



## **REDS Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών**

### **ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

**Για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018**

**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.: 2247011000

**Περιεχόμενα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης**

<b>A. Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.....</b>	<b>3</b>
<b>B. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....</b>	
<b>B1. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της REDS ΑΕ .....</b>	<b>4</b>
<b>B2. Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου .....</b>	<b>16</b>
<b>B3. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης .....</b>	<b>18</b>
<b>Γ. Έκθεση ελέγχου ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή – λογιστή.....</b>	<b>35</b>
<b>Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>41</b>
<b>Ε. Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Εταιρικών &amp; Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων και των Οικονομικών Καταστάσεων των Θυγατρικών .....</b>	<b>104</b>

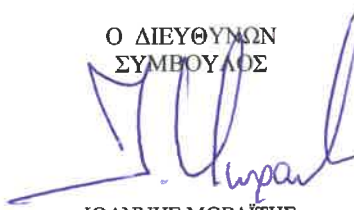
Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας από τη σελίδα 41 έως και τη σελίδα 104 εγκρίθηκαν κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 16 Απριλίου 2019.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ



ΧΡΗΣΤΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ



ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΪΤΗΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ



ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΑΣ

## Α. Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

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

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

1. Χρήστος Παναγιωτόπουλος του Παναγιώτη, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής, οδός Ερμού αρ. 25, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου,
2. Ιωάννης Μωραΐτης του Μιχαήλ, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής, οδός Ερμού αρ. 25, Διευθύνων Σύμβουλος & μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου,
3. Γεράσιμος Γεωργούλης του Ιωάννη, κάτοικος Πετροπούλεως οδός Μπουμπουλίνας αρ. 108, Υπεύθυνος Οικονομικών Υπηρεσιών

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 01.01-31.12.2018, 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, 16 Απριλίου 2019

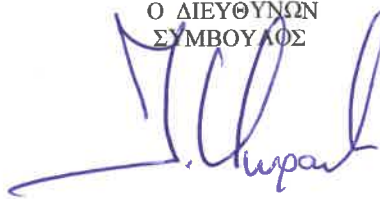
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ



ΧΡΗΣΤΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΔΤ ΑΖ 126362

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ



ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΪΤΗΣ

ΑΔΤ ΑΕ 574340

ΤΟ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ



ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΖΗΣ

ΑΔΤ Ξ 434814

## **B1. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου**

Επί των ενοποιημένων και ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων  
για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018

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 2018.

Η παρούσα ετήσια Έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας REDS ΑΕ και του Ομίλου Εταιριών REDS, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση και την επίδραση αυτών στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων για τη χρήση 2018, 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 2018.

Οι επιχειρήσεις που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, πλην της μητρικής εταιρίας REDS ΑΕ, είναι εκείνες που αναφέρονται στη σημείωση 9 των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### **1. Εξέλιξη δραστηριοτήτων και σημαντικά γεγονότα**

Η ολοκλήρωση του τρίτου προγράμματος οικονομικής προσαρμογής εντός του 2018 αποτέλεσε σημαντική εξέλιξη για την ελληνική οικονομία, η οποία ενισχύθηκε σε σχέση με το 2017, καταγράφοντας θετική μεταβολή του ΑΕΠ, βελτίωση των δεικτών καταναλωτικής εμπιστοσύνης και αποκλιμάκωση του ποσοστού ανεργίας.

Τα κυβερνητικά μέτρα που έχουν προβλεφθεί για το 2019, όπως η σταδιακή μείωση του συντελεστή φορολογίας των επιχειρηματικών κερδών, οι μειώσεις των ασφαλιστικών εισφορών αγροτών και ελευθέρων επαγγελματιών κ.λπ. είναι μέτρα προς τη σωστή κατεύθυνση. Όμως, επιπλέον των ανωτέρω απαιτείται σταθερό επιχειρηματικό περιβάλλον για την προσέλκυση ξένων επενδύσεων.

Οι θετικές προοπτικές ανάπτυξης προκύπτουν και από την ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων, όπου σημειώθηκε σταθεροποίηση των τιμών στα επαγγελματικά ακίνητα μετά από μια μακρά περίοδο αστάθειας. Συμβαδίζοντας με τον αυξημένο ρυθμό της ελληνικής οικονομίας αναμένεται ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος στον τομέα των ακινήτων.

Στόχος της Διοίκησης παραμένει η ενίσχυση του κύκλου εργασιών του Ομίλου, με προσεκτική προσέγγιση στις επενδυτικές αποφάσεις στον προγραμματισμό και την υλοποίησή τους για περαιτέρω βελτίωση των χρηματοοικονομικών μεγεθών.

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

Η REDS ΑΕ πέτυχε την αναχρηματοδότηση εντός του 2018, του ομολογιακού της δανείου ποσού 6,1 εκ. περίπου, με επέκταση του προγράμματος αποπληρωμής έως την 31/12/2022 και μείωση του κόστους δανεισμού.

Η θυγατρική εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ εξακολουθεί να έχει πλήρη κάλυψη των επιφανειών εμπορικής μίσθωσης του εμπορικού πάρκου «Smart Park». Η εταιρία μετά την έκδοση της οικοδομικής αδείας για την ανέγερση επέκτασης, επιφάνειας 15.200 τ.μ. περίπου, έχει προχωρήσει σε συμφωνία με τραπεζικά ιδρύματα επί των βασικών όρων για την έκδοση νέου Κοινού Ομολογιακού Δανείου, για την κάλυψη του επενδυτικού κόστους και την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου Ομολογιακού Δανείου. Επιπλέον η Εταιρία έχει ήδη υπογράψει δεσμευτικά προσύμφωνα μίσθωσης άνω του 60% της υπό ανέγερσης επέκτασης.

### 2. Επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων 2018

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τα βασικά οικονομικά μεγέθη για τον Όμιλο και την Εταιρία κατά την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018 έχουν ως ακολούθως:

Ο Όμιλος εμφάνισε το 2018 έσοδα 6,6 εκ. €, έναντι εσόδων 6,3 εκ. € για τη χρήση του 2017. Τα κέρδη προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων (EBITDA) ανήλθαν σε 5,6 εκ. €, έναντι 2,1 εκ. € το 2017. Τα κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) ανήλθαν σε 4,2 εκ. €, έναντι 0,8 εκ. € το 2017 και παρουσιάζονται κέρδη προ φόρων 2,7 εκ. € έναντι ζημιών 0,9 εκ. € για τη χρήση του 2017. Ωστόσο, πρέπει να αναφερθεί ότι τα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης είναι βελτιωμένα κατά 2,8 εκ. € λόγω αναστροφής απομείωσης της αξίας του ακινήτου της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ στο «Smart Park».

Τα έσοδα του Ομίλου προέρχονται από την δραστηριότητά του στην Ελλάδα και ειδικότερα από την εκμίσθωση ακινήτων της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά ποσό 6,3 εκ. € και κατά ποσό 0,3 εκ. € από τη μητρική REDS ΑΕ λόγω πώλησης μιας κατοικίας που διατηρούσε στο συγκρότημα κατοικιών «Ampelia», καθώς και από παροχή υπηρεσιών.

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2018 για την Εταιρία και τις θυγατρικές της καθώς και οι μεταβολές αυτών σε σχέση με το προηγούμενο έτος παρουσιάζονται παρακάτω:

- Ο κύκλος εργασιών για τη μητρική εταιρία REDS ΑΕ ανήλθε για τη χρήση 2018 σε 0,9 εκ. € έναντι ποσού 1,1 εκ. € στη χρήση 2017 και αφορά κατασκευαστικά συμβόλαια με την θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ., καθώς και πώληση του τελευταίου ακινήτου που διατηρούσε η Εταιρία στο συγκρότημα κατοικιών «Ampelia» στην Κάντζα Παλλήνης. Η Εταιρία παρουσίασε ζημιές μετά από φόρους 1,9 εκ. € έναντι ζημιών μετά από φόρους 3,1 εκ. € το 2017. Στην κλειόμενη χρήση η εταιρία προχώρησε σε απομείωση ποσού 0,5 εκ. € των συμμετοχών της στις δύο εταιρίες με έδρα τη Ρουμανία καθώς και στη θυγατρική PMS ΑΕ. Αντίστοιχα το 2017 η εταιρία είχε προχωρήσει σε απομειώσεις συνολικού ποσού 0,6 εκ. €, καθώς επίσης είχε προβεί σε αναγνώριση πρόβλεψης εξόδου 0,75 εκ. €, η οποία αφορούσε ειδική εισφορά προς καταβολή στο Δήμο Παλλήνης.

- Η εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ μετά την επέκταση των 900 τ.μ. και την αναδιάταξη των χώρων που πραγματοποίησε στα τέλη του 2017 και αρχές του 2018, συνέχισε εντός της χρήσης τη λειτουργία του «Smart Park» και τα έσοδά της από τις μισθώσεις ανήλθαν σε 6,3 εκ. έναντι ποσού 6,0 εκ. € στη χρήση του 2017. Το EBITDA ανήλθε σε 7,0 εκ. € έναντι 4,2 εκ. € της χρήσης 2017, τα κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) για τη χρήση ανήλθαν σε ποσό 5,8 εκ., έναντι ποσού 3,0 εκ. € της χρήσης 2017 και τα κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν σε ποσό 3,5 εκ. € έναντι ποσού 1,3 εκ. € το 2017. Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι τα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης είναι βελτιωμένα κατά 2,8 εκ. € λόγω αναστροφής απομείωσης της αξίας του ακινήτου της στο «Smart Park».
- Η εταιρία ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ στην κλειόμενη χρήση παρουσίασε ζημίες μετά από φόρους ποσού 0,2 εκ. €, αντίστοιχες με τις ζημίες του 2017.
- Οι θυγατρικές εταιρείες εξωτερικού CLH ESTATE S.R.L. και PROFIT CONSTRUCT S.R.L., με έδρα τη Ρουμανία, παρουσίασαν για την κλειόμενη χρήση συνολικές ζημίες μετά από φόρους ύψους 0,4 εκ. € έναντι 0,1 εκ. € στη χρήση 2017. Η αύξηση των ζημιών οφείλεται στο γεγονός ότι οι εταιρίες προχώρησαν σε διαγραφή απαίτησης ΦΠΑ συνολικού ποσού 0,3 εκ. €.

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

ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		
	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	6.551.760	6.325.225	3,6%
EBITDA (*)	5.580.625	2.104.726	165,1%
EBITDA προ απομειώσεων	2.773.625	2.104.726	31,8%
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT	4.249.579	844.849	403,0%
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	2.721.551	(913.027)	398,1%
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους	1.544.328	(1.514.998)	201,9%

(\*) Το 2018 περιλαμβάνει αναστροφή απομείωσης του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ στο «Smart Park». ποσού 2,8 εκ. € περίπου.



ποσά σε €	ΕΤΑΙΡΙΑ		
	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	945.000	1.095.000	(13,7%)
EBITDA (*)	(1.448.373)	(2.495.292)	(42,0%)
EBITDA προ απομειώσεων	(948.373)	(1.895.292)	(50,0%)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT (*)	(1.463.949)	(2.512.440)	(41,7%)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων (*)	(1.928.178)	(3.146.312)	(38,7%)
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους (*)	(1.923.461)	(3.137.981)	(38,7%)

(\*) Το 2018 περιλαμβάνει συνολική απομείωση αξίας συμμετοχών 0,5 εκ. €, για τις θυγατρικές εταιρίες της Ρουμανίας και της θυγατρικής «PMS ΑΕ».

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

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	Επεξήγηση
Δείκτης EBITDA Ομίλου	42,33%	33,28%	EBITDA προ απομειώσεων /Κύκλο εργασιών

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

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Καθαρή αξία ενεργητικού Ομίλου	95.041.040	92.570.016
Μεταβολή	2,7%	

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

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας Ενεργητικού Ομίλου	1,24%	(1,20%)	Κέρδη μετά από φόρους /Σύνολο Ενεργητικού

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

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων Ομίλου	1,64%	(1,64%)	Κέρδη μετά από φόρους /Ίδια 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 καθαρός δανεισμός).

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου στις 31.12.2018 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>	
	<b>31-Δεκ.-18</b>	<b>31-Δεκ.-17</b>
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	3.163.176	9.074.642
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	20.395.394	18.411.611
Σύνολο δανείων	23.558.571	27.486.252
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα /Δεσμευμένες καταθέσεις	6.402.845	9.260.357
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b>17.155.726</b>	<b>18.225.895</b>
<b>Σύνολο Καθαρής Θέσης</b>	<b>93.960.501</b>	<b>92.345.475</b>
<b>Σύνολο Κεφαλαίων</b>	<b>111.116.227</b>	<b>110.571.370</b>
<b>Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης</b>	<b>15,4%</b>	<b>16,5%</b>

Ο τραπεζικός δανεισμός του Ομίλου κατά την τρέχουσα χρήση μειώθηκε κατά 4 εκ. € περίπου. Ο χρηματοοικονομικός δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης (καθαρός δανεισμός / συνολικά κεφάλαια) ανήλθε για το 2018 σε 15,4% και για το 2017 σε 16,5%.



**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).

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>	
	<b>31-Δεκ.-18</b>	<b>31-Δεκ.-17</b>
Σύνολο δανείων	23.558.571	27.486.252
Μείον: Χρηματοοικονομικά εργαλεία στην εύλογη αξία	807.012	1.199.000
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα /Δεσμευμένες καταθέσεις	6.402.845	9.260.357
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b>16.348.714</b>	<b>17.026.895</b>
<b>Επενδύσεις σε ακίνητα/ ενσώματα πάγια/ επενδύσεις σε κ/ξ πλέον αποθέματα</b>	<b>115.646.211</b>	<b>113.231.796</b>
<b>Σύνολο Κεφαλαίων</b>	<b>131.994.925</b>	<b>130.258.691</b>
<b>Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης</b>	<b>12,4%</b>	<b>13,1%</b>

Οι χρηματοοικονομικός δείκτης καθαρός δανεισμός / αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου ανήλθε στο 2018 σε 12,4% και για τη χρήση 2017 σε 13,1%.

### 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.

Η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις των κινδύνων στον Όμιλο, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες 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.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Η ελαχιστοποίηση του κινδύνου αυτού εξασφαλίζεται από τον Όμιλο

με την πραγματοποίηση συμφωνιών που προστατεύουν (όσο επιτρέπουν οι συνθήκες) τον ιδιοκτήτη και με επιλογή πελατών που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

#### **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 διαθέσιμων, προσεκτική επιλογή επενδυτικών κινήσεων και συνεχή παρακολούθηση της ρευστότητας εξασφαλίζει την ομαλή λειτουργία του Ομίλου.

#### **Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Ο Όμιλος, έχοντας αποκτήσει μέσω θυγατρικών ακίνητα στη Ρουμανία, εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο από τις επενδύσεις του στο εξωτερικό καθώς οι τιμές είναι σε τοπικό νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε τέτοιο κίνδυνο παραμένει μικρή καθώς οι επενδύσεις αυτές αντιπροσωπεύουν το 10% περίπου των συνολικών επενδύσεων.

#### **Κίνδυνος επιτοκίων**

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

#### **4. Προοπτικές**

Στην υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται οι παρακάτω δραστηριότητες:

- **Εμπορικό Πάρκο «Smart Park» στο ακίνητο της Γυαλού, Σπάτα Αττικής.** Η Εταιρία διατηρεί μισθωμένο το σύνολο (100%) της προς εκμετάλλευση επιφάνειας του πάρκου και έχει ξεκινήσει στις αρχές του τελευταίου τριμήνου του 2018 την ανέγερση του κυρίως κτιρίου της επόμενης φάσης ανάπτυξης του πάρκου, συνολικής δομήσιμης επιφάνειας 15.200 τ.μ. περίπου με εξασφαλισμένη τραπεζική χρηματοδότηση και προσυμφωνημένη την μίσθωση άνω του 60% των επιφανειών, ποσοστό που αναμένεται ότι θα ξεπεράσει το 80% στο Α' εξάμηνο του 2019.
- **Εμπορικό – Επιχειρηματικό – Πολιτιστικό Πάρκο στο ακίνητο της Κάντζας, Παλλήνη Αττικής.** Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) του ΥΠΕΝ ενέκρινε την πολεοδομική μελέτη της ΠΟΑΠΔ. Η ανάρτηση του πολεοδομικού σχεδίου είναι σε εξέλιξη και εκτιμάται ότι εντός της χρήσης του 2019 θα εκδοθεί το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα το οποίο θα επιτρέπει την έκδοση των οικοδομικών αδειών.
- **Βίλλα Καμπά & Οικιστικό συγκρότημα 17 κατοικιών στην Κάντζα, Παλλήνη Αττικής.** Η Εταιρία έχει εκδώσει τις άδειες ανακατασκευής του διατηρητέου κτίσματος και δόμησης του οικιστικού συγκροτήματος 17 κατοικιών και βρίσκεται σε αναζήτηση υποψήφιου επενδυτή για την διάθεση των ακινήτων σε επόμενη φάση.

- **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.
- **Οικόπεδο – Κτηριακό συγκρότημα μικτής χρήσης στην περιοχή Splaiul Unirii του Βουκουρεστίου.** Μετά την έκδοση, με βελτιωμένους όρους δόμησης, του ρυμοτομικού σχεδίου κτηριακού συγκροτήματος μικτής χρήσης, η Εταιρία βρίσκεται σε αναζήτηση συν-επενδυτή ή αγοραστή. Επίσης, υπό εξέλιξη βρίσκεται η νομική διεκδίκηση σχετικής αποζημίωσης για την ανατιολόγητη καθυστέρηση πολεοδόμησης από το Δήμο Βουκουρεστίου.
- **Οικόπεδο – Οικιστικό συγκρότημα στην περιοχή Straoulesti-Baneasa του Βουκουρεστίου.** Η Εταιρία βρίσκεται σε αναζήτηση συν-επενδυτή ή αγοραστή για το ακίνητο που διαθέτει, οικιστικού συγκροτήματος 72 διαμερισμάτων στη παραλίμνια περιοχή της Λίμνης Baneasa.

