



RED.S Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2022

**RED.S ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**

ΕΡΜΟΥ 25 Ν. ΚΗΦΙΣΙΑ – ΑΘΗΝΑ 145 64

Α.Φ.Μ.: 094007180 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Α.Π.Μ.Α.Ε. 13564/06/Β/86/123 – Α.Φ. 340340

Γ.Ε.ΜΗ.: 224701000

Περιεχόμενα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης

A. Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.....	3
B. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	
B1. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της REDS AE	4
B2. Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	27
B3. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης	29
Γ. Έκθεση ελέγχου ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή – λογιστή.....	74
Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022	84
Ε. Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Εταιρικών & Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων και των Οικονομικών Καταστάσεων των θυγατρικών	165

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας από τη σελίδα 84 έως και τη σελίδα 164 εγκρίθηκαν κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 27 Απριλίου 2023.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΟΥΛΟΥΤΑΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΣΚΥΡΛΑΣ

ΑΔΤ ΑΚ 638231

ΑΔΤ ΑΚ 101775

Αρ. Αδ. ΟΕΕ 119758

A. Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

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

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

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

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

(α) οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου για τη χρήση 01.01-31.12.2022, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής αναφοράς, 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, 27 Απριλίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΟΥΛΟΥΤΑΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟΥ

ΑΔΤ ΑΚ 638231

ΑΔΤ ΑΚ 101775

ΑΔΤ ΑΗ 558067

B1. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Επί των ενοποιημένων και ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων
για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και του Ν.4548/2018 και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, παραθέτουμε την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας REDS Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών («RED.S AE» ή η «Εταιρία»), η οποία συνοδεύει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2022

Η παρούσα ετήσια Έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της REDS AE και του ομίλου Εταιριών REDS (ο «Όμιλος»), περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση και την επίδραση αυτών στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων για τη χρήση 2022, 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 2022.

Η οικονομική θέση της REDS AE ως συνέπεια των συσσωρευμένων ζημιών των τελευταίων ετών έχει ως αποτέλεσμα τα ίδια κεφάλαια να βρίσκονται κάτω του 1/2 του μετοχικού κεφαλαίου και να συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. Για την βελτίωση της καθαρής θέσης, η Εταιρία θα εξετάσει εντός εύλογου χρονικού διαστήματος τα απαραίτητα μέτρα που θα πρέπει να ληφθούν ώστε να εξασφαλιστεί η απρόσκοπτη συνέχιση της δραστηριότητάς της. Σε κάθε περίπτωση, η ικανότητα και πρόθεση των μετόχων για στήριξη της Εταιρίας η συνέχιση δραστηριότητάς της θεωρείται δεδομένη.

Οι επιχειρήσεις που αποτελούν τον Όμιλο και περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, πλην της μητρικής εταιρίας REDS AE, είναι εκείνες που αναφέρονται στη σημείωση 10 των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

1. Εξέλιξη δραστηριοτήτων και σημαντικά γεγονότα

Ο περιορισμός της πανδημίας το 2022 είχε ως αποτέλεσμα την μείωση των επιπτώσεων στον κλάδο της ανάπτυξης ακινήτων, σε τοπικό και παγκόσμιο επίπεδο. Το φαινόμενο της πανδημίας Covid-19 θα μείνει στην οικονομική ιστορία, αφενός για την επιδείνωση της ύφεσης, αφετέρου επειδή αποτέλεσε καταλύτη και επιταχυντή εξελίξεων, με την εμφάνιση νέων τάσεων στην καταναλωτική συμπεριφορά και ζήτηση αλλά και στον τρόπο οργάνωσης και λειτουργίας των επιχειρήσεων (τηλε-εργασία, ηλεκτρονικό εμπόριο κλπ).

Όσον αφορά τις συνέπειες των έντονων πληθωριστικών πιέσεων, που σε μεγάλο βαθμό αποτελούν αποτέλεσμα της ενεργειακής κρίσης, συνεχίζονται έως σήμερα, με την ενέργεια και τη διατροφή να αποτελούν τους βασικούς συντελεστές που οδηγούν την άνοδο του γενικού επιπέδου τιμών, εξαιτίας του πολέμου, αλλά και των εμπορικών σχέσεων της Ρωσίας και της Ουκρανίας με τον υπόλοιπο κόσμο.

Ο τομέας των ακινήτων έχει επιδείξει σταθερότητα και αποτελεί διαχρονικά ασφαλή επενδυτική επιλογή που μπορεί να στηρίξει την επανεκκίνηση και ανάπτυξη της οικονομίας. Η κύρια δραστηριότητα και πηγή εσόδων του κλάδου και για αυτή την χρήση αποτέλεσε η λειτουργία του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park» στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής.

Στα πλαίσια της ομαλοποίησης των οικονομιών, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή σχεδιάζει νέα πακέτα μέτρων για την προστασία των επιχειρήσεων από τις αυξημένες τιμές ενέργειας. Κλειδί στην εξέλιξη και τη δυναμική του τομέα ακινήτων θα αποτελέσουν, τα αναπτυξιακά μέτρα σε συνδυασμό με τις τραπεζικές χρηματοδοτήσεις που θα στοχεύουν στην οικονομική ενδυνάμωση των πολιτών και επιχειρήσεων, η ελάφρυνση του φορολογικού καθεστώτος, τα μέτρα στήριξης των υφιστάμενων επενδυτών και η προσέλκυση νέων επενδύσεων. Το 2023 με την οριστικοποίηση πλέον του ελέγχου της πανδημίας, της πλήρους απελευθέρωσης των δραστηριοτήτων αναμένεται σταθερή βελτίωση στην εγχωρια αγορά ακινήτων.

Η Διοίκηση συνεχίζει να παρακολουθεί και να αξιολογεί την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει την ομαλή λειτουργία του Ομίλου, με στόχο την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στις δραστηριότητές της.

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

Τα έσοδα του Ομίλου για το 2022 προήλθαν από την λειτουργία του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park» στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής.

Η εταιρία Γυαλού Εμπορική Μ.Α.Ε θυγατρική της REDS, προχώρησε την 26.01.2023 στη σύναψη κοινού εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. συνολικού ποσού € 71,4 εκατ. για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων δανείων με ευνοϊκότερους όρους και την εκ νέου χρηματοδότηση των Ομολικών επενδυτικών πλάνων.

Η ανωτέρω εταιρία έχει μισθώσει το 99% της προς εκμετάλλευση επιφανείας του **Εμπορικού Κέντρου «Smart Park»** στο ακίνητο της Γυαλού, Σπάτα Αττικής, συνολικής επιφανείας 53.000 τ.μ. περίπου.

Τον Φεβρουάριο του 2023 η Εταιρία REDS προχώρησε στην αγορά οικοπέδων που βρίσκονται περιμετρικά του εμπορικού πάρκου και σε συνδυασμό με τις ιδιοκτησίες του Ομίλου, η REDS ΑΕ σχεδιάζει ανάπτυξη συμπληρωματικών δράσεων που θα αυξήσουν την επισκεψιμότητα του Εμπορικού Πάρκου και της περιοχής.

Στο έργο ανάπτυξης της **Μαρίνας Αλίμου**, η REDS είναι σε αναμονή της ΚΥΑ από τα σχετικά Υπουργεία για να προχωρήσει στην έκδοση αδειών. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό, στη μαρίνα Αλίμου θα κατασκευαστούν μεταξύ άλλων ζώνη καταστημάτων και εστιατορίων, ξενοδοχείο, προβλήτα, πεζόδρομος και ποδηλατόδρομος, πύργος διοίκησης και ελέγχου της μαρίνας, παρκινγκ 850 – 1.000 θέσεων. Η ανάπτυξη περιλαμβάνει χερσαία ζώνη έκτασης περίπου 210 στρεμμάτων.

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

Τον Φεβρουάριο του 2023 ολοκληρώθηκε η υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας του ακινήτου της πρώην αμερικανικής βάσης στις **Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης**, που πλειοδοτήθηκε τον Δεκέμβριο του 2021 από την Εταιρία REDS στην ηλεκτρονική δημοπρασία (e-Auction) του ΤΑΙΠΕΔ για την αγορά και την αξιοποίησή του. Για την πραγματοποίηση της αγοράς, συστάθηκε εταιρία ειδικού σκοπού (SPV) από το ΤΑΙΠΕΔ, η οποία εισέφερε (σε είδος) το εν λόγω ακίνητο για τη διαμόρφωση του αρχικού μετοχικού της κεφαλαίου. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής έγινε με την αγορά των μετοχών της εταιρίας (SPV) από την REDS.

Το ακίνητο στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης είναι παραθαλάσσια έκταση 345.567 τ.μ., η οποία βρίσκεται 13 χλμ. από το αεροδρόμιο «Νίκος Καζαντζάκης» και 16 χλμ. από την πόλη του Ηρακλείου. Στο πλαίσιο της αξιοποίησης του ακινήτου, η REDS Α.Ε. αναμένεται να υλοποιήσει

επενδύσεις για την ανάπτυξη, μεταξύ άλλων, πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας, κατοικιών και εμπορικού κέντρου. Στο ακίνητο προβλέπεται, επίσης, η δυνατότητα ανάπτυξης καζίνο. Ταυτοχρόνως, ξεκινούν οι διαδικασίες σύνταξης για το Business Plan και το Master Plan.

Για τα ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος στη Ρουμανία, η REDS AE στις 05.04.2023 ολοκλήρωσε τη συμφωνία πώλησης του «Α» ακινήτου στη Λεωφόρο Avaransei στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ακίνητο της θυγατρικής εταιρίας **PROFIT CONSTRUCT S.R.L.**. Αγοραστής του ακινήτου, συνολικής επιφάνειας οικοπέδου 7.974 τ.μ. είναι η Εταιρία VASTINT ROMANIA S.R.L. που κατέβαλε τίμημα αγοράς ύψους €11,4 εκ.. Επιπλέον υπεγράφη με την ίδια εταιρία δεσμευτικό προσύμφωνο (Pre-SPA), για το οποίο καταβλήθηκε προκαταβολή ύψους €0,1εκ με σκοπό την ολοκλήρωση της πώλησης και του «Β» όμορου ακινήτου, έκτασης 1.170 τ.μ. επί της Λεωφόρου Tabacarilor, έναντι τιμήματος €1,6 εκ. Η αποτύπωση της ανωτέρω πώλησης συνολικού κέρδους €5,7εκ., θα συμπεριληφθεί στα αποτελέσματα της χρήσης 2023.

Δυνητικές επιδράσεις του Covid-19

Πρωταρχικό μέλημα του Ομίλου είναι η προστασία της υγείας των εργαζομένων και ο περιορισμός της εξάπλωσης του ιού.

Στον τομέα Ανάπτυξης Ακινήτων, η υγειονομική απειλή του COVID-19 δεν επηρέασε σημαντικά την Εταιρία κατά τη χρήση 2022, καθώς δεν υπήρξε σχετική αναστολή της λειτουργίας των καταστημάτων ούτε εφαρμογή μείωσης των ενοικίων όπως είχε πραγματοποιηθεί την χρονιά του 2021, συνεπώς η λειτουργική κερδοφορία και η επισκεψιμότητα των καταστημάτων στο SMART PARK παρουσίασαν επιταχυνόμενους ρυθμούς ανάπτυξης και ανάκαμψης.

Επίδραση του πολέμου στη Ουκρανία και της ενεργειακής κρίσης

Η τρέχουσα σύρραξη Ρωσσίας-Ουκρανίας δεν είχε κάποια επίδραση στη δραστηριότητα της Εταιρίας, καθώς η Εταιρία δεν έχει επενδύσεις σε ακίνητα στις χώρες αυτές. Ωστόσο, η σύρραξη έχει προκαλέσει μια ενεργειακή κρίση, η οποία συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας, επιβράδυνσης στην οικονομική ανάπτυξη και τις επενδύσεις και σημαντική επίδραση στις πληθωριστικές ανοδικές τάσεις που έχουν εμφανιστεί.

Σχετικά με τις επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων που παρατηρούνται στην Ελλάδα αλλά και διεθνώς, τα έσοδα της Εταιρίας από το εμπορικό πάρκο SMART PARK αφορούν μισθώματα τα οποία είναι συνδεδεμένα με ετήσια ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του ΔΤΚ. Συνεπώς η διοίκηση θεωρεί ότι είναι επαρκώς θωρακισμένη σε επίπεδο εσόδων.

Σημειώνεται ότι οι πληθωριστικές πιέσεις, οδήγησαν τις κεντρικές τράπεζες σε αύξηση των επιτοκίων βάσης. Η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση, με την Εθνική Τράπεζα, αντιστάθμισης

επιτοκιακού κινδύνου και με αυτό τον τρόπο διασφαλίζει την θέση της απέναντι στις πιθανές αυξήσεις των επιτοκίων.

Τέλος με το σημαντικά αυξημένο κόστος ενέργειας, κόστος το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι μισθωτές, η εταιρία έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα και έχει προχωρήσει σε βέλτιστες πρακτικές και συνεργασίες με τους παρόχους ενέργειας, έτσι ώστε να στηρίξει την απρόσκοπτη λειτουργία του εμπορικού πάρκου.

2. Επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων 2022

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τα βασικά οικονομικά μεγέθη για τον Όμιλο και την Εταιρία κατά την περίοδο από 01.01.2022 έως 31.12.2022 έχουν ως ακολούθως:

Ο Όμιλος εμφάνισε το 2022 έσοδα €9,8 εκ., έναντι εσόδων €7,5 εκ. για τη χρήση του 2021. Τα κέρδη προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων (EBITDA) διαμορφώθηκαν σε €6,6 εκ., έναντι €5,0 εκ. το 2021. Τα κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) ανήλθαν σε €4,9 εκ., έναντι €3,2 εκ. το 2021 και παρουσιάζονται κέρδη προ φόρων €3,2 εκ. έναντι κερδών €1,3εκ. για τη χρήση του 2021.

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

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2022 για την Εταιρία και τις θυγατρικές της, καθώς και οι μεταβολές αυτών σε σχέση με το προηγούμενο έτος παρουσιάζονται παρακάτω:

- Η μητρική εταιρία REDS AE παρουσίασε ζημιές μετά από φόρους €1,2 εκ. έναντι ζημιών μετά από φόρους €3,5 εκ. το 2021. Η Εταιρία για τη χρήση 2022 δεν θα διανεμίει μέρισμα λόγω κάλυψης ζημιών προηγούμενων χρήσεων.
- Η εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Μ. Α.Ε παρουσίασε έσοδα από μισθώσεις για την κλειόμενη χρήση €9,8 εκ. έναντι €7,5 εκ. στη χρήση του 2021. Η σύγκριση του 2022 των βασικών δεικτών του εμπορικού Πάρκου SMART PARK έναντι της αντίστοιχης περιόδου το 2021 δεν μπορεί να οδηγήσει σε ξεκάθαρα συμπεράσματα δεδομένου της αναστολής λειτουργίας των καταστημάτων το 2021. Παρ' όλα αυτά, παρατηρήθηκε σημαντική αύξηση στην επισκεψιμότητα του Πάρκου κατά 13% για το 2022 έναντι του 2019, χρονιάς κατά την οποία ήταν σε λειτουργία το Πάρκο για ολόκληρη την χρονιά και 43% έναντι του 2021. Το EBITDA διαμορφώθηκε σε €8,4 εκ. έναντι €6,4 εκ. της χρήσης 2021, τα κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) για τη χρήση αυξήθηκαν σε €6,8 εκ., έναντι €4,8 εκ. της χρήσης 2021 ενώ τα κέρδη προ φόρων αυξήθηκαν σε €5,6 εκ. έναντι €3,3 εκ. το 2021. Η εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Μ. Α.Ε. προτίθεται να διανείμει μέρισμα στην μητρική μέχρι €1 εκ. με σχετική απόφαση της Γενικής συνέλευσης.

- Η εταιρία KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ στην κλειόμενη χρήση παρουσίασε ζημιές ποσού €0,2 εκ., έναντι κερδών μετά από φόρους €0,2 εκ. το 2021. Το κέρδος κατά τη χρήση 2021 προέκυψε από την αναστροφή απομείωσης του ακινήτου στην Κάντζα ύψους €0,39 εκ.
- Οι θυγατρικές εταιρείες CLH ESTATE S.R.L. και PROFIT CONSTRUCT S.R.L., με έδρα τη Ρουμανία, παρουσίασαν για την κλειόμενη χρήση συνολικές ζημιές €0,06 εκ. , με αντίστοιχα συνολικά κέρδη μετά από φόρους ύψους €1 εκ. της χρήσης 2021. Το κέρδος κατά τη χρήση 2021 προέκυψε από την αναστροφή απομείωσης του ακινήτου της CLH ESTATE S.R.L ύψους €1,1εκ.
- Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζονται συνοπτικά οι μεταβολές βασικών μεγεθών των απλών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας.

ποσά σε €

	ΟΜΙΛΟΣ		
	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 31.12.2021	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	9.806.443	7.449.010	31,6 %
EBITDA	6.608.496	4.980.530	32,7 %
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT	4.862.956	3.201.624	51,9 %
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	3.184.716	1.338.044	138,0 %
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους	1.921.708	1.052.537	82,6 %

ποσά σε €

	ΕΤΑΙΡΙΑ		
	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 31.12.2021	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	-	-	0,0 %
EBITDA *	(1.652.204)	(4.066.734)	(59,4 %)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT	(1.671.954)	(4.105.729)	(59,3 %)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(1.160.223)	(3.515.719)	(67,0 %)
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους	(1.159.286)	(3.527.547)	(67,1 %)

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

Εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης («ΕΔΜΑ»)

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

Δείκτες αποδοτικότητας

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

EBITDA

	31.12.2022	31.12.2021	Επεξήγηση
Δείκτης EBITDA Ομίλου	67,39%	66,86%	EBITDA /Κύκλο Εργασιών

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

	31.12.2022	31.12.2021
Καθαρή Αξία ενεργητικού Ομίλου	100.390.572	96.813.246
Μεταβολή	3,70%	

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

	31.12.2022	31.12.2021	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας Ενεργητικού Ομίλου	1,37%	0,76%	Κέρδη μετά φόρων /Σύνολο Ενεργητικού

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

	31.12.2022	31.12.2021	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων Ομίλου	1,96%	1,11 %	Κέρδη(Ζημιές) μετά φόρων /Ιδια κεφάλαια

Δείκτες Ρευστότητας

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης: Το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και

δεσμευμένες καταθέσεις) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου στις 31.12.2022 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2022	31.12.2021
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	6.321.216	5.671.588
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	24.142.416	27.983.700
Σύνολο δανείων	30.463.632	33.655.288
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	9.911.493	9.683.445
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	541.386	960.086
Καθαρός Δανεισμός	20.010.754	23.011.757
Σύνολο Καθαρής Θέσης	97.961.222	94.897.078
Σύνολο Κεφαλαίων	117.971.975	117.908.835
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	17,0%	19,5%

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης (καθαρός δανεισμός / συνολικά κεφάλαια) ανήλθε για το 2022 σε 17,0% και για το 2021 σε 19,5%.

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

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2022	31.12.2021
Σύνολο δανείων	30.463.632	33.655.288
Μείον: Χρηματοοικονομικά εργαλεία στην εύλογη αξία	1.166.612	1.166.612
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις	10.452.879	10.643.531
Καθαρός Δανεισμός	18.844.142	21.845.145
Επενδύσεις σε ακίνητα/ ενσώματα πάγια/ επενδύσεις σε κ/ξ πλέον αποθέματα	124.006.879	123.887.024
Σύνολο Κεφαλαίων	142.851.021	145.732.169
NET LTV	13,2%	15,0%

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτης καθαρής δανεισμός / αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου ανήλθε στο 2022 σε 13,2% και για τη χρήση 2021 σε 15,0%.

3. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Ο Όμιλος εκτίθεται σε διάφορους κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο 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 του Ομίλου στην Ελλάδα και τη Ρουμανία.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος παρακολουθεί αποτελεσματικά τις απαιτήσεις του, συνεπώς αποφεύγει να εκτίθεται σε σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο από εμπορικές απαιτήσεις, λόγω αφενός της πολιτικής του, η οποία εστιάζεται στη συνεργασία με αξιόπιστους πελάτες ελεγχμένης φερεγγυότητας και αφετέρου της φύσης των δραστηριοτήτων του, σε κάθε περίπτωση - εφόσον απαιτηθεί - υλοποιούνται άμεσα οι απαραίτητες προσαρμογές. Σημειώνεται ότι, το σύνολο των απαιτήσεων αφορά είτε τον ευρύτερο δημόσιο τομέα στο εσωτερικό (έργα υποδομών με διασφάλιση των απαιτούμενων χρηματοδοτικών κεφαλαίων μέσω κρατικών και κοινοτικών κονδυλίων) και το εξωτερικό, είτε ιδιώτες πελάτες με οικονομική επιφάνεια και εγνωσμένου κύρους.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος, έχοντας αποκτήσει μέσω θυγατρικών ακίνητα στη Ρουμανία, εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο από τις επενδύσεις του στο εξωτερικό καθώς οι τιμές είναι σε τοπικό νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε τέτοιο κίνδυνο παραμένει μικρή καθώς οι επενδύσεις αυτές αντιπροσωπεύουν το 8,5% περίπου των συνολικών επενδύσεων και οι δραστηριότητές του, δεν περιλαμβάνουν σημαντικές εμπορικές συναλλαγές.

Κίνδυνος επιτοκίων

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο επιτοκίων, κυρίως λόγω του δανεισμού του που είναι με μεταβλητά επιτόκια.

Ο Όμιλος διατηρεί σύμβαση αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίου όσον αφορά το δάνειο της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ. Στις 26.01.2023, υπεγράφη νέο κοινό ομολογιακό δάνειο (ΚΟΔ) ύψους €71,4 εκατ. ευρώ με την Εθνική Τράπεζα, μέσω του οποίου αναχρηματοδοτήθηκε ο παλιότερος δανεισμός. Η εταιρία προχώρησε σε εκ νέου αντιστάθμιση κινδύνου επιτοκίου του νέου δανείου για το 70% του δανεισμού, επιτυγχάνοντας ικανοποιητικά spreads.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο Όμιλος παρακολουθεί και διαχειρίζεται καθημερινά τις ταμειακές του ροές. Παράλληλα προγραμματίζει τις ανάγκες ρευστότητας σε εβδομαδιαία και σε κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών, ενώ σε μηνιαία βάση προσδιορίζονται οι ανάγκες ρευστότητας για τους επόμενους 6 μήνες. Η διατήρηση μετρητών και διαθεσίμων σε τράπεζες καλύπτουν τις σχετικές ανάγκες ρευστότητας.

Ελληνική & Διεθνής Αγορά

Σύμφωνα με επίσημες εκτιμήσεις της Τραπέζης της Ελλάδος, η διεθνής ενεργειακή κρίση, που επιδεινώθηκε μετά την εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία στις αρχές του 2022, είχε ως αποτέλεσμα την απότομη άνοδο του πληθωρισμού. Η εξέλιξη αυτή οδήγησε στην παρέμβαση των νομισματικών αρχών, με τις κεντρικές τράπεζες να αυξάνουν δραστικά τα επιτόκιά τους, παρά το γεγονός ότι η άνοδος του πληθωρισμού οφείλεται, στις περισσότερες περιπτώσεις, σε αρνητικές διαταραχές από την πλευρά της προσφοράς, οι άμεσες επιδράσεις των οποίων δεν μπορούν να εξουδετερωθούν εύκολα από τη νομισματική πολιτική. Ωστόσο, η δυναμική αντίδραση των κεντρικών τραπεζών σηματοδοτεί την αποφασιστικότητά τους για περιορισμό της συνολικής ζήτησης και μείωση ή σταθεροποίηση των πληθωριστικών προσδοκιών, ώστε να σταματήσει η αυτοτροφοδοτούμενη αύξηση του πληθωρισμού, με σταθεροποίηση των τιμών μεσοπρόθεσμα.

Ειδικότερα για την χώρα μας, η αύξηση του κόστους της ενέργειας και η μείωση του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος επηρεάζουν αρνητικά τις επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά και αυξάνουν την εισοδηματική ανισότητα. Η άνοδος των επιτοκίων δανεισμού αυξάνει το κόστος εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, ενώ η διατήρηση των επιτοκίων καταθέσεων σε ιδιαίτερα χαμηλά επίπεδα στερεί μια πρόσθετη πηγή εσόδων. Σε αυτό το δυσμενές περιβάλλον που θέτει σημαντικές προκλήσεις κυρίως σε πολιτικό επίπεδο, η ελληνική οικονομία συνέχισε να αναπτύσσεται με υψηλούς ρυθμούς το εννεάμηνο του 2022.

Συγκεκριμένα η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή της δυναμική το εννεάμηνο του 2022 (5,9% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2021), παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και τις επιπτώσεις του πολέμου. Η αναβληθείσα ζήτηση των νοικοκυριών και οι συσσωρευμένες αποταμιεύσεις του ιδιωτικού τομέα λόγω της πανδημίας, σε συνδυασμό με τις υψηλές επιδόσεις του τουριστικού τομέα και τη συνεχιζόμενη δημοσιονομική στήριξη, συνέβαλαν στην άνοδο της οικονομικής δραστηριότητας. Βασικές συνιστώσες της ανάπτυξης ήταν η ιδιωτική κατανάλωση, οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών, καθώς και οι επενδύσεις, οι οποίες υποστηρίχθηκαν και από την ενίσχυση των επιχειρηματικών κερδών. Παρόλα αυτά οι μεσοπρόθεσμες προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους

υποχωρούν και η εμπιστοσύνη των καταναλωτών επιδεινώνεται λόγω των έντονων πληθωριστικών πιέσεων και της γενικευμένης ανησυχίας σχετικά με τον ενεργειακό εφοδιασμό σε διεθνές επίπεδο. Κάμψη εμφάνισε, σύμφωνα με το Δείκτη Υπευθύνων Προμηθειών (PMI), και η μεταποιητική παραγωγή ύστερα από μια μακρά περίοδο ανοδικής τάσης. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τη μεταβολή της νομισματικής πολιτικής σε πιο περιοριστική κατεύθυνση, αναμένεται να οδηγήσει σε πιο αργό ρυθμό μεγέθυνσης το 2023.

Η επιδείνωση των διεθνών νομισματικών και χρηματοπιστωτικών συνθηκών επηρέασε αυξητικά το κόστος δανεισμού του Ελληνικού Δημοσίου, όπως ήταν αναμενόμενο. Μάλιστα, οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων εμφάνισαν μεγαλύτερη ευαισθησία στη διεθνή μεταβλητότητα σε σύγκριση με τους αντίστοιχους τίτλους άλλων ευρωπαϊκών χωρών, λόγω της χαμηλότερης πιστοληπτικής τους διαβάθμισης. Οι τιμές των μετοχών παρουσιάζουν σημαντικές διακυμάνσεις, όμως η ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας συνέβαλε ώστε να καταγραφεί μικρότερη πτώση σε σύγκριση με εκείνες των μετοχών στην ευρωζώνη και τις ΗΠΑ. Οι εξελίξεις στην πιστοληπτική αξιολόγηση του Ελληνικού Δημοσίου ήταν θετικές, καθώς το 2022, έως σήμερα, δύο οίκοι έχουν αναβαθμίσει την πιστοληπτική αξιολόγηση του Ελληνικού Δημοσίου, μειώνοντας σε μία μόλις βαθμίδα την ελάχιστη απόσταση από την επενδυτική κατηγορία.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που ανακοίνωσε η ΕΛΣΤΑΤ (07.03.2023), το ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 5,2% το τέταρτο τρίμηνο του 2022, σε ετήσια βάση, έναντι αντίστοιχης αύξησης 4,4% που είχε σημειωθεί στο τρίτο τρίμηνο, με αποτέλεσμα ο ρυθμός ανάπτυξης για την ελληνική οικονομία να διαμορφωθεί στο 5,9%, ενώ το 2023 θα επιβραδυνθεί στο 1,5%, εξαιτίας της αναμενόμενης κάμψης της οικονομικής δραστηριότητας στην ευρωζώνη και της σημαντικής υποχώρησης του ρυθμού αύξησης της ιδιωτικής κατανάλωσης. Ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας αναμένεται να ανακάμψει τα επόμενα έτη, φθάνοντας στο 3,0% το 2024 και στο 2,8% το 2025. Οι επιδόσεις αυτές μπορούν να επιτευχθούν υπό την προϋπόθεση ότι αφενός η γεωπολιτική κρίση θα έχει αποκλιμακωθεί και θα έχουν μειωθεί οι τιμές της ενέργειας και αφετέρου ότι η ελληνική οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό, την καλή πορεία υλοποίησης των επενδυτικών σχεδίων και τη σταθερή αναπτυξιακή προοπτική της ευρωζώνης.

Παρά τις αντίξοες συνθήκες του διεθνούς περιβάλλοντος και τις ιδιαιτερότητες της ελληνικής οικονομίας, τα αποτελεσματικά μεγέθη του Ομίλου και η γενικότερα θετική του πορεία, καταδεικνύουν την δυναμική και την ικανότητά του να προσαρμόζεται και να συνεχίζει την επιτυχημένη εξελικτική του διαδρομή, διασφαλίζοντας την ομαλή συνέχιση της λειτουργίας του ως βιώσιμη οικονομική ολότητα (going concern) στο μέλλον

Λοιπές Αβεβαιότητες

Με την έναρξη της πανδημίας COVID-19 - στις αρχές του 2020 – καθώς και με την αφορμή έκτακτων καιρικών φαινομένων λόγω της περιβαλλοντικής κρίσης, η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί συνεχώς και προσεκτικά την εξέλιξη καταστάσεων που ενδέχεται να επηρεάσουν την λειτουργία του και αξιολογεί τις πιθανές επιπτώσεις στις δραστηριότητές του, αναλαμβάνοντας πρωτοβουλίες που αντιμετωπίζουν, κατά το δυνατόν, την επίδραση των επιπτώσεων αυτών. Από το 2020 και έως σήμερα, ο Όμιλος ανέπτυξε σχέδια έκτακτης ανάγκης για να εξασφαλίσει τη συνέχεια των ζωτικής σημασίας λειτουργιών του, καθώς και την απρόσκοπτη παροχή των υπηρεσιών του. Επίσης, έλαβε μέριμνα για την γενικότερη αντιμετώπιση περιβαλλοντικών κρίσεων προφυλάσσοντας περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου, τους εργαζομένους του, τους συνεργάτες του και τις τοπικές κοινωνίες στις οποίες δραστηριοποιείται.

Επιπρόσθετα, έλαβε όλα τα απαραίτητα μέτρα με γνώμονα την προστασία της υγείας όλων των εργαζομένων του για τον περιορισμό της εξάπλωσης του ιού σε όλους τους εργασιακούς χώρους, όπως, θέσπισε νέες διαδικασίες με στόχο την ελαχιστοποίηση της άμεσης επαφής, τήρησης των μέτρων προστασίας στους εργασιακούς χώρους και ενθάρρυνση της τηλεργασίας -όταν απαιτείται- με την ανάπτυξη των ανάλογων πληροφοριακών συστημάτων και εξοπλισμών, καθώς και τη χρήση των απαραίτητων εργαλείων και λογισμικού. Οι ανωτέρω διαδικασίες συνεχώς αναπροσαρμόζονται – εξελίσσονται - βελτιστοποιούνται παρακολουθώντας τη μεταβαλλόμενη επιδημιολογική κατάσταση και τις αντίστοιχες κρατικές οδηγίες.

Κυριότεροι Κίνδυνοι & Διαχείριση αυτών

Ο Όμιλος αναγνωρίζει και αξιολογεί τους κυριότερους κινδύνους και απειλές για τη διαχείριση του περιβάλλοντος. Ενδεικτικά οι κίνδυνοι που έχουν εντοπιστεί είναι: το ενδεχόμενο μη έγκαιρης συμμόρφωσης με τη περιβαλλοντική νομοθεσία ή με την περιβαλλοντική αδειοδότηση του έργου, τυχόν περιστατικά ρύπανσης σε υδάτινο αποδέκτη, εκπομπές αερίων εκπομπών ή σκόνης πέραν των ορίων, διαρροές αποβλήτων, τυχόν επιβάρυνση του εδάφους, αναποτελεσματική χρήση των ενεργειακών πόρων, αυξημένη κατανάλωση νερού με ενδεχόμενη παράλληλη πίεση και μεταβολή των υδρολογικών χαρακτηριστικών των υδατικών συστημάτων. Άλλους κινδύνους που έχουν εντοπιστεί αποτελούν τυχόν οχλήσεις στην τοπική κοινωνία, όπως θόρυβος και δονήσεις πάνω από τα όρια, μείωση του ισοζυγίου πρασίνου, τυχόν διατάραξη της βιοποικιλότητας, παράπονα από ενδιαφερόμενα μέρη, περιβαλλοντικές επιπτώσεις από εργασίες υπεργολάβων και κινδύνους που σχετίζονται με τη διασφάλιση επιχειρηματικής συνέχειας και ετοιμότητας για την αντιμετώπιση καταστάσεων έκτακτης ανάγκης (πχ. πανδημίες, πόλεμοι) και μεταβολή τοπιολογικών χαρακτηριστικών.

Επιπρόσθετα οι κίνδυνοι που προκύπτουν από τις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής και τη μετάβαση σε μια οικονομία κλιματικά ουδέτερη αναμένεται να επηρεάσουν τις εταιρείες του Ομίλου σε ζητήματα που σχετίζονται με τη λειτουργία τους. Ειδικότερα για τους κινδύνους από την κλιματική αλλαγή, ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τα παρακάτω:

- φυσικούς κλιματικούς κινδύνους και συνοδά φαινόμενα (π.χ. έντονα καιρικά φαινόμενα, πλημμύρες, πυρκαγιά, κατολίσθηση, καθίζηση),
- κινδύνους μετάβασης που σχετίζονται με το κόστος της ενεργειακής μετάβασης, την αύξηση του κόστους πρώτων υλών και τις αυξημένες απαιτήσεις για την γνωστοποίηση πληροφοριών που σχετίζονται με το κλίμα και προκύπτουν από αλλαγές στο νομοθετικό πλαίσιο.

Για τον περιορισμό των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της δραστηριότητάς του και τον μετριασμό των περιβαλλοντικών του κινδύνων, ο Όμιλος εστιάζει στην:

- εφαρμογή, λειτουργία και συνεχή βελτίωση Συστημάτων Διαχείρισης Ενέργειας & Περιβάλλοντος πιστοποιημένων κατά ISO 50001 και ISO 14001,
- εφαρμογή βέλτιστων διαθέσιμων τεχνικών ως προς την προστασία του περιβάλλοντος,
- ενιαία ενεργειακή διαχείριση με στόχο την ορθολογική χρήση και την εξοικονόμηση ενέργειας μέσω δράσεων και ελέγχου των καταναλώσεων αυτής,
- μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου και άλλων αέριων εκπομπών,
- παρακολούθηση των αέριων ρύπων και εφαρμογή τεχνολογιών αντιρρύπανσης,
- ελαχιστοποίηση των αποβλήτων επικινδύνων και μη, μέσα από τον περιορισμό των παραγόμενων αποβλήτων, την επαναχρησιμοποίηση στο μέγιστο βαθμό, την ανακύκλωση και την υιοθέτηση πρακτικών διαλογής αποβλήτων στην πηγή, συμβάλλοντας στην προώθηση της κυκλικής οικονομίας και της βιομηχανικής συμβίωσης,
- μείωση της κατανάλωσης νερού και αύξηση της επαναχρησιμοποίησης, όπου είναι εφικτό,
- ορθολογική διαχείριση και εξοικονόμηση των πρώτων υλών και των φυσικών πόρων,
- εφαρμογή σχεδίων έκτακτης ανάγκης για την πρόληψη των πιθανών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από έκτακτα περιστατικά,

- αποτελεσματική διαχείριση οχλήσεων όπως θορύβου, δονήσεων, κυκλοφοριακής επιβάρυνσης, με στόχο την μείωση των επιπτώσεων στην τοπική κοινωνία, στην κυκλοφορία, στα δίκτυα κοινής ωφέλειας και στις προστατευόμενες περιοχές,
- προστασία των αρχαιοτήτων και των μνημείων της πολιτιστικής κληρονομιάς,
- αποκατάσταση χώρων πρασίνου και γενικότερα του τοπίου των έργων και των δραστηριοτήτων και αποφυγή αποψίλωσης δασών,
- αισθητική αναβάθμιση και αρμονική ένταξη των χώρων στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον εντός του οποίου υλοποιούνται τα έργα,
- διατήρηση και προστασία της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων στις περιοχές που δραστηριοποιείται,
- ενημέρωση, εκπαίδευση και ευαισθητοποίηση των εργαζομένων συμπεριλαμβανομένου και των εργαζομένων των υπεργολάβων σε περιβαλλοντικά - ενεργειακά θέματα στο χώρο εργασίας και στις επιπτώσεις της λειτουργίας των εταιρειών, στις οποίες απασχολούνται, στο περιβάλλον και στην κοινωνία ευρύτερα,
- τήρηση προγράμματος εσωτερικών επιθεωρήσεων στα έργα από πιστοποιημένους εσωτερικούς επιθεωρητές,
- μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των υπεργολάβων στα έργα μέσω διορθωτικών ενεργειών κατά τον εντοπισμό αποκλίσεων από τις εσωτερικές επιθεωρήσεις και μέσω των εκπαιδεύσεων των εργαζομένων του,
- συνεργασία με τους προμηθευτές για την επίτευξη των περιβαλλοντικών του στόχων και υποστήριξη της προμήθειας ενεργειακά αποδοτικών προϊόντων και υπηρεσιών.

Ειδικότερα για την αντιμετώπιση των κινδύνων που απορρέουν από την κλιματική αλλαγή ο Όμιλος έχει δεσμευτεί και έχει ενσωματώσει στη στρατηγική του μια σειρά δράσεων με στόχο την επιτυχημένη μετάβαση σε μηδενικές εκπομπές έως το 2050 και την προσαρμογή του στις αναπόφευκτες επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής. Για το σκοπό αυτό, σε συνεργασία με εξειδικευμένους συμβούλους, σχεδιάζει να αναγνωρίσει το σύνολο των πηγών εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου που προκύπτουν από τις δραστηριότητες του, αποτυπώνοντας τις άμεσες εκπομπές και εξετάζοντας συμπληρωματικά έμμεσες εκπομπές που σχετίζονται με πηγές που δεν ανήκουν ή ελέγχονται από τον όμιλο αλλά είναι αποτέλεσμα της δραστηριότητάς του. Η διαδικασία αυτή θα αποτελέσει βάση για την εκπόνηση ενός οδικού χάρτη για τη βιώσιμη μετάβαση σε ένα μέλλον μηδενικών εκπομπών. Στο πλαίσιο αυτό, εντός του 2022, δημιουργήθηκαν ειδικές Ομάδες Ενεργειακής Διαχείρισης (ΟΔΕ) για την εξέταση της

αποτύπωσης της ενεργειακής κατανάλωσης κάθε Εταιρίας ανά ενεργειακή χρήση, τον εντοπισμό των ευκαιριών βελτίωσης και την καταγραφή των δράσεων εξοικονόμησης ενέργειας. Επιπλέον, ο Όμιλος με σκοπό την ενίσχυση της ανθεκτικότητας του βρίσκεται σε διαδικασία αναγνώρισης και αναλυτικής αξιολόγησης των κλιματικών κινδύνων και των δυνητικών οικονομικών τους επιπτώσεων σε ευθυγράμμιση με τις συστάσεις του TCFD (Task Force on Climate – related Financial Disclosures) και στον σχεδιασμό ενός προγράμματος Αντιμετώπισης Κλιματικών Κινδύνων.

