10.255	59.140

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως έχουν ως ακολούθως:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*
Συνταξιοδοτικές παροχές	(69.729)	(11.226)	(48.625)	(7.674)
Σύνολο	(69.729)	(11.226)	(48.625)	(7.674)

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

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	11.809	10.694	7.667	7.283
Χρηματοοικονομικό κόστος	255	532	177	391
Απορρόφηση/(Μετακίνηση) Προσωπικού	(23.217)	-	3.771	-
Κόστος προϋπηρεσίας	1.666	-	-	-
Ζημιές από περικοπές	89.888	-	89.888	-
Καταβληθείσες αποζημιώσεις	(150.129)	-	(150.129)	-
Σύνολο	(69.729)	11.226	(48.625)	7.674

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

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20*
Υπόλοιπο έναρξης	85.081	66.525	59.140	48.851
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(150.129)	-	(150.129)	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές (remeasurements) που χρεώνονται στη Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	(1.066)	7.329	(260)	2.615
Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα	80.400	11.226	101.503	7.674
Υπόλοιπο τέλους	14.287	85.081	10.255	59.140

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%	(4,70%)	4,70%
Ρυθμός μεταβολής μισθολογίου	0,50%	4,90%	(4,90%)

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

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,00%	0,30%
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 11,45 έτη.

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών :

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Κάτω από ένα έτος	-	-	-	-
Πάνω από 5 έτη	15.754	87.229	11.390	60.704
Σύνολο	15.754	87.229	11.390	60.704

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

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
(Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις οικονομικές παραδοχές	(1.010)	3.441	(781)	2.504
Εμπειρία (κέρδη) / ζημιές	(56)	3.888	520	111
Λοιπά	-	-	-	-
Σύνολο	(1.066)	7.329	(260)	2.615

23 Έσοδα μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα

Τα έσοδα μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα για τον Όμιλο, για την χρήση 2021 είναι €7,5 εκ., ενώ αντίστοιχα για τη χρήση 2020 το ποσό ανήλθε σε €6,5 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:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Έως 1 έτος	7.985.380	6.288.340
2ο έτος	7.214.124	5.908.074
3ο έτος	5.586.046	5.220.117
4ο έτος	4.603.308	3.735.394
5ο έτος	3.948.199	2.980.508
Πάνω από 5 έτη	10.565.946	11.379.557
Σύνολο	39.903.003	35.511.990

24 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)

	<u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Έξοδα τόκων				
-Τραπεζικά δάνεια & λοιπές υποχρεώσεις	(1.696.697)	(1.800.481)	(272.976)	(366.556)
- Έξοδα τόκων που αφορούν Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	(10.821)	(7.291)	(1.900)	(2.642)
	(1.707.518)	(1.807.772)	(274.876)	(369.198)
Έσοδα τόκων / χρεογράφων	1.040	29.736	46	234
Καθαρά (έξοδα) / έσοδα τόκων	(1.706.479)	(1.778.037)	(274.830)	(368.964)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα				
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(194.398)	(58.470)	(179.398)	(43.470)
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(99.814)	(42.504)	(56.088)	(10.731)
	(294.211)	(100.974)	(235.486)	(54.201)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές δανείων	1.784	1.824	-	-
Σύνολο	(1.998.906)	(1.877.186)	(510.316)	(423.165)

25 Έξοδα ανά κατηγορία

ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	31-Δεκ-21			31-Δεκ-20*		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	27	-	1.058.856	-	947.669	947.669
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων	9	-	58.260	-	57.882	57.882
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	7	70.223	70.223	53.070	6.726	59.795
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	9	16.513	16.513	11.266	-	11.266
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	6	1.502.870	1.633.877	1.510.572	131.007	1.641.578
Ενοίκια & έξοδα μακρ.λειτουργικών μισθώσεων		32	12.446	-	8.018	8.018
Λοιπές παροχές τρίτων		60.498	27.674	63.344	118.448	181.792
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		-	402.373	63.497	481.809	545.306
Αμοιβές τεχνικών		61.049	878.782	-	255.438	255.438
Αμοιβές υπεργολάβων		-	527	-	5.656	5.656
Έξοδα προβολής & διαφήμισης		220.747	287.913	-	-	-
Φόροι - Τέλη		389.172	112.044	393.943	112.309	506.252
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινοχρήστων		2.080	10.072	398.581	118.655	517.236
Λοιπά έξοδα		-	65.924	1.289	179.468	180.757
Σύνολο	2.323.183	3.045.879	5.369.062	2.495.561	2.423.084	4.918.645