#### **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 2018

Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €					
Εταιρία	Πωλήσεις αγαθών υπηρεσιών	& Έσοδα συμμετοχών	Αγορές αγαθών υπηρεσιών	& Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
<b>Μητρική</b>					
ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ	49.920	-	20.397	-	49.057
<b>Θυγατρικές</b>					
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	891.255	-	48.667	264.963	958.262
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	-	-	-	627.813	-
P.M.S PARKING SYSTEMS Α.Ε.	-	-	-	13.973	-
<b>Λοπά συνδεδεμένα μέρη</b>					
ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ	8.400	-	15	-	341.946
ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ ΑΕ	35.000	-	-	25.405	-
ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	-	-	34.866	68.411	134.323
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ</b>	<b>891.255</b>	<b>-</b>	<b>48.667</b>	<b>906.749</b>	<b>958.262</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ</b>	<b>43.400</b>	<b>-</b>	<b>34.881</b>	<b>93.816</b>	<b>476.270</b>

## Ποσά κλειόμενης χρήσης 2017

Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €					
Εταιρία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	& Έσοδα συμμετοχών	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
<b>Μητρική</b>					
ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ	50.000	-	20.813	-	88.084
<b>Θυγατρικές</b>					
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	735.000	-	68.306	1.122.315	909.595
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	-	-	-	627.813	-
CLH ESTATE Srl	-	-	-	-	-
PROFIT CONSTRUCT Srl	-	-	-	-	-
P.M.S PARKING SYSTEMS A.E.	-	-	-	13.973	-
<b>Λοιπά συνδεδεμένα μέρη</b>					
ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ	11.000	-	571	-	352.344
ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ ΑΕ	115.000	-	-	137.755	-
ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	-	-	155.831	68.411	108.214
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ</b>	<b>735.000</b>	<b>-</b>	<b>68.306</b>	<b>1.764.101</b>	<b>909.595</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ</b>	<b>126.000</b>	<b>-</b>	<b>156.402</b>	<b>206.166</b>	<b>460.558</b>

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 ΑΕ αφορούν συμβάσεις κατασκευής για την ανάπτυξη και επέκταση του Εμπορικού Πάρκου, καθώς επίσης τιμολόγηση δαπανών και κόστους μισθοδοσίας προσωπικού λόγω ενασχόλησής τους με τις μισθώσεις στο Εμπορικό Πάρκο «Smart Park».

Οι υποχρεώσεις της Εταιρίας αφορούν τη σύμβαση μίσθωσης με την μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, τη σύμβαση εργολαβίας με την ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ και, κυρίως, ενδοεταιρικό δάνειο ποσού 0,8 εκ. € πλέον δεδουλευμένων τόκων με την θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ, ενώ οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως υπόλοιπα από τις συμβάσεις κατασκευής για την ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και 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.-31.12.2018 ανήλθαν σε 313 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.-31.12.2018.
- 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.
- Επιδιώξή 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 (CO<sub>2</sub>) 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. Διαθέτουμε τεχνικούς ασφαλείας και ιατρούς εργασίας σε όλους τους εργασιακούς χώρους, αυτοκίνητα πρώτων βοηθειών και μεταφοράς ασθενών ή τραυματιών και συνεργασία με νοσοκομεία στις περιφέρειες όπου υπάρχουν δραστηριότητες και κυρίως εργοτάξια.

## 8. Σημαντικά γεγονότα μετά τις 31.12.2018

Στις 19 Μαρτίου 2019 η 100% θυγατρική εταιρία, KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε., ως φορέας της ΠΟΑΠΔ, υπέγραψε μνημόνιο συνεργασίας με το Δήμο Παλλήνης, στο πλαίσιο της ανάπτυξης του «Cambas Project», που συνδυάζει την ανάδειξη των διατηρητέων κτηριακών εγκαταστάσεων του ιστορικού οινόποιου Καμπά στην Παλλήνη με μία σύγχρονη ανάπτυξη μικτής χρήσης που θα περιλαμβάνει κύριες επιχειρηματικές χρήσεις τριτογενούς τομέα, γραφείων, εμπορίου και πολιτισμού, υποστηριζόμενες από χρήσεις εστίασης, αναψυχής και τουριστικής φιλοξενίας.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για την χρήση 01.01.-31.12.2018 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 2018,  
σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 του Ν.3556/2007, όπως ισχύει.**

1<sup>α</sup>. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου.

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

1<sup>β</sup>. Δεν υφίστανται καταστατικοί περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών, πλην των εκ του νόμου προβλεπόμενων.

1<sup>γ</sup>. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές την 31.12.2018, κατά την έννοια των διατάξεων του Ν. 3556/2007 όπως ισχύει, κατά την 31.12.2018, με βάση γνωστοποίηση του μετόχου:

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

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

1<sup>δ</sup>. Δεν υφίστανται κάτοχοι μετοχών οι οποίες, δυνάμει καταστατικής διατάξεως, παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

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

1<sup>στ</sup>. Δεν υφίστανται συμφωνίες μεταξύ μετόχων, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

1<sup>ζ</sup>. 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 κ.ν. 2190/1920.

1<sup>η</sup>. Το Διοικητικό Συμβούλιο ή ορισμένα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν έχουν την αρμοδιότητα για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών κατ' άρθρο 16 κ.ν. 2190/1920, παρά μόνο κατά τους ορισμούς του νόμου.

1<sup>θ</sup>. 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<sup>ι</sup>. Δεν υφίσταται συμφωνία, που η Εταιρία έχει συνάψει με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραιτήσεως ή απολύσεως χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχολήσεως τους εξαιτίας δημοσίας προτάσεως, παρά μόνο υπό τους ορισμούς του νόμου.

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

#### **Γενικά**

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

Η εν λόγω Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης αποτελεί ειδικό τμήμα της Ετήσιας Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 43ββ του Κ.Ν. 2190/1920, όπως ίσχυε, καθώς και το άρθρο 152 του ισχύοντος νόμου 4548/2018.

Στη χώρα μας, ο νόμος περί ανωνύμων εταιριών 2190/1920, που περιλαμβάνει τους βασικούς κανόνες διακυβέρνησής τους, αντικαταστάθηκε από τον ν.4548/2018, προς τις διατάξεις του οποίου η Εταιρία οφείλει, εντός του 2019, να προσαρμόσει το Καταστατικό της.

#### **α) Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης**

Η Εταιρία εφαρμόζει τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως αυτές ορίζονται από το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο (Ν. 2190/1920, άρθρο 43<sup>α</sup> παράγραφος 3δ, Ν. 3016/2002 για την εταιρική διακυβέρνηση, Ν. 3693/2008 άρθρο 37, του Κ.Ν. 2190/1920 άρθρο 43ββ, όπως ίσχυε, και του ν.4548/2018 άρθρο 152, όπως ισχύει σήμερα). Οι εν λόγω αρχές εταιρικής διακυβέρνησης έχουν ενσωματωθεί στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (βάση του οποίου αποτελεί ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΣΕΒ, Ιανουάριος 2011), ο οποίος βρίσκεται αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρίας [www.reds.gr](http://www.reds.gr)

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

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

Η Εταιρία για την κλειόμενη χρήση 2018, εφάρμοσε πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης και πέρα από τις ειδικές για εισηγμένες εταιρίες οριζόμενες στο θεσμικό, κανονιστικό και νομικό πλαίσιο που διέπουν τη λειτουργία της, ενώ από καιρού εις καιρόν τις επανεξετάζει για την βέλτιστη διακυβέρνηση του Ομίλου.

Συγκεκριμένα συστάθηκε Επιτροπή Κανονιστικής Συμμόρφωσης, με κύριο έργο της το σχεδιασμό, την πρόληψη, τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση ζητημάτων Ηθικής και κανονιστικής Συμμόρφωσης (αναλυτική αναφορά γίνεται στη σχετική παράγραφο ε) *Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των επιτροπών τους*).

Αναφέρεται επίσης ότι συστήθηκε Συντονιστική Επιτροπή της Εταιρίας με την από 30 Νοεμβρίου 2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας της οποίας βασικές αρμοδιότητες είναι να ενημερώνει σε σχέση με την πρόοδο εφαρμογής των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, να συντονίζει θέματα που αφορούν σε ανάγκες και εξασφάλιση εταιρικής χρηματοδότησης, θέματα συνεργασίας μεταξύ των επιμέρους τμημάτων της Εταιρίας, να εξετάζει εισηγήσεις και να γνωμοδοτεί για θέματα στρατηγικής ανάπτυξης, εκτίμησης και διαχείρισης κινδύνων, οργανωτικής δομής, βελτιστοποίησης λειτουργίας, μέτρησης απόδοσης, πολιτικών και διαδικασιών της Εταιρίας, καθώς και να εισηγείται τα θέματα τα οποία προτείνεται να εισαχθούν προς συζήτηση στην Συντονιστική Επιτροπή του Ομίλου της ΕΛΛΑΚΤΩΡ.

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

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

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

Η Υπηρεσία 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 Εταιρίας και την παραγωγή αξιόπιστων οικονομικών καταστάσεων.

Με την ως άνω διαδικασία αυτή καλύπτονται ο έλεγχος για τη λειτουργία της Εταιρίας, 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 01.01.2018 έως 31.12.2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ii. Σύνοψη και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας**

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

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

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

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

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

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

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

Το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο εκλέχθηκε από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας στις 27 Ιουνίου 2014 (συγκροτήθηκε σε Σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημερομηνία), ανασυγκροτήθηκε δε κατά τις συνεδριάσεις της 18 Ιουνίου 2018, 15 Οκτωβρίου 2018 και 14 Νοεμβρίου 2018, έχει πενταετή θητεία, με εκκίνηση την ημερομηνία εκλογής του και λήξη, με την εκλογή του νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση του έτους λήξεως της θητείας τους, μη δυνάμενη να παραταθεί πέραν των έξι (6) ετών. Απαρτίζεται δε από τα ακόλουθα μέλη :

α/α	Όνοματεπώνυμο	Θέση
1.	Χρήστος Παναγιωτόπουλος	Πρόεδρος, μη Εκτελεστικό Μέλος
2.	Ιωάννης Μωραΐτης	Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
3.	Αναστάσιος Καλλιτσάντης	Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
4.	Θεόδωρος Ξενίδης	Σύμβουλος, μη Εκτελεστικό Μέλος
5.	Γεράσιμος Γεωργούλης	Σύμβουλος, μη Εκτελεστικό Μέλος
6.	Αλέξιος Κομνηνός	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
7.	Θεόδωρος Πανταλάκης	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

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

Τα Βιογραφικά Σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου παρατίθενται στην ιστοσελίδα της Εταιρίας ([www.reds.gr](http://www.reds.gr))

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

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

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

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

Το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο από τη συγκρότησή του 15.11.2018 και μέχρι την 31.12.2018 συνεδρίασε 7 φορές.

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

Περίοδος 15.11.2018 - 31.12.2018	Συνεδριάσεις (7), Συμμετοχή (%)
Χρήστος Παναγιωτόπουλος	85,7%
Ιωάννης Μωραΐτης	100%
Αναστάσιος Καλλισάντης	71,5%
Γεράσιμος Γεωργούλης	100%
Θεόδωρος Ξενίδης	100%
Αλέξιος Κομνηνός	100%
Θεόδωρος Πανταλάκης	85,7%

### iii. **Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου**

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας REDS ΑΕ, που συνήλθε την 30.06.2017, όρισε, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν.4449/2017. Η σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου, όπως ορίστηκε από την ως άνω Συνέλευση ήταν η εξής: 1. Χαρίτων Κυριαζής (Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου), 2. Δημήτριος Χατζηγηρηγοριάδης (Μέλος) και 3. Θεόδωρος Πανταλάκης (Μέλος).

Με την από 15.10.2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και μέχρι την 14.11.2018, άλλαξε η σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου ως εξής : 1. Χαρίτων Κυριαζής (Πρόεδρος Επιτροπής), 2. Δέσποινα – Μαγδαληνή Μαρκάκη (Μέλος) και 3. Θεόδωρος Πανταλάκης (Μέλος).

Τέλος με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 14<sup>ης</sup> Νοεμβρίου 2018 ορίστηκαν, τα μέλη της **Επιτροπής Ελέγχου**, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν.4449/2017, τα οποία είναι οι κ.κ.:

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

Επισημαίνεται ότι τα ανωτέρω στελέχη διαθέτουν αποδεδειγμένα επαρκή γνώση στον τομέα που δραστηριοποιείται η εταιρία, ενώ ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, κ. Κυριαζής, όσο και τα μέλη της, κ. Κομνηνός και κ. Πανταλάκης (Ανεξάρτητα Μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας) πληρούν τις προϋποθέσεις περί ανεξαρτησίας των διατάξεων του ν. 3016/2002. Επιπλέον, ο κ. Κυριαζής διαθέτει αποδεδειγμένα επαρκή γνώση στη λογιστική και ελεγκτική. Το Βιογραφικό Σημείωμα του κ. Κυριαζή παρατίθεται στην ιστοσελίδα της Εταιρίας ([www.reds.gr](http://www.reds.gr)).

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση της οικονομικής πληροφόρησης, της αποτελεσματικής λειτουργίας των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων, καθώς και για την εποπτεία και παρακολούθηση του τακτικού ελέγχου και των θεμάτων που αφορούν στην αντικειμενικότητα και ανεξαρτησία των νόμιμων ελεγκτών.

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

Σκοπός της Επιτροπής Ελέγχου είναι να συνδράμει στην αποτελεσματική διακυβέρνηση της Εταιρίας και των θυγατρικών της που βρίσκονται υπό τον έλεγχό της, σύμφωνα με όσα ορίζει η νομοθεσία και ειδικότερα το άρθρο 44 του ν. 4449/2017 αναφορικά με τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης σε ατομικό και ενοποιημένο επίπεδο, την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και την εποπτεία του τακτικού ελέγχου.



---

*Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου*

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

*Αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου*

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

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

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

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

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

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

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

Περαιτέρω, παρακολουθεί και επιθεωρεί την ορθή λειτουργία της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρίας και των υπόχρεων θυγατρικών της, σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και αξιολογεί το έργο, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά της, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία της. Επίσης, η Ελεγκτική Επιτροπή επισκοπεί τη δημοσιοποιηθείσα πληροφόρηση ως προς τον εσωτερικό έλεγχο και τους κυριότερους κινδύνους και

αβεβαιότητες της Εταιρίας και του Ομίλου, σε σχέση με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Σε κάθε περίπτωση, η Επιτροπή υποβάλλει στο Διοικητικό Συμβούλιο τις διαπιστώσεις της, καθώς και τυχόν προτάσεις βελτίωσης.

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

Συγκεκριμένα:

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

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

- Αξιολόγηση της χρήσης της παραδοχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

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

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

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

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

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

7. Η Επιτροπή Ελέγχου αξιολογεί την επάρκεια, τη στελέχωση και την οργανωτική δομή της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρίας και των υπόχρεων θυγατρικών της και εντοπίζει τυχόν αδυναμίες της. Εφόσον κριθεί σκόπιμο, η Επιτροπή Ελέγχου υποβάλλει προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο, ώστε 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.

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

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

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

8. Η Επιτροπή Ελέγχου επισκοπεί τη διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών της, καθώς και την περιοδική αναθεώρησή τους. Στο πλαίσιο αυτό η Επιτροπή Ελέγχου αξιολογεί τις μεθόδους που χρησιμοποιεί η Εταιρεία και οι θυγατρικές της 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.

#### *Τήρηση Κώδικα Δεοντολογίας*

1. 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.

2. Η Επιτροπή Ελέγχου 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 υποβάλει στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικές προτάσεις βελτίωσης.

#### iv. Κανονιστική Συμμόρφωση

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

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

Επικεφαλής της Κανονιστικής Συμμόρφωσης της ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. και του Ομίλου της, επιφορτισμένη με την επιμέλεια εφαρμογής του Κώδικα και του Προγράμματος, έχει τεθεί Τριμελής Επιτροπή, η οποία κατά την σύστασή της, είχε ως εξής: 1. Χαρίτων Κυριαζής (Πρόεδρος Επιτροπής), 2. Ιωάννης Τζιβέλης (Μέλος) και 3. Βασιλική Νιάτσου (Μέλος).

Όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, με την από 25.07.2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε., οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Κανονιστικής Συμμόρφωσης ενσωματώθηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου, η οποία και μετονομάστηκε σε Επιτροπή Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

Επισημαίνουμε ότι με την από 22.02.2019 απόφαση του Δ.Σ. της ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. η Επιτροπή Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης διασπάται σε δύο: α. Επιτροπή Ελέγχου (όπως αναλυτικά παρουσιάζεται και με τη σύσταση που αναφέρεται ανωτέρω στην σχετική ενότητα) και β. **Επιτροπή Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Βιώσιμης Ανάπτυξης** με την σύσταση που αναφέρεται κάτωθι:



α/α	Όνοματεπώνυμο	Θέση
1.	Γεώργιος Προβόπουλος	Πρόεδρος της Επιτροπής, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. της ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.
2.	Αλέξιος Κομνηνός	Μέλος της Επιτροπής Αμοιβών και Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. της ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.
3	Ελένη Παπακωνσταντίνου	Μέλος της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφίων και Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. της ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.