Στο πλαίσιο της συμμόρφωσης με τα κριτήρια που θεσπίζονται στον Κανονισμό της Ταξινόμιας, που αφορούν στην προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, ο Όμιλος είναι σε διαδικασία αναλυτικής αξιολόγησης των φυσικών κλιματικών κινδύνων που είναι ουσιώδεις για τη δραστηριότητά του. Η αξιολόγηση βασίζεται στις βέλτιστες πρακτικές και τις παρακάτω κατευθυντήριες γραμμές της κατ' Εξουσιοδότηση Πράξης για το Κλίμα:

- διενέργεια ελέγχου των δραστηριοτήτων του Ομίλου προκειμένου να προσδιοριστούν οι φυσικοί κλιματικοί κίνδυνοι, οι οποίοι μπορεί να επηρεάσουν τις επιδόσεις της οικονομικής δραστηριότητας του, κατά την αναμενόμενη διάρκειά της (πχ. καθίζηση εδάφους, κατολίσθηση, θύελλα, πλημμύρα κλπ.),
- εκτίμηση πιθανότητας απειλής από έναν ή περισσότερους από τους φυσικούς κλιματικούς κινδύνους με αξιολόγηση των κλιματικών κινδύνων και της ευπάθειας, προκειμένου να αξιολογηθεί ο ουσιώδης χαρακτήρας των φυσικών κλιματικών κινδύνων για την οικονομική δραστηριότητα,
- αξιολόγηση των μέτρων προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή που μπορούν να μειώσουν τον φυσικό κλιματικό κίνδυνο που έχει αναγνωρισθεί,
- για δραστηριότητες με αναμενόμενη διάρκεια μικρότερη των 10 ετών, η αξιολόγηση διενεργείται τουλάχιστον με τη χρήση κλιματικών προβλέψεων στη μικρότερη κατάλληλη κλίμακα.

Τέλος, μέσω των πιστοποιημένων Συστημάτων Περιβαλλοντικής Διαχείρισης που εφαρμόζονται σύμφωνα με τα πρότυπα ISO 14001:2015 και ISO 50001:2018, επιτυγχάνεται συστηματική καταγραφή των περιβαλλοντικών και ενεργειακών δεικτών από την οποία αποδεικνύεται η διαρκής βελτίωση της επίδοσης, γίνεται εντοπισμός και ενσωμάτωση των αναγκών και προσδοκιών των ενδιαφερομένων μερών, αναγνωρίζονται οι απειλές και αξιοποιούνται οι ευκαιρίες προς βελτίωση της επίδοσης, προάγεται η ευαισθητοποίηση των εργαζομένων σε περιβαλλοντικά και ενεργειακά θέματα και εντάσσεται αρμονικά η λειτουργία των δραστηριοτήτων στο ευρύτερο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.

Κυρία στοιχεία των Συστημάτων Διαχείρισης Περιβάλλοντος & Ενέργειας είναι τα ακόλουθα:

- Οργανωτική Δομή Περιβάλλοντος & Ενέργειας
- Εκπαίδευση και ευαισθητοποίηση
- Επικοινωνία και διαβούλευση
- Διαχείριση τυχόν περιβαλλοντικών ατυχημάτων
- Διαδικασίες διαχείρισης αποβλήτων
- Σχέδιο Διαχείρισης Περιβάλλοντος στα έργα
- Σχέδιο Εκτάκτων Αναγκών
- Εσωτερικές Επιθεωρήσεις από πιστοποιημένους επιθεωρητές
- Παρακολούθηση και Αξιολόγηση δεικτών περιβάλλοντος & ενέργειας
- Ανασκόπηση από τη Διοίκηση

4. Προοπτικές

Στον επιχειρηματικό σχεδιασμό για την επόμενη χρήση περιλαμβάνονται οι παρακάτω δραστηριότητες:

- **Εμπορικό Κέντρο «Smart Park» στο ακίνητο της Γυαλού, Σπάτα Αττικής.** Η Εταιρία θα συνεχίσει τις προσπάθειές της για την μίσθωση του 100% προς εκμετάλλευση επιφανείας του εμπορικού κέντρου, συνολικής επιφανείας 53.000 τ.μ. περίπου. Ήδη η συνολική εκμετάλλευση βρίσκεται στο 99%. Επίσης ο Όμιλος ολοκλήρωσε την αγορά οικοπέδων που βρίσκονται περιμετρικά του πάρκου και σε συνδυασμό με τις ιδιοκτησίες του Ομίλου σχεδιάζει συμπληρωματικές δράσεις που θα αυξήσουν και την επισκεψιμότητα του Εμπορικού Πάρκου.
- **Εμπορικό – Επιχειρηματικό – Πολιτιστικό Πάρκο στο ακίνητο της Κάντζας, Παλλήνη Αττικής.** Στο έργο ανάπτυξης Cambas Project στην περιοχή της Κάντζα του δήμου Παλλήνης, κατόπιν της έκδοσης Π.Δ. πολεοδομικής έγκρισης της ΠΟΑΠΔ επικαιροποιήθηκε το Business Plan και σειρά παίρνουν οι διαδικασίες τελικής διαμόρφωσης του Master Plan . Εν συνεχεία θα ακολουθήσει η έκδοση των οικοδομικών αδειών μέσα στον επόμενο χρόνο, ώστε να ξεκινήσουν οι εργασίες κατασκευής με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσής τους τα 3 χρόνια.

- **Οικόπεδο – Κτήριο γραφείων στην Ακαδημία Πλάτωνος, Αθήνα.** Η Εταιρία εξαιτίας της μακρόχρονης δέσμευσης του ακινήτου της έχει καταθέσει αγωγές κατά του Ελληνικού Δημοσίου στα αστικά δικαστήρια για οικονομική αποζημίωσή της και στο Συμβούλιο της Επικρατείας κατά των αρμοδίων αρχών για την μη ολοκλήρωση της διαδικασίας αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου. Η διαδικασία βρίσκεται εν εξελίξει.

- **Οικόπεδο – Κτηριακό συγκρότημα μικτής χρήσης στην περιοχή Splaiul Unirii του Βουκουρεστίου.** Για το ακίνητο, στις 05.04.2023 ολοκληρώθηκε η συμφωνία πώλησης του «Α» ακινήτου στη Λεωφόρο Avalansei στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ακίνητο της θυγατρικής εταιρίας PROFIT CONSTRUCT S.R.L. Αγοραστής του ακινήτου, συνολικής επιφάνειας οικοπέδου 7.974 τ.μ. είναι η Εταιρία VASTINT ROMANIA S.R.L. που κατέβαλε τίμημα αγοράς ύψους €11,4 εκ. Επιπλέον υπεγράφη με την ίδια εταιρία δεσμευτικό προσύμφωνο (Pre-SPA), για το οποίο καταβλήθηκε προκαταβολή ύψους €0,1εκ με σκοπό την ολοκλήρωση της πώλησης και του «Β» όμορου ακινήτου, έκτασης 1.170 τ.μ. επί της Λεωφόρου Tabacarilor, έναντι τιμήματος €1,6 εκ. Η αποτύπωση της ανωτέρω πώλησης συνολικού κέρδους €5,7εκ., θα συμπεριληφθεί στα αποτελέσματα της χρήσης 2023.

- **Οικόπεδο – Οικιστικό συγκρότημα στην περιοχή Straoulesti-Baneasa του Βουκουρεστίου.** Το ακίνητο αφορά έργο για κατασκευή οικιστικού συγκροτήματος 72 διαμερισμάτων στη παραλίμνια περιοχή της Λίμνης Baneasa, για το οποίο ο Όμιλος εξετάζει τρόπους για υλοποίηση και αξιοποίηση του.

- **Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης.** Τον Φεβρουάριο του 2023 ολοκληρώθηκε η υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας του ακινήτου της πρώην αμερικανικής βάσης στις **Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης**, που πλειοδοτήθηκε τον Δεκέμβριο του 2021 από την Εταιρία REDS στην ηλεκτρονική δημοπρασία (e-Auction) του ΤΑΙΠΕΔ για την αγορά και την αξιοποίησή του. Για την πραγματοποίηση της αγοράς, συστάθηκε εταιρία ειδικού σκοπού (SPV) από το ΤΑΙΠΕΔ, η οποία εισέφερε (σε είδος) το εν λόγω ακίνητο για τη διαμόρφωση του αρχικού μετοχικού της κεφαλαίου. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής έγινε με την αγορά των μετοχών της εταιρίας (SPV) από την REDS.

Το ακίνητο στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης είναι παραθαλάσσια έκταση 345.567 τ.μ., η οποία βρίσκεται 13 χλμ. από το αεροδρόμιο «Νίκος Καζαντζάκης» και 16 χλμ. από την πόλη του Ηρακλείου. Στο πλαίσιο της αξιοποίησης του ακινήτου, η REDS Α.Ε. αναμένεται να υλοποιήσει επενδύσεις για την ανάπτυξη, μεταξύ άλλων, πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας, κατοικιών και εμπορικού κέντρου. Στο ακίνητο προβλέπεται, επίσης, η δυνατότητα ανάπτυξης καζίνο. Ταυτοχρόνως, ξεκινούν οι διαδικασίες σύνταξης για το Business Plan και το Master Plan.

- **Ανάπτυξη Νέας Μαρίνας Αλίμου.** Στο έργο ανάπτυξης της Μαρίνας Αλίμου, η REDS υλοποιεί τις υποχρεώσεις που αφορούν τη σύμβαση μελέτης & κατασκευής. Εν αναμονή της ΚΥΑ θα προχωρήσει στην έκδοση αδειών που απαιτούνται για την έναρξη των εργασιών.

5.Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ των συνδεδεμένων μερών

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

Ποσά κλειόμενης χρήσης 2022

Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €					
Εταιρία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Έσοδα συμμετοχών	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μητρική					
ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ	-	-	91.519	5.890	129.163

Θυγατρικές					
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	523.513	1.000.000	198.126	-	5.332.948
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	-	-	-	628.227	-
CLH ESTATE Srl	-	-	-	-	-
PROFIT CONSTRUCT Srl	-	-	-	-	-
P.M.S PARKING SYSTEMS A.E.	-	-	-	13.973	-

Λοιπά συνδεδεμένα μέρη					
ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ	108.000	-	73.405	155.660	385.289
ΑΚΤΩΡ FM Μ.Α.Ε.	-	-	-	-	-
ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ ΑΕ	-	-	-	-	-
ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΕ	-	-	-	-	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ ΑΕ	-	-	-	-	-
ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ	30.000	-	-	-	2.362.800
ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	82.338	-	7.755	222.485	116.292

ΣΥΝΟΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ	523.513	1.000.000	198.126	642.200	5.332.948
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	220.338	-	81.160	378.145	2.864.381

Ποσά κλειόμενης χρήσης 2021

Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €					
Εταιρία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Έσοδα συμμετοχών	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μητρική					
ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ	4.750	-	71.808	5.890	110.680

Θυγατρικές					
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	299.562	965.000	120.525	-	3.539.248
KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	-	-	-	627.813	-
CLH ESTATE Srl	-	-	-	95.000	-
PROFIT CONSTRUCT Srl	-	-	-	56.000	-
P.M.S PARKING SYSTEMS Α.Ε.	-	-	-	13.973	-

Λοιπά συνδεδεμένα μέρη					
ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ	60.500	-	81.861	30.380	311.503
ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ	36.500	-	-	-	2.400.000
ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	66.565	-	5.410	102.371	111.466

ΣΥΝΟΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ	299.562	965.000	120.525	792.786	3.539.248
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	163.565	-	87.271	132.751	2.822.969

Αναφορικά με τις ανωτέρω συναλλαγές διευκρινίζονται τα εξής:

- Οι αγορές αγαθών και υπηρεσιών αφορούν κυρίως μίσθωση ακινήτου και τιμολόγηση δαπανών της μητρικής εταιρίας ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ προς την REDS ΑΕ. Οι πωλήσεις της REDS ΑΕ προς την θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ αφορούν τιμολόγηση δαπανών και κόστους μισθοδοσίας προσωπικού λόγω ενασχόλησής τους με τις μισθώσεις στο Εμπορικό Κέντρο «Smart Park».
- Οι υποχρεώσεις της Εταιρίας αφορούν τη σύμβαση μίσθωσης με την μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, σύμβαση εργολαβίας με την ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ και, κυρίως, ενδοεταιρικό δάνειο ποσού €1,9 εκ. πλέον δεδουλευμένων τόκων με την θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ, ενώ οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως παλαιά υπόλοιπα από παροχή υπηρεσιών της μητρικής προς λοιπές θυγατρικές και τις συγγενείς.

Επιπλέον:

- Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης του Ομίλου, κατά την χρήση 01.01.-31.12.2022 ανήλθαν σε €479 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.-31.12.2022.

Όλες οι συναλλαγές που περιγράφονται ανωτέρω έχουν πραγματοποιηθεί με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

6. Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

7. Εργασιακά ζητήματα

i. Πολιτική ίσων ευκαιριών

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

ii. Αξιολόγηση

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

iii. Υγιεινή και Ασφάλεια

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

iv. Κανονιστική Συμμόρφωση

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

Ο Κώδικας Δεοντολογίας περιλαμβάνει τις θεμελιώδεις αρχές, τους κανόνες και τις αξίες που διαμορφώνουν το πλαίσιο των δραστηριοτήτων του Ομίλου και καθορίζουν την καθημερινή

συμπεριφορά και πρακτική όλων των εργαζομένων. Στον Κώδικα περιλαμβάνονται θέματα που σχετίζονται με διαφθορά και δωροδοκία, με ανάρμοστες συμπεριφορές, με ισότητα των φύλων και με την προαγωγή της ευημερίας όλων των εργαζομένων, ανεξαρτήτως θέσης και ιεραρχικής βαθμίδας.

8. Σημαντικά γεγονότα μετά τις 31.12.2022

Δεδομένου ότι η πανδημία σήμανε την λήξη της, η προσοχή πλέον στρέφεται προς την ενεργειακή κρίση αλλά και την Ρωσο – Ουκρανική διαμάχη που αποτελούν τις νέες πλέον προκλήσεις για το 2023. Οι συνέπειες στη διάθεση και ψυχολογία των καταναλωτών για δαπάνες μη ανελαστικές ενδέχεται να μειωθεί και εάν συμβεί αυτό θα έχει αντίκτυπο στα έσοδα του Ομίλου που αναμένεται να επηρεάσουν τα αποτελέσματα του. Η έκθεση του Ομίλου σε μεταβολές ενεργειακού κόστους είναι περιορισμένη οπότε δεν αναμένεται μεγάλη διαφοροποίηση από εκεί. Οι εταιρίες, «παγώνουν» τις επενδυτικές αποφάσεις και επανεξετάζουν τη στρατηγική και τον προϋπολογισμό τους, περικόπτοντας δαπάνες και κάνοντας επανεκτίμηση στα προβλεπόμενα έσοδά τους. Σημαντικό ρόλο στην ενδυνάμωση της απρόσκοπτης λειτουργίας των εταιριών θα αποτελέσουν οι συνέργειες του κράτους και του τραπεζικού συστήματος. Η γρήγορη επαναφορά σε μια νέα κανονικότητα στη μετά την πανδημία εποχή απαιτεί τη λήψη μέτρων και αποφάσεων για την υλοποίηση του τρόπου χρηματοοικονομικής στήριξης των εταιριών. Ο Όμιλος έχει προσαρμόσει τον τρόπο της, προκειμένου να ανταποκριθεί στις ανάγκες και τον περιορισμό των επιπτώσεων.

Παρά τη δύσκολη συγκυρία ο Όμιλος συνεχίζει τις προσπάθειές του για τη μίσθωση του συνόλου της προς εκμετάλλευση επιφάνειας του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park» και με την ολοκλήρωση της αγοράς γειτονικών εκτάσεων εξετάζει μελλοντικές επενδύσεις που θα βελτιώσουν και θα αυξήσουν την επισκεψιμότητα και κατ' επέκταση την κατανάλωση, άρα και τα έσοδα του Εμπορικού Πάρκου.

Ο Όμιλος ολοκλήρωσε στις αρχές του έτους τη σύναψη νέου κοινού ομολογιακού δανείου με την Εθνική Τράπεζα με σκοπό την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού του με μικρότερο κόστος και βελτιωμένους όρους με στόχο την ενίσχυση των χρηματοροών του.

Στις 19.08.2022, η RB Ellaktor Holding B.V. (ο «Προτείνων»), υπόβαλε υποχρεωτική δημόσια πρόταση για απόκτηση μετοχών της Εταιρείας από μετόχους που θέλουν να εξασκήσουν το δικαίωμα εξόδου του άρθρου 28 του νόμου 3461/2006. Στις 08.02.2023, η Εταιρία ανακοίνωσε ότι ο Προτείνων κατέχει πλέον άμεσα 19.514.962 Μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε 33,98% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρία. Η πλήρης ανακοίνωση έχει αναρτηθεί στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρίας REDS AE και συγκεκριμένα στο σύνδεσμο [2023.02.09 REDS_ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ-ΑΣΚΗΣΗΣ-ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣΕΞΟΔΟΥ.pdf](https://www.reds.gr/2023.02.09_REDS_ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ-ΑΣΚΗΣΗΣ-ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣΕΞΟΔΟΥ.pdf)

Τον Φεβρουάριο του 2023 ολοκληρώθηκε η υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας του ακινήτου της πρώην αμερικανικής βάσης στις **Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης**, που πλειοδοτήθηκε τον Δεκέμβριο του 2021 από την Εταιρία REDS στην ηλεκτρονική δημοπρασία (e-Auction) του ΤΑΙΠΕΔ για την αγορά και την αξιοποίησή του. Για την πραγματοποίηση της αγοράς, συστάθηκε εταιρία ειδικού σκοπού (SPV) από το ΤΑΙΠΕΔ, η οποία εισέφερε (σε είδος) το εν λόγω ακίνητο για τη διαμόρφωση του αρχικού μετοχικού της κεφαλαίου. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής έγινε με την αγορά των μετοχών της εταιρίας (SPV) από την REDS.

Για τα ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος στη Ρουμανία, στις 05.04.2023 ολοκληρώθηκε η συμφωνία πώλησης του «Α» ακινήτου στη Λεωφόρο Avalansei στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ακίνητο της θυγατρικής εταιρίας PROFIT CONSTRUCT S.R.L. Αγοραστής του ακινήτου, συνολικής επιφάνειας οικοπέδου 7.974 τ.μ. είναι η Εταιρία VASTINT ROMANIA S.R.L. που κατέβαλε τίμημα αγοράς ύψους €11,4 εκ. Επιπλέον υπεγράφη με την ίδια εταιρία δεσμευτικό προσύμφωνο (Pre-SPA), για το οποίο καταβλήθηκε προκαταβολή ύψους €0,1εκ με σκοπό την ολοκλήρωση της πώλησης και του «Β» όμορου ακινήτου, έκτασης 1.170 τ.μ. επί της Λεωφόρου Tabacarilor, έναντι τιμήματος €1,6 εκ. Η αποτύπωση της ανωτέρω πώλησης συνολικού κέρδους €5,7εκ., θα συμπεριληφθεί στα αποτελέσματα της χρήσης 2023 .

Για το Οικιστικό συγκρότημα στην περιοχή Straoulesti-Baneasa του Βουκουρεστίου η Εταιρία εξετάζει τρόπους για υλοποίηση και αξιοποίηση του.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για την χρήση 01.01.-31.12.2022 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 2022,
σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 του Ν.3556/2007, όπως ισχύει.

1^α. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου.