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ					
	31-Δεκ-21			31-Δεκ-20*		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	-	892.702	892.702	-	630.801	630.801
Αναλώσεις Αποθεμάτων	27	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων	-	23.495	23.495	-	25.850	25.850
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	9	15.500	15.500	-	15.500	15.500
Ενοίκια & έξοδα μακρ.λειτουργικών μισθώσεων	6	9.673	9.673	-	4.796	4.796
Λοιπές παροχές τρίτων	-	16.873	16.873	-	36.132	36.132
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	255.162	255.162	-	114.823	114.823
Αμοιβές τεχνικών	-	140.374	140.374	-	79.378	79.378
Αμοιβές υπερβολάβων	-	-	-	-	400	400
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	-	286.725	286.725	-	-	-
Φόροι - Τέλη	-	29.354	29.354	-	30.394	30.394
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινοχρήστων	-	8.768	8.768	-	12.944	12.944
Λοιπά έξοδα	-	29.334	29.334	-	33.538	33.538
Σύνολο	-	1.707.960	1.707.960	-	984.556	984.556

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

26 Παροχές σε εργαζομένους

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
	Μισθοί και ημερομίσθια	859.015	773.131	713.852
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	84.630	137.423	54.945	85.375
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	80.400	11.227	101.503	7.674
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	34.811	25.889	22.402	5.354
Σύνολο	1.058.856	947.669	892.702	630.801

27 Φόρος εισοδήματος

Με βάση το άρθρο 22 του νόμου 4646/2019, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2021 σε 22% (2020: 24%).

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Φόρος χρήσης	63.869	314.623	-	-
Έκτακτη εισφορά	-	-	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	221.639	294.910	11.828	(1.842)
Σύνολο	285.508	609.533	11.828	(1.842)

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 «Έκθεση 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 «Έκθεσης 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 31.12.2021 και 31.12.2020, 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>	
	<u>31-Δεκ-21</u>	<u>31-Δεκ-20</u>	<u>31-Δεκ-21</u>	<u>31-Δεκ-20</u>
Λογιστικά κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	1.338.044	720.530	(3.515.719)	684.025
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη στις αντίστοιχες χώρες	294.370	172.927	(773.458)	164.166
Αναμορφώσεις				
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	(248.312)	383.647	(386.657)	-
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	40.764	154.089	14.053	2.399
Χρήση φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων	-	(168.407)	-	(168.407)
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενος φόρος	348.902	67.277	1.159.021	-
Επίδραση μεταβολής Φ.Σ. σε 22%	(150.216)	-	(1.131)	-
Φόροι	285.508	609.534	11.828	(1.842)

28 Έσοδα από μερίσματα

Η ATHENS METROPOLITAN EXPO ΑΕ, σύμφωνα με την από 31/5/2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης για τη χρήση 2020 διένειμε μέρισμα ποσού € 135.326.

Η ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ με απόφαση της Εκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 18/05/2021 και της 13/09/2021, διένειμε στην μητρική REDS ΑΕ κέρδη προηγούμενων ποσού € 965.000.

29 Λοιπά έσοδα / έξοδα εκμετάλλευσης

	<u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Απομειώσεις επενδυτικών ακινήτων	(2.898.356)	-	(2.857.857)	-
Αναστροφή Απομειώσεων	3.602.341	-	-	-
Απομειώσεις επενδυτικών ακινήτων	703.985	-	(2.857.857)	-
Έσοδα από παροχή Υπηρεσιών	364.150	794.367	431.877	183.963
Κοινόχρηστες δαπάνες επενδυτικών ακινήτων	(102.276)	(78.024)	-	-
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	131.303	-	-	-
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	24.512	-	28.211	-
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	-	(39.444)	-	(30.589)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης	417.689	676.899	460.088	153.374

30 Κέρδη/(ζημίες) 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>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Κέρδη/(ζημίες) που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Μητρικής (ποσά σε €)	1.052.537	110.997	(3.527.547)	685.866
Σταθμισμένος μέσος αριθμός των κοινών μετοχών	57.434.884	57.434.884	57.434.884	57.434.884
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή -βασικά (σε €)	0,0183	0,0019	(0,0614)	0,0119

31 Μερίσματα ανά μετοχή

Για τη χρήση 2021 η εταιρία, δεν θα διανείμει μέρισμα λόγω ζημιών.