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

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

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

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

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

Με στόχο την επίτευξη μιας βιώσιμης και ισόρροπης ανάπτυξης και με βασική αρχή ότι για τις θέσεις των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και τις θέσεις ευθύνης, ουσιαστικά κριτήρια

αποτελούν τα αντικειμενικά προσόντα και οι ικανότητες, η Εταιρία θεωρεί ότι η εφαρμοζόμενη πολυμορφία, αποτελεί βασικό στοιχείο για την επίτευξη των στρατηγικών του στόχων και τη διατήρηση της ανάπτυξής του, προσθέτει αξία, αυξάνει τη δεξαμενή ικανοτήτων, εμπειρίας και οπτικής που ο Όμιλος διαθέτει για τις υψηλότερες θέσεις του, καθώς και την ανταγωνιστικότητα, την παραγωγικότητα και την καινοτομία του, ώστε σε ένα δομικά μεταβαλλόμενο περιβάλλον, να βελτιώνει αποτελεσματικά και αξιόπιστα την παροχή των κεντρικών υπηρεσιών για την εύρυθμη και απρόσκοπτη λειτουργία του.

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

Κηφισιά, 16 Απριλίου 2019

ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ



ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΪΤΗΣ

## **ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**

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

### **Έκθεση ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «REDS Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών» (Εταιρεία ή/και Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2018, 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018, 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 Κωδ. Ν. 2190/1920.

#### **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 2018 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 36 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



## Κύρια θέματα ελέγχου

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

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου
<p><b>Αξιολόγηση εκτίμησης απομείωσης των επενδύσεων σε ακίνητα</b></p> <p><i>(Σημειώσεις 2.8, 2.12, 4.1 και 6 των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων)</i></p> <p>Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν κυρίως ιδιόκτητα οικοπέδα και κτίρια, τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για μελλοντική ανάπτυξη.</p> <p>Η Εταιρεία και ο Όμιλος επιμετρούν 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 2018, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου ανέρχεται σε €9 εκατ. και σε €116 εκατ. αντίστοιχα, αντιπροσωπεύοντας το 18% και 93% αντίστοιχα του συνόλου της αξίας του ενεργητικού τους.</p> <p>Η Εταιρεία και ο Όμιλος αξιολόγησαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 κατά πόσο υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα έχουν υποστεί απομείωση.</p>	<p>Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Αξιολογήσαμε τις διαδικασίες της Εταιρείας και του Ομίλου για την εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και για την εξέταση για ενδεχόμενη απομείωση, προκειμένου να διαπιστώσουμε εάν πραγματοποιήθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.</li> <li>• Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2018, που ετοιμάστηκαν από τους 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 2018.</li> <li>• Συγκρίναμε την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα όπως παρουσιάζεται στις ανωτέρω αποτιμήσεις με τις αξίες στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και του Ομίλου.</li> </ul>





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.

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.

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..

Κατά την 31.12.2018, η διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου, αφού έλαβε υπόψη τις αποτιμήσεις, καθώς επίσης και τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων, κατέληξε ότι δεν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης της αξίας των ακινήτων. Επίσης, σύμφωνα με τις αποτιμήσεις προέκυψε θετική αναπροσαρμογή της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ύψους € 2,8 εκατ. για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018, λόγω αναστροφής απομείωσης αξίας που είχε αναγνωριστεί σε προηγούμενες χρήσεις για το ακίνητο στο Smart Park.

Επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό λόγω:

- 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.

- Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε τις ικανότητες, την ανεξαρτησία και την αντικειμενικότητα των πιστοποιημένων εξωτερικών εκτιμητών της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Δεδομένης της υποκειμενικότητας που ενέχει ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, της πλήρους γνώσης της αγοράς που απαιτείται για τον προσδιορισμό κατάλληλων παραδοχών, καθώς και των τεχνικών δυσκολιών στην εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης, συνεργαστήκαμε με ειδικό εξωτερικό εμπειρογνώμονα στην εκτίμηση ακινήτων. Σε συνεργασία με τον εμπειρογνώμονα αξιολογήσαμε την καταλληλότητα και τη συνάφεια των μεθοδολογιών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των κύριων παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της διοίκησης και έχουμε εξετάσει την συνέπεια των στοιχείων.

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.

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.



### **Άλλες Πληροφορίες**

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

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

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

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν. 2190/1920, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 43ββ του Κωδ.Ν. 2190/1920 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2018 αντιστοιχούν στις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και 107<sup>Α</sup> του Κωδ. Ν. 2190/1920,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ' και δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 43ββ του Κωδ. Ν. 2190/1920.

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920, 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.

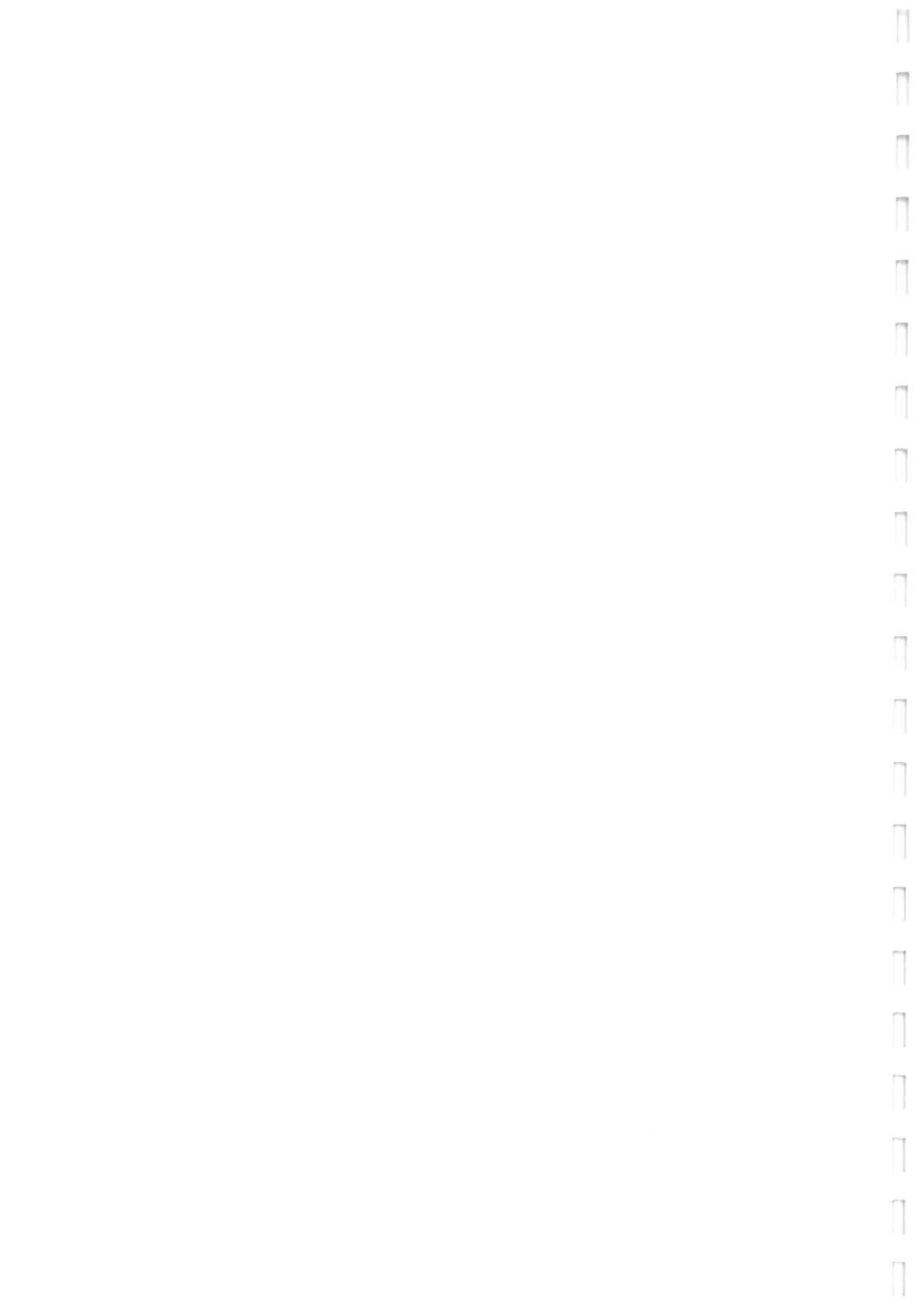
Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

### **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 υλοκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συγκεντρώνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

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

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

## **Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων**

### **1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου**

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

### **2. Διορισμός Ελεγκτή**

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 21/6/2006 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου 13 ετών, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.



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

Αθήνα, 17 Απριλίου 2019  
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φώτης Σμυρνής  
Αρ Μ ΣΟΕΛ 52861



**Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (Ενοποιημένες & Εταιρικές)**

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

για τα χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018

**Περιεχόμενα**

<b>Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη &amp; Εταιρική) .....</b>	<b>44</b>
<b>Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη &amp; Εταιρική).....</b>	<b>45</b>
<b>Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων (Ενοποιημένη &amp; Εταιρική) .....</b>	<b>46</b>
<b>Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη &amp; Εταιρική).....</b>	<b>47</b>
<b>Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη &amp; Εταιρική).....</b>	<b>49</b>
<b>Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (Ενοποιημένων &amp; Εταιρικών).....</b>	<b>50</b>
<b>1 Γενικές πληροφορίες.....</b>	<b>50</b>
<b>2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών.....</b>	<b>50</b>
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	50
2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας .....	51
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....	52
2.3 Συγκριτικές πληροφορίες .....	55
2.4 Στρογγυλοποιήσεις.....	55
2.5 Ενοποίηση .....	56
2.6 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	56
2.7 Συναλλαγματικές μετατροπές .....	56
2.8 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	57
2.9 Μισθώσεις.....	58
2.10 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις.....	58
2.11 Ασώματες Ακινητοποιήσεις.....	58
2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων .....	59
2.13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία .....	59
2.14 Αποθέματα .....	62
2.15 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις .....	62
2.16 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	63
2.17 Δεσμευμένες καταθέσεις.....	63
2.18 Μετοχικό κεφάλαιο .....	63
2.19 Δάνεια .....	63
2.20 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία .....	63
2.21 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος .....	64
2.22 Παροχές στο προσωπικό .....	65
2.23 Προβλέψεις .....	66
2.24 Αναγνώριση εσόδων .....	66
2.25 Διανομή μερισμάτων.....	66
2.26 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές.....	66
2.27 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους.....	66
2.28 Μεταβολές στις λογιστικές αρχές.....	67
<b>3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου .....</b>	<b>69</b>
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου .....	69

3.2	Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών.....	72
3.3	Διαχείριση κεφαλαίων.....	73
4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....	74
4.1	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	74
5	Πληροφόρηση κατά τομέα.....	75
6	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	78
7	Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις.....	80
8	Ασώματες Ακινήτοποιήσεις.....	82
9	Επενδύσεις σε θυγατρικές.....	83
10	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε ελόγη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.....	83
11	Αποθέματα.....	84
12	Πελάτες & λοιπές απαιτήσεις.....	84
13	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	85
14	Δεσμευμένες καταθέσεις.....	86
15	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο.....	86
16	Λοιπά Αποθεματικά.....	87
17	Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα (μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις).....	88
18	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	89
19	Δάνεια.....	89
20	Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Προϊόντα.....	91
21	Λοιπές προβλέψεις βραχυπρόθεσμες.....	91
22	Αναβαλλόμενη φορολογία.....	91
23	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού.....	94
24	Έσοδα μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα.....	96
25	Έσοδα παροχής υπηρεσιών.....	96
26	Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα).....	97
27	Έξοδα ανά κατηγορία.....	97
28	Παροχές σε εργαζομένους.....	98
29	Φόρος εισοδήματος.....	98
30	Απομειώσεις.....	99
31	Λοιπά έσοδα / έξοδα εκμετάλλευσης.....	100
32	Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή.....	100
33	Μερίσματα ανά μετοχή.....	100
34	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	101
35	Συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα μέρη.....	102
36	Λοιπές σημειώσεις.....	102
37	Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού.....	103

## Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη & Εταιρική)

	Σημείωση	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
		31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	7	32.439	38.409	-	-
Ασώματες ακινητοποιήσεις	8	2.388	192	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	115.613.772	112.985.744	8.771.113	8.786.613
Επενδύσεις σε θυγατρικές	9	-	-	37.901.170	38.328.500
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	22	-	-	40.771	35.910
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	10	807.012	1.199.000	807.012	1.199.000
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	2.992.170	3.669.555	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	6.700	6.700	3.100	3.100
		<b>119.454.481</b>	<b>117.899.601</b>	<b>47.523.167</b>	<b>48.353.124</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Αποθέματα	11	-	207.643	-	207.643
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	12	1.668.487	2.593.232	1.610.342	2.727.061
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	3.046.005	3.147.466	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	364.669	2.443.335	203.498	1.953.791
		<b>5.079.161</b>	<b>8.391.676</b>	<b>1.813.840</b>	<b>4.888.495</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>124.533.642</b>	<b>126.291.276</b>	<b>49.337.007</b>	<b>53.241.619</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>					
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	15	75.239.698	75.239.698	75.239.698	75.239.698
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	15	1.434.519	1.434.519	1.434.519	1.434.519
Λοιπά αποθεματικά	16	2.367.760	2.118.198	5.048.713	5.054.724
Κέρδη εις νέον		14.918.524	13.553.059	(40.278.782)	(38.355.421)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>93.960.501</b>	<b>92.345.475</b>	<b>41.444.149</b>	<b>43.373.520</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Δάνεια μακροπρόθεσμα	19	20.395.934	18.411.611	4.947.500	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού	23	219.241	195.238	163.084	143.942
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	22	1.080.539	224.542	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18	922.441	815.754	160.508	-
Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα	17	750.000	750.000	750.000	750.000
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	1.171.809	1.336.516	-	-
		<b>24.539.964</b>	<b>21.733.660</b>	<b>6.021.093</b>	<b>893.942</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	2.800.000	3.062.455	871.766	1.046.770
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (φόρος εισοδήματος)		-	5.045	-	-
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	19	3.163.176	9.074.642	1.000.000	7.927.387
Λοιπές προβλέψεις	21	70.000	70.000	-	-
		<b>6.033.177</b>	<b>12.212.141</b>	<b>1.871.766</b>	<b>8.974.157</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>30.573.141</b>	<b>33.945.802</b>	<b>7.892.859</b>	<b>9.868.099</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>124.533.642</b>	<b>126.291.276</b>	<b>49.337.007</b>	<b>53.241.619</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 50 έως 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



## Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

Σημ.	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	01/01-31/12/2018	01/01-31/12/2017	01/01-31/12/2018	01/01-31/12/2017
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	24	6.306.760	5.965.225	-
Έσοδα από πώληση ακινήτων	11	210.000	-	210.000
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	25	35.000	360.000	735.000
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	27	(2.216.597)	(2.182.719)	(900.446)
<b>Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα</b>		<b>4.335.163</b>	<b>4.142.505</b>	<b>44.554</b>
Λειτουργικά έξοδα	27	(2.552.459)	(2.558.928)	(1.312.087)
Απομειώσεις συμμετοχών	30	-	-	(500.000)
Απομειώσεις επενδυτικών ακινήτων	30	2.807.000	-	-
Απομειώσεις απαιτήσεων	30	(284.906)	-	-
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	31	(55.219)	(738.728)	303.585
<b>Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)</b>		<b>4.249.579</b>	<b>844.849</b>	<b>(1.463.949)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26	39.275	63.888	1.202
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(1.567.303)	(1.821.764)	(465.431)
<b>Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων</b>		<b>2.721.551</b>	<b>(913.027)</b>	<b>(1.928.178)</b>
Φόρος εισοδήματος	29	(1.177.223)	(601.971)	4.817
<b>Κέρδη/(ζημίες) χρήσης</b>		<b>1.544.328</b>	<b>(1.514.998)</b>	<b>(1.923.361)</b>
<b>Κατανέμονται σε:</b>				
-Μετόχους της μητρικής		1.544.328	(1.514.998)	(1.923.361)
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-	-
		<b>1.544.328</b>	<b>(1.514.998)</b>	<b>(1.923.361)</b>
<b>Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>				
Βασικά & προσαρμοσμένα	32	0,0269	(0,0264)	(0,0335)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 50 έως 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

Σημ.	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	01/01-31/12/2018	01/01-31/12/2017	01/01-31/12/2018	01/01-31/12/2017
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης	<b>1.544.328</b>	<b>(1.514.998)</b>	<b>(1.923.361)</b>	<b>(3.137.981)</b>
<b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>				
<b>Στοιχεία που μπορούν να ανακαταταχθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</b>				
Συναλλαγματικές διαφορές	16 (20.475)	(505.721)	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	16 98.285	309.468	-	-
Λοιπά	(1.321)	-	-	-
<b>Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</b>				
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	16 (5.791)	(11.267)	(6.011)	(2.890)
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα / (Έξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)</b>	<b>70.698</b>	<b>(207.520)</b>	<b>(6.011)</b>	<b>(2.890)</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/ (Έξοδα) μετά από φόρους</b>	<b>1.615.027</b>	<b>(1.722.518)</b>	<b>(1.929.371)</b>	<b>(3.140.870)</b>
<b>Κατανέμονται σε:</b>				
-Μετόχους της μητρικής	1.615.027	(1.722.518)	(1.929.371)	(3.140.870)
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 50 έως 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