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

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

1^γ. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές την 31.12.2022, κατά την έννοια των διατάξεων του Ν. 3556/2007 όπως ισχύει, κατά την **31.12.2022**, με βάση γνωστοποίηση του μετόχου:

α/α	ΜΕΤΟΧΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ
1.	ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ	55,46%
2.	RB ELLAKTOR HOLDING B.V	33,15%

Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές την ημερομηνία της έκθεσης, κατά την έννοια των διατάξεων του Ν. 3556/2007 όπως ισχύει, κατά την 08.02.2023, με βάση γνωστοποίηση του μετόχου :

α/α	ΜΕΤΟΧΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ
1.	ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ	55,46%
2.	RB ELLAKTOR HOLDING B.V	33,98%

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

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

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

1^ζ. Δεν υφίστανται κανόνες για το διορισμό και την αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και για την τροποποίηση του Καταστατικού, που διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018.

1^η. Το Διοικητικό Συμβούλιο ή ορισμένα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν έχουν την αρμοδιότητα για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών, παρά μόνο κατά τους ορισμούς του νόμου.

1^θ. Δεν υφίσταται σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρίας κατόπιν δημοσίας προτάσεως.

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

B3. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Γενικά

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

Η εν λόγω Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης αποτελεί ειδικό τμήμα της Ετήσιας Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου επί ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση από 01.01.2022 έως 31.12.2022, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 152 και 153 του Ν. 4548/2018 και των άρθρων 1 έως 24 καθώς και του άρθρου 74 του Ν. 4706/2020.

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

I. α) Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

αα) Η REDS (εφεξής η «Εταιρεία») για την περίοδο από 01.01.2022 έως 31.12.2022 εφαρμόζει τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως αυτές ορίζονταν από το ισχύον σχετικό νομοθετικό πλαίσιο (Ν. 4706/2020, Ν. 4449/2017 άρθρο 44, και Ν. 4548/2018 άρθρα 152 και 153). Οι εν λόγω αρχές Εταιρικής Διακυβέρνησης για την προαναφερόμενη περίοδο είχαν ενσωματωθεί στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιούνιος 2021) και στον οποίο υπόκειται η Εταιρεία.

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

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

Η Εταιρεία, για την κλειόμενη χρήση 2022, εφαρμόσε πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης πέρα από τις ειδικώς οριζόμενες στο θεσμικό, κανονιστικό και νομικό πλαίσιο που διέπουν τη λειτουργία της, ενώ από καιρού εις καιρόν τις επανεξετάζει για τη βέλτιστη διακυβέρνηση του Ομίλου.

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

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

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

ii. Στο πλαίσιο της υιοθέτησης εφαρμογής του Συστήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ, θέλοντας η Εταιρεία να εμπλουτίσει την εταιρική της κουλτούρα και να εστιάσει τις προσπάθειες της για το μέλλον, έχει θέσει συγκεκριμένες προτεραιότητες και στόχους σε θέματα ακεραιότητας και ηθικής συμμόρφωσης, στο πλαίσιο του Σχεδίου Δράσης Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τα έτη 2021-2023 και σε πλήρη ευθυγράμμιση με τις εταιρικές αξίες.

Προκειμένου να υλοποιήσει επιτυχώς το Σύστημα Διαχείρισης Κανονιστικής Συμμόρφωσης, η Εταιρεία έχει αναπτύξει ένα Πρόγραμμα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για την Ακεραιότητα που περιλαμβάνει όλα τα απαραίτητα εργαλεία και τους πόρους για να προάγεται μια νοοτροπία ακεραιότητας, περιλαμβάνει Μέτρα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για την Ακεραιότητα και ακολουθεί την προσέγγιση : Δεσμεύομαι – Αξιολογώ – Ενεργώ – Παρακολουθώ : Συνεχώς Βελτιώνομαι.

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

Συγκεκριμένα, μεταξύ άλλων, έχουν υιοθετηθεί:

- **Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας**
- **Κώδικες & Πολιτικές**

Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας, συντάχθηκε σύμφωνα με το άρθρο 14 ν. 4706/2020, εγκρίθηκε η αναθεώρησή του με την από 03.05.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και αναρτήθηκε στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας και συγκεκριμένα στο σύνδεσμο <https://el.reds.gr/i-etaireia/etairiki-domi/>. Οι Κώδικες και οι Πολιτικές είναι εναρμονισμένες με τις βασικές αξίες μας και έχουν σκοπό να προωθούν αναμενόμενες συμπεριφορές. Όλα τα έγγραφα

υποστηρίζουν τα υψηλότερα ηθικά πρότυπα και επισημαίνουν ότι οι πράξεις μας αντανακλούν τα λόγια μας. Ο Κώδικας Ηθικής και ο Κώδικας Δεοντολογίας Επιχειρηματικών Συνεργατών είναι διαθέσιμοι σε 4 γλώσσες, Ελληνικά, Αγγλικά, Ρουμάνικα και Αραβικά, σύμφωνα με το στρατηγικό σχεδιασμό του Ομίλου και συνοδεύονται από αντίστοιχες Πολιτικές & Διαδικασίες.

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

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

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

Με σκοπό την παροχή δυνατότητας καταγγελίας τυχόν περιστατικών παραβίασης του Κώδικα Ηθικής, των Πολιτικών και της ισχύουσας νομοθεσίας, η Εταιρεία υιοθέτησε την Πολιτική Διαχείρισης Αναφορών και Καταγγελιών και δημιούργησε τα σχετικά κανάλια επικοινωνίας.

Το **Talk2Ellaktor** παρέχει πολλαπλά κανάλια για τη διατύπωση προβληματισμών και/ή την αναφορά περιστατικών, με ασφαλή και εύχρηστο τρόπο.

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

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

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

ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ		ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ
1.	1.15 Το Διοικητικό Συμβούλιο θεσπίζει Κανονισμό Λειτουργίας του, στον οποίο περιγράφεται τουλάχιστον ο τρόπος που συνέρχεται και λαμβάνει αποφάσεις και οι διαδικασίες που ακολουθεί, λαμβάνοντας υπόψη τα σχετικώς οριζόμενα στο Καταστατικό και στις υποχρεωτικές διατάξεις του νόμου.	Η απόκλιση αυτή είχε αρχικά προβλεφθεί δυνάμει της από 03.05.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Στην συνέχεια, η Εταιρεία, δυνάμει της από 12.01.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, ενέκρινε ειδικό κανονισμό για την λειτουργία του Δ.Σ, σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 4548/18 και 4706/20, ως εκάστοτε ισχύουν, ο οποίος είναι αναρτημένος στον επίσημο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας https://el.reds.gr/i-etaireia/etairiki-domi/ Συνεπώς, κατά τα ανωτέρω, η Εταιρεία έχει συμμορφωθεί με την εν λόγω ειδική πρακτική και δεν υφίσταται πλέον απόκλιση ως προς αυτήν.
	3.3.3 Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί ετησίως την αποτελεσματικότητά του, την εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και των επιτροπών του.	Βλ. απάντηση επί απόκλισης υπό 3.

ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ		ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ
2.	1.13 Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συνέρχονται τουλάχιστον ετησίως ή και εκτάκτως όταν κρίνεται σκόπιμο χωρίς την παρουσία των εκτελεστικών μελών, προκειμένου να συζητείται η επίδοση των τελευταίων. Στις συνεδριάσεις αυτές τα μη εκτελεστικά μέλη, δεν ενεργούν ως de facto όργανο ή επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου	Τα μη εκτελεστικά μέλη βρίσκονται στη διαδικασία συντονισμού και διαμόρφωσης του προγράμματος δράσης και αποτύπωσης των ενεργειών τους, στο πλαίσιο των συγκεκριμένων καθηκόντων τους, το οποίο θα ολοκληρωθεί εντός του 2023.
3.	1.17 Στην αρχή κάθε ημερολογιακού έτους, το Διοικητικό Συμβούλιο υιοθετεί ένα ημερολόγιο συνεδριάσεων και ένα ετήσιο πρόγραμμα δράσης, το οποίο αναθεωρείται ανάλογα με τις εξελίξεις και τις ανάγκες της εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζει τη σωστή, πλήρη και έγκαιρη εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και την εξέταση όλων των θεμάτων, επί των οποίων λαμβάνει αποφάσεις.	Δεδομένου ότι το Δ.Σ. προσέρχεται σε υψηλή συχνότητα σε συνεδριάσεις και βρίσκεται σε διαρκή επικοινωνία με τα ανώτατα και ανώτερα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας, τα μέλη αυτού έχουν πλήρη ενημέρωση επί των εταιρικών υποθέσεων, εποπτεία επί της εξέλιξης πραγμάτωσης των στρατηγικών στόχων της Εταιρείας και σφαιρική εικόνα για την επιχειρηματική της πορεία, συνεπώς θεωρείται ότι παρέλκει η υιοθέτηση ενός συγκεκριμένου ημερολογίου συνεδριάσεων του Δ.Σ, λόγω της διαρκούς επικοινωνίας και εγγύτητας στη λήψη της απαιτούμενης πληροφόρησης και εποπτείας επί των εταιρικών υποθέσεων.

4.	2.2.13 Η εταιρεία υιοθετεί πολιτική πολυμορφίας που εντάσσεται στο πλαίσιο της πολιτικής καταλληλότητας.	Σύμφωνα με το αρ. 3.1 και 3.2 του ν. 4706/20, η διαφοροποίηση των μελών του Δ.Σ πρέπει να εκτιμάται υπό το πρίσμα του επιδιωκόμενου βαθμού συσχετισμού των δεξιοτήτων των μελών του ΔΣ με τις δραστηριότητες και τις ιδιαιτερότητες της Εταιρείας προκειμένου να αντλεί η τελευταία το μεγαλύτερο δυνατό όφελος, χωρίς να αποτελεί μονόδρομο η τυχόν μη διαφοροποίηση, ούτε φυσικά και ελάττωμα του ΔΣ. Η Εταιρεία μελετά την υιοθέτηση κατάλληλων κριτηρίων πολυμορφίας για τα ανώτατα και ανώτερα διευθυντικά στελέχη της και επεξεργάζεται το σχετικό χρονοδιάγραμμα εφαρμογής αυτών, ενώ εκτιμά ότι θα απαιτηθεί πρόσθετος χρόνος προκειμένου να καταστεί εφικτή η θέσπιση και εφαρμογή κριτηρίων πολυμορφίας για τα ανώτατα και ανώτερα διευθυντικά στελέχη, λαμβανομένης υπόψη και της φύσης της δραστηριότητας της Εταιρείας. Σχετικές προβλέψεις περί του γενικού πρίσματος πολυμορφίας και διαφοροποίησης των μελών του Δ.Σ, υπάρχουν στην Πολιτική Καταλληλότητας ως ισχύει, η οποία έχει εγκριθεί με την από 01.07.2021 απόφαση της ΤΓΣ των Μετόχων της Εταιρείας. Η Εταιρεία σε κάθε περίπτωση, λειτουργεί υπό το πρίσμα απόδοσης ίσων ευκαιριών και συμπερίληψης, τόσο ως προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, όσο και ως προς τα ανώτατα διευθυντικά στελέχη, και
------------------	---	--

ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ		ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ
		σκοπεύει να το αποτυπώσει με μεγαλύτερη σαφήνεια, σε επόμενη επικαιροποίηση της ως άνω Πολιτικής Καταλληλότητας. Εκτιμάται ότι δεν υφίσταται κίνδυνος από την εν λόγω απόκλιση, για όσο χρονικό διάστημα αυτή παραμένει.
5.	2.3.1. Η εταιρεία διαθέτει πλαίσιο πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ώστε να εντοπίζει τις ανάγκες πλήρωσης θέσεων ή αντικατάστασης και να διασφαλίζεται κάθε φορά η ομαλή συνέχεια της διοίκησης και η επίτευξη του σκοπού της εταιρείας.	Το Δ.Σ υιοθέτησε κατά την από 12.01.2023 συνεδρίασή του, Κανονισμό Λειτουργίας του Δ.Σ, όπου αναφέρεται και το πλαίσιο πλήρωσης των θέσεων των μελών του ΔΣ σε περίπτωση θανάτου, παραιτήσεως ή εκπτώσεως μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου. Σύμφωνα, όμως με την ισχύουσα Πολιτική Καταλληλότητας, η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία ανάπτυξης πλαισίου όπου η χαρτογράφηση των κριτηρίων ατομικής καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ, συμπεριλαμβανομένων των καθηκόντων και αρμοδιοτήτων τους, αποτελεί το πρώτο στάδιο αυτής.

ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ		ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ
6.	2.3.2. Η εταιρεία διασφαλίζει την ομαλή διαδοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου με τη σταδιακή αντικατάστασή τους ώστε να αποφεύγεται η έλλειψη διοίκησης.	Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας με θητεία που διαρκεί το ίδιο χρονικό διάστημα για όλα τα μέλη. Ωστόσο, η Επιτροπή Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφίων, εξετάζει την διαμόρφωση κριτηρίων και διαδικασία διαδοχής καταρχήν των εκτελεστικών μελών του ΔΣ, ώστε να αποφευχθεί η έλλειψη διοίκησης.
7.	2.3.4. Η εταιρεία διαθέτει και πλάνο διαδοχής του Διευθύνοντος Συμβούλου.	Ο Δ/νων Σύμβουλος της Εταιρείας διορίστηκε με την από 09.11.2022 απόφαση του ΔΣ αυτής και η θητεία του λήγει με την εκλογή του νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση έτους 2026. Εξάλλου, για την περίπτωση που προκύψει θέμα διαδοχής του Δ/νοντος Συμβούλου, ισχύουν τα ανωτέρω.
8.	Ενσωμάτωση της έκθεσης αποδοχών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.	Η έκθεση αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου εκπονείται από την Επιτροπή Αμοιβών και ανάδειξης υποψηφίων και θα τεθεί προς έγκριση στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας του έτους 2023. Ως εκ τούτου, δεν υφίσταται κάποιος κίνδυνος από την απόκλιση αυτή.

γ) Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου και στις συνιστώσες αυτού Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου και Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων (τρίτη συνιστώσα του συστήματος αποτελεί η Κανονιστική Συμμόρφωση που έχει ως λειτουργία αναφερθεί ανωτέρω), των οποίων φέρει την ευθύνη, στοχεύοντας στην υιοθέτηση και λειτουργία διαδικασιών και διεργασιών που βελτιστοποιούν την ακρίβεια και εγκυρότητα των στοιχείων, καθώς και την τήρηση της διαδικασίας σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, διασφαλίζοντας την υψηλή ποιότητα του αποτελέσματος.

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι επίσης υπεύθυνο για την αναγνώριση, αξιολόγηση, μέτρηση και την εν γένει διαχείριση των κινδύνων, περιλαμβανομένων και αυτών που σχετίζονται με την αξιοπιστία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

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

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

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

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

- Επάρκεια σε γνώσεις, προσόντα και διαθεσιμότητα των εμπλεκόμενων στελεχών με σαφώς διαχωρισμένους ρόλους και περιοχές ευθύνης.
- Τακτική αναθεώρηση των λογιστικών αρχών και πολιτικών.
- Ύπαρξη δικλίδων σχετικών με την ασφάλεια των χρησιμοποιούμενων πληροφοριακών συστημάτων.

- Τακτική επικοινωνία των Ανεξάρτητων Ορκωτών ελεγκτών με τη Διοίκηση και την Επιτροπή Ελέγχου.
- Πραγματοποίηση τακτικών συναντήσεων επικύρωσης και καταγραφής των σημαντικών εκτιμήσεων που επηρεάζουν τις οικονομικές καταστάσεις.
- Ετήσια αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων που ακολουθείται για την έκδοση των οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου.

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

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

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

- Δημιουργία αντιγράφων ασφαλείας (Καθημερινή-Εβδομαδιαία-Μηνιαία-Ετήσια)
- Διαδικασία Επαναφοράς
- Ασφάλεια αίθουσας κεντρικών υπολογιστών
- Αρχείο Καταγραφής Περιστατικών
- Συχνή και υποχρεωτική αλλαγή κωδικού πρόσβασης
- Λογισμικό Αντιών (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

ii. Αποτελέσματα της Έκθεσης Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ), κατ' άρθρο 14 παρ. 3 περ. ι και παρ. 4 του Ν. 4706/2020

Η Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 3 περ. ι' του Ν.4706/2020 και την υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφαση του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. ΕΚ 2/917/17.6.2021 απόφαση του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει (το «Νομοθετικό Πλαίσιο»), με από 25.01.2023 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, ανέθεσε στην KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε., την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της εταιρείας REDS Α.Ε. με ημερομηνία αναφοράς την 31

Δεκεμβρίου 2022 και περίοδο αναφοράς από την έναρξη ισχύος του άρθρου 14 του Ν.4706/2020 (17.07.2021) έως την 31.12.2022.

Το έργο διασφάλισης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το πρόγραμμα ελέγχου που περιλαμβάνεται στην απόφαση της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) με αριθμό 040/2022 και το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Έργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης».

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία του αξιολογητή, καθώς και τα τεκμήρια που παρασχέθηκαν, σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και των σημαντικών θυγατρικών της, με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2022, και περίοδο αναφοράς από την έναρξη ισχύος του άρθρου 14 του Ν.4706/2020 (17.07.2021) έως την 31.12.2022, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψή του οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του ΣΕΕ της Εταιρείας και των σημαντικών θυγατρικών της σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο.

Η KPMG επιβεβαίωσε την ανεξαρτησία της 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 Κανονισμού ΕΕ 537/2014 και του Ν. 4449/2017.

(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 21^{ης} Απριλίου 2004 (παράγραφος 1 δ' του άρ. 152 του Ν. 4548/2018), αναφέρονται στην **Επεξηγηματική Έκθεση**, η οποία συμπεριλαμβάνεται στην Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης από 01.01.2022 έως 31.12.2022.

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

ι. Λειτουργία και βασικές εξουσίες της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων

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

χώρα κατά την αντίστοιχη χρήση, να αποφασίσει περί της διανομής των κερδών και απαλλαγής των Ελεγκτών της Εταιρείας από κάθε ευθύνη.¹

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

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

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

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

ii. Συμμετοχή μετόχων στη Γενική Συνέλευση- Δικαιώματα μετόχων

Οι προϋποθέσεις και οι προθεσμίες για τη συμμετοχή των μετόχων στη Γενική Συνέλευση και την άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου καθορίζονται από την κείμενη νομοθεσία, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Καταστατικού της Εταιρείας, εφόσον δεν προσκρούουν στους σχετικούς Νόμους, ήτοι από το άρθρο 124 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με το άρθρο 14 του Ν. 4569/2018 και τα άρθρα 27, 28 και 29 του Ν. 4706/2020, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 2018/1212 και του Κανονισμού Λειτουργίας του Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων (ΦΕΚΒ'/1007/16.03.2021).

Ειδικότερα:

¹ Για το έτος 2022 η προθεσμία διεξαγωγής της γενικής συνέλευσης της παρ. 1 του άρθρου 119 του ν. 4548/2018 (Α' 104), του άρθρου 69 του ν. 4072/2012 (Α' 86) και του άρθρου 10 του ν. 3190/1955 (Α' 91) παρατάθηκε για πενήντα (50) ημερολογιακές ημέρες. Προθεσμίες που συνδέονται με την υποβολή πρακτικών συνελεύσεων των μετόχων ή εταίρων και εγκεκριμένων οικονομικών καταστάσεων στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο παρατείνονται αναλόγως.

- Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει όποιο φυσικό ή νομικό πρόσωπο έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της πέμπτης (5^{ης}) ημέρας πριν από την ημέρα της αρχικής συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης (ημερομηνία καταγραφής).
- Σε περίπτωση εξ αναβολής ή επαναληπτικής συνεδρίασης Γενικής Συνέλευσης, ισχύουν οι προθεσμίες που ορίζονται από το νόμο (άρθρο 124 Ν. 4548/2018).
- Η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και πάντως βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η Εταιρεία από το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων ΑΕ.
- Η νομιμοποίηση του μετόχου για τη συμμετοχή του στη Γενική Συνέλευση και την άσκηση όλων των σχετικών δικαιωμάτων δεν προϋποθέτει τη δέσμευση των μετοχών του ούτε την τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας, η οποία να περιορίζει τη δυνατότητα πώλησης και μεταβίβασης αυτών κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί μεταξύ της ημερομηνίας καταγραφής και της ημερομηνίας συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης.
- Η Εταιρεία δύναται να ζητά εξακρίβωση/ταυτοποίηση των στοιχείων των υφιστάμενων μετόχων, να επικοινωνεί μαζί τους ώστε να διευκολύνεται η άσκηση των δικαιωμάτων τους και η ενεργός συμμετοχή στην Εταιρεία (Οδηγία ΕΕ 2017/828 άρθρα 3α)
- Η Εταιρεία διαβάζει πληροφορίες/ανακοινώσεις/ενημερώσεις έγκαιρα στους μετόχους ή/και στους διαμεσολαβητές σε τυποποιημένη μορφή, μέσω της διαμορφωμένης πλατφόρμας του Χρηματιστηρίου Αθηνών (Οδηγία ΕΕ 2017/828 άρθρα 3β)
- Η Εταιρεία διευκολύνει την άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι συμμετέχουν είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω εξουσιοδοτημένων διαμεσολαβητών και οφείλει να χορηγήγει βεβαίωση καταγραφής έγκυρης ψήφου, κατόπιν αιτήματος όπως ο νόμος ορίζει, του μετόχου ή του πληρεξουσίου διαμεσολαβητή του (Οδηγία ΕΕ 2017/828 άρθρα 3γ).

Τα δικαιώματα των μετόχων είναι αναρτημένα στον ιστότοπο της Εταιρείας και συγκεκριμένα στο σύνδεσμο <https://el.reds.gr/genikes-synelefsis/>. Η Εταιρεία, επειδή οι μετοχές της είναι εισηγμένες στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, υποχρεούται να δημοσιεύει ανακοινώσεις, σε συμμόρφωση προς τον Κανονισμό (ΕΕ) αριθμ. 596/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την κατάχρηση της αγοράς, τους νόμους 4443/2016 και 3556/2007 που αφορούν σχετικά θέματα, τις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς αλλά και τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Η Εταιρεία διαθέτει ενιαία μονάδα για την Εξυπηρέτηση των Μετόχων και τις Εταιρικές Ανακοινώσεις, η οποία έχει την ευθύνη της άμεσης και ισότιμης πληροφόρησης των μετόχων, καθώς και της υποστήριξής τους, σχετικά με την άσκηση των δικαιωμάτων τους, με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το καταστατικό της Εταιρείας. Ειδικότερα, η εν λόγω μονάδα μεριμνά για την άμεση, ορθή και ισότιμη πληροφόρηση των μετόχων σχετικά με τα ακόλουθα:

- τη διανομή μερισμάτων και δωρεάν μετοχών, τις πράξεις έκδοσης νέων μετοχών με καταβολή μετρητών, την ανταλλαγή μετοχών, τη χρονική περίοδο άσκησης των σχετικών δικαιωμάτων

προτίμησης ή τις μεταβολές στα αρχικά χρονικά περιθώρια, όπως η επέκταση του χρόνου άσκησης των δικαιωμάτων,

- την παροχή πληροφοριών σχετικά με τις τακτικές ή έκτακτες γενικές συνελεύσεις και τις αποφάσεις που λαμβάνονται σε αυτές,
- την απόκτηση ιδίων μετοχών και τη διάθεση και ακύρωσή τους, καθώς και τα προγράμματα διάθεσης μετοχών ή δωρεάν διάθεσης μετοχών σε μέλη του διοικητικού συμβουλίου και στο προσωπικό της Εταιρείας,
- την επικοινωνία και την ανταλλαγή στοιχείων και πληροφοριών με τα κεντρικά αποθετήρια τίτλων και τους διαμεσολαβητές, στο πλαίσιο ταυτοποίησης των μετόχων,
- την ευρύτερη επικοινωνία με τους μετόχους,
- την ενημέρωση των μετόχων, τηρουμένων των προβλέψεων του άρθρου 17 του Ν. 3556/2007, για την παροχή διευκολύνσεων και πληροφοριών από εκδότες κινητών αξιών,
- την παρακολούθηση της άσκησης των μετοχικών δικαιωμάτων, ιδίως όσον αφορά τα ποσοστά συμμετοχής των μετόχων, και της άσκησης του δικαιώματος ψήφου στις γενικές συνελεύσεις.
- Επίσης, η Μονάδα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων έχει και τις παρακάτω αρμοδιότητες:
- Προβαίνει στις απαραίτητες ανακοινώσεις που αφορούν ρυθμιζόμενες πληροφορίες, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Ν. 3556/2007, καθώς και εταιρικά γεγονότα σύμφωνα με τις προβλέψεις του Ν. 4548/2018, με σκοπό την ενημέρωση των μετόχων ή δικαιούχων άλλων κινητών αξιών της Εταιρείας.
- Έχει την αρμοδιότητα για τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014, όσον αφορά τη δημοσιοποίηση προνομιακών πληροφοριών, και στις λοιπές εφαρμοστέες διατάξεις.

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

Επιπρόσθετα, η Μονάδα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων έχει την ευθύνη της παρακολούθησης και διαχείρισης των σχέσεων της Εταιρείας με τους μετόχους της και το επενδυτικό κοινό και μεριμνά, μεταξύ άλλων, για την έγκυρη και ισότιμη ενημέρωση των επενδυτών και των οικονομικών αναλυτών στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Όλα τα ανωτέρω λαμβάνουν χώρα με την επιφύλαξη των διατάξεων για την προστασία των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα όπως αναφέρονται στη σχετική ενημέρωση των μετόχων στην ιστοσελίδα της Εταιρείας και συγκεκριμένα στο σύνδεσμο <https://el.reds.gr/genikes-synelefsis/> Τέλος, οι μέτοχοι και επενδυτές μπορούν να ανατρέξουν στη ιστοσελίδα της Εταιρείας και συγκεκριμένα στο σύνδεσμο <https://el.reds.gr/epikoinonia-gia-ependytes/> για την

επικοινωνία τους. με την αρμόδια Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων.

iii. Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου

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

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

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

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

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

- α) Παρακολουθούν και εξετάζουν τη στρατηγική της Εταιρείας και την υλοποίησή της, καθώς και την επίτευξη των στόχων της.
- β) Διασφαλίζουν την αποτελεσματική εποπτεία των εκτελεστικών μελών, συμπεριλαμβανομένης της παρακολούθησης και του ελέγχου των επιδόσεών τους και

- γ) Εξετάζουν και εκφράζουν απόψεις σχετικά με τις προτάσεις που υποβάλλουν τα εκτελεστικά μέλη, βάσει υφιστάμενων πληροφοριών.

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει όποτε απαιτείται από τις ανάγκες ή τις διατάξεις που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας στην έδρα της Εταιρείας και δύναται επίσης να συνεδριάζει και δια τηλεδιασκέψεως, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Καταστατικό της και την κείμενη νομοθεσία.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου καθορίζει τα θέματα της ημερήσιας διάταξης και συγκαλεί σε συνεδρίαση τα μέλη. Τον Πρόεδρο, σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματός του, αναπληρώνει, κατά σειρά, ο Αντιπρόεδρος, τούτου ελλείποντος ή κωλυομένου, αναπληρώνει ο Διευθύνων Σύμβουλος, σε περίπτωση δε απουσίας ή κωλύματος και του τελευταίου το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει μέλος του ως αναπληρωτή του. Η υπόψη αναπλήρωση περιορίζεται, αποκλειστικώς και μόνο, στην ενάσκηση των εξουσιών του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου ως τοιούτου.

Το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας **κατά την κλειομένη χρήση 2022** προέκυψε από:

- (i) Την από 05.03.2021 συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας στο πλαίσιο της οποίας το Σώμα των Μετόχων εξέλεξε τους Χρήστο Παναγιωτόπουλο, Ιωάννα Σαμπράκου, Γεώργιο Κωνσταντινίδη, Κωνσταντίνο Τούμπουρο, Αλεξάνδρα Σταυροπούλου, Γεώργιο Κουντούρη και Θεόδωρο Πανταλάκη, όπως συγκροτήθηκε σε σώμα κατά την ίδια ημεροχρονολογία,
- (ii) Την από 21.07.2022 ανασυγκρότηση αυτού σε Σώμα κατόπιν της εκλογής των κ. κ Κωνσταντίνου Μπουλμέτη και Ασημίνας Τσουπλάκη, σε αντικατάσταση των παραιτηθέντων κ.κ Πανταλάκη και Κουντούρη.
- (iii) Την από 26.07.2022 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στο πλαίσιο της οποίας εξελέγησαν δύο επιπλέον νέα μέλη και συγκεκριμένα ο κ. Παναγιώτης Κυριακόπουλος και ο κ. Ευάγγελος Σαμαράς όπως αυτό περαιτέρω επανασυγκροτήθηκε σε Σώμα σύμφωνα με τον κατωτέρω Πίνακα, κατά την συνεδρίασή του την ίδια ημεροχρονολογία.
- (iv) Την από 29.09.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας κατά τη συνεδρίαση της οποίας επιβεβαιώθηκε από το Σώμα των Μετόχων η υφιστάμενη σύνθεση του Δ.Σ ενώ επανακαθορίστηκαν και τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ τα οποία αποτέλεσαν οι κ.κ Μπουλμέτης, Τσουπλάκη και Σταυροπούλου, όπως αυτό περαιτέρω επανασυγκροτήθηκε σε Σώμα σύμφωνα με τον κατωτέρω Πίνακα, κατά την συνεδρίασή του την ίδια ημεροχρονολογία.

- (v) Την από 27.10.2022 ανασυγκρότηση σε σώμα του Δ.Σ κατόπιν της εκλογής του κ. Ευθύμιου Μπουλούτα σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος κ. Χρήστου Παναγιωτόπουλου, από εκτελεστικό μέλος και Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, την 26/10/2022.
- (vi) Την από 09.11.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας κατά τη συνεδρίαση της οποίας εξελέγη το νέο Δ.Σ κατόπιν της ανάκλησης του συνόλου των μελών του προϋφιστάμενου Δ.Σ το οποίο αποτελείται από τους κ.κ Ευθύμιο Μπουλούτα, Ιωάννα Σαμπράκου, Γεώργιο Κωνσταντινίδη, Αλεξάνδρα Σταυροπούλου, Κωνσταντίνο Τούμπουρο, Κωνσταντίνο Μπουλμέτη, Ασημίνα Τσουπλάκη, Παναγιώτη Κυριακόπουλο και Ευάγγελο Σαμαρά, όπως συγκροτήθηκε σε σώμα κατά την ίδια ημεροχρονολογία. Η θητεία των μελών εκκινεί κατά την ημερομηνία εκλογής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ήτοι την 09.11.2022 και λήξη με την εκλογή των νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου από τη Γενική Συνέλευση του έτους λήξεως της θητείας τους, ήτοι έως τη 10.09.2026, μη δυνάμενη να παραταθεί πέραν των έξι (6) ετών, όπως ορίζεται στο άρθρο 7 παρ. 2 του Καταστατικού της Εταιρείας και στο άρθρο 85 του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει.

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

Το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από εννέα (9) μέλη, εκ των οποίων ένα (1) εκτελεστικό και οχτώ (8) μη εκτελεστικά, στα οποία συμπεριλαμβάνονται τρία (3) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά, κατά την έννοια του άρθρου 9 του Ν.4706/2020, όπως ισχύει.

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

	Ονοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
1.	Ευθύμιος Μπουλούτας του Θεόδωρου	Πρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ερμού 25, Κηφισιά Αττικής
2.	Ιωάννα Σαμπράκου του Φωτίου	Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ερμού 25, Κηφισιά Αττικής
3.	Γεώργιος Κωνσταντινίδης του Χρήστου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	Ερμού 25, Κηφισιά Αττικής
4.	Κωνσταντίνος Τούμπουρος του Πανταζή	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ερμού 25, Κηφισιά Αττικής
5.	Αλεξάνδρα Σταυροπούλου του Γεωργίου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ερμού 25, Κηφισιά Αττικής
6.	Κωνσταντίνος Μπουλμέτης του Ευστράτιου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ερμού 25, Κηφισιά Αττικής
7.	Ασημίνα Τσουπλάκη του Μενελάου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ερμού 25, Κηφισιά Αττικής
8.	Παναγιώτης Κυριακόπουλος του Όθωνος	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ερμού 25, Κηφισιά Αττικής
9.	Ευάγγελος Σαμαράς του Φιλίππου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ερμού 25, Κηφισιά Αττικής

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο, για ταχύτερη διεκπεραίωση των εταιρικών υποθέσεων και σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, διατηρεί το δικαίωμα να ορίζει ως ειδικούς εκπροσώπους της Εταιρείας για τη διενέργεια συγκεκριμένων κάθε φορά πράξεων, μέλη του Διοικητικού

Συμβουλίου ή υπαλλήλους της Εταιρείας ή τρίτα πρόσωπα, ορίζοντας την έκταση των εξουσιών που ανατίθενται.

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας από την 01.01.2022 και μέχρι την 31.12.2022 συνεδρίασε 17 φορές.

Παρακάτω παρατίθεται αναλυτικός πίνακας με τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του, είτε αυτοπροσώπως είτε δια αντιπροσώπου, για την περίοδο από 01.01.2022 έως 31.12.2022:

Ονοματεπώνυμο	Χρονικό διάστημα	Παρουσία μελών στις Συνεδριάσεις Δ.Σ.	Συνολικές Συνεδριάσεις Δ.Σ.	Συμμετοχή (%)
Χρήστος Παναγιωτόπουλος*	01.01-26.10.2022	12	14	86%
Ευθύμιος Μπουλούτας	27.10-31.12.2022	3	3	100%
Ιωάννα Σαμπράκου	01.01-31.12.2022	17	17	100%
Γεώργιος Κωνσταντινίδης	01.01-31.12.2022	17	17	100%
Κωνσταντίνος Τούμπουρος	01.01-31.12.2022	16	17	94%
Αλεξάνδρα Σταυροπούλου	01.01-31.12.2022	16	17	94%

Ονοματεπώνυμο	Χρονικό διάστημα	Παρουσία μελών στις Συνεδριάσεις Δ.Σ.	Συνολικές Συνεδριάσεις Δ.Σ.	Συμμετοχή (%)
Κωνσταντίνος Μπουλμέτης	21.07-31.12.2022	10	10	100%
Θεόδωρος Πανταλάκης	01.01-18.07.2022	5	7	71%
Ασημίνα Τσουπλάκη	21.07-31.12.2022	-	10	100%
Γεώργιος Κουντούρης	01.01-19.07.2022	7	7	100%
Παναγιώτης Κυριακόπουλος	26.07-31.12.2022	-	9	89%
Ευάγγελος Σαμαράς	26.07-31.12.2022	-	9	100%

*(Ο κ. Παναγιωτόπουλος παραιτήθηκε από τη θέση του Προέδρου του Δ.Σ την 26.10.2022).

** (Οι κ.κ Πανταλάκης και Κουντούρης, παραιτήθηκαν από Ανεξάρτητα Μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ την 18.07.2022 και 19.07.2022 αντιστοίχως). Πέραν της ιδιότητας του μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, παρατίθενται κατωτέρω οι λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις που έχουν αναλάβει και διατηρούν τα μέλη του Δ.Σ.:

Λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Ονοματεπώνυμο	Επωνυμία Εταιρείας/ Νομικού Προσώπου	Θέση
Ευθύμιος Μπουλούτας του Θεοδώρου	ΠΙΜΑΝΑ Α.Ε.	Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.
Χρήστος Παναγιωτόπουλος του Παναγιώτη	P. & C. DEVELOPMENT S.A.	Μέτοχος (90,00 %)

Ονοματεπώνυμο	Επωνυμία Εταιρείας/ Νομικού Προσώπου	Θέση
	ATHOS ASSET MANAGEMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος Μέτοχος (93,00 %)
	APT IN ΛΟΤΖΙΣΤΙΚΣ Α.Ε	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
Ιωάννα Σαμπράκου του Φωτίου	ELITE GLOBAL CONSULTING SERVICES LTD	Ιδιοκτήτης - Διευθύνουσα Σύμβουλος
	CHILTERN MEDIA IKE	Διαχειρίστρια –Μέτοχος (23,33%)
	ATHENS RIVIERA FORUM ΑΣΤΙΚΗ ΜΗ ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Τακτική Διαχειρίστρια – Εταίρος (75%)
Γεώργιος Κωνσταντινίδης του Χρήστου	SWOT ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέτοχος (33,4 %) - Μη εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ
	SWOT Ε.Ε	Μέτοχος (51,00 %)
	CONSTANT INNOVATIONS Ε.Ε	Μέτοχος (30,00 %)
Κωνσταντίνος Τούμπουρος του Πανταζή	ΤΟΥΜΠΟΥΡΟΣ TEMCO Α.Τ.Ε.	Μέτοχος (60%, άμεση συμμετοχή), Μέλος του Δ.Σ.
	ΕΡΓΟΝΟΜΙΑ Α.Τ.Ε.	Μέτοχος (5%, άμεση συμμετοχή)
	ΕΡΓΟΜΕΤΡΙΑ Α.Ε.	Μέτοχος (50%, άμεση συμμετοχή)
	P-S ENGINEERING STUDIES & BUSINESS STRATEGY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.	Μοναδικός Εταίρος και Διαχειριστής (100%, άμεση συμμετοχή)
Αλεξάνδρα Σταυροπούλου του Γεωργίου	ΟΤΕ Α.Ε	Εμμισθη εντολή για παροχή νομικών υπηρεσιών
	Δικηγορικό Γραφείο	Ιδιοκτήτης
	ΒΕΤΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ	Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ
Θεόδωρος Πανταλάκης του Νικολάου	ATTICA BANK	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ*
Γεώργιος Κουντούρης του Ιωάννη	LIQUBIT INVESTMENTS LTD.	Μέλος Δ.Σ

Ονοματεπώνυμο	Επωνυμία Εταιρείας/ Νομικού Προσώπου	Θέση
Ασημίνα Τσουπλάκη Του μενελάου	Όμιλος Μητροπολιτικό- ΑΚΜΗ	B2B Marketing & Communications Manager
Κωνσταντίνος Μπουλμέτης του Ευστρατίου	Αναπτυξιακή Αττικής Α.Ε - ΑΟΤΑ	Δ/νων Σύμβουλος
Ευάγγελος Σαμαράς Του Φιλίππου	BITΩΝ ΑΤΕ	Πρόεδρος Δ.Σ και Νόμιμος εκπρόσωπος
	ΓΕΝΕΣΙΣ Α.Ε	Αντιπρόεδρος Δ.Σ και Διευθύνων Σύμβουλος
	ΜΕΤΑΤΕΧΝΙΚΗ ΜΟΝ. ΙΚΕ	Διαχειριστής
	ΜΕΤΑΔΟΜΙΚΗ ΜΟΝ. ΙΚΕ	Διαχειριστής
Παναγιώτης Κυριακόπουλος του Όθωνος	QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ.	Μέλος του ΔΣ
	EUROSEAS LTD	Μέλος του ΔΣ
	EURODRY LTD	Μέλος του ΔΣ
	CAMBRIDGE FINANCE Ltd	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος

*(Ο κ. Πανταλάκης αποχώρησε από την εν λόγω θέση την 08/02/2022).

Όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατέχουν ακαδημαϊκούς τίτλους σπουδών πανεπιστημιακού επιπέδου ελληνικών ή/και αλλοδαπών εκπαιδευτικών ιδρυμάτων, ορισμένοι δε εξ αυτών είναι κάτοχοι μεταπτυχιακών τίτλων σπουδών ή/και διδακτορικών με σπουδές σε διάφορους τομείς (Τεχνολογικό, Χρηματοοικονομικό, Νομικό κ.λπ.). Συναφώς, τα ως άνω πρόσωπα, με βάση και το βιογραφικό τους, διαθέτουν γνώση των τομέων που η Εταιρεία δραστηριοποιείται και διαθέτουν δεξιότητες και πείρα για την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους, σύμφωνα με την πολιτική καταλληλότητας, το επιχειρηματικό μοντέλο και τη στρατηγική της Εταιρείας.