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 ουσιώδεις 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 «Έκθεση 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 «Έκθεσης 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 2021, οι χρήσεις έως και το 2015 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 2015 έως 2020 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την PricewaterhouseCoopers A.E. χωρίς επιφύλαξη, ενώ ο έλεγχος για τη χρήση 2021 είναι σε εξέλιξη, χωρίς να αναμένονται ευρήματα που να επηρεάζουν τα ποσά που εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

33 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Πωλήσεις / Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	<u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	-	-	4.750	-
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς τις θυγατρικές	-	-	299.562	116.963
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	375.602	787.000	163.565	67.000
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	131.604	58.453	71.808	8.039
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από τις θυγατρικές	-	-	120.525	121.390
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	406.550	715.886	87.271	9.183
Έσοδα από μερίσματα	135.326	-	965.000	1.600.000
Απαιτήσεις / Υποχρεώσεις Συνδεδεμένων Μερών	<u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Απαιτήσεις από την μητρική	6.692	21.823	5.890	-
Απαιτήσεις από θυγατρικές	-	-	792.786	716.786
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	131.950	964.087	132.751	71.387
Υποχρεώσεις προς την μητρική	110.680	92.392	110.680	92.392
Υποχρεώσεις προς θυγατρικές	-	-	1.549.248	680.140
Δάνεια με θυγατρικές	-	-	1.990.000	1.990.000
Δάνεια με λοιπά συνδεδεμένα μέρη	10.000	10.000	10.000	10.000
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.102.917	830.083	2.812.969	333.511
Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών & μελών διοίκησης	<u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20	31-Δεκ-21	31-Δεκ-20
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	423.781	444.721	423.781	329.984

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 «ΤΟΜΗ ΑΒΕΤΕ» και την «ΑΚΤΩΡ FM», εταιρίες του ομίλου Ελλάκτωρ, καθώς επίσης και η λήψη προκαταβολής ύψους €2.5 εκ. από την Άκτωρ Παραχωρήσεις βάσει σύμβασης που αφορά σε συμμετοχή της στο έργο Γούρνες Ηρακλείου-Κρήτης.

34 Λοιπά πληροφοριακά στοιχεία

- Το απασχολούμενο προσωπικό την 31.12.2021 ανέρχεται στον Όμιλο σε 22 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό και στην Εταιρία 7 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό. Αντίστοιχα την 31.12.2020 ανερχόταν στον Όμιλο 23 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό και στην Εταιρία 7 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό.
- Οι συνολικές αμοιβές των νομίμων ελεγκτών του Ομίλου για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για το οικονομικό έτος 2021 ανέρχονται σε €100.570 (2020: €92.570).

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

	ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	1/1-31/12/2021	1/1-31/12/2020	1/1-31/12/2021	1/1-31/12/2020
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	57.000	57.000	42.000	42.000
Αμοιβές για ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό	32.000	32.000	22.000	22.000
Λοιπές εποτρεπτόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	11.570	3.570	11.000	3.000
Σύνολο	100.570	92.570	75.000	67.000

35 Αναπροσαρμογές κονδυλίων λόγω τροποποίησης ΔΛΠ 19

Αναδιατύπωση μετά από απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών ΔΠΧΠ («ΕΕ»)

Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRIC), σχετικά με την κατανομή των παροχών προσωπικού σε περιόδους υπηρεσίας, στο πλαίσιο προγράμματος καθορισμένων παροχών, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19 «Παροχές σε εργαζομένους»

Η Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19», στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»).

Με βάση την ως άνω Απόφαση διαφοροποιείται ο τρόπος με τον οποίο εφαρμόζονταν στην Ελλάδα κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο "IASB Due Process Handbook (παρ. 8.6)", οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα την λογιστική τους πολιτική ως προς το θέμα αυτό.