Σημ.	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>				Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>75.239.698</b>	<b>1.434.519</b>	<b>2.260.492</b>	<b>15.133.283</b>	<b>94.067.992</b>
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	(1.514.998)	(1.514.998)
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου</b>					
Συναλλαγματικές διαφορές	16	-	(505.721)	-	(505.721)
Μεταβολή αξίας Αντιστάθμισης ταμειακών Ροών	16	-	309.468	-	309.468
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	16	-	(11.267)	-	(11.267)
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου (καθαρά μετά από φόρους)</b>			<b>(207.520)</b>	<b>-</b>	<b>(207.520)</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου</b>			<b>(207.520)</b>	<b>(1.514.998)</b>	<b>(1.722.518)</b>
Μεταφορά σε Αποθεματικά		-	65.226	(65.226)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>75.239.698</b>	<b>1.434.519</b>	<b>2.118.198</b>	<b>13.553.059</b>	<b>92.345.475</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>75.239.698</b>	<b>1.434.519</b>	<b>2.118.198</b>	<b>13.553.059</b>	<b>92.345.475</b>
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	1.544.328	1.544.328
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου</b>					
Συναλλαγματικές διαφορές	16	-	(20.475)	-	(20.475)
Μεταβολή αξίας Αντιστάθμισης ταμειακών Ροών	16	-	98.285	-	98.285
Λοιπά	16	-	-	(1.321)	(1.321)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	16	-	(5.791)	-	(5.791)
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου (καθαρά μετά από φόρους)</b>			<b>72.019</b>	<b>(1.321)</b>	<b>70.698</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου</b>			<b>72.019</b>	<b>1.543.007</b>	<b>1.615.027</b>
Μεταφορά σε Αποθεματικά		-	177.543	(177.543)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>75.239.698</b>	<b>1.434.519</b>	<b>2.367.760</b>	<b>14.918.524</b>	<b>93.960.501</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 50 έως 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</b>					
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>75.239.698</b>	<b>1.434.519</b>	<b>5.057.614</b>	<b>(35.217.441)</b>	<b>46.514.390</b>
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	(3.137.981)	(3.137.981)
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου</b>					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	(2.890)	-	(2.890)
Προσαρμογή αναταξινόμησης στα αποτελέσματα	-	-	-	-	-
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου (καθαρά μετά από φόρους)</b>	-	-	<b>(2.890)</b>	-	<b>(2.890)</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου</b>	-	-	<b>(2.890)</b>	<b>(3.137.981)</b>	<b>(3.140.870)</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>75.239.698</b>	<b>1.434.519</b>	<b>5.054.724</b>	<b>(38.355.421)</b>	<b>43.373.520</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>75.239.698</b>	<b>1.434.519</b>	<b>5.054.724</b>	<b>(38.355.421)</b>	<b>43.373.520</b>
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	(1.923.361)	(1.923.361)
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου</b>					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	(6.011)	-	(6.011)
Προσαρμογή αναταξινόμησης στα αποτελέσματα	-	-	-	-	-
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου (καθαρά μετά από φόρους)</b>	-	-	<b>(6.011)</b>	-	<b>(6.011)</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου</b>	-	-	<b>(6.011)</b>	<b>(1.923.361)</b>	<b>(1.929.371)</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>75.239.698</b>	<b>1.434.519</b>	<b>5.048.713</b>	<b>(40.278.782)</b>	<b>41.444.149</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 50 έως 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη & Εταιρική)

	Σημ.	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
		31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>					
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		2.721.551	(913.027)	(1.928.178)	(3.146.312)
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για:</i>					
Αποσβέσεις	6,7,8	1.331.047	1.259.877	15.576	17.148
Απομειώσεις	6,30	(2.807.000)	-	500.000	600.000
Προβλέψεις	23	19.175	(15.460)	13.089	(20.079)
Συναλλαγματικές διαφορές		(138)	(15.429)	-	-
Αποτελέσματα (έσοδα,έξοδα, κέρδη & ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		(39.274)	(63.956)	(1.202)	(11.734)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		1.567.349	1.819.250	465.431	645.538
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</i>					
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	11	207.643	-	207.643	-
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	12	973.411	(859.060)	1.116.719	(1.098.959)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(153.118)	(975.038)	(23.498)	119.411
(Μείωση) / αύξηση προβλέψεων	17	-	750.000	-	750.000
<i>Μείον :</i>					
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(1.590.072)	(2.033.288)	(436.316)	(715.704)
Καταβεβλημένοι φόροι		(381.998)	(751.706)	-	-
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>1.848.576</b>	<b>(1.797.836)</b>	<b>(70.736)</b>	<b>(2.860.690)</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>					
Απόκτηση/ πώληση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών & λοιπών επενδύσεων	9	-	-	(72.670)	(282.190)
Επιστροφή κεφαλαίου θυγατρικής	9			-	3.000.000
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων σε ακίνητα	6,7,8	(1.168.657)	(1.349.814)	(76)	-
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων		-	72	-	72
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη		-	-	-	(13.860)
Τόκοι εισπραχθέντες		39.275	132.194	1.202	11.666
Επιστροφή κεφαλαίου χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	10	391.988	-	391.988	-
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>(737.394)</b>	<b>(1.217.348)</b>	<b>320.443</b>	<b>2.715.688</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>					
Αποπληρωμή δανεισμού		(3.968.692)	(1.764.455)	(2.000.000)	(580.000)
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	778.846	4.186.092	-	-
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>(3.189.846)</b>	<b>2.421.637</b>	<b>(2.000.000)</b>	<b>(580.000)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα &amp; ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)</b>		<b>(2.078.664)</b>	<b>(593.546)</b>	<b>(1.750.293)</b>	<b>(725.001)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	13	2.443.335	3.036.882	1.953.791	2.678.792
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	13	<b>364.669</b>	<b>2.443.335</b>	<b>203.498</b>	<b>1.953.791</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 50 έως 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (Ενοποιημένων & Εταιρικών)

### 1 Γενικές πληροφορίες

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

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

Η Εταιρία είναι θυγατρική (ποσοστό συμμετοχής 55,46%) της Εταιρίας ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, η οποία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι μετοχές της Εταιρίας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών και κατατάσσεται στον κλάδο Οικονομικής Δραστηριότητας «Διαχείριση ακίνητης περιουσίας» (Real estate holding & Development) .

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 16 Απριλίου 2019, τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης και είναι διαθέσιμες στη διεύθυνση του διαδικτύου της εταιρίας: [www.reds.gr](http://www.reds.gr).

### 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018.

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<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2018 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.

#### Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Η ολοκλήρωση του τρίτου προγράμματος οικονομικής προσαρμογής εντός του 2018 αποτέλεσε σημαντική εξέλιξη για την ελληνική οικονομία, η οποία ενισχύθηκε σε σχέση με το 2017, καταγράφοντας θετική μεταβολή του ΑΕΠ, βελτίωση των δεικτών καταναλωτικής εμπιστοσύνης και αποκλιμάκωση του ποσοστού ανεργίας.

Η μείωση της αβεβαιότητας, η ανάκαμψη της οικονομίας και η βελτιούμενη δημοσιονομική αξιοπιστία που επέφερε η επιτυχής ολοκλήρωση του τρίτου προγράμματος δημοσιονομικής προσαρμογής τον Αύγουστο του 2018 οδήγησε στην ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος αναφορικά με την Ελληνική αγορά εμπορικών ακινήτων και ιδιαίτερα εκείνων με αξιόλογα επενδυτικά χαρακτηριστικά, γεγονός που αναμένεται να συνεχιστεί και το 2019. Τα κυβερνητικά μέτρα που έχουν προβλεφθεί για το 2019, όπως η σταδιακή μείωση του συντελεστή φορολογίας των επιχειρηματικών κερδών, οι μειώσεις των ασφαλιστικών εισφορών αγροτών και ελευθέρων επαγγελματιών κ.λπ. είναι μέτρα προς τη σωστή κατεύθυνση.

Όμως, επιπλέον των ανωτέρω απαιτείται σταθερό επιχειρηματικό περιβάλλον για την προσέλκυση ξένων επενδύσεων. Μεγάλη πρόκληση για την οικονομία αποτελεί η αποκατάσταση της υγείας του τραπεζικού συστήματος, που συνεχίζει να παρουσιάζει υψηλά ποσοστά μη εξυπηρετούμενων δανείων. Μια δραστική μείωση στα επίπεδα των μη εξυπηρετούμενων δανείων, καθώς και η συνολική εξάλειψη των capital controls, θα αποτελούσαν σημαντικό καταλύτη για την ανάκαμψη του τραπεζικού συστήματος και της οικονομίας συνολικά.

Το 2019 είναι ένα κρίσιμο έτος για την περαιτέρω βελτίωση του οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα. Όμως, η αύξηση της μεταβλητότητας διεθνώς, η τάση προς αύξηση του εμπορικού προστατευτισμού, αλλά και οι συνεχιζόμενες διαρθρωτικές αδυναμίες της ελληνικής οικονομίας αποτελούν σημαντικούς κινδύνους και αβεβαιότητες που ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την οικονομία. Ως εκ τούτου, εκτιμάται ότι και το 2019 θα είναι μια χρονιά προκλήσεων για την ελληνική οικονομία και κατά συνέπεια για τις δραστηριότητες του Ομίλου.

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

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

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

λογιστικές αρχές που εφαρμόζει ο Όμιλος και (γ) έχουν σχεδιαστεί προγράμματα λειτουργίας και δράσεις για την αντιμετώπιση προβλημάτων που ενδέχεται να προκύψουν αναφορικά με τις δραστηριότητες του Ομίλου.

## **2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες**

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά την 01.01.2018 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

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

#### **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμοζόταν βάσει του ΔΛΠ 39. Το ΔΠΧΑ 9 εισάγει μια προσέγγιση αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς με βάση πληροφορίες που αφορούν το μέλλον, η οποία έχει σκοπό την προγενέστερη αναγνώριση πιστωτικών ζημιών σε σχέση με την προσέγγιση της πραγματοποιηθείσας ζημιάς απομείωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Το ΔΠΧΑ 9 συμπεριλαμβάνει την επιλογή μιας λογιστικής πολιτικής για τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39, την οποία ο Όμιλος ακολούθησε.

Την 1 Ιανουαρίου 2018, ο Όμιλος υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση, και αλλάζει τις απαιτήσεις αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου.

Σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 9, ο Όμιλος επέλεξε να μην αναμορφώσει τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου, και οι λογιστικές πολιτικές όπως αυτές παρουσιάζονται στις Σημειώσεις 2.13 και 2.15 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για την περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 ισχύουν για τις συγκριτικές περιόδους.

Η εφαρμογή του ανωτέρω προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που έχουν εφαρμοστεί από 01.01.2018 για την εκτίμηση της επίπτωσης της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

Η υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» είχε σαν αποτέλεσμα αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου, που σχετίζονται με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από την 1η Ιανουαρίου 2018, ενώ δεν είχε επίδραση στις λογιστικές πολιτικές που αφορούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Περισσότερες πληροφορίες για τη λογιστική πολιτική που ακολούθησε ο Όμιλος σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 αναφορικά με την απομείωση, περιλαμβάνονται στις Σημειώσεις 2.13 Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία και 2.15 Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.

Η επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου στον Όμιλο περιγράφεται στη σημείωση 2.28.

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

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα αναγνωρίζει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Η επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου στον Όμιλο περιγράφεται στη σημείωση 2.28.

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

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί.

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

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πώς προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα.

#### **Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016)**

##### ΔΛΠ 28 “Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες”

Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινήσεις ως προς το ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.

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

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

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος η στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

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

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

**ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) “Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9.

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

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

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

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών.

**ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)**

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)**

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.



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

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 3 “Συνενώσεις επιχειρήσεων”

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

ΔΠΧΑ 11 “Από κοινού συμφωνίες”

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

ΔΛΠ 12 “Φόροι εισοδήματος”

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

IAS 23 “Κόστος δανεισμού”

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

Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους και τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

## 2.3 Συγκριτικές πληροφορίες

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

## 2.4 Στρογγυλοποιήσεις

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

## 2.5 Ενοποίηση

### (α) *Θυγατρικές*

Θυγατρικές είναι οι επιχειρήσεις πάνω στις οποίες ασκείται έλεγχος από τη Μητρική. Η ύπαρξη τυχόν δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία, έχουν θεμελιώσει δικαίωμα εξάσκησης κατά το χρόνο σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, λαμβάνεται υπόψη προκειμένου να στοιχειοθετηθεί εάν η μητρική ασκεί τον έλεγχο επί των θυγατρικών. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Η εξαγορά θυγατρικής από τον Όμιλο λογιστικοποιείται βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται, ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που εκχωρούνται, των υποχρεώσεων που έχουν αναληφθεί ή υφίστανται, και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Τα εξατομικευμένα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται κατά την εξαγορά στις εύλογες αξίες τους ανεξαρτήτως του ποσοστού συμμετοχής. Η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της εύλογης αξίας του μεριδίου της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, αναγνωρίζεται ως υπεραξία. Αν το συνολικό κόστος της εξαγοράς είναι μικρότερο από την αναλογία του Ομίλου στην εύλογη αξία των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, η διαφορά αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα.

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 την απομείωση.

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

## 2.6 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

## 2.7 Συναλλαγματικές μετατροπές

### (α) *Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.*

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

### (β) *Συναλλαγές και υπόλοιπα*

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από



την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της χρήσης και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

(γ) *Εταιρείες του Ομίλου*

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

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

Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από την μετατροπή της καθαρής επένδυσης σε επιχείρηση εξωτερικού καταχωρούνται στην κατάσταση λοιπών εισοδημάτων. Κατά την πώληση μέρους ή του συνόλου επιχείρησης εξωτερικού, οι συσσωρευμένες συναλλαγματικές διαφορές μεταφέρονται στα αποτελέσματα χρήσεως ως μέρος του κέρδους ή ζημιάς από την πώληση.

## 2.8 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο, και δεν χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες του Ομίλου, κατηγοριοποιούνται ως επένδυση σε ακίνητα. Οι Επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα και κτίρια.

Από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2009 ο Όμιλος εφάρμοσε το τροποποιημένο ΔΛΠ 40, σύμφωνα με το οποίο τα ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά κατηγοροποιούνται εξ' αρχής στις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και των εξόδων δανεισμού. Τα κόστη δανεισμού που αφορούν την απόκτηση ή την κατασκευή των επενδύσεων σε ακίνητα κεφαλαιοποιούνται στο κόστος της επένδυσης για όσο διάστημα διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύουν να κεφαλαιοποιούνται όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται σε κόστος μείον αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Τυχόν απομείωση των επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Οι αποσβέσεις των επενδύσεων σε ακίνητα υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο, βάσει της ωφέλιμης ζωής τους που εκτιμάται σε 40 έτη, πλην των διατηρητέων μη ανακαινισθέντων κτιρίων τα οποία αποσβένονται σε 20 έτη. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, εμφανίζονται στο κόστος και δεν αποσβένονται έως ότου η κατασκευή ή ανάπτυξη ολοκληρωθούν.

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

## 2.9 Μισθώσεις

### (α) Εταιρία Ομίλου ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιαδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

### (β) Εταιρία Ομίλου ως εκμισθωτής

Ο Όμιλος εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

## 2.10 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

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

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

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

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

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

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

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

Χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν στην κατασκευή στοιχείων ενεργητικού κεφαλαιοποιούνται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής. Όλα τα άλλα χρηματοοικονομικά έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως.

## 2.11 Ασώματες Ακινητοποιήσεις

Οι ασώματες ακινητοποιήσεις περιλαμβάνουν κυρίως άδειες λογισμικού, οι οποίες αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Τυχόν απομείωση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Οι αποσβέσεις

διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται από 1 έως 10 χρόνια.

## 2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειούμενη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως (Παρούσα αξία χρηματοοικονομικών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές χρηματοοικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμούνται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

## 2.13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» αντικατέστησε για τις περιόδους που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2018 το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση», και τροποποίησε τις απαιτήσεις για ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού, απομείωσης των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και λογιστικής αντιστάθμισης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εφάρμοσαν από την 1η Ιανουαρίου 2018 αναδρομικά το ΔΠΧΑ 9, αλλά επέλεξαν να μην αναπροσαρμόσουν τις προηγούμενες περιόδους, σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του ΔΠΧΑ 9. Συνεπώς οι συγκριτικές πληροφορίες για το 2017 έχουν δημοσιευθεί σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

### (α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Το ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και τη μέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Ωστόσο, εξαλείφει τις προηγούμενες κατηγορίες του ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία: διακρατούμενα ως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο).

Η Εταιρία χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες κατάταξης και επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος. Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, οι οποίοι επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

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 στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

Δάνεια χορηγηθέντα

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και αποκτώνται στα πλαίσια ενός επιχειρηματικού μοντέλου, που σκοπό έχει τη διατήρησή τους, ώστε να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές ροές, ενώ ταυτόχρονα πληρούν το SPPI κριτήριο. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα χορηγηθέντα δάνεια και οι απαιτήσεις περιλαμβάνουν τις εμπορικές και άλλες απαιτήσεις καθώς και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Οι αγορές και πωλήσεις των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 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 αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον του κόστους συναλλαγής και παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα εισπραχθείς ταμειακών ροών από τις επενδύσεις λήγουν ή μεταβιβάζονται και ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνεπάγεται η ιδιοκτησία. Τα δάνεια και οι απαιτήσεις αποτιμώνται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά προκύπτει όταν το περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται, αναγνωρίζεται αμέσως στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων. Περιλαμβάνονται οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους. Οι επενδύσεις αυτές δεν πληρούν τα κριτήρια για κατάταξη στο αποσβεσμένο κόστος και σύμφωνα με το ΔΛΠ 39, οι επενδύσεις του Ομίλου σε συμμετοχικούς τίτλους είχαν ταξινομηθεί ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση. Κατά τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9, οι επενδύσεις του Ομίλου σε συμμετοχικούς τίτλους αναταξινομήθηκαν από τα «διαθέσιμα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία» στα «χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων».

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται μόνο οι συμμετοχικοί τίτλοι τους οποίους ο Όμιλος έχει την πρόθεση να κρατήσει στο προβλεπόμενο μέλλον και έχει αμετάκλητα αποφασίσει να τους ταξινομήσει κατά τον τρόπο αυτό στην αρχική αναγνώρισή τους ή στη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μέσω λοιπών συνολικών εσόδων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και οι δαπάνες συναλλαγής αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα την περίοδο που προκύπτουν. Οι επενδύσεις διαγράφονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων, επιμετρώνται στην εύλογη αξία, χωρίς να αφαιρούνται τα έξοδα πώλησης ή διάθεσης. Με εξαίρεση τα εισπραχθέντα μερίσματα, τα σχετικά κέρδη και ζημιές (συμπεριλαμβανομένης τυχόν σχετικής συναλλαγματικής διαφοράς), αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα. Τα ποσά που έχουν παρουσιαστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα δεν αναταξινομούνται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα, αντ' αυτού το σωρευμένο κέρδος ή ζημιά μεταφέρεται εντός της καθαρής θέσης από το αποθεματικό λοιπών συνολικών εσόδων στα αποτελέσματα εις νέον.



Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές ζήτησης. Για τα μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία οι εύλογες αξίες προσδιορίζονται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης όπως ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών, συγκρίσιμων στοιχείων που διαπραγματεύονται και προεξόφληση ταμειακών ροών.

#### **Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές**

Ο Όμιλος έχει τρεις κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών του ΔΠΧΑ 9:

- Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις
- Δάνεια χορηγηθέντα και
- λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος.

Ενώ τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, η αναγνωρισθείσα ζημιά απομείωσης ήταν επουσιώδης.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από τον Όμιλο να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων.

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 οδήγησε σε αλλαγή της λογιστικής αντιμετώπισης των ζημιών απομείωσης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, καθώς αντικατέστησε το χειρισμό του ΔΛΠ 39 για αναγνώριση πραγματοποιηθεισών ζημιών με την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογούν σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

#### **Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον. Η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόστηκαν για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

#### **Δάνεια**

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανακλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ροών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 1.

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής αναγνωρίζονται σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου που εντοπίζεται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού μέσου, αντανακλώντας υστερήσεις ταμειακών ροών που θα προκύψουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 2.

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής αναγνωρίζονται πάντα για απαιτήσεις απομειωμένης πιστωτικής αξίας και αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 3. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται απομειωμένης πιστωτικής αξίας όταν έχουν προκύψει ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν επιζήμιες συνέπειες για τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.»

#### **Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος**

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη ζημιάς περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

#### **2.14 Αποθέματα**

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

#### **2.15 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης.

Οι εμπορικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται επίσης όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους. Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας ή οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.



## 2.16 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

## 2.17 Δεσμευμένες καταθέσεις

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

## 2.18 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρίας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Άμεσα έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

## 2.19 Δάνεια

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

## 2.20 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία

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

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

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

## Αντιστάθμιση Ταμειακών Ροών

Τα παράγωγα στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος (εύλογη αξία) κατά την ημερομηνία σύναψης της σχετικής συμφωνίας και στη συνέχεια επιμετρούνται στην εύλογή τους αξία.

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, στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) – καθαρά». Ωστόσο, όταν εκ της αναμενόμενης συναλλαγής που αντισταθμίζεται προκύπτει αναγνώριση ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού (όπως απόθεμα ή ενσώματο πάγιο), τότε τα κέρδη ή οι ζημιές που είχαν προηγουμένως καταχωρηθεί στην καθαρή θέση μεταφέρονται από τα Ίδια Κεφάλαια και συνυπολογίζονται στο αρχικό κόστος του στοιχείου ενεργητικού. Τα ποσά αυτά τελικά επιβαρύνουν τα αποτελέσματα, στην περίπτωση των αποθεμάτων μέσω του κόστους πωληθέντων, και στην περίπτωση των ενσώματων παγίων μέσω των αποσβέσεων.

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

## 2.21 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Η επιβάρυνση της χρήσης με φόρο εισοδήματος, αποτελείται από τον τρέχων φόρο και τους αναβαλλόμενους φόρους. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης. Στην περίπτωση που ο αναβαλλόμενος φόρος αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα Ίδια Κεφάλαια, η καταχώρηση αυτού γίνεται κατά ανάλογο τρόπο στα Ίδια Κεφάλαια.

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 ζημιά. 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.

Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται βάσει των φορολογικών ισολογισμών κάθε μιας εκ των εταιριών που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στην Ελλάδα ή άλλα φορολογικά πλαίσια εντός των οποίων λειτουργούν οι θυγατρικές εξωτερικού. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος, που προκύπτει βάσει των κερδών της κάθε εταιρίας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές της δηλώσεις και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές.

## 2.22 Παροχές στο προσωπικό

### (α) 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, μειωμένη κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. 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.

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.

Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

### (β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως. 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.

## 2.23 Προβλέψεις

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

## 2.24 Αναγνώριση εσόδων

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

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

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

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

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

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

## 2.25 Διανομή μερισμάτων

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

## 2.26 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές

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

## 2.27 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 ζημιές. 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.

## 2.28 Μεταβολές στις λογιστικές αρχές

Ο Όμιλος εφάρμοσε, για πρώτη φορά, το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» και το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» με τη μέθοδο της σωρευτικής επίδρασης (δηλαδή την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση), με την επίδραση της εφαρμογής αυτών των Προτύπων να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής (δηλαδή την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018). Αντίστοιχα, οι πληροφορίες που αφορούν στη χρήση 2017 δεν έχουν επαναδιατυπωθεί, δηλαδή αποτυπώνονται σύμφωνα με τα προηγούμενα πρότυπα, το ΔΛΠ 18, το ΔΛΠ 11, το ΔΛΠ 39 και τις σχετικές διερμηνείες. Η φύση και η επίδραση αυτών των αλλαγών παρουσιάζονται παρακάτω.

### ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμοζόταν βάσει του ΔΛΠ 39. Το ΔΠΧΑ 9 εισάγει μια προσέγγιση αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς με βάση πληροφορίες που αφορούν το μέλλον, η οποία έχει σκοπό την προγενέστερη αναγνώριση πιστωτικών ζημιών σε σχέση με την προσέγγιση της πραγματοποιηθείσας ζημιάς απομείωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

Η υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» είχε σαν αποτέλεσμα αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου, που σχετίζονται με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από την 1η Ιανουαρίου 2018, ενώ δεν είχε επίδραση στις λογιστικές πολιτικές που αφορούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

Η Εταιρία χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες κατάταξης και επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβέσιμο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

*Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις*

*Δάνεια χορηγηθέντα*

Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

β) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

Την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018 (την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9), η διοίκηση του Ομίλου (και της Εταιρείας) αξιολόγησε τα επιχειρηματικά μοντέλα που ισχύουν για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχει ο Όμιλος και η Εταιρεία και τα ταξινόμησε στην κατάλληλη κατηγορία του ΔΠΧΑ 9. Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τις αναταξινομήσεις που έγιναν για κάθε ξεχωριστή γραμμή του ισολογισμού. Τυχόν γραμμές οι οποίες δεν επηρεάστηκαν από τις αλλαγές που επέφερε το καινούριο πρότυπο δεν περιλαμβάνονται στον πίνακα.

Επίδραση στην κατάσταση οικονομικής θέσης ( αύξηση/(μείωση) ) της 31 Δεκεμβρίου 2017 όπως δημοσιεύτηκε:

#### ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ / ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Απόσπασμα από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

		31.12.2017	ΔΠΧΑ 9	ΔΠΧΑ 9	01.01.2018
	Αναπροσαρμογές	Δημοσιευμένα στοιχεία	Αναταξινομήσεις	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένα στοιχεία
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	(α)	-	1.199.000	-	1.199.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	(α)	1.199.000	(1.199.000)	-	-

(α) Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία η Εταιρεία και ο Όμιλος είχαν χαρακτηρίσει ως διαθέσιμα προς πώληση με βάση το ΔΛΠ 39 ποσού ευρώ 1.199.000 στις 31.12.2017, που αποτελούνται από από μη εισηγμένους τίτλους σε Ελλάδα, πλέον ταξινομούνται ως Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων και θα εξακολουθήσουν να επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η αναταξινόμηση αυτή δεν είχε καμία επίδραση στο υπόλοιπο έναρξης της Καθαρής θέσης του Ομίλου.

(β) Ο Όμιλος εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για την απομείωση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών στα υπόλοιπα των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής. Η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόστηκαν για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

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

Το ΔΠΧΑ 15 εφαρμόζεται σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες, εκτός από αυτές που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων όπως: - χρηματοοικονομικά μέσα και λοιπά συμβατικά δικαιώματα ή υποχρεώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», ΔΠΧΑ 11 «Από Κοινού Συμφωνίες», ΔΛΠ 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Εταιρείες και Κοινοπραξίες»,

- μισθώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» (ή ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»), και

- ασφαλιστήρια Συμβόλαια, εντός του πλαισίου του ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»

Για τη λογιστική αντιμετώπιση των εσόδων που προέρχονται από συμβάσεις με πελάτες, το Δ.Π.Χ.Α. 15 εισάγει ένα μοναδικό συνολικό μοντέλο για τις επιχειρήσεις. Το Δ.Π.Χ.Α. 15, αντικατέστησε το τρέχον λογιστικό πλαίσιο για την αναγνώριση των εσόδων, το οποίο περιλαμβάνει το Δ.Λ.Π. 18 Έσοδα, το Δ.Λ.Π. 11 Συμβάσεις Κατασκευής και τις



σχετικές με αυτά διερμηνείες. Η βασική αρχή του Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι ότι μία επιχείρηση πρέπει να αναγνωρίζει έσοδα στο βαθμό που αντικατοπτρίζουν το τίμημα το οποίο η επιχείρηση δικαιούται από τη μεταβίβαση των αγαθών και των υπηρεσιών. Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για να επιμετρήσει τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες. Τα στάδια αυτά είναι τα ακόλουθα:

α) Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη. β) Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης της σύμβασης. γ) Προσδιορισμός του τιμήματος της συναλλαγής. δ) Επιμερισμός του τιμήματος της συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης. ε) Αναγνώριση εσόδων όταν η οικονομική οντότητα εκπληρώνει τους όρους εκτέλεσης της σύμβασης.

Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα αναγνωρίζει τα έσοδα ούτως ώστε να απεικονίζεται η μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Επίσης, περιλαμβάνει τις αρχές προσδιορισμού και επιμέτρησης των εσόδων. Επιπλέον, σύμφωνα με το νέο πρότυπο, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών που μεταβιβάζονται, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή σε μελλοντικό χρονικό ορίζοντα.

Η υιοθέτηση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου, καθώς η αναγνώριση των βασικών πηγών εσόδου, (οι οποίες αφορούν στα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις και πωλήσεις ακινήτων), δεν επηρεάζεται από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ15.

### **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 διαθέσιμων. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση αποτιμώνται στο κόστος κτήσης και ως εκ τούτου δεν εκτίθενται σε χρηματοοικονομικό κίνδυνο.

##### *(α) Κίνδυνος αγοράς*

Ο κίνδυνος αγοράς σχετίζεται με τους επιχειρησιακούς τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται ο Όμιλος. Οι υπηρεσίες του Ομίλου παρακολουθούν στενά τις τάσεις στις επιμέρους αγορές όπου αναπτύσσεται επιχειρηματική δραστηριότητα και σχεδιάζουν ενέργειες για την άμεση και αποτελεσματική προσαρμογή στα νέα δεδομένα των επιμέρους αγορών

##### *ι) 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 31/12/2018 και την 31/12/2017 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 2018 θα ήταν αυξημένα/μειωμένα κατά 514 ευρώ και 467 ευρώ. Για το 2017 οι ζημιές προ φόρων θα ήταν αυξημένες/μειωμένες κατά 14.882 ευρώ και 13.466 ευρώ αντίστοιχα, λόγω των συναλλαγματικών ζημιών/ κερδών κατά τη μετατροπή των απαιτήσεων, υποχρεώσεων και χρηματικών διαθεσίμων των εταιριών που είναι εγκατεστημένες στη Ρουμανία, από ευρώ σε RON.

31-Δεκ-18							
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	Συναλλ. Ισοσημία		Ποσά σε €	-5%	+5%	Διαφορά σε € -5%	Διαφορά σε € +5%
	Ποσά σε RON	31/12/2018					
Απαιτήσεις	161.114	4,6635	34.548	36.366	32.903	1.818	(1.645)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	43.071	4,6635	9.236	9.722	8.796	486	(440)
<b>Σύνολο</b>	<b>204.185</b>		<b>43.784</b>	<b>46.088</b>	<b>41.699</b>	<b>2.304</b>	<b>(2.085)</b>
Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού							
Δάνεια	-	4,6635	-	-	-	-	-
Προμηθευτές /Λοιπές υποχρεώσεις	158.577	4,6635	34.003	35.793	32.385	1.791	(1.618)
<b>Σύνολο</b>	<b>158.577</b>		<b>34.003</b>	<b>35.793</b>	<b>32.385</b>	<b>1.791</b>	<b>(1.618)</b>

31-Δεκ-17							
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	Συναλλ. Ισοσημία		Ποσά σε €	-5%	+5%	Διαφορά σε € -5%	Διαφορά σε € +5%
	Ποσά σε RON	31/12/2017					
Απαιτήσεις	1.465.287	4,6585	314.541	331.095	299.562	16.555	(14.978)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.352	4,6585	1.578	1.661	1.503	83	(75)
<b>Σύνολο</b>	<b>1.472.639</b>		<b>316.119</b>	<b>332.756</b>	<b>301.065</b>	<b>16.638</b>	<b>(15.053)</b>
Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού							
Προμηθευτές /Λοιπές υποχρεώσεις	155.349	4,6585	33.346	35.102	31.759	1.756	(1.587)
<b>Σύνολο</b>	<b>155.349</b>		<b>33.346</b>	<b>35.102</b>	<b>31.759</b>	<b>1.756</b>	<b>(1.587)</b>

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις. Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενα επιτόκια. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Αναφορικά με τις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις, η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις επιτοκίου ο Όμιλος έχει συνάψει συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίου.

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.

Ο Όμιλος παρακολουθεί διαρκώς τις τάσεις των επιτοκίων καθώς και τη διάρκεια και τη φύση των χρηματοδοτικών αναγκών των θυγατρικών εταιρειών. Οι αποφάσεις για τη διάρκεια των δανείων αλλά και τη σχέση μεταξύ κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου λαμβάνονται σε μεμονωμένη βάση.

#### Ανάλυση Ευαισθησίας Δανείων του Ομίλου σε Μεταβολές Επιτοκίων

Μια ευλόγως πιθανή μεταβολή των επιτοκίων κατά είκοσι πέντε μονάδες βάσης (αύξηση/μείωση 0.25%) θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση / μείωση των κερδών προ φόρων της χρήσης του 2018, κρατώντας όλες τις άλλες μεταβλητές σταθερές, κατά ευρώ 13 χιλιάδες. (2017: αύξηση / μείωση των ζημιών κατά ευρώ 18 χιλιάδες). Στον υπολογισμό δεν έχει συμπεριληφθεί το δάνειο της «ΓΥΑΛΟΥ ΑΕ», για το οποίο γίνεται λογιστική αντιστάθμιση του κινδύνου, με σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου. Σημειώνεται ότι η προαναφερθείσα μεταβολή στις προ φόρων ζημιές υπολογίζεται στα υπόλοιπα των δανείων στο τέλος χρήσης και δεν περιλαμβάνει την θετική επίπτωση των εισπραχθέντων τόκων από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

#### (β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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. Για την ελαχιστοποίηση αυτού του πιστωτικού κινδύνου, ο Όμιλος, στο πλαίσιο εγκεκριμένων πολιτικών από το Διοικητικό Συμβούλιο, θέτει όρια στο βαθμό έκθεσης σε κάθε μεμονωμένο χρηματοοικονομικό ίδρυμα.

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

	31-Δεκ.-18	31-Δεκ.-17
Απαιτήσεις από ενοίκια	652.738	725.410
Λοιπές απαιτήσεις	1.022.450	1.874.521
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα /Δεσμευμένες καταθέσεις	6.402.845	9.260.356

#### (δ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Στην τρέχουσα χρήση η μητρική εταιρία REDS ΑΕ αναχρηματοδότησε το ομολογιακό της δάνειο ποσού 6,1 εκ. περίπου, με επέκταση του προγράμματος αποπληρωμής του έως την 31/12/2022 και μείωση του περιθωρίου επιτοκίου.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 αντίστοιχα :

<b>31-Δεκ-18</b>					
<b>ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>					
	<b>Εντός 1 Έτους</b>	<b>Μεταξύ 1 και 2 Ετών</b>	<b>Μεταξύ 2 και 5 Ετών</b>	<b>Άνω των 5 Ετών</b>	<b>Σύνολο</b>
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	2.637.721	80.270	209.971	443.136	<b>3.371.098</b>
Δάνεια (κεφάλαιο)	3.163.176	3.376.338	11.849.749	5.169.847	<b>23.559.110</b>
Δάνεια (τόκοι)	923.376	782.084	1.415.581	194.476	<b>3.315.517</b>
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	-	-	1.171.809	<b>1.171.809</b>

<b>31-Δεκ-17</b>					
<b>ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>					
	<b>Εντός 1 Έτους</b>	<b>Μεταξύ 1 και 2 Ετών</b>	<b>Μεταξύ 2 και 5 Ετών</b>	<b>Άνω των 5 Ετών</b>	<b>Σύνολο</b>
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	3.093.690	117.074	220.832	446.613	<b>3.878.209</b>
Δάνεια (κεφάλαιο)	9.064.776	2.163.176	7.912.011	8.336.423	<b>27.476.386</b>
Δάνεια (τόκοι)	920.159	662.933	1.462.116	476.176	<b>3.521.384</b>
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	-	-	1.336.516	<b>1.336.516</b>

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.

Στην ανάλυση Προμηθευτών και Λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από Προκαταβολές Πελατών, Ασφαλιστικοί Οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη.

### 3.2 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

Από την 1η Ιανουαρίου 2009, ο Όμιλος υιοθέτησε την αναθεωρημένη έκδοση του ΔΠΧΑ 7 για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται σε εύλογη αξία κατά την ημερομηνία ισολογισμού. Σύμφωνα με την ως άνω αναθεώρηση, 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 εσόδων, στη Σημείωση 10 και
- το παράγωγο χρηματοοικονομικό προϊόν.