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

Συνοπτική αναφορά στα βιογραφικά σημειώματα των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

1. Ευθύμιος Μπουλούτας του Θεοδώρου – Πρόεδρος, μη εκτελεστικό μέλος

Ο κ. Ευθύμιος Μπουλούτας έχει πολυετή εμπειρία στον Τραπεζικό τομέα, στο Asset Management, σε Εταιρείες Επιχειρηματικών Συμμετοχών και έχει διαχειριστεί αναδιαρθρώσεις μεγάλων

βιομηχανικών εταιρειών στους κλάδους Τροφίμων, Αερομεταφορών, Υγείας, Ναυτιλίας και Real Estate.

Κατά τη διάρκεια της καριέρας του, ο κ. Μπουλούτας έχει διατελέσει Partner στην Grant Thornton, Διευθύνων Σύμβουλος της Marfin Investment Group (MIG), Διευθύνων Σύμβουλος της Marfin Popular Bank, Γενικός Διευθυντής της Eurobank και μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής της Τράπεζας, Διευθύνων Σύμβουλος της Eurobank Asset Management και Διευθύνων Σύμβουλος της Ιονικής Αμοιβαία Κεφαλαία. Διατέλεσε Πρόεδρος και μέλος Δ.Σ. σε πολλές εταιρείες όπως Vivartia, Ολυμπιακή Αεροπορία, EFG Bank Luxembourg & EFG Private Bank.

Ο κ. Μπουλούτας είναι κάτοχος Διδακτορικού Διπλώματος (Ph.D.) από το M.I.T., μεταπτυχιακού τίτλου Master of Science από το Πανεπιστήμιο Stanford, και Διπλώματος Πολιτικού Μηχανικού από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

2. Ιωάννα Σαμπράκου, Αντιπρόεδρος Δ.Σ- μη εκτελεστικό μέλος:

Η Ιωάννα Σαμπράκου είναι Ιδρύτρια και Διευθύνουσα Σύμβουλος της Elite Global Consulting Services, η οποία δραστηριοποιείται στους τομείς της συμβουλευτικής εξαγορών & συγχωνεύσεων, επιχειρηματικής ανάπτυξης και στρατηγικής, εταιρικών σχέσεων και χρηματοδοτήσεων. Είναι Αντιπρόεδρος και Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της REDS A.E., καθώς και Ιδρύτρια και Managing Partner της Chiltern Media.

Έχει διατελέσει Διευθύντρια Επενδύσεων & Ανάπτυξης του Dimera Group, όπου και ηγήθηκε - ανάμεσα σε άλλα - της εξαγοράς του συγκροτήματος Πόρτο Καρράς, έκτασης 17.630 στρεμμάτων, συνολικού ύψους ~€205 εκατ. (ξενοδοχειακό συγκρότημα, καζίνο, μαρίνα, οινοποιείο, αθλητικές εγκαταστάσεις, κ.ά.).

Προηγουμένως, είχε υπηρετήσει επί σειρά ετών ως Σύμβουλος Υπουργών Υποδομών, Μεταφορών & Δικτύων, του Αν. Υπουργού Οικονομίας & Ανάπτυξης, αρμόδιου για τη Βιομηχανία & το Εμπόριο, και του Υφυπουργού Οικονομίας & Ανάπτυξης, αρμόδιου για τις Επενδύσεις, με άμεση εμπλοκή στη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου. Υπηρέτησε ως Εθνική Συντονίστρια του Προγράμματος «Πρώθηση Επενδύσεων και Στρατηγικές Επενδύσεις», υπό την Παγκόσμια Τράπεζα.

Ως Διευθύντρια του Γραφείου του Γενικού Γραμματέα Τηλεπικοινωνιών, Ταχυδρομείων & Ψηφιακής Διακυβέρνησης, ήταν επικεφαλής της εθνικής διαπραγματεύσεως για το ΕΣΠΑ 2014-2020 στον κλάδο των Τηλεπικοινωνιών - διασφαλίζοντας άνω του €1 δις. - και της διαπραγματεύσεως για το Μνημόνιο. Διατέλεσε Συντονίστρια του «Digital Growth 2021» και του «National Broadband Plan», ενώ διαχειρίστηκε διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις, όπως η μετάβαση στην Ψηφιακή Τηλεόραση και το 4G. Υπηρέτησε ως Συντονίστρια του ρυθμιστικού πλαισίου για τις ΤΠΕ, κατά την Ελληνική Προεδρία του Συμβουλίου της Ευρώπης.

Έχει διατελέσει Αντιπρόεδρος Δ.Σ. της Ένωσης Μηχανικών Πληροφορικής & Επικοινωνιών Ελλάδος (ΕΜΗΠΕΕ), μέλος Δ.Σ. της Επιτροπής Ολυμπίων & Κληροδοτημάτων (Ζάππειο Μέγαρο), υπό το Υπουργείο Οικονομικών, Μέλος της Αντιπροσωπείας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ), Εθνική Εκπρόσωπος στην Διεθνή Ένωση Τηλεπικοινωνιών (ITU), Πρόεδρος της Οργανωτικής Επιτροπής «Ψηφιακές Πληρωμές και Ενιαία Ψηφιακή Αγορά» και Πρόεδρος του Συνεδρίου «1st Athens Digital Payments Summit».

Είναι Πτυχιούχος Μηχανικός Η/Υ & Πληροφορικής και κάτοχος Μεταπτυχιακού Τίτλου Σπουδών από το Πανεπιστήμιο Πατρών, ενώ κατέχει Δίπλωμα Ευρεσιτεχνίας, εγκεκριμένο από το U.S. Patent and Trademark Office, και MBA από το ALBA Graduate Business School.

3. Γεώργιος Κωνσταντινίδης, Διευθύνων Σύμβουλος:

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

4. Αλεξάνδρα Σταυροπούλου- Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ:

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

5. Κωνσταντίνος Τούμπουρος- Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ:

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

6. Παναγιώτης Κυριακόπουλος- Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ:

Πτυχιούχος Ναυπηγός Μηχανολόγος Μηχανικός του Πανεπιστημίου Newcastle upon Tyne, M. Βρετανίας. Κατέχει μεταπτυχιακό Τίτλο (M.Sc), στη Ναυπηγική Και Μηχανολογία του Τεχνολογικού Ινστιτούτου της Μασαχουσέτης (M.I.T), ΗΠΑ και μεταπτυχιακό τίτλο (MBA), στη Διοίκηση Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Imperial College του Λονδίνου. Από τον Ιούλιο του 2002 είναι Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Star Επενδυτικής Α.Ε, ενός ομίλου επιχειρήσεων με επενδύσεις στα Μέσα Μαζικής Ενημέρωσης και στην Τεχνολογία. Παράλληλα, είναι μέλος του Δ.Σ των εισηγμένων στο Χρηματιστήριο των ΗΠΑ ναυτιλιακών εταιριών Euroseas Ltd και Eurodry Ltd, Πρόεδρος της Ένωσης Ιδιωτικών Τηλεοπτικών Σταθμών Εθνικής Εμβέλειας (ΕΙΤΗΣΕΕ), μέλος του Δ.Σ του Ομίλου Quest και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ).

7. Ευάγγελος Σαμαράς - Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ:

Σπούδασε πολιτικός μηχανικός με ειδικότητα Δομοστατικός, στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο (1981) και από τότε ασκεί το επάγγελμα του πολιτικού μηχανικού. Εργάζεται για περισσότερο από 30 χρόνια, ως Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος σε εταιρείες Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων. Παράλληλα, μεταξύ άλλων, ασκεί διοίκηση ως εκτελεστικός Πρόεδρος σε εταιρεία αντιπροσώπευσης αυτοκινήτων και ως εκτελεστικό μέλος Δ.Σ σε εταιρεία αερομεταφορών. Κατά την σταδιοδρομία του μέχρι σήμερα έχει ασχοληθεί με επιτυχία στην διαδικασία σχεδιασμού, μελέτης, αδειοδότησης και υλοποίησης σημαντικών οικοδομικών και βιομηχανικών έργων του ομίλου εταιρειών Motor Oil.

8. Κωνσταντίνος Μπουλμέτης- Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ:

Διευθύνων Σύμβουλος της Αναπτυξιακής Αττικής ΑΕ-ΑΟΤΑ. Έχει διατελέσει επί σειρά ετών Διευθυντής των Γραφείων Υφυπουργών Υποδομών & Μεταφορών και Διευθυντής του Γραφείου Υφυπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης. Διετέλεσε Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και Σύμβουλος Διοίκησης της εταιρείας «ΤΑΧΥΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΕΛΤΑ», καθώς και Σύμβουλος Διοίκησης σε πολυεθνικές εταιρείες, επιχειρηματικούς Ομίλους και Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Έχει έντονη διεθνή παρουσία ως επικεφαλής Ελληνικών Αντιπροσωπειών σε Συμβούλια και Διεθνή Forums, όπως η Γενική Συνέλευση του Ο.Η.Ε., Συμβούλια Υπουργών, Υπουργικές Συνόδους της Ε.Ε. και σε διμερείς συναντήσεις με τρίτες χώρες.

Σπούδασε Κοινωνιολογία και Πολιτικές Επιστήμες, ενώ κατέχει μεταπτυχιακό δίπλωμα «MSc Marketing and Communication in New Technologies» από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

9. Ασημίνα Τσουπλάκη - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ:

Είναι πτυχιούχος του τμήματος Γεωγραφίας του Πανεπιστημίου Αιγαίου, κατέχει Μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών (MSc Energy, Environmental Technology and Economics) από το City University του

Λονδίνου και MBA (Master in Business Administration) από το University of Kentucky, US. Είναι υποψήφια διδάκτωρ στο τμήμα Πολιτισμικής Τεχνολογίας και Επικοινωνίας του Πανεπιστημίου Αιγαίου με θέμα: Ιδιωτικότητα, Προστασία και ασφάλεια δεδομένων σε cloud περιβάλλοντα και σε δίκτυα πραγμάτων (Internet of Things).

Κατέχει 10ετή προϋπηρεσία σε εταιρείες που ασχολούνται με την σχεδίαση, μελέτη και υλοποίηση μεγάλων έργων Βιώσιμης Ανάπτυξης (Sustainability), δράσεων εταιρικής και κοινωνικής ευθύνης (CSR actions) και εξωτερικής επικοινωνίας στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Συγκεκριμένα: έχει εργαστεί στην Τράπεζα Πειραιώς στο Λονδίνο στον δανειακό κλάδο, στην Τράπεζα Πειραιώς στην Ελλάδα ως Project Manager στον Τομέα έργων που προωθούν τη Βιώσιμη Ανάπτυξη και μειώνουν το ανθρακικό αποτύπωμα. Παράλληλα, κατέχει εμπειρία στο Sustainability/ESG Reporting, στον υπολογισμό του ανθρακικού αποτυπώματος, στη παροχή υπηρεσιών που σχετίζονται με την αξιολόγηση κοινωνικοοικονομικών επιπτώσεων επενδύσεων σε εθνικό επίπεδο, στην εξωτερική διασφάλιση Απολογισμών Βιώσιμης Ανάπτυξης εταιρειών, στο σχεδιασμό και εφαρμογή στρατηγικών βιωσιμότητας και εταιρικής κοινωνικής ευθύνης με στόχο την ορθή ενημέρωση των ενδιαφερόμενων μερών, καθώς έχει συνεργαστεί με πληθώρα εταιρειών μέσω της PwC όπου εργαζόταν ως Σύμβουλος Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κλιματικής Αλλαγής. Στη συνέχεια, εργάστηκε στον Όμιλο Ελληνικά Πετρέλαια και συγκεκριμένα στο τμήμα Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης, όπου ασχολήθηκε με τον σχεδιασμό, την υλοποίηση και την αποτίμηση έργων που αφορούσαν την ευημερία και το θετικό αντίκτυπο των τοπικών κοινωνιών όπου δραστηριοποιούνταν ο Όμιλος. Τέλος, εργάστηκε στη ΜΕΓΑ Α.Ε. που δραστηριοποιείτε στην παραγωγή προϊόντων ατομικής υγιεινής, ως Sustainability and Communication Manager όπου ασχολήθηκε ενεργά με τον σχεδιασμό και την υλοποίηση έργων που αφορούσαν την βιωσιμότητα της εταιρείας, την ανάπτυξη και τη συγγραφή πολιτικών σχετικά με τις ηθικές, βιώσιμες και περιβαλλοντικές ευθύνες της εταιρείας, με τον σχεδιασμό και την υλοποίηση κοινωνικών δράσεων θετικού αντικτύπου και χορηγιών σε δημόσιους φορείς και ΜΚΟ πανελλαδικά ενώ παράλληλα συνεργάστηκε ενεργά με τα ενδιαφερόμενα μέρη ώστε να ενισχυθούν οι δεσμεύσεις τις εταιρείες σε θέματα ESG (Περιβάλλοντος, Κοινωνίας και Εταιρικής Διακυβέρνησης). Μιλάει Αγγλικά, Γαλλικά και Ισπανικά.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Μαργαρίτα Σκάρου, Νομική Σύμβουλος - Υπεύθυνη Κανονιστικής Συμμόρφωσης Ομίλου REDS

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

Ηλέκτρα Δέμη – Διευθύντρια Νέων Επενδύσεων Ομίλου REDS.

Η κα Δέμη διαθέτει πάνω από 15 έτη εμπειρίας στον τομέα της διαχείρισης και επένδυσης κεφαλαίων στο real estate. Έχει αναλάβει ανώτερες θέσεις ευθύνης ως Business Development Director, Investor Relations and Group Strategy Director και Investment Manager σε κορυφαίες επενδυτικές εταιρίες με εξειδίκευση στον τομέα των εμπορικών και τουριστικών ακινήτων στην Ελλάδα και στην κεντροανατολική Ευρώπη. Είναι διπλωματούχος πολιτικός μηχανικός του Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου και κάτοχος MSc Construction Economics and Management, University College London.

Δημήτρης Παπαδημητρόπουλος, Επικεφαλής Τεχνικής Διεύθυνσης Ομίλου REDS

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

Με πολυετή ενασχόληση στην επίβλεψη επαγγελματικών χώρων γραφείων και εμπορικών καταστημάτων όπως η H&M, PUBLIC, ORCHESTRA-PREMAMAN, AB ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ, FOUR SEASON (Αστέρας Βουλιαγμένης), δίκτυο καταστημάτων ROLEX USA, νέον κτίριο γραφείων PRODEA

Φραγκοκλησιάς Μαρούσι. Διαθέτει πολυετή δραστηριότητα στην κατασκευή και επίβλεψη ιδιωτικών κτιρίων κατοικιών υψηλών απαιτήσεων μεγάλων κατασκευαστικών εταιριών όπως η EKTASIS DEVELOPMENT AE, ΔΑΝΑΟΣ ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΤΕ (Όμιλος εταιριών Ι. Κούστα), Δ. ΚΑΨΙΜΑΛΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ (Πρόεδρος Ένωσης Κατασκευαστών Ελλάδας), ιδιωτικές κατοικίες στη Νέα Μαρίνα Αγίας Νάπας Κύπρου. Επίσης υπήρξε τριετής ενασχόληση του στην κατασκευή Φωτοβολταϊκών Πάρκων μεγάλου μεγέθους σε όλη την Ελλάδα.

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

Ιωάννης Κρίκος, Διευθυντής Εμπορικού Πάρκου «Smart Park», από το Δεκέμβριο 2022.

Διαθέτει περισσότερα από 20 χρόνια εμπειρίας σε θέσεις ευθύνης, στο χώρο των επιχειρήσεων, και στο δημόσιο τομέα στην Ελλάδα και στο Εξωτερικό. Έχει αναλάβει θέσεις ευθύνη σε διάφορους τομείς όπως πετρελαιοειδή, διαφήμιση, δημόσιες σχέσεις και μη κυβερνητικών οργανισμών.

Είναι κάτοχος Διδακτορικού τίτλου σπουδών στην Οργάνωση και Διοίκηση .

Ρωμανός Σαββόπουλος - Διευθυντής Marketing Ομίλου REDS

Ο κ. Ρωμανός Σαββόπουλος διαθέτει πολυετή εμπειρία στον χώρο του στρατηγικού σχεδιασμού επικοινωνίας και προώθησης Εμπορικών & Ψυχαγωγικών προορισμών (Destination Marketing). Εργάζεται στον Όμιλο από το 2002 και στην REDS από το 2007, έχοντας διατελέσει Project Manager σε αναπτύξεις διαφορετικών χρήσεων (οικιστικά, εμπορικά κέντρα, κτίρια γραφείων). Από το 2012 είναι υπεύθυνος marketing για το Εμπορικό Πάρκο Smart Park ενώ από το 2019 είναι υπεύθυνος Marketing για το σύνολο των έργων της REDS. Κάτοχος πτυχίου Αρχιτεκτονικής Bsc και μεταπτυχιακού τίτλου MArch στον εξελιγμένο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό (Advanced Architectural Design) από το Πανεπιστήμιο Strathclyde της Γλασκώβης.

Γεώργιος Τασσόπουλος - Εσωτερικός Ελεγκτής του Ομίλου REDS, από το Μάιο 2022.

Ο κ. Γεώργιος Τασσόπουλος του Λεωνίδα, γεννήθηκε στην Αθήνα και σπούδασε Λογιστική στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας (στο πρώην ΤΕΙ Λάρισας). Επιπλέον είναι κάτοχος του επαγγελματικού τίτλου σπουδών από τον φορέα OFQUAL με έδρα την Αγγλία - Diploma in Accounting and Finance (2021) και βρίσκεται στη διαδικασία απόκτησης του επαγγελματικού τίτλου ACCA της μεγαλύτερης Ένωσης Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (ACCA) με Έδρα το Λονδίνο (βρίσκεται στον δεύτερο και τελευταίο κύκλο εξετάσεων). Κατέχει Πιστοποιημένη εξειδίκευση στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) από την Ένωση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (ACCA) αλλά και πιστοποιημένη εξειδίκευση στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π.) από το ΕΚΠΑ. Έχει

εργαστεί σε διάφορες θέσεις ευθύνης λογιστηρίου και ως σύμβουλος σε θέματα Φορολογικά και Λογιστικά.

Αναστασία Παπαχρήστου, Επικεφαλής της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων του Ομίλου RED.S

Διαθέτει περισσότερα από 30 έτη εμπειρία στον τραπεζικό και χρηματοοικονομικό κλάδο, έχοντας διατελέσει ανώτερο διευθυντικό στέλεχος σε τράπεζες. Ενδεικτικά αναφέρεται, Δ/ντρια στην Γενική Δ/ση Πίστης Ομίλου, με εξειδίκευση στους κλάδους των Κατασκευών, Real Estate και Τουρισμού, Επικεφαλής στην Ομάδα αξιολόγησης δανειακών χαρτοφυλακίων σε εξαγορές & συγχωνεύσεις τραπεζικών ιδρυμάτων, καθώς και Διευθύντρια στον Εσωτερικό Έλεγχο στην Eurobank και Επικεφαλής Εσωτερικού Ελέγχου στην Interbank. Έχει ασχοληθεί ιδιαίτερα με θέματα όπως: project financing, χρηματοδοτήσεις - αναδιαρθρώσεις - ρυθμίσεις επιχειρηματικών δανείων, διαχείριση λειτουργικών κινδύνων, διαχείριση επιχειρηματικών κινδύνων, AML και τεχνολογικό μετασχηματισμό οργανισμών. Διαθέτει πτυχίο Οικονομικών Επιστημών από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών και πιστοποιήσεις επιμορφωτικών προγραμμάτων στο αντικείμενό της.

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

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

Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Ανώτατων Διευθυντικών Στελεχών

Πολιτική Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ανώτατων Διευθυντικών Στελεχών

Η Πολιτική Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας εγκρίθηκε βάσει της απόφασης της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της RED.S με ημερομηνία 26.07.2022. Η Πολιτική ισχύει για τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία της αρχικής της έγκρισης (εφεξής «Περίοδος Ισχύος») εκτός εάν αναθεωρηθεί ή/και τροποποιηθεί νωρίτερα βάσει άλλης απόφασης της Γενικής Συνέλευσης. Η Πολιτική καταρτίστηκε σύμφωνα με την οδηγία της ΕΕ όσον αφορά στα δικαιώματα των μετόχων, όπως ενσωματώθηκε στην ελληνική νομοθεσία με το Ν. 4548/2018.