Η Εταιρεία μέχρι την έκδοση της απόφασης ημερήσιας διάταξης, εφάρμοζε το ΔΛΠ 19 κατανέμοντας τις παροχές που ορίζονται από το άρθρο 8 του Ν.3198/1955, τον Ν.2112/1920, και της τροποποίησής του από τον Ν.4093/2012 στην περίοδο από την πρόσληψη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων.

Η εφαρμογή της εν λόγω οριστικής Απόφασης στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, έχει ως αποτέλεσμα να γίνεται πλέον η κατανομή των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

Βάσει των ανωτέρω, η εφαρμογή της ως άνω οριστικής απόφασης έχει αντιμετωπισθεί ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής, εφαρμόζοντας την αλλαγή αναδρομικά από την έναρξη της πρώτης συγκριτικής περιόδου, ήτοι 1.1.2020 – 31.12.2020, σύμφωνα με τις παραγράφους 19 - 22 του ΔΛΠ 8.

Η επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των προηγούμενων χρήσεων παρουσιάζεται στους πίνακες που ακολουθούν.

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης χρήσης 2020

	Σημ	ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ		
		31/12/2020- Δημοσιευμέ να στοιχεία	Αναπροσαρμο γή λόγω τροποποίησης ΔΛΠ 19	31/12/2020- Αναπροσαρμοσμέ να στοιχεία	31/12/2020- Δημοσιευμέ να στοιχεία	Αναπροσαρμο γή λόγω τροποποίησης ΔΛΠ 19	31/12/2020- Αναπροσαρμοσμέ να στοιχεία
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ							
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	21	-	-	-	45.508	(31.314)	14.194
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		129.354.406	-	129.354.406	46.370.859	(31.314)	46.339.545
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		8.552.768	-	8.552.768	2.029.934	-	2.029.934
Σύνολο Ενεργητικού		137.907.174	-	137.907.174	48.400.793	(31.314)	48.369.479
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ και ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ							
Λοιπά αποθεματικά	16	2.080.648	54.916	2.135.564	5.395.238	43.194	5.438.432
Κέρδη εις νέον		14.901.859	82.167	14.984.025	(41.165.771)	55.967	(41.109.804)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		93.656.724	137.083	93.793.806	40.903.684	99.161	41.002.845
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	1.527.280	43.289	1.570.569	-	-	-
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	22	265.452	(180.372)	85.080	189.615	(130.475)	59.140
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		38.408.443	(137.083)	38.271.360	3.120.637	(130.475)	2.990.162
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		5.842.007	-	5.842.007	4.376.472	-	4.376.472
Σύνολο υποχρεώσεων		44.250.450	(137.083)	44.113.368	7.497.109	(130.475)	7.366.634
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		137.907.174	-	137.907.174	48.400.793	(31.314)	48.369.479

Κατάσταση συνολικών εσόδων 12-μήνου 2020

Σημ	ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ		
	31/12/2020- Δημοσιευμέ να στοιχεία	Αναπροσαρμο γή λόγω τροποποίησης ΔΛΠ 19	31/12/2020- Αναπροσαρμοσμ ένα στοιχεία	31/12/2020- Δημοσιευμέ να στοιχεία	Αναπροσαρμο γή λόγω τροποποίησης ΔΛΠ 19	31/12/2020- Αναπροσαρμοσμ ένα στοιχεία
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	(18.044)	12.474	(5.570)	(8.277)	6.290	(1.987)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (Εξοδα) χρήσης	(295.471)	12.474	(282.997)	(8.277)	6.290	(1.987)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/ (Εξοδα)	(180.149)	8.148	(172.001)	680.062	3.818	683.880

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης χρήσης 2019

	ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ		
	31/1/2019- Δημοσιευμέν α στοιχεία	Αναπροσαρμογ ή λόγω τροποποίησης ΔΛΠ 19	31/1/2019- Αναπροσαρμοσμέν α στοιχεία	31/1/2019- Δημοσιευμέν α στοιχεία	Αναπροσαρμογ ή λόγω τροποποίησης ΔΛΠ 19	31/1/2019- Αναπροσαρμοσμέν α στοιχεία
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-	-	41.833	(30.108)	11.724
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	128.641.887	-	128.641.887	47.766.563	(30.108)	47.736.455
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	10.586.333	-	10.586.333	1.702.098	-	1.702.098
Σύνολο Ενεργητικού	139.228.221	-	139.228.221	49.468.662	(30.108)	49.438.553
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ και ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
Λοιπά αποθεματικά	2.376.119	42.442	2.418.561	5.403.515	36.904	5.440.419
Κέρδη εις νέον	14.786.537	86.492	14.873.029	(41.854.110)	58.439	(41.795.671)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	93.836.873	128.934	93.965.807	40.223.622	95.343	40.318.965
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.221.500	40.716	1.262.216	-	-	-
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	236.175	(169.650)	66.525	174.303	(125.452)	48.851
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	21.371.368	(128.934)	21.242.434	4.129.398	(125.452)	4.003.946
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	24.019.979	-	24.019.979	5.115.642	-	5.115.642
Σύνολο υποχρεώσεων	45.391.347	(128.934)	45.262.413	9.245.040	(125.452)	9.119.588
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	139.228.221	-	139.228.220	49.468.662	(30.108)	49.438.554