	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Παράγωγα χρημ/κά προϊόντα	-	1.171.809	-	1.171.809
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	807.012	807.012
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>1.171.809</b>	<b>807.012</b>	<b>1.978.821</b>

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση για τη χρήση αφορούν την συμμετοχή μας κατά 11,66% στην Εταιρία ATHENS METROPOLITAN EXPO AE.

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

Η διαχείριση των κεφαλαίων γίνεται από την οικονομική διεύθυνση και στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας των εταιρειών του Ομίλου, την επίτευξη των αναπτυξιακών του σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική του ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του Ομίλου θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός του Ομίλου (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) .

Ο Καθαρός Δανεισμός του Ομίλου στις 31/12/2018 σε σχέση με την 31/12/2017, είναι θετικός και παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31-Δεκ.-18</u>	<u>31-Δεκ.-17</u>	<u>31-Δεκ.-18</u>	<u>31-Δεκ.-17</u>
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	3.163.176	9.074.642	1.000.000	7.927.387
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	20.395.934	18.411.611	4.947.500	-
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>23.559.111</b>	<b>27.486.252</b>	<b>5.947.500</b>	<b>7.927.387</b>
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	6.038.175	6.817.022	-	-
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	364.669	2.443.335	203.498	1.953.791
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b>17.156.266</b>	<b>18.225.896</b>	<b>5.744.002</b>	<b>5.973.596</b>
<b>Σύνολο Καθαρής Θέσης</b>	<b>93.960.501</b>	<b>92.345.475</b>	<b>41.444.149</b>	<b>43.373.520</b>
<b>Σύνολο Κεφαλαίων</b>	<b>111.116.767</b>	<b>110.571.371</b>	<b>47.188.150</b>	<b>49.347.116</b>
<b>Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης</b>	<b>0,154</b>	<b>0,165</b>	<b>0,122</b>	<b>0,121</b>

#### Σημείωση:

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2018 για τον Όμιλο υπολογίζεται σε 15,4% (31.12.2017 : 16,5%), αντίστοιχα για την εταιρία ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2018 υπολογίζεται σε 12,2% (31.12.2017 : 12,1%). 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).

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.

#### **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.

##### **4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές**

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς και οι σημειώσεις και αναφορές που τις συνοδεύουν ενδέχεται να εμπεριέχουν ορισμένες υποθέσεις και υπολογισμούς που αναφέρονται σε μελλοντικά γεγονότα σε σχέση με τις εργασίες, την ανάπτυξη και τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρίας και του Ομίλου. Παρά το γεγονός ότι αυτές οι υποθέσεις και υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρίας και του Ομίλου σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς και τις υποθέσεις που έχουν ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και του Ομίλου.

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εξετάζονται για τυχόν απομείωση όταν τα γεγονότα ή οι μεταβολές των συνθηκών υποδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όπου η ανακτήσιμη αξία είναι μικρότερη της λογιστικής αξίας τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα απομειώνονται στο ανακτήσιμο ποσό. Ο Όμιλος αξιολογεί κατά την κρίση του κατά πόσο υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι μια επένδυση σε ακίνητα έχει υποστεί απομείωση. 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. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρίας 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 όπου κρίνεται απαραίτητο η αποτίμηση βασίζεται στη μέθοδο κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και τη γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς / ζήτησης, τάσεις κλπ).



Η αποτίμηση βάση 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. Δηλαδή προβλέπεται η ανάπτυξη του ακινήτου μέσω εφαρμογής του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησής του.

*(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.

*(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.

*(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, βασίζομενη 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.

## **5 Πληροφόρηση κατά τομέα**

*Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, ο Όμιλος δραστηριοποιείται, στον τομέα της εκμετάλλευσης ακινήτων:*

Η διοίκηση της εταιρίας έχει καθορίσει τους τομείς δραστηριότητας με βάση τις επιμέρους εσωτερικές χρηματοοικονομικές αναφορές που επισκοπεί. Οι ανωτέρω αναφορές χρησιμοποιούνται για τη διάθεση των πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσης κάθε τομέα. Τα κριτήρια που χρησιμοποιούνται για την αξιολόγηση των δραστηριοτήτων του Ομίλου ποικίλουν ανάλογα με την φύση και τις ιδιαιτερότητες του κάθε τομέα λαμβάνοντας υπόψη τους εκάστοτε κινδύνους τις υπάρχουσες ταμειακές ανάγκες καθώς και πληροφορίες σχετικές με τα προϊόντα και τις αγορές.

Οι δραστηριότητες του Ομίλου αφορούν τον επιχειρηματικό τομέα της ακίνητης περιουσίας σε Ελλάδα και Ρουμανία.

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για το έτος 2018 είχαν ως εξής:

<b>Ενοποιημένα στοιχεία πληροφόρησης κατά τομέα χρήσης 01/01-31/12/2018</b>	<b>Ελλάδα</b>	<b>Ρουμανία</b>	<b>Σύνολο</b>
Πωλήσεις (μικτές & καθαρές)	6.551.760	-	6.551.760
Μεικτά κέρδη (ζημίες) ανά τομέα	4.335.163	-	4.335.163
Έξοδα Διοίκησης	(2.472.176)	(80.283)	(2.552.459)
Απομειώσεις (*)	2.807.000	-	2.807.000
Άλλα έσοδα/ (έξοδα) Εκμετάλλευσης - καθαρά	(55.219)	(284.906)	(340.125)
Λειτουργικά κέρδη	4.614.768	(365.189)	4.249.579
Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) - καθαρά	(1.528.074)	46	(1.528.028)
<b>Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων</b>	<b>3.086.694</b>	<b>(365.143)</b>	<b>2.721.551</b>
Φόρος εισοδήματος	(1.177.223)	-	(1.177.223)
<b>Καθαρό κέρδος/(ζημία)</b>	<b>1.909.471</b>	<b>(365.143)</b>	<b>1.544.328</b>

(\*) Στη σημείωση Νο 30 «Λοιπές απομειώσεις» αναφέρονται αναλυτικά τα ποσά των απομειώσεων του Ομίλου.

Το σύνολο του ενεργητικού και παθητικού κατανέμεται γεωγραφικά για το έτος έως 31 Δεκεμβρίου 2018 ως εξής:

	<b>Ελλάδα</b>	<b>Ρουμανία</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>113.372.453</b>	<b>11.161.190</b>	<b>124.533.642</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>30.538.908</b>	<b>34.233</b>	<b>30.573.141</b>

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για το έτος 2017 είχαν ως εξής:

<b>Ενοποιημένα στοιχεία πληροφόρησης κατά τομέα χρήσης 01/01-31/12/2017</b>	<b>Ελλάδα</b>	<b>Ρουμανία</b>	<b>Σύνολο</b>
Πωλήσεις (μικτές & καθαρές)	6.325.225	-	6.325.225
Μεικτά κέρδη (ζημίες) ανά τομέα	4.142.505	-	4.142.505
Έξοδα Διοίκησης	(2.475.185)	(83.743)	(2.558.928)
Άλλα έσοδα/ (έξοδα) Εκμετάλλευσης - καθαρά	(738.728)	-	(738.728)
Λειτουργικά κέρδη	928.592	(83.743)	844.849
Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) - καθαρά	(1.755.362)	(2.514)	(1.757.876)
<b>Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων</b>	<b>(826.770)</b>	<b>(86.257)</b>	<b>(913.027)</b>
Φόρος εισοδήματος	(601.947)	(24)	(601.971)
<b>Καθαρό κέρδος/(ζημία)</b>	<b>(1.428.717)</b>	<b>(86.281)</b>	<b>(1.514.998)</b>

Το σύνολο του ενεργητικού και παθητικού κατανέμεται γεωγραφικά για το έτος έως 31 Δεκεμβρίου 2017 ως εξής:

	<b>Ελλάδα</b>	<b>Ρουμανία</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>115.083.866</b>	<b>11.207.411</b>	<b>126.291.276</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>33.912.434</b>	<b>33.368</b>	<b>33.945.802</b>

## 6 Επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ</u> <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> <u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
<b>Κόστος</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>121.482.606</b>	<b>9.007.982</b>
Συναλλαγματικές διαφορές	(490.258)	-
Προσθήκες	1.340.734	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>122.333.081</b>	<b>9.007.982</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>122.333.081</b>	<b>9.007.982</b>
Συνναλλαγματικές διαφορές	(20.357)	-
Προσθήκες	1.160.750	-
Αναστροφή Απομείωσης	2.807.000	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>126.280.475</b>	<b>9.007.982</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>(8.099.848)</b>	<b>(205.869)</b>
Αποσβέσεις περιόδου	(1.247.485)	(15.500)
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>(9.347.333)</b>	<b>(221.369)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>(9.347.333)</b>	<b>(221.369)</b>
Αποσβέσεις περιόδου	(1.319.366)	(15.500)
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>(10.666.700)</b>	<b>(236.869)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>112.985.744</b>	<b>8.786.613</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>115.613.772</b>	<b>8.771.113</b>

- Επί των ακινήτων του Ομίλου REDS ΑΕ δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη, με εξαίρεση τα ακίνητα της θυγατρικής εταιρίας «ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ», και συγκεκριμένα επί των οικοδομικών τετραγώνων ΟΤΕ71 και ΟΤΕ72 στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής, στα οποία έχει εγγραφεί η υπ' αριθμ. 29547/01.04.2011 υποθήκη ποσού ευρώ 42εκ. σε ασφάλεια της από 28/2/2011 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου και της θυγατρικής «ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ» και συγκεκριμένα επί των ακινήτων της εταιρίας στο Κτήμα «Καμπά» συνολικού ποσού 14,6εκ. ευρώ περίπου, σε ασφάλεια της από 29/4/2014 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου συνολικού ποσού 10,4 εκ. ευρώ.
- Στην τρέχουσα περίοδο πραγματοποιήθηκε ανάπτυξη/ επέκταση νέων κτιρίων στο ακίνητο της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ, ειδικότερα επί του οικοδομικού τετραγώνου (ΟΤΕ72), ποσού 1,2 εκ. ευρώ περίπου, επίσης πραγματοποιήθηκε αναστροφή απομείωσης ποσού 2,8 εκ. ευρώ, που είχε αναγνωριστεί σε προηγούμενες χρήσεις για το ακίνητο στο Smart Park, λόγω αύξησης της αξίας του ακινήτου ως αποτέλεσμα της πλήρους εκμετάλλευσής του.

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

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

Χώρα	Τομέας	Κατηγορία ακινήτου	Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	Εύλογη Αξία 31/12/2018	Μέθοδος Εκτίμησης	Στοιχεία προσδιορισμού αξίας	Εύρος τιμών (σε ευρώ)
Ελλάδα	Ανάπτυξη γης & ακινήτων	Οικοπεδικές εκτάσεις	3	8.500.000	Μέθοδος Κτηματαγοράς Μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Τμή Τ.Μ.	10-2.000
Ελλάδα	Ανάπτυξη γης & ακινήτων	Κτίριο	3	2.200.000	Μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Τμή Τ.Μ.	10-840
Ελλάδα	Ανάπτυξη γης & ακινήτων	Οικοπεδικές εκτάσεις	3	37.000.000	Μέθοδος Κτηματαγοράς	Τμή Τ.Μ.	80-156
Ελλάδα	Ανάπτυξη γης & ακινήτων	Εμπορικό Πάρκο	3	67.100.000	Μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών/ Μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Επιτόκιο προεξόφλησης/ Κεφαλαιακή απόδοση εξόδου στη λήξη της περιόδου (exit yield)/ Αγοραίο μίσθωμα/ Τμή ανά Τ.Μ.	11,45%/ 9,75% / 5.711.600 / 150- 250
Ρουμανία	Ανάπτυξη γης & ακινήτων	Οικοπεδικές εκτάσεις	3	11.250.000	Μέθοδος Κτηματαγοράς	Τμή Τ.Μ.	300-800
<b>Σύνολο</b>				<b>126.050.000</b>			

#### ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΧΩΡΑ	ΕΛΛΑΔΑ			ΡΟΥΜΑΝΙΑ	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
	Εμπορικό Πάρκο	Οικοπεδικές εκτάσεις	Κτίριο	Οικοπεδικές εκτάσεις	Σύνολο	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3		
Εύλογη αξία 31/12/2018	67.100.000	45.500.000	2.200.000	11.250.000	126.050.000	122.400.000
Κέρδη/ζημιές από αποτίμηση	2.807.000	-	-	-	2.807.000	-

#### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

ΧΩΡΑ	ΕΛΛΑΔΑ		31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Χρήση	Κτίριο	Οικοπεδικές εκτάσεις	Σύνολο	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3		
Εύλογη αξία 31/12/2018	1.200.000	8.500.000	9.700.000	9.700.000
Κέρδη/ζημιές από αποτίμηση	-	-	-	-

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

Μια ευλόγως πιθανή μεταβολή κατά 250 μονάδες βάσης (+/-0,25%) του συντελεστή προεξόφλησης του 1ου έτους επί των συνολικών εσόδων της υφιστάμενης ανάπτυξης του Εμπορικού Πάρκου Smart Park θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση/αύξηση της εύλογης αξίας αυτού για το 2018 κατά 80 χιλ. € περίπου.

## 7 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>			Σύνολο
	Μεταφορικά μέσα	Μηχ/κός Εξοπλισμός	Έπιπλα και εξαρτήματα	
<b>Κόστος</b>				
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>21.506</b>	<b>70.303</b>	<b>571.110</b>	<b>662.920</b>
Προσθήκες /αγορές	8.871	-	-	8.871
Πωλήσεις / διαγραφές	(8.041)	-	(22.015)	(30.056)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(1.291)	(1.291)
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>22.336</b>	<b>70.303</b>	<b>547.803</b>	<b>640.443</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>22.336</b>	<b>70.303</b>	<b>547.803</b>	<b>640.443</b>
Προσθήκες /αγορές	-	-	5.437	5.437
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(53)	(53)
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>22.336</b>	<b>70.303</b>	<b>553.187</b>	<b>645.827</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>(19.683)</b>	<b>(35.827)</b>	<b>(565.665)</b>	<b>(621.176)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(1.579)	(6.562)	(4.029)	(12.170)
Πωλήσεις / διαγραφές	8.041	-	22.012	30.053
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	1.258	1.258
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>(13.221)</b>	<b>(42.388)</b>	<b>(546.425)</b>	<b>(602.034)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>(13.221)</b>	<b>(42.388)</b>	<b>(546.425)</b>	<b>(602.034)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(1.571)	(6.562)	(3.274)	(11.407)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	53	53
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>(14.791)</b>	<b>(48.950)</b>	<b>(549.647)</b>	<b>(613.388)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>9.115</b>	<b>27.915</b>	<b>1.378</b>	<b>38.409</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>7.545</b>	<b>21.353</b>	<b>3.541</b>	<b>32.439</b>



	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>			Σύνολο
	Μεταφορικά μέσα	Μηχ/κός Εξοπλισμός	Έπιπλα και εξαρτήματα	
<b>Κόστος</b>				
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>19.506</b>	<b>103</b>	<b>478.763</b>	<b>498.372</b>
Πωλήσεις / διαγραφές	(8.041)	-	(22.015)	(30.056)
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>11.465</b>	<b>103</b>	<b>456.748</b>	<b>468.315</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>11.465</b>	<b>103</b>	<b>456.748</b>	<b>468.315</b>
Προσθήκες /αγορές	-	-	76	76
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>11.465</b>	<b>103</b>	<b>456.824</b>	<b>468.392</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>(18.943)</b>	<b>(103)</b>	<b>(477.674)</b>	<b>(496.720)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(562)	-	(1.086)	(1.648)
Πωλήσεις / διαγραφές	8.041	-	22.012	30.053
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>(11.464)</b>	<b>(103)</b>	<b>(456.748)</b>	<b>(468.315)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>(11.464)</b>	<b>(103)</b>	<b>(456.748)</b>	<b>(468.315)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	(76)	(76)
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>(11.464)</b>	<b>(103)</b>	<b>(456.824)</b>	<b>(468.391)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Κατά την 31/12/2018 ο Όμιλος και η Εταιρία δεν κατέχει πάγια με συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης και δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί κόστη δανεισμού. Επί των ενσωμάτων παγίων του Ομίλου δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

## 8 Ασώματες Ακινήτοποιήσεις

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ</u> <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> Λογισμικό	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> <u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> Λογισμικό
<b>Κόστος</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>107.505</b>	<b>90.504</b>
Προσθήκες	9	-
Συναλλαγματικές διαφορές	325	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>107.840</b>	<b>90.504</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>107.840</b>	<b>90.504</b>
Προσθήκες	2.469	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(38)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>110.271</b>	<b>90.504</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>(107.099)</b>	<b>(90.504)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(222)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(325)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>(107.647)</b>	<b>(90.504)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>(107.647)</b>	<b>(90.504)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(274)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	38	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>(107.882)</b>	<b>(90.504)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>192</b>	<b>-</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>2.388</b>	<b>-</b>

## 9 Επενδύσεις σε θυγατρικές

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

ΕΤΑΙΡΙΑ	% συμμετοχής	Αξία συμμετοχής 31.12.2018	Αξία συμμετοχής 31.12.2017	Εδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις
KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	100%	12.755.513	12.690.943	ΕΛΛΑΔΑ	2012-2014 (*), 2015-2018
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	100%	14.153.110	14.153.110	ΕΛΛΑΔΑ	2012-2018 (*)
PMS PROPERTY MANAGEMENT Α.Ε.	100%	219.726	241.626	ΕΛΛΑΔΑ	2012-2013 (*), 2014-2018
CLH ESTATE Srl	100%	4.515.920	4.835.920	ΡΟΥΜΑΝΙΑ	2006-2018
PROFIT CONSTRUCT Srl	100%	6.256.901	6.406.901	ΡΟΥΜΑΝΙΑ	2006-2018
<b>Σύνολο</b>		<b>37.901.170</b>	<b>38.328.500</b>		

- 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 20/07/2018 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρίας «PMS ΑΕ» αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά ποσό ευρώ 8.100.