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

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

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

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

- Παρέχοντας ένα δίκαιο και κατάλληλο επίπεδο σταθερών αμοιβών που δεν οδηγεί σε υπέρμετρη εξάρτηση από τις μεταβλητές αποδοχές και στην ανάληψη αδικαιολόγητου κινδύνου, ενθαρρύνοντας με αυτόν τον τρόπο τα εκτελεστικά μέλη να εστιάσουν στη δημιουργία βιώσιμης μακροπρόθεσμης αξίας.
- Εξισορροπώντας τις βραχυπρόθεσμες με τις μακροπρόθεσμες αμοιβές προκειμένου να διασφαλίζεται η επικέντρωση σε βραχυπρόθεσμους στόχους που θα οδηγήσουν μακροπρόθεσμα στη δημιουργία αξίας.
- Συμπεριλαμβάνοντας μακροπρόθεσμα κίνητρα όπου η ανταμοιβή παρέχεται σε μετοχές και βραχυπρόθεσμα κίνητρα με αναβαλλόμενη ανταμοιβή, ώστε τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου να συντάσσονται με τα συμφέροντα των μετόχων, καθώς και τη μακροπρόθεσμη απόδοση της Εταιρείας.
- Προσδοκώντας τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου να αποκτήσουν και να διατηρήσουν μετοχές στην Εταιρεία και με αυτόν τον τρόπο να συνταχθούν με τη μακροπρόθεσμη απόδοση και βιωσιμότητα της Εταιρείας και των μετόχων της.
- Απαιτώντας τα μέτρα απόδοσης οποιουδήποτε μακροπρόθεσμου κινήτρου να μετρώνται σε μακροπρόθεσμη βάση.

Η Πολιτική Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου της REDS είναι αναρτημένες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://el.reds.gr/i-etaireia/etairiki-domi/>.

iv. Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη χρήση 2022 είχε μέχρι τις 21.07.2022 τριμελή σύνθεση, με Πρόεδρο τον κ. Παναγιώτη Αλαμάνο (μη μέλος του Δ.Σ και ανεξάρτητο κατά την έννοια των

διατάξεων του ν. 3016/2002) και μέλη τον κ. Θεόδωρο Πανταλάκη και τον κ. Κωνσταντίνο Τούμπουρο, αμφότερα τότε ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας. Εν συνεχεία, μέχρι την 29.09.2022 είχε τριμελή σύνθεση, με Πρόεδρο τον κ. Παναγιώτη Αλαμάνο (μη μέλος του Δ.Σ και ανεξάρτητο κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 3016/2002) και μέλη την κα Ασημίνα Τσουπλάκη και τον κ. Κωσταντίνο Τούμπουρο, αμφότερα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. Κατόπιν, μέχρι την 09.11.2022 είχε τριμελή σύνθεση, με Πρόεδρο τον κ. Παναγιώτη Αλαμάνο (μη μέλος του Δ.Σ και ανεξάρτητο κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 3016/2002) και μέλη την κα Ασημίνα Τσουπλάκη και την κα. Αλεξάνδρα Σταυροπούλου, αμφότερα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ, ενώ την 09.11.2022, κατόπιν και της από 09.11.2022 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, η Επιτροπή συγκροτήθηκε εκ νέου σε Σώμα με τριμελή σύνθεση, με Πρόεδρο τον κ. Παναγιώτη Αλαμάνο (μη μέλος του Δ.Σ και ανεξάρτητο κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 3016/2002) και μέλη την κα Ασημίνα Τσουπλάκη και την κα. Αλεξάνδρα Σταυροπούλου, αμφότερα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ.

Η σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου κατά την **κλειόμενη χρήση 2022** παρατίθεται στον κατωτέρω πίνακα:

α/α	Ονοματεπώνυμο	Θέση
1.	Παναγιώτης Αλαμάνος	Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου-δεν αποτελεί μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου- πληροί τα κριτήρια ανεξαρτησίας του Ν. 3016/2002)
2.	Αλεξάνδρα Σταυροπούλου	Μέλος της Επιτροπής (Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.)
3.	Ασημίνα Τσουπλάκη	Μέλος της Επιτροπής (Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.)

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

Η διάρκεια της θητείας των ως άνω μελών της Επιτροπής Ελέγχου συμπίπτει με τη διάρκεια της θητείας των μελών του εκλεγέντος Διοικητικού Συμβουλίου, αρχόμενη από την ημέρα της εκλογής

τους, ήτοι την 09.11.2022 και λήγουσα με την εκλογή του νέου Διοικητικού Συμβουλίου, που θα εκλέξει η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας του έτους 2026.

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

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

Η πλέον πρόσφατη αναθεώρησή του εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 06.12.2022 απόφαση της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας. Ο ισχύον κανονισμός της Επιτροπής Ελέγχου είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, στην ακόλουθη διεύθυνση <https://el.reds.gr/i-etairaia/etairiki-domi/>.

Λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου

1. Η Επιτροπή Ελέγχου για την υλοποίηση του έργου της συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα, ήτοι τουλάχιστον τέσσερις (4) φορές ετησίως, και εκτάκτως όποτε απαιτηθεί. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου συγκαλεί τα μέλη της με έγγραφη πρόσκληση, που μπορεί να αποστέλλεται με email, τουλάχιστον δύο (2) εργάσιμες ημέρες πριν τη συνεδρίαση και περιλαμβάνει τα θέματα της ημερησίας διάταξης, καθώς και την ημερομηνία, την ώρα και τον τόπο της συνεδρίασης. Η Επιτροπή Ελέγχου μπορεί να συνεδριάζει αυτόκλητα και χωρίς προηγούμενη πρόσκληση του Προέδρου της, εφόσον παρίστανται όλα τα μέλη της. Η Επιτροπή Ελέγχου δύναται να συνεδριάζει έγκυρα και με τηλεδιάσκεψη. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλα τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ισοδυναμεί με συνεδρίαση και απόφαση ακόμη και αν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση.
2. Η Επιτροπή Ελέγχου βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα όταν παρευρίσκονται τουλάχιστον δύο μέλη, ενώ δεν επιτρέπεται η συμμετοχή δια αντιπροσώπου. Ένα τουλάχιστον μέλος της εκ των ανεξαρτήτων μελών της, το οποίο διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική, ή λογιστική, θα πρέπει να παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Επιτροπή Ελέγχου καταρτίζει κανονισμό λειτουργίας με απόφασή της, εφόσον είναι ανεξάρτητη, είτε κατόπιν προηγούμενης απόφασης του ΔΣ, εφόσον αποτελεί επιτροπή του ΔΣ, ο οποίος αναρτάται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας και συνεδριάζει στην

έδρα της Εταιρείας ή όπου αλλού μπορεί να προβλέπει ο Κανονισμός της, κατ' αναλογική εφαρμογή του άρθρου 90 του ν. 4548/2018. Οι συζητήσεις και αποφάσεις της Επιτροπής Ελέγχου καταχωρίζονται σε πρακτικά, τα οποία υπογράφονται από τα παρόντα μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 93 του ν. 4548/2018. Η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη διακριτική της ευχέρεια δύναται να καλεί, όποτε κρίνεται απαραίτητο, διευθυντικά στελέχη που εμπλέκονται στη διακυβέρνηση της εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των εκτελεστικών μελών του Δ.Σ., του οικονομικού διευθυντή και του επικεφαλής της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, να παρακολουθούν συγκεκριμένες συνεδριάσεις ή συγκεκριμένα θέματα της ημερήσιας διάταξης και να παρέχουν εξηγήσεις, καθώς και οποιοδήποτε άτομο κρίνει ότι μπορεί να συνδράμει το έργο της. Τουλάχιστον μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, που είναι ανεξάρτητο από την Εταιρεία, με επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική ή λογιστική, παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

Αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου

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

1. Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί τη διαδικασία και τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των ατομικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου. Στο πλαίσιο αυτό ενημερώνει το Διοικητικό συμβούλιο υποβάλλοντας

σχετική αναφορά για τα θέματα που προέκυψαν από τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου επεξηγώντας αναλυτικά:

- α) Τη συμβολή του υποχρεωτικού ελέγχου στην ποιότητα και ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, δηλαδή στην ακρίβεια, πληρότητα και ορθότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών γνωστοποιήσεων, που εγκρίνει το Διοικητικό συμβούλιο και δημοσιοποιείται και
- β) Τον ρόλο της Ελεγκτικής Επιτροπής στην υπό (α) ανωτέρω διαδικασία, δηλαδή καταγραφών ενεργειών που προέβη η Ελεγκτική Επιτροπή κατά τη διαδικασία διεξαγωγής του υποχρεωτικού ελέγχου.

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

- 2. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι αρμόδια να παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, δηλαδή τους μηχανισμούς και τα συστήματα παραγωγής, τη ροή και τη διάχυση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που παράγουν οι εμπλεκόμενες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας και του Ομίλου. Στις παραπάνω ενέργειες της Επιτροπής περιλαμβάνεται και η λοιπή πληροφόρηση που δημοσιοποιείται με οποιοδήποτε τρόπο (π.χ. χρηματιστηριακές ανακοινώσεις, δελτία τύπου) σε σχέση με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες. Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνει σχετικά το Διοικητικό συμβούλιο με τις διαπιστώσεις της και υποβάλει προτάσεις βελτίωσης της διαδικασίας, αν το κρίνει αναγκαίο.
- 3. Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί εξετάζει και αξιολογεί την αποτελεσματικότητα του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλίδων ασφαλείας της Εταιρείας και του Ομίλου, αναφορικά αφενός με το σύστημα του εσωτερικού ελέγχου και αφετέρου με την εκτίμηση και τη διαχείριση κινδύνων, σε σχέση με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Περαιτέρω, παρακολουθεί και επιθεωρεί την ορθή λειτουργία της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και των υπόχρεων θυγατρικών της, σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και αξιολογεί το έργο, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά της, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία της. Επίσης, η Ελεγκτική Επιτροπή επισκοπεί τη δημοσιοποιηθείσα πληροφόρηση ως προς τον εσωτερικό έλεγχο και τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες της Εταιρείας και

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

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

Συγκεκριμένα: Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνεται για τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης από τη διοίκηση. Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνεται επίσης από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή επί του ετήσιου προγράμματος υποχρεωτικού ελέγχου πριν από την εφαρμογή του, προβαίνει σε αξιολόγησή του και βεβαιώνεται ότι το ετήσιο πρόγραμμα υποχρεωτικού ελέγχου θα καλύψει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου της εταιρείας και του Ομίλου. Περαιτέρω, η Επιτροπή Ελέγχου υποβάλλει προτάσεις και για 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 Εταιρείας και του Ομίλου κατά το στάδιο προγραμματισμού του ελέγχου, κατά τη διάρκεια εκτέλεσης του και κατά το στάδιο προετοιμασίας των εκθέσεων ελέγχου.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Ελέγχου λαμβάνει υπόψη της και να εξετάζει τα πιο σημαντικά ζητήματα και τους κινδύνους που ενδέχεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και στις σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις της διοίκησης κατά την σύνταξή τους. Κατωτέρω, αναφέρονται ενδεικτικά θέματα που αναμένεται να έχουν εξετασθεί και αξιολογηθεί διεξοδικά από την Επιτροπή Ελέγχου στο βαθμό που είναι σημαντικά για την Εταιρεία, και τον Όμιλο, αναφέροντας συγκεκριμένες ενέργειες επ' αυτών στην ενημέρωσή της προς το Διοικητικό Συμβούλιο:

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

- Σημαντικές ασυνήθεις συναλλαγές.

Συναφώς, εφίσταται η προσοχή στην έγκαιρη και ουσιαστική επικοινωνία της Επιτροπής Ελέγχου με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή, ενόψει της σύνταξης της έκθεσης ελέγχου και της συμπληρωματικής έκθεσης του τελευταίου προς την Επιτροπή Ελέγχου. Επιπλέον, η Επιτροπή Ελέγχου επισκοπεί τις οικονομικές εκθέσεις της Εταιρείας, πριν την έγκρισή τους από το αντίστοιχο διοικητικό συμβούλιο, προκειμένου να αξιολογήσει την πληρότητα και τη συνέπεια αυτών σε σχέση με την πληροφόρηση που έχει τεθεί υπόψη της καθώς και με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρία και ενημερώνει σχετικά το διοικητικό συμβούλιο.

5. Η Επιτροπή Ελέγχου επισκοπεί και παρακολουθεί την ανεξαρτησία των ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή των ελεγκτικών εταιρειών σύμφωνα με τα άρθρα 21, 22, 23, 26 και 27 καθώς και σύμφωνα με το άρθρο 6 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και ιδίως την καταλληλότητα της παροχής μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία, αλλά και στον Όμιλο, σύμφωνα με το άρθρο 5 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014.
6. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι υπεύθυνη για τη διαδικασία επιλογής ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή ελεγκτικών εταιρειών της Εταιρείας και του Ομίλου και προτείνει τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή τις ελεγκτικές εταιρείες που θα διοριστούν σύμφωνα με το άρθρο 16 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014, εκτός εάν εφαρμόζεται η παράγραφος 8 του άρθρου 16 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014.
7. Η Επιτροπή Ελέγχου αξιολογεί την επάρκεια, τη στελέχωση και την οργανωτική δομή της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και των υπόχρεων θυγατρικών της, υποβάλλει πρόταση στο Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τον ορισμό του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και εντοπίζει τυχόν αδυναμίες της. Εφόσον κριθεί σκόπιμο, η Επιτροπή Ελέγχου υποβάλλει προτάσεις προς το Διοικητικό συμβούλιο, ώστε η Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου να διαθέτει τα απαραίτητα μέσα, να είναι επαρκώς στελεχωμένη με δυναμικό με επαρκείς γνώσεις, εμπειρία και εκπαίδευση, να μην υπάρχουν περιορισμοί στο έργο της και να έχει την προβλεπόμενη ανεξαρτησία.

Η Επιτροπή Ελέγχου υποβάλλει πρόταση στο Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τον εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας της μονάδας εσωτερικού ελέγχου. Επίσης, η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνεται επί του ετήσιου προγράμματος ελέγχων της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, πριν από την εφαρμογή του και προβαίνει σε αξιολόγησή του, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου καθώς και τα αποτελέσματα των προηγούμενων ελέγχων. Στο πλαίσιο της εν λόγω ενημέρωσης, η Επιτροπή Ελέγχου εξετάζει ότι το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων (σε συνδυασμό με τυχόν μεσοπρόθεσμα αντίστοιχα προγράμματα)

καλύπτει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει τακτικές συναντήσεις με τον Εσωτερικό Ελεγκτή της Εταιρείας, για τη συζήτηση θεμάτων της αρμοδιότητάς του, καθώς και προβλημάτων που, ενδεχομένως, προκύπτουν από τους εσωτερικούς ελέγχους. Επιπλέον, η Επιτροπή Ελέγχου λαμβάνει γνώση του έργου της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων και των εκθέσεων της (τακτικών και έκτακτων), και παρακολουθεί την ενημέρωση του Διοικητικού συμβουλίου με το περιεχόμενο αυτών, όσον αφορά τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας.

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

8. Η Επιτροπή Ελέγχου επισκοπεί τη διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και την περιοδική αναθεώρησή τους. Στο πλαίσιο αυτής Επιτροπή Ελέγχου αξιολογεί τις μεθόδους που χρησιμοποιεί η Εταιρεία και ο Όμιλος για τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των κινδύνων, την αντιμετώπιση των κυριότερων από αυτούς μέσω του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου καθώς και τη γνωστοποίησή τους στις δημοσιοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες με ορθό τρόπο.
9. Για τα αποτελέσματα όλων των παραπάνω ενεργειών, η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνει το Διοικητικό συμβούλιο με τις διαπιστώσεις της και υποβάλλει προτάσεις εφαρμογής διορθωτικών ενεργειών, εφόσον κριθεί σκόπιμο.
10. Η Επιτροπή Ελέγχου υποβάλλει ετήσια έκθεση πεπραγμένων προς την ετήσια τακτική γενική συνέλευση της Εταιρείας. Στην έκθεση αυτή περιλαμβάνεται η περιγραφή της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία.
11. Η Επιτροπή Ελέγχου συμμετέχει στην επιλογή των υποψήφιων που θα διενεργήσουν την αξιολόγηση του συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, την διαδικασία πρότασης, επιλογής και έγκρισης της ανάθεσης της αξιολόγησης από το αρμόδιο όργανο καθώς και το αρμόδιο πρόσωπο/όργανο παρακολούθησης και τήρησης του συμφωνηθέντος έργου. Η αξιολόγηση της επάρκειας του ΣΕΕ πραγματοποιείται με βάση τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές.

Ως προς τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές, αναφέρονται ενδεικτικά τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα (International Federation of Accountants: International Standards on Auditing), το Πλαίσιο των

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

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

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

Τήρηση Κώδικα Δεοντολογίας

Η Επιτροπή Ελέγχου υποχρεούται να συμμορφώνεται με τις επιταγές της νομοθεσίας, του καταστατικού της Εταιρείας, του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και των αποφάσεων των οργάνων της. Επίσης, δεσμεύεται από τα έγγραφα του Συστήματος Διαχείρισης Κανονιστικής Συμμόρφωσης, όπως έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και βρίσκονται σε ισχύ.

Αξιολόγηση

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

Διοικητικό Συμβούλιο σχετικές προτάσεις βελτίωσης.

Πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου κατά τη χρήση 2022

I. Σύνθεση

1. Η Επιτροπή Ελέγχου (εν συντομία «Επιτροπή») της εταιρείας «RED.S ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» (εν συντομία «Εταιρεία») έχει συσταθεί νόμιμα σύμφωνα με το άρθρο 44 Ν.4449/2017 και άρθρο 74 Ν.4706/2020. Η Επιτροπή Ελέγχου κατά την χρήση 2022 ήταν μέχρι τις 21 Ιουλίου τριμελής με Πρόεδρο τον Παναγιώτη Αλαμάνο (Πρόεδρο, μη Μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας και ανεξάρτητο κατά την έννοια των διατάξεων του ν.4706/2020) και Μέλη τον Θεόδωρο Πανταλάκη και τον Κωσταντίνο Τούμπουρο, αμφότερα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά Μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας. Από τις 21 Ιουλίου μέχρι τις 29 Σεπτεμβρίου η Επιτροπή αποτελείτο από τους Παναγιώτη Αλαμάνο (Πρόεδρο, μη Μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας και ανεξάρτητο κατά την έννοια των διατάξεων του ν.4706/2020) και Μέλη την Ασημίνα Τσουπλάκη και τον Κωσταντίνο Τούμπουρο, αμφότερα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά Μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας. Από τις 29 Σεπτεμβρίου έως τις 9 Νοεμβρίου η Επιτροπή αποτελείτο από τους Παναγιώτη Αλαμάνο (Πρόεδρο, μη μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας και ανεξάρτητο κατά την έννοια των διατάξεων του ν.4706/2020) και Μέλη την Ασημίνα Τσουπλάκη και την Αλεξάνδρα Σταυροπούλου, αμφότερα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά Μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας. Κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 9ης Νοεμβρίου επανεξελέγη η Επιτροπή Ελέγχου με την ίδια σύνθεση και για θητεία ίδια με εκείνη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
2. Η λειτουργία της Επιτροπής διέπεται από το εκάστοτε ισχύον νομικό πλαίσιο του ν.4706/2020 και του ν. 4449/2017 και τον Κανονισμό της Επιτροπής.