Κατάσταση ταμειακών ροών

	ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ		
	31/12/2020- Δημοσιευμέ να στοιχεία	Αναπροσαρμο γή λόγω τροποποίησης ΔΛΠ 19	31/12/2020- Αναπροσαρμοσμέ να στοιχεία	31/12/2020- Δημοσιευμέ να στοιχεία	Αναπροσαρμο γή λόγω τροποποίησης ΔΛΠ 19	31/12/2020- Αναπροσαρμοσμέ να στοιχεία
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	726.221	(5.691)	720.530	687.278	(3.253)	684.025
Προβλέψεις	5.536	5.691	11.227	4.421	3.253	7.674

36 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Δεδομένου ότι η πανδημία οδεύει προς το τέλος της, όχι ως προς την εξέλιξη της αλλά κυρίως ως προς τα περιοριστικά μέτρα, η προσοχή στρέφεται προς την ενεργειακή κρίση αλλά και την Ρωσο – Ουκρανική διαμάχη που αποτελούν τις νέες πλέον προκλήσεις για το 2022. Οι συνέπειες στην διάθεση, ψυχολογία και των καταναλωτών για δαπάνες μη ανελαστικές ενδέχεται να μειωθεί και εάν συμβεί αυτό θα έχει αντίκτυπο στα έσοδα της εταιρίας που αναμένεται να επηρεάσουν τα αποτελέσματα της. Η έκθεση της Εταιρίας σε μεταβολές ενεργειακού κόστους είναι περιορισμένη οπότε δεν αναμένεται μεγάλη διαφοροποίηση από εκεί. 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. Η Εταιρία έχει προσαρμόσει το τρόπο λειτουργίας προκειμένου να ανταποκριθεί στις ανάγκες και τον περιορισμό των επιπτώσεων.

Παρά τη δύσκολη συγκυρία η Εταιρία συνεχίζει τις προσπάθειές της για τη μίσθωση του συνόλου της προς εκμετάλλευση επιφάνειας του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park» και εξετάζει την εκμετάλλευση γειτονικών εκτάσεων ιδιοκτησίας της και ιδιοκτησίας τρίτων με συνδυαστικές χρήσεις που θα βελτιώσουν και θα αυξήσουν την επισκεψιμότητα και κατ' επέκταση την κατανάλωση, άρα και τα έσοδα του Εμπορικού Πάρκου.

Στις 16/11/2021 η εταιρία έκανε αίτημα προς την τράπεζα EUROBANK ERGASIAS AE για τρίμηνη παράταση καταβολής δόσης ομολογιακού δανείου ποσού €1 εκ. η οποία έγινε αποδεκτή από την τράπεζα στις 24/2/2022 με δίμηνη παράταση, δηλαδή καταβολή του ποσού στις 28/2/2022. Το ποσό καταβλήθηκε κανονικά από την εταιρία μέχρι την συμφωνημένη ημερομηνία 28/2/2022.



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 2021
(ποσά σε ευρώ)

Η Εταιρία βρίσκεται επίσης σε προχωρημένες συζητήσεις με την Εθνική Τράπεζα για το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης του υφιστάμενου δανεισμού της με μικρότερο κόστος και βελτιωμένους όρους με στόχο την ενίσχυση των χρηματοροών της.

Κηφισιά, 3 Μαΐου 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΣΚΥΡΛΑΣ

ΑΔΤ ΑΖ 126362

ΑΔΤ ΑΚ 101775

Αρ.Αδ.ΟΕΕ 119758

**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.