Με την από 24/12/2018 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρίας «KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ» αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά ποσό ευρώ 64.570.

Την 31/12/2018 η Εταιρία προχώρησε σε απομείωση της συμμετοχής της στην θυγατρική CLH ESTATE Srl κατά ποσό ευρώ 0,32 εκ., της συμμετοχής της στη θυγατρική PROFIT CONSTRUCT Srl κατά ποσό ευρώ 0,15 εκ. και της συμμετοχής στην θυγατρική PMS ΑΕ κατά ποσό ευρώ 0,03 εκ., ώστε να συμφωνεί με τη καθαρή θέση αυτών.

## 10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων περιλαμβάνουν τα κατωτέρω :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ</u> <u>ΣΤΟΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> <u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	Μη εισηγμένοι τίτλοι	Μη εισηγμένοι τίτλοι
1 Ιανουαρίου 2017	1.199.000	1.199.000
31 Δεκεμβρίου 2017	1.199.000	1.199.000
1 Ιανουαρίου 2018	1.199.000	1.199.000
Μείωση κόστους συμμετοχής	(391.988)	(391.988)
31 Δεκεμβρίου 2018	807.012	807.012

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία ο Όμιλος είχε χαρακτηρίσει ως διαθέσιμα προς πώληση με βάση το ΔΛΠ 39 ποσού ευρώ 1.199.000 στις 31.12.2017, αποτελούνται από μη εισηγμένους τίτλους σε Ελλάδα και επιμετρούνταν στο κόστος, ταξινομήθηκαν και επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία τους μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αφορούν εξ' ολοκλήρου τη συμμετοχή με ποσοστό 11,66% στην εταιρία ATHENS METROPOLITAN EXPO ΑΕ.

Την 25/4/2018 στην Εκτακτη Γενική Συνέλευση της ATHENS METROPOLITAN EXPO ΑΕ αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου, με μείωση της ονομαστικής αξίας των ονομαστικών μετοχών της κατά ποσό ευρώ 25,15 ανά μετοχή.

Ο ανωτέρω τίτλος, δεν είναι διαπραγματεύσιμος σε οργανωμένη αγορά.

## 11 Αποθέματα

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Τελικά προϊόντα	207.643	207.643	207.643	207.643
Πωλήσεις	(207.643)	-	(207.643)	-
<b>Συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία</b>	<b>-</b>	<b>207.643</b>	<b>-</b>	<b>207.643</b>

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η εταιρία προέβη σε πώληση της τελευταίας κατοικίας που διατηρούσε στο συγκρότημα «Αμπελία» στην Κάντζα Παλλήνης. Το έσοδο από την πώληση ανήλθε σε ποσό 210 χιλ. ευρώ.

## 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-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Πελάτες	743.766	814.626	91.028	89.215
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	93.816	206.166	1.000.565	1.970.266
	<b>837.582</b>	<b>1.020.791</b>	<b>1.091.593</b>	<b>2.059.481</b>
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-
Λοιπές Απαιτήσεις	728.725	1.539.004	521.850	670.680
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα συμβάσεων με πελάτες	108.880	40.136	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>1.675.187</b>	<b>2.599.932</b>	<b>1.613.443</b>	<b>2.730.161</b>
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6.700	6.700	3.100	3.100
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	1.668.487	2.593.232	1.610.342	2.727.061
<b>Σύνολο</b>	<b>1.675.187</b>	<b>2.599.932</b>	<b>1.613.443</b>	<b>2.730.161</b>

Η αύξηση των ενδοομιλικών απαιτήσεων οφείλεται στα εργολαβικά συμβόλαια που ανέλαβε η μητρική για την θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ και λοιπές εταιρίες.

Ο λογαριασμός «Λοιπές απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής :

Λοιπές απαιτήσεις	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	36.250	45.382	23.830	37.615
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	106.455	483.954	71.955	169.472
Παρακρατούμενος φόρος μερισμάτων	6.966	6.966	6.966	6.966
Λογ/σμός διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	1.389	5.324	1.314	4.524
Επιταγές (μεταχρονολογημένες) εισπρακτέες	5.000	448.994	-	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	111.247	109.977	12.835	33.439
Προκαταβολές προμηθευτών / πιστωτών	36.362	29.784	-	13.713
Λοιποί χρεώστες (*)	425.057	408.624	404.950	404.950
<b>Σύνολο</b>	<b>728.725</b>	<b>1.539.004</b>	<b>521.850</b>	<b>670.680</b>

(\*) Στο λογαριασμό «Λοιποί χρεώστες» περιλαμβάνεται ποσό ευρώ 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. ευρώ.

Η ανάλυση ενηλικίωσης των υπολοίπων Πελατών στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017 έχει ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
0-3 μήνες	549.697	769.177	264.963	617.398
3-6 μήνες	14.909	39.932	-	402.127
6 μήνες - 1 έτος	19.998	17.905	1.813	9.882
1 - 2 έτη	58.408	16.800	25.405	230.663
2 - 3 έτη	-	15.904	-	-
Πάνω από 3 έτη	866.662	833.165	1.471.504	1.471.504
	1.509.674	1.692.883	1.763.685	2.731.574
Μείον: Προβλέψης απομείωσης	(672.092)	(672.092)	(672.092)	(672.092)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	<b>837.582</b>	<b>1.020.791</b>	<b>1.091.593</b>	<b>2.059.481</b>

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου την 31.12.2018 ανέρχονταν σε ποσό ευρώ 1.675.187 εκ των οποίων ποσό 34.548 ήταν σε RON Ρουμανίας. Την αντίστοιχη χρήση της 31.12.2017 από το ποσό των ευρώ 2.599.932 ποσό 314.541 ήταν σε RON Ρουμανίας.

### 13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Διαθέσιμα στο ταμείο	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Καταθέσεις όψεως	8.795	9.175	385	829
	355.874	2.434.160	203.113	1.952.962
	<b>364.669</b>	<b>2.443.335</b>	<b>203.498</b>	<b>1.953.791</b>

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσοστά καταθέσεων ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρία Standard & Poor (S&P) την 31.12.2018 και το 2017 αντίστοιχα.

Rating Χρηματοπιστωτικού Ιδρύματος (S&P)	Ποσοστό καταθέσεων όψεως και π ροθεσμίας την 31.12.2018	Ποσοστό καταθέσεων όψεως και π ροθεσμίας την 31.12.2017
B+	0,2%	0,8%
B-	99,8%	0,0%
CCC+	0,0%	99,2%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται στα εξής νομίσματα:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
ΕΥΡΩ	355.433	2.435.983	203.498	1.953.791
ΛΕΟΥ ΡΟΥΜΑΝΙΑΣ (RON)	9.236	7.352	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>364.669</b>	<b>2.443.335</b>	<b>203.498</b>	<b>1.953.791</b>

## 14 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις του Ομίλου ανέρχονται στις 31.12.2018 σε ευρώ 6.038.175 και στις 31.12.2017 σε ευρώ 6.817.021. Το σύνολο αυτών προέρχεται από τη θυγατρική εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΙΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ.

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

## 15 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2017	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>57.434.884</b>	<b>1,31</b>	<b>75.239.698</b>	<b>1.434.519</b>	<b>76.674.217</b>
1 Ιανουαρίου 2018	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>57.434.884</b>	<b>1,31</b>	<b>75.239.698</b>	<b>1.434.519</b>	<b>76.674.217</b>

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 31/12/2018 δεν κατέχει ίδιες μετοχές.



## 16 Λοιπά Αποθεματικά

### ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Αφορολόγητα αποθεματικά	Λοιπά αποθεματικά	Αποθεματικό Συν/κών διαφορών	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>1.324.917</b>	<b>3.380.223</b>	<b>453.540</b>	<b>2.159</b>	<b>(1.716.759)</b>	<b>(1.156.345)</b>	<b>(27.243)</b>	<b>2.260.492</b>
Μεταφορά από τα αποτελέσματα	65.226	-	-	-	-	-	-	65.226
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	-	-	-	-	309.468	-	309.468
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	(505.721)	-	-	(505.721)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	-	-	-	-	(11.267)	(11.267)
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>1.390.143</b>	<b>3.380.223</b>	<b>453.540</b>	<b>2.159</b>	<b>(2.222.480)</b>	<b>(846.877)</b>	<b>(38.509)</b>	<b>2.118.198</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>1.390.143</b>	<b>3.380.223</b>	<b>453.540</b>	<b>2.159</b>	<b>(2.222.480)</b>	<b>(846.877)</b>	<b>(38.509)</b>	<b>2.118.198</b>
Μεταφορά από τα αποτελέσματα	177.543	-	-	-	-	-	-	177.543
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	-	-	-	-	98.285	-	98.285
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	(20.475)	-	-	(20.475)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	-	-	-	-	(5.791)	(5.791)
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>1.567.686</b>	<b>3.380.223</b>	<b>453.540</b>	<b>2.159</b>	<b>(2.242.955)</b>	<b>(748.592)</b>	<b>(44.300)</b>	<b>2.367.760</b>

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Αφορολόγητα αποθεματικά	Λοιπά αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>1.240.002</b>	<b>3.387.277</b>	<b>453.540</b>	-	<b>(23.205)</b>	<b>5.057.614</b>
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	-	-	(2.890)	(2.890)
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>1.240.002</b>	<b>3.387.277</b>	<b>453.540</b>	-	<b>(26.095)</b>	<b>5.054.724</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>1.240.002</b>	<b>3.387.277</b>	<b>453.540</b>	-	<b>(26.095)</b>	<b>5.054.724</b>
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	-	-	(6.011)	(6.011)
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>1.240.002</b>	<b>3.387.277</b>	<b>453.540</b>	-	<b>(32.106)</b>	<b>5.048.713</b>

### (α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 44 και 45 των κωδ. Ν. 2190/1920 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

### (β) Έκτακτα αποθεματικά

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

**(γ) Αφορολόγητα αποθεματικά**

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

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

**(δ) Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)**

Το αποθεματικό αυτό περιλαμβάνει τα αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) (και τη σχετική αναβαλλόμενη φορολογία) που προκύπτουν από τον 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)**

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Λοιπές προβλέψεις μακροπρόθεσμες	750.000	750.000	750.000	750.000
	<b>750.000</b>	<b>750.000</b>	<b>750.000</b>	<b>750.000</b>

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

## 18 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31-Δεκ-18</u>	<u>31-Δεκ-17</u>	<u>31-Δεκ-18</u>	<u>31-Δεκ-17</u>
Προμηθευτές	613.483	482.048	13.713	59.650
Δεδουλευμένοι τόκοι	236.572	299.207	714	38.739
Δεδουλευμένα έξοδα	105.560	130.814	21.000	43.500
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	351.344	284.074	78.219	95.282
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	991.085	1.648.831	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	411.208	755.949	245.040	161.362
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	1.013.189	277.286	673.589	648.237
<b>Σύνολο</b>	<b>3.722.442</b>	<b>3.878.209</b>	<b>1.032.274</b>	<b>1.046.770</b>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	922.441	815.754	160.508	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.800.000	3.062.455	871.766	1.046.770
<b>Σύνολο</b>	<b>3.722.442</b>	<b>3.878.209</b>	<b>1.032.274</b>	<b>1.046.770</b>

Για την κλειόμενη χρήση, ο λογαριασμός «Λοιπές υποχρεώσεις» ποσού ευρώ 411,21 χιλ. περιλαμβάνει ποσό 66,34 χιλ. από «Λοιπούς πιστωτές», 63,56 χιλ. από «Προκαταβολές πελατών», 100,31 χιλ. «Δικαιούχοι αμοιβών από παροχή υπηρεσίας και αποδοχές προσωπικού πληρωτέες», 168,67 χιλ. από «Υποχρεώσεις σε υπεργολάβους» και ποσό 12,33 χιλ. από «Δικαιούχους χρημ/κών εγγυήσεων».

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

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις του Ομίλου την 31.12.2018 ανέρχονται σε ποσό ευρώ 3.722.442 εκ των οποίων ποσό 34.003 ήταν RON Ρουμανίας. Την αντίστοιχη χρήση την 31.12.2017 το συνολικό ποσό των υποχρεώσεων ανερχόταν σε ποσό ευρώ 3.878.209 εκ των οποίων ποσό 33.114 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 επιλεχθεί η χρήση παραγώγων και η λογιστική αντιστάθμιση ταμειακών ροών.

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>				
Ομολογιακό Δάνειο	20.385.934	18.411.611	4.137.500	-
Από συνδεδεμένα μέρη	10.000	-	810.000	-
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>20.395.934</b>	<b>18.411.611</b>	<b>4.947.500</b>	<b>-</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>				
Ομολογιακό Δάνειο	3.163.176	9.064.642	1.000.000	7.117.387
Από συνδεδεμένα μέρη	-	10.000	-	810.000
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>3.163.176</b>	<b>9.074.642</b>	<b>1.000.000</b>	<b>7.927.387</b>
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>23.559.111</b>	<b>27.486.252</b>	<b>5.947.500</b>	<b>7.927.387</b>

Την 22<sup>η</sup> Απριλίου 2015 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου, με τη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και τη συνδεδεμένη ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΕ, ανώτατου ύψους 2εκ. ευρώ. Με την από 28/12/2018 Πρόσθετη Πράξη Τροποποίησης, τροποποιήθηκε η διάρκεια αποπληρωμής του δανείου, με νέα λήξη την 31/12/2020. Την 31/12/2018 το οφειλόμενο ποσό του δανείου στη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ ανερχόταν σε ποσό ευρώ 800.000 και το οφειλόμενο υπόλοιπο στη συνδεδεμένη ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΕ ανερχόταν σε ποσό ευρώ 10.000.

Η REDS ΑΕ αναχρηματοδότησε το ομολογιακό της δάνειο ποσού 6,1 εκ. περίπου, με επέκταση του προγράμματος αποπληρωμής του έως την 31/12/2022 και μείωση του περιθωρίου επιτοκίου.

Για την εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ, έχουν συμφωνηθεί οι βασικοί όροι έκδοσης νέου κοινού ομολογιακού δανείου έως του ποσού ευρώ 44,6 εκ. για την επέκταση κατά 15χιλ. τμ περίπου της δομήσιμης επιφάνειας στο Εμπορικό Πάρκο "Smart Park", στο οποίο περιλαμβάνεται και η αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού ποσού 18,5εκ. περίπου. Η υπογραφή του νέου κοινού ομολογιακού δανείου εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του α' εξαμήνου του 2019.

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Μεταξύ 1 και 2 ετών	3.376.338	2.163.176	1.810.000	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	11.849.749	7.912.011	3.137.500	-
Πάνω από 5 έτη	5.169.847	8.336.424	-	-
	<b>20.395.934</b>	<b>18.411.611</b>	<b>4.947.500</b>	<b>-</b>

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

Η λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία. Λόγω του κυμαινόμενου χαρακτήρα των δανείων, τα επιτόκια δανεισμού τα οποία επαναπροσδιορίζονται σε τακτά χρονικά διαστήματα δεν διαφέρουν από τα επιτόκια προεξόφλησης σύμφωνα με τα στοιχεία της αγοράς. Η Εταιρία (και ο Όμιλος) δεν έχουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το σύνολο των δανείων του Ομίλου και της Εταιρίας είναι σε ευρώ.

## 20 Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Προϊόντα

Η 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.

Για τον Όμιλο στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, παρουσιάζεται ποσό € 1.171.809 για τη χρήση 2018, έναντι ποσού € 1.336.516 της χρήσης 2017.

Η ονομαστική αξία ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται την 31.12.2018 σε ποσό € 18.543.818 με σταθερό επιτόκιο 1,73%

## 21 Λοιπές προβλέψεις βραχυπρόθεσμες

Το σύνολο του κονδυλίου «Λοιπές προβλέψεις» στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά την 31/12/2018 και την 31/12/2017, ανέρχεται σε ποσό 70χιλ. ευρώ και αφορά, την πρόβλεψη για το ενδεχόμενο επιβολής φόρων και προσαυξήσεων για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρίας και των θυγατρικών οι οποίες παρατίθενται (σημείωση Νο34).

## 22 Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις :</b>	(1.080.539)	(224.542)	-	-
	<b>(1.080.539)</b>	<b>(224.542)</b>	-	-
<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:</b>	-	-	40.771	35.910
	-	-	<b>40.771</b>	<b>35.910</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>(1.080.539)</b>	<b>(224.542)</b>	<b>40.771</b>	<b>35.910</b>

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
<b>Υπόλοιπο αρχής χρήσης</b>	224.542	(112.512)	(35.910)	(26.399)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων	800.247	215.254	(4.817)	(8.331)
Χρέωση / (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	55.751	121.800	(43)	(1.180)
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>1.080.539</b>	<b>224.542</b>	<b>(40.771)</b>	<b>(35.910)</b>

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>			<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Διαφορετικές φορολογικές αποσβεσεις	Λοιπά	Σύνολο	Λοιπά	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	600.430	19.987	620.418	19.987	19.987
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	138.287	(14.154)	124.133	(14.154)	(14.154)
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>738.717</b>	<b>5.833</b>	<b>744.551</b>	<b>5.833</b>	<b>5.833</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	738.717	5.833	744.551	5.833	5.833
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	725.305	(5.833)	719.472	(5.833)	(5.833)
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>1.464.022</b>	<b>0</b>	<b>1.464.023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

	ΕΝΟΠΗΘΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				Λοιπά	Σύνολο
	Προβλέψεις απαιτήσεων	Διαφορετικές φορολογικές αποσβέσεις	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)		
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	6.996	161.742	516.337	10.948	36.906	732.930
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(2.082)	(80.871)	(2.345)	-	(5.823)	(91.121)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(126.402)	4.602	-	(121.800)
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>4.914</b>	<b>80.871</b>	<b>387.590</b>	<b>15.550</b>	<b>31.083</b>	<b>520.009</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	4.914	80.871	387.590	15.550	31.083	520.009
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	5.240	(80.304)	(4.695)	-	(1.015)	(80.774)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(54.788)	(962)	-	(55.751)
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>10.153</b>	<b>567</b>	<b>328.106</b>	<b>14.587</b>	<b>30.068</b>	<b>383.484</b>

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ		
	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Λοιπά	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	9.478	36.907	46.386
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	(5.823)	(5.823)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	1.180	-	1.180
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>10.658</b>	<b>31.085</b>	<b>41.743</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	10.658	31.085	41.743
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	(1.015)	(1.015)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	43	-	43
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>10.702</b>	<b>30.069</b>	<b>40.771</b>

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.