II. Συνεδριάσεις

Η Επιτροπή Ελέγχου για την υλοποίηση του έργου της διενήργησε εντός του 2022 εννέα (9) συνεδριάσεις με πλήρη απαρτία.

III. Εργασίες σχετικά με την παρακολούθηση του υποχρεωτικού ελέγχου

1. Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολούθησε τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των ετήσιων και περιοδικών ατομικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

Στο πλαίσιο αυτό προέβη σε συζητήσεις με τους εξωτερικούς ελεγκτές και τις οικονομικές υπηρεσίες και:

- i. Έλαβε γνώση του προγράμματος ελέγχου των ανεξάρτητων ελεγκτών των οικονομικών καταστάσεων πριν την εφαρμογή του, κατανόησε την εκτίμηση των κινδύνων για τα πεδία ελέγχου¹ και τις περιοχές σημαντικού ενδιαφέροντος του ελέγχου,
 - ii. Ενημερώθηκε, με ενδιάμεσες επικοινωνίες του Προέδρου της Επιτροπής με τους ορκωτούς ελεγκτές, ότι δεν ανέκυψαν νέα σημαντικά θέματα (Key Audit Matters) κατά την διάρκεια της διενέργειας της ελεγκτικής εργασίας,
 - iii. Έλαβε γνώση της ετήσιας Έκθεσης Ελέγχου για την χρήση 2021, της σχετικής Συμπληρωματικής Έκθεσης, καθώς και των εκθέσεων για την επισκόπηση των ενδιάμεσων καταστάσεων,
 - iv. Έλαβε γνώση, παρακολούθησε και αξιολόγησε τυχόν απειλές στην ανεξαρτησία των ελεγκτών και εφάρμοσε την Πολιτική Ανάθεσης μη Ελεγκτικών Εργασιών στον Εξωτερικό Ελεγκτή.
2. Η Επιτροπή Ελέγχου, εξέτασε προσεκτικά: α) την καταλληλότητα και τη συνέπεια της εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών, ειδικά όσον αφορά στην αναγνώριση των εσόδων, τις λογιστικές εκτιμήσεις (εστιάζοντας με λεπτομέρεια επί των παραδοχών που βασίστηκαν και στα μοντέλα υπολογισμού τους), β) τις ενδεχόμενες απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων και τις σχετικές γνωστοποιήσεις, γ) τη λογιστική αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης χρηματοοικονομικών μέσων, δ) τη λογιστική μισθώσεων, ε) τη λογιστική των άυλων περιουσιακών στοιχείων και της υπεραξίας που προέκυψε από την απόκτηση θυγατρικών εταιρειών.

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

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

¹ Αυτά καλύπτουν κατ' ελάχιστο τα θέματα που ενδεικτικά αναφέρονται στην εγκύκλιο της Επιτροπής

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

3. Βασιζόμενη και στις εργασίες του εξωτερικού ελεγκτή, η Επιτροπή Ελέγχου εισηγήθηκε στο ΔΣ σχετικά με την έγκριση της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για την χρήση 2021 και για το Α' εξάμηνο 2022.
4. Επιπρόσθετα, η Επιτροπή Ελέγχου ζήτησε, σύμφωνα με πάγιο αίτημα της, να ανατεθεί στον ορκωτό ελεγκτή η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού για τη χρήση 2022.

IV. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου

1. Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλίδων ασφαλείας της Εταιρείας. Για τον σκοπό αυτό έχει κατά καιρούς συζητήσει με την Διοίκηση για την συνεχή βελτίωση στα θέματα αυτά, όπως προκύπτουν και από τις εκθέσεις εσωτερικού ελέγχου.
2. Η Επιτροπή παρακολουθεί και επιθεωρεί την ορθή λειτουργία του Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και αξιολογεί το έργο, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά της, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία της. Επισημαίνεται ότι η Επιτροπή Ελέγχου είναι η μόνη αρμόδια για την αξιολόγηση του Εσωτερικού Ελεγκτή.
3. Εντός του 2022 η Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου ολοκλήρωσε 4 εκθέσεις τακτικών ελέγχων, βάσει του προγραμματισμού για το έτος 2022, το οποίο εγκρίθηκε την προηγούμενη χρήση. Οι τακτικοί έλεγχοι που διεκπεραιώθηκαν από τη Διεύθυνση του Εσωτερικού Ελέγχου καλύπτουν το 100% των προγραμματισμένων ελέγχων για το έτος 2022.
4. Η Επιτροπή Ελέγχου ενέκρινε το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου για το έτος 2023, πριν από την εφαρμογή του, αξιολογώντας το με βάση τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου καθώς και τα αποτελέσματα των προηγούμενων ελέγχων.
5. Ο Διευθυντής Εσωτερικού Ελέγχου ήταν παρών στις συνεδριάσεις της Επιτροπής καθ' όλη την διάρκεια των εργασιών της κατά το 2022
6. Η Επιτροπή προχώρησε μέσω της συνεχούς συνεργασίας με το Διοικητικό Συμβούλιο και τη στελέχη της Εταιρείας, σε όλες τις επιβεβαιωτικές ενέργειες που απαιτούνταν έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι η διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου προτάσσει στο ελεγκτικό έργο μεταξύ των άλλων και θέματα που αφορούν την απρόσκοπτη επιβεβαίωση της επάρκειας του συστήματος

εσωτερικού ελέγχου της εταιρείας, όπως αυτό ορίζεται στον Ν.4706 και τις σχετικές με αυτόν αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Όλες οι αναφορές (εκθέσεις) ελέγχου συζητήθηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου μετά από σχετικές εισηγήσεις που έγιναν από την Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου.

7. Η Επιτροπή Ελέγχου έλαβε γνώση της αξιολόγησης των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας, η οποία διεκπεραιώθηκε από την Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου και των συσχετίσεων με τα αποτελέσματα του προγραμματισμού του έργου των εξωτερικών και των εσωτερικών ελεγκτών.
8. Η Επιτροπή Ελέγχου επέλεξε εξωτερικό συνεργάτη για την αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης της εταιρίας και παρακολούθησε την πρόοδο του έργου έως και την ολοκλήρωση του με σκοπό την πληρέστερη συμμόρφωση της εταιρίας με τις απαιτήσεις του Ν. 4706/2020 και την Υπ' Αρ. 1/891/2020 Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

V. Συνεργασία με την Διοίκηση

1. Πέρα από την πρόσκληση στελεχών στις συνεδριάσεις της Επιτροπής, υπήρξε απευθείας επικοινωνία και συνεργασία του Προέδρου της Επιτροπής με τον Διευθύνοντα Σύμβουλο του Ομίλου REDS.
2. Οι υπηρεσίες του Ομίλου καθ' όλη την διάρκεια του έτους είχαν ομαλή συνεργασία τόσο με τους εξωτερικούς όσο και με τους εσωτερικούς ελεγκτές, τους έδωσαν απρόσκοπτη και πλήρη πρόσβαση στις πληροφορίες που εκείνοι χρειάστηκαν και γενικά διευκόλυναν το έργο τους.

VI. Αξιολόγηση της Επιτροπής

Η Επιτροπή Ελέγχου προέβη σε αυτοαξιολόγηση για το έτος 2022.

Κατά την υπόψη χρήση, αξιολόγησε την επάρκεια του ισχύοντος Κανονισμού Λειτουργίας της και προέβη στις ενδεδειγμένες αλλαγές.

Επιτροπή Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφίων

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

Η σύνθεση της Επιτροπής για την **κλειόμενη χρήση του 2022** αναφέρεται κατωτέρω:

Ονοματεπώνυμο		Θέση
1.	Κωνσταντίνος Τούμπουρος	Πρόεδρος της Επιτροπής (Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.)
2.	Αλεξάνδρα Σταυροπούλου	Μέλος της Επιτροπής (Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.)
3.	Κωνσταντίνος Μπουλμέτης	Μέλος της Επιτροπής (Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.)

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

Πεπραγμένα της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών κατά τη χρήση 2022

Η Επιτροπή Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών για την υλοποίηση του έργου της διενήργησε εντός του 2022 εννέα (9) συνεδριάσεις, στις οποίες υπήρχε πλήρης απαρτία. Κατά τις προαναφερθείσες συνεδριάσεις της για τη χρήση του 2022, η εν λόγω επιτροπή επεξεργάστηκε ένα εύρος θεμάτων και υπέβαλε αντίστοιχα προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για θέματα όπως:

1. Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπής Ελέγχου.
2. Έγκριση της έκθεσης αποδοχών έτους 2021.
3. Επιλογή, αξιολόγηση και αντιστοίχως πρόταση προς το Διοικητικό Συμβούλιο νέων μελών, προς αντικατάσταση παραιτηθέντων.
4. Συνολική αξιολόγηση της καταλληλότητας των μελών Δ.Σ και της ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών.

Η Εταιρεία, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις του αρ. 3 Ν. 4706/2020 και την υπ' αριθ. 60/18.09.2020 εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, διαθέτει Πολιτική Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία εγκρίθηκε με την από 07.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και στη συνέχεια με την από 01.07.2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Η Πολιτική Καταλληλότητας ορίζει το σύνολο των αρχών και κριτηρίων που εφαρμόζονται κατά την επιλογή, αντικατάσταση και ανανέωση της θητείας των μελών του Δ.Σ., στο πλαίσιο της

αξιολόγησης της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας. Αναφέρονται τα κριτήρια αξιολόγησης της Καταλληλότητας: ατομική, όπως επάρκεια γνώσεων, εχέγγυα ήθους και φήμης, σύγκρουση συμφερόντων, ανεξαρτησία κρίσης και συλλογική: επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο, πολυμορφία.

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

Η εγκεκριμένη Πολιτική Καταλληλότητας βρίσκεται αναρτημένη στην επίσημη ιστοσελίδα της Εταιρείας και συγκεκριμένα στον σύνδεσμο <https://el.reds.gr/i-etaireia/etairiki-domi/>.

Ετήσια Επανεξέταση από το Διοικητικό Συμβούλιο της πλήρωσης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του.

Η Επιτροπή Αμοιβών και ανάδειξης Υποψηφίων, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, της εφαρμογής των διατάξεων του άρ. 9 του ν. 4706/2020 και της Πολιτικής Καταλληλότητας Μελών Δ.Σ., προέβη σε επανέλεγχο της πλήρωσης των Κριτηρίων Ανεξαρτησίας των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τις συνεδριάσεις της την 05.09.2022 και 02.11.2022, και διακρίβωσε την πλήρωση των προϋποθέσεων, των κριτηρίων και των παραγόντων ανεξαρτησίας, του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 καθώς προέβη και σε συνολική αξιολόγηση όλων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, παραθέτοντας τις σχετικές εισηγήσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Κηφισιά, 27 Απριλίου 2023

ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή



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

Έκθεση ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «REDS Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών» (Εταιρεία ή/και Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις εταιρικές και ενοποιημένες ταμειακές τους ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

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

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

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

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 34 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

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

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
Αξιολόγηση εκτίμησης απομείωσης των επενδύσεων σε ακίνητα (Σημειώσεις 2.6, 2.10, 4α και 6 των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων) Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν κυρίως ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια, τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για μελλοντική ανάπτυξη. Ο Όμιλος επιμετρά τις επενδύσεις σε ακίνητα στο κόστος κτήσης μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις ενδεχόμενες σωρευμένες ζημιές λόγω απομείωσης της αξίας. Η διοίκηση αναθέτει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία σε πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας τους, καθώς και για τους σκοπούς κατάρτισης των	Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022: - Αξιολογήσαμε τις διαδικασίες του Ομίλου για την εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και για την εξέταση ενδεχόμενης απομείωσης αυτών, προκειμένου να διαπιστώσουμε εάν πραγματοποιήθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. - Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου, που διεξήχθησαν από πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της διοίκησης, και επιβεβαιώσαμε ότι οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αποδεκτές

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
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. Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου ανέρχεται σε €6 εκατ. και σε €124 εκατ. αντίστοιχα, αντιπροσωπεύοντας το 12% και 88% αντίστοιχα του συνόλου της αξίας του ενεργητικού τους. Η Εταιρεία και ο Όμιλος αξιολόγησαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 κατά πόσο υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα έχουν υποστεί απομείωση. 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 συγκριτική μέθοδο, 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.	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 2022. • Συγκρίναμε την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα όπως παρουσιάζεται στις ανωτέρω αποτιμήσεις με τις αξίες στα λογιστικά βιβλία του Ομίλου. • Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε τις ικανότητες, την ανεξαρτησία και την αντικειμενικότητα των πιστοποιημένων εξωτερικών εκτιμητών του Ομίλου. • Δεδομένης της υποκειμενικότητας που ενέχει ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, της πλήρους γνώσης της αγοράς που απαιτείται για τον προσδιορισμό κατάλληλων παραδοχών, καθώς και των τεχνικών δυσκολιών στην εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης, συνεργαστήκαμε με ειδικό εξωτερικό εμπειρογνώμονα στην εκτίμηση ακινήτων. Σε συνεργασία με τον εμπειρογνώμονα αξιολογήσαμε την καταλληλότητα και τη συνάφεια των μεθοδολογιών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των κύριων παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της διοίκησης και έχουμε εξετάσει την συνέπεια των στοιχείων. 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 σύμφωνα με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
Αναφορικά με τη συγκριτική μέθοδο και τη μέθοδο 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 31.12.2022, 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. 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.	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.
Βάση σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων (Σημειώσεις 2.1, 3.1, 19 και 35 των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων) Η Εταιρεία και ο Όμιλος καταρτίζουν τις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις χρησιμοποιώντας την αρχή της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία και ο Όμιλος κατείχαν βραχυπρόθεσμα δάνεια ύψους περίπου € 4,1 εκατ. και € 6,3 εκατ. αντίστοιχα, με αποτέλεσμα να απεικονίζονται	Πραγματοποιήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες αναφορικά με την αξιολόγηση της καταλληλότητας της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων: • Συζητήσαμε με τη Διοίκηση τις βασικές υποθέσεις που υιοθετήθηκαν στις προβλεπόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές και αξιολογήσαμε τις ενδεχόμενες εναλλακτικές λύσεις που έχουν εξετασθεί προκειμένου να αντιμετωπισθούν ζητήματα ρευστότητας, εφόσον προκύψουν στο προβλεπτό μέλλον.

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις σημαντικά υψηλότερες από τα στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού κατά €6,5 εκατ. για την Εταιρεία και €2,8 εκατ. για τον Όμιλο. Ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας και του Ομίλου αφορά κυρίως σε προγραμματισμένες δόσεις ομολογιακών δανείων της Εταιρείας καταβλητέες εντός του 2022. Η Διοίκηση έχοντας πάρει έγκριση από τους χρηματοοικονομικούς φορείς για την αναστολή των προγραμματισμένων δόσεων του 2022, ολοκλήρωσε τις διαπραγματεύσεις αναφορικά με την έκδοση του νέου κοινού ομολογιακού δανείου, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται η αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού, μέσα στο 2023. Η ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να λειτουργούν απρόσκοπτα ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα εξαρτάται από την ικανότητα της διοίκησης να διατηρεί τη ρευστότητα σε επίπεδα που μπορεί να εκπληρώσει τις τρέχουσες χρηματοδοτικές και λειτουργικές υποχρεώσεις. Με βάση τα παραπάνω η διοίκηση διενήργησε ανάλυση στις μελλοντικές ταμειακές ροές, ώστε να αξιολογήσει την ικανότητα του Ομίλου να έχει επαρκή ταμειακά διαθέσιμα για τη χρηματοδότηση του τρέχοντος κεφαλαίου κίνησης, των σημαντικών επενδύσεων και των χρηματοδοτικών δραστηριοτήτων της για το άμεσο μέλλον. Αφού εξέτασε όλους αυτούς τους παράγοντες, λαμβάνοντας υπόψη της μεταξύ άλλων και τη διαρκή συμμόρφωση με τους απαιτούμενους χρηματοοικονομικούς δείκτες των δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, η διοίκηση κατέληξε στο συμπέρασμα ότι θα υπάρχουν επαρκείς	- Επισκοπήσαμε τα διαθέσιμα έγγραφα και την επικοινωνία με τους χρηματοοικονομικούς φορείς αναφορικά με την ολοκλήρωση των διαπραγματεύσεων για την αναχρηματοδότηση των βραχυπρόθεσμων δανείων της Εταιρείας και του Ομίλου. - Αξιολογήσαμε τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου για τους επόμενους 12 μήνες και εξετάσαμε τις βασικές παραδοχές, κάνοντας χρήση της διαθέσιμης πληροφόρησης αναφορικά με δανειακές συμβάσεις, επιτόκια δανεισμού και χρονοδιαγράμματα πληρωμών. - Αξιολογήσαμε το συμπέρασμα της διοίκησης ότι δεν υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα αναφορικά με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. - Εξετάσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των σχετικών γνωστοποιήσεων της διοίκησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Βάσει των ελεγκτικών μας διαδικασιών διαπιστώσαμε ότι τα στοιχεία της αξιολόγησης που πραγματοποίησε η διοίκηση στηρίχθηκαν σε αξιόπιστα δεδομένα και ότι οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν βάσιμες και συνεπείς με τις εκτιμήσεις και τα σχέδια της διοίκησης, τα οποία στηρίζουν τη λογιστική βάση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας του Ομίλου με την οποία συντάχθηκαν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις και σύμφωνα με τα οποία δεν προκύπτει ουσιώδης αβεβαιότητα αναφορικά με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Επίσης, επιβεβαιώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις της Διοίκησης για το θέμα αυτό στη Σημείωση 2.1.1 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπείς με

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
ταμειακές ροές για το προβλεπτό μέλλον και η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρησιμοποιώντας την αρχή της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας παραμένει κατάλληλη. Επικεντρωθήκαμε στην περιοχή αυτή λόγω των εκτιμήσεων και παραδοχών που απαιτούνται από τη διοίκηση προκειμένου να αξιολογηθεί η δυνατότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά του στο προβλεπτό μέλλον.	τα σχετικά Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Άλλες Πληροφορίες

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

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

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

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

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 αντιστοιχούν στις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150, 151, 153 και 154 του Ν. 4548/2018,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ και δ της παραγράφου 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

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

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

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

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι

ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συγκεντρώνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

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

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 21 Ιουνίου 2006 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου 17 ετών, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

3. Κανονισμός Λειτουργίας

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

4. Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, προκύπτει ότι το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί κατώτερο από το μισό του κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. Βάσει των ως άνω διατάξεων, το Διοικητικό Συμβούλιο θα πρέπει να περιλάβει το εν λόγω θέμα προς συζήτηση στην ημερήσια διάταξη της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, που θα εγκρίνει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, με σκοπό τη λήψη των προβλεπόμενων από την κείμενη νομοθεσία μέτρων.

5. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε τα ψηφιακά αρχεία της Εταιρείας και του Ομίλου, τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής "Κανονισμός ESEF"), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, σε μορφή XHTML 2138008XMMJA4T8NXY81-2022-12-31-el.xhtml, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL 2138008XMMJA4T8NXY81-2022-12-31-el.zip με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων).

Κανονιστικό πλαίσιο

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

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

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

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

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

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



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

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

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, σε μορφή αρχείου XHTML 2138008XMMJA4T8NXY81-2022-12-31-el.xhtml, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL 2138008XMMJA4T8NXY81-2022-12-31-el.zip με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.



Αθήνα, 27 Απριλίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠραϊσγουώτερχαουςΚούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Λ. Κηφισίας 268

153 32 Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Σωκράτης Λεπτός Μπούρτζη

ΑΜ ΣΟΕΛ 41541

Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (Ενοποιημένες & Εταιρικές)

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

για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022

Περιεχόμενα

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη & Εταιρική).....	90
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη & Εταιρική)	93
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (Ενοποιημένων & Εταιρικών)	96
1 Γενικές πληροφορίες	96
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	96
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	96
2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας	97
2.1.2. Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα	98
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	99
2.3 Ενοποίηση.....	102
2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα	104