## 23 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31-Δεκ-18</u>	<u>31-Δεκ-17</u>	<u>31-Δεκ-18</u>	<u>31-Δεκ-17</u>
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	219.241	195.238	163.084	143.942
<b>Υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης</b>	<b>219.241</b>	<b>195.238</b>	<b>163.084</b>	<b>143.942</b>

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως έχουν ως ακολούθως:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31-Δεκ-18</u>	<u>31-Δεκ-17</u>	<u>31-Δεκ-18</u>	<u>31-Δεκ-17</u>
Συνταξιοδοτικές παροχές	(19.175)	(49.334)	(13.089)	(44.716)
<b>Σύνολο</b>	<b>(19.175)</b>	<b>(49.334)</b>	<b>(13.089)</b>	<b>(44.716)</b>

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31-Δεκ-18</u>	<u>31-Δεκ-17</u>	<u>31-Δεκ-18</u>	<u>31-Δεκ-17</u>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	6.885	6.860	1.619	2.800
Χρηματοοικονομικό κόστος	3.124	3.117	2.303	2.559
Κόστος προϋπηρεσίας	9.167	-	9.167	-
Ζημιές από περικοπές	-	39.357	-	39.357
<b>Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους</b>	<b>19.175</b>	<b>49.334</b>	<b>13.089</b>	<b>44.716</b>

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31-Δεκ-18</u>	<u>31-Δεκ-17</u>	<u>31-Δεκ-18</u>	<u>31-Δεκ-17</u>
Υπόλοιπο έναρξης	195.238	194.829	143.942	159.950
Καταβαλόμενες αποζημιώσεις	-	(64.795)	-	(64.795)
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές που χρεώνονται στη Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	4.829	15.869	6.054	4.070
<b>Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα</b>	<b>19.175</b>	<b>49.334</b>	<b>13.089</b>	<b>44.716</b>
<b>Υπόλοιπο τέλους</b>	<b>219.241</b>	<b>195.238</b>	<b>163.084</b>	<b>143.942</b>

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

Μεταβολή στην παραδοχή κατά	επίδραση στις συνταξιοδοτικές παροχές		
	Αύξηση στην παραδοχή	Μείωση στην παραδοχή	
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,50%	6,93%	-6,93%
Ρυθμός μεταβολής μισθολογίου	0,50%	6,89%	-6,89%

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

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,70%	1,60%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,75%	1,75%
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	1,75%	1,75%

Η μέση σταθμική διάρκεια των συνταξιοδοτικών παροχών είναι 16,14 έτη.

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Πάνω από 5 έτη	290.671	257.246	211.189	185.249
<b>Σύνολο</b>	<b>290.671</b>	<b>257.246</b>	<b>211.189</b>	<b>185.249</b>

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
(Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις δημογραφικές παραδοχές	-	25.293	-	19.805
(Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις οικονομικές παραδοχές	(2.218)	(15.639)	(2.218)	(10.578)
Εμπειρία (κέρδη) / ζημιές	7.047	6.214	8.272	(5.158)
<b>Σύνολο</b>	<b>4.829</b>	<b>15.869</b>	<b>6.054</b>	<b>4.070</b>

## 24 Έσοδα μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα

Τα έσοδα μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα για τον Όμιλο, για την χρήση 2018 είναι 6,3 εκ. ευρώ, ενώ αντίστοιχα για τη χρήση 2017 το ποσό ανήλθε σε 5,96 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:

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>	
	<b>31-Δεκ-18</b>	<b>31-Δεκ-17</b>
Έως 1 έτος	4.834.483	4.911.169
Από 2 έως 5 έτη	11.948.532	14.235.498
Πάνω από 5 έτη	9.381.926	11.196.665
<b>Σύνολο</b>	<b>26.164.942</b>	<b>30.343.332</b>

## 25 Έσοδα παροχής υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αφορούν κυρίως εργολαβικές συμβάσεις και ανήλθαν για τον Όμιλο σε ποσό 0,04 εκ. ευρώ και για τη χρήση 2017 σε ποσό 0,3 εκ. ευρώ. Αντίστοιχα για την Εταιρία ανήλθαν σε ποσό 0,74 εκ. ευρώ και σε ποσό 1,1 εκ. ευρώ για τη χρήση 2017.

## 26 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
<b>Έξοδα τόκων</b>				
-Τραπεζικά δάνεια & λοιπές υποχρεώσεις	(1.476.483)	(1.663.356)	(397.857)	(497.568)
<b>Έσοδα τόκων / χρεογράφων</b>	39.275	63.888	1.202	11.666
Καθαρά (έξοδα) / έσοδα τόκων	(1.437.208)	(1.599.468)	(396.655)	(485.901)
<b>Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα</b>				
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(15.000)	(84.117)	-	(84.117)
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(75.866)	(71.776)	(67.574)	(63.853)
	(90.866)	(155.894)	(67.574)	(147.971)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές δανείων	46	(2.514)	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>(1.528.028)</b>	<b>(1.757.876)</b>	<b>(464.229)</b>	<b>(633.872)</b>

## 27 Έξοδα ανά κατηγορία

Σημ.	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>					
	31-Δεκ-18			31-Δεκ-17		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	-	988.665	988.665	-	947.492	947.492
Αναλώσεις Αποθεμάτων	207.643	-	207.643	-	-	-
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	10.843	563	11.407	10.035	2.135	12.170
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	274	-	274	218	4	222
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	1.188.360	131.007	1.319.366	1.116.479	131.007	1.247.485
Ενοίκια & έξοδα μακρ.λειτουργικών μισθώσεων	-	182.571	182.571	-	161.283	161.283
Λοιπές παροχές τρίτων	31.852	75.760	107.612	32.161	63.582	95.743
Αμειβές και έξοδα τρίτων	39.660	431.188	470.848	44.176	633.513	677.689
Αμειβές τεχνικών	-	171.801	171.801	-	111.206	111.206
Αμειβές υπεργολάβων	18.960	14.252	33.212	95.720	8.402	104.122
Φόροι - Τέλη	303.688	226.160	529.848	298.500	134.877	433.377
Λοιπά έξοδα	415.318	330.493	745.810	585.430	365.428	950.859
<b>Σύνολο</b>	<b>2.216.597</b>	<b>2.552.459</b>	<b>4.769.056</b>	<b>2.182.719</b>	<b>2.558.928</b>	<b>4.741.648</b>

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

	Σημ.	31-Δεκ-18			31-Δεκ-17		
		Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	28	-	656.627	656.627	-	679.195	679.195
Αναλώσεις Αποθεμάτων		207.643	-	207.643	-	-	-
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	7	-	76	76	-	1.648	1.648
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	6	-	15.500	15.500	-	15.500	15.500
Ενοίκια & έξοδα μακρ.λειτουργικών μισθώσεων		-	40.068	40.068	-	31.962	31.962
Λοιπές παροχές τρίτων		400	36.872	37.272	3.545	39.108	42.654
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		7.542	157.562	165.103	12.586	254.562	267.149
Αμοιβές τεχνικών		-	171.801	171.801	-	111.206	111.206
Αμοιβές υπεργολάβων		469.732	4.902	474.634	784.510	-	784.510
Φόροι - Τέλη		-	141.349	141.349	-	30.431	30.431
Λοιπά έξοδα		215.129	87.331	302.460	221.725	129.793	351.519
<b>Σύνολο</b>		<b>900.446</b>	<b>1.312.087</b>	<b>2.212.533</b>	<b>1.022.367</b>	<b>1.293.406</b>	<b>2.315.773</b>

## 28 Παροχές σε εργαζομένους

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Μισθοί και ημερομίσθια	801.468	732.396	539.495	523.314
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	144.583	142.500	81.275	87.904
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	19.175	49.334	13.089	44.716
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	23.438	23.261	22.768	23.261
<b>Σύνολο</b>	<b>988.665</b>	<b>947.492</b>	<b>656.627</b>	<b>679.195</b>

## 29 Φόρος εισοδήματος

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Φόρος χρήσης	378.297	386.717	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	798.926	215.254	(4.817)	(8.331)
<b>Σύνολο</b>	<b>1.177.223</b>	<b>601.971</b>	<b>(4.817)</b>	<b>(8.331)</b>

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνταν σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις και λάμβαναν «Εκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση «Εκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση. Ο Όμιλος επέλεξε την 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 2018, οι χρήσεις έως και το 2012 θεωρούνται παραγεγραμμένες.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23 του Ν. 4579/2018 ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες μειώνεται σταδιακά κατά μία ποσοστιαία μονάδα ανά έτος, αρχής γενομένης της μείωσης για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019. Επομένως, από το 2019 ο συντελεστής φόρου εισοδήματος στην Ελλάδα θα μειωθεί σταδιακά σε 25% μέχρι το 2022. Το ποσοστό θα μειωθεί κατά 1% ετησίως (ήτοι 28% το 2019, 27% το 2020, 26% το 2021 και 25% το 2022 και στη συνέχεια).

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>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31-Δεκ-18</u>	<u>31-Δεκ-17</u>	<u>31-Δεκ-18</u>	<u>31-Δεκ-17</u>
<b>Λογιστικά κέρδη / (ζημιές) προ φόρων</b>	2.721.551	(913.027)	(1.928.178)	(3.146.312)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη στις αντίστοιχες χώρες	789.250	(264.778)	(559.172)	(912.430)
<b>Αναμορφώσεις</b>				
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	45.492	-	145.000	-
Έξοδα που δεν εκπέτουν για φορολογικούς σκοπούς	15.399	283.577	(67.636)	392.543
Διαφορά μεταξύ συντελεστή τρέχουσας και αναβαλλόμενης φορολογίας	(5.567)	-	-	-
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενος φόρος	542.456	583.171	472.179	511.556
Επίδραση σταδιακής μεταβολής Φ.Σ. από 29% σε 25% έως το 2022	(209.807)	-	4.811	-
<b>Φόροι</b>	<b>1.177.223</b>	<b>601.971</b>	<b>(4.817)</b>	<b>(8.331)</b>

### 30 Απομειώσεις

	<u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31-Δεκ-18</u>	<u>31-Δεκ-17</u>	<u>31-Δεκ-18</u>	<u>31-Δεκ-17</u>
Απομείωση Θυγατρικών	-	-	(500.000)	(600.000)
Αναστροφή Απομείωσης Επενδυτικών ακινήτων	2.807.000	-	-	-
Απομείωση απαιτήσεων	(284.906)	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>2.522.094</b>	<b>-</b>	<b>(500.000)</b>	<b>(600.000)</b>

Στην κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρίας εμφανίζεται απομείωση συνολικού ποσού 0,5 εκ. ευρώ, το οποίο αφορά κατά ποσό ευρώ 0,32 εκ. απομείωση συμμετοχής στη θυγατρική εταιρία CLH ESTATE Srl, κατά ποσό ευρώ 0,15 εκ. απομείωση συμμετοχής στη θυγατρική εταιρία PROFIT CONSTRUCT Srl στη Ρουμανία και κατά ποσό ευρώ 0,03 εκ. απομείωση συμμετοχή στη θυγατρική εταιρία PMS AE.

Στην κατάσταση αποτελεσμάτων του Ομίλου εμφανίζεται αναστροφή απομείωσης ποσού 2,8 εκ. ευρώ, που είχε αναγνωριστεί σε προηγούμενες χρήσεις για το ακίνητο της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ, στο Smart Park, λόγω αύξησης της αξίας του ακινήτου ως αποτέλεσμα της πλήρους εκμετάλλευσής του, καθώς και απομείωση ποσού 0,3εκ ευρώ περίπου και αφορά στο σύνολό του, απομείωση απαίτησης χρεωστικού ΦΠΑ, των εταιριών της Ρουμανίας (CLH & PROFIT).

### 31 Λοιπά έσοδα / έξοδα εκμετάλλευσης

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Λοιπά Κέρδη / (Ζημιές)	(55.219)	(738.728)	303.585	(691.667)
<b>Σύνολο</b>	<b>(55.219)</b>	<b>(738.728)</b>	<b>303.585</b>	<b>(691.667)</b>

Ο λογαριασμός «λοιπά έσοδα/έξοδα εκμετάλλευσης», στην Εταιρία περιλαμβάνει κυρίως ενδοεταιρικά έσοδα παροχής υπηρεσιών.

### 32 Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή

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

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Κέρδη/(ζημιές) που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Μητρικής (ποσά σε €)	1.544.328	(1.514.998)	(1.923.361)	(3.137.981)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός των κοινών μετοχών	57.434.884	57.434.884	57.434.884	57.434.884
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή -βασικά (σε €)	<b>0,0269</b>	<b>(0,0264)</b>	<b>(0,0335)</b>	<b>(0,0546)</b>

### 33 Μερίσματα ανά μετοχή

Για τη χρήση 2018 η εταιρία λόγω ζημίας, δεν θα διανείμει μέρισμα.

## 34 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 που 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 την 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 2018, οι χρήσεις έως και το 2012 θεωρούνται παραγεγραμμένες. Για την κλειόμενη χρήση 2018 ο φορολογικός έλεγχος είναι σε εξέλιξη από τα αρμόδια ελεγκτικά γραφεία. Κατά την ολοκλήρωσή του, η διοίκηση της Εταιρίας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Στη Σημείωση 9 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 (ως Σημ. 21). Η μητρική Εταιρία ελέγχθηκε φορολογικά βάσει του Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 και βάσει του Ν.4174/2013 για τις χρήσεις 2014 έως 2017 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την PricewaterhouseCoopers A.E. χωρίς επιφύλαξη.

### 35 Συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα μέρη

#### Πωλήσεις / Αγορές αγαθών και υπηρεσιών

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	49.920	50.000	49.920	50.000
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς τις θυγατρικές	-	-	891.255	735.000
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	43.400	126.000	43.400	126.000
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	20.397	20.813	20.397	20.813
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από τις θυγατρικές	-	-	48.667	68.306
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	434.772	353.940	34.881	156.402

#### Απαιτήσεις / Υποχρεώσεις Συνδεδεμένων Μερών

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Απαιτήσεις από την μητρική	-	-	-	-
Απαιτήσεις από θυγατρικές	-	-	906.749	1.764.101
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	93.816	206.166	93.816	206.166
Υποχρεώσεις προς την μητρική	49.057	88.084	49.057	88.084
Υποχρεώσεις προς θυγατρικές	-	-	958.262	909.595
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	974.132	563.221	476.270	460.558

#### Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών & μελών διοίκησης

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	313.140	384.051	313.140	384.051
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-	-	-
Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-	-	-

### 36 Λοιπές σημειώσεις

- Το απασχολούμενο προσωπικό την 31.12.2018 ήταν στον Όμιλο 38 διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό και στην Εταιρία 9 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό. Αντίστοιχα την 31.12.2017 ήταν στον Όμιλο 38 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό και στην Εταιρία 9 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό.
- Οι συνολικές αμοιβές των νομίμων ελεγκτών του Ομίλου για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για το οικονομικό έτος 2018 ανέρχονται σε ευρώ 60.668 (2017: ευρώ 60.668) και για μη ελεγκτικές υπηρεσίες ποσό ευρώ 36.505 (2017: ευρώ 32.000).

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

	<u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>1/1-31/12/2018</u>	<u>1/1-31/12/2017</u>	<u>1/1-31/12/2018</u>	<u>1/1-31/12/2017</u>
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	42.000	42.000	42.000	42.000
Αμοιβές για Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό	20.000	20.000	20.000	20.000
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	4.505	2.500	4.505	2.500
<b>Σύνολο</b>	<b>66.505</b>	<b>64.500</b>	<b>66.505</b>	<b>64.500</b>

### 37 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2018 έως και την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κηφισιά, 16 Απριλίου 2019

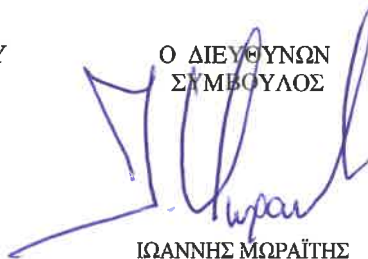
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ



ΧΡΗΣΤΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΔΤ ΑΖ 126362

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ



ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΪΤΗΣ

ΑΔΤ ΑΕ 574340

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ



ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΑΣ

Αρ. Αδ. ΟΕΕ 1981

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

Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις, η Έκθεση ελέγχου των Ορκωτών Λογιστών και η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου του Ομίλου και της Εταιρίας είναι καταχωρημένες στο διαδίκτυο στη διεύθυνση [www.reds.gr](http://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 – [www.reds.gr](http://www.reds.gr) υπάρχει σε ηλεκτρονική μορφή η παρούσα Ετήσια Οικονομική Έκθεση καθώς και οι Ετήσιες Οικονομικές Εκθέσεις των προηγούμενων χρήσεων καθώς και άλλες σημαντικές πληροφορίες.





**REDS Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών**  
Ετήσιες Ενοποιημένες & Εταιρικές Χρηματοοικονομικές  
Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017  
(ποσά σε ευρώ)

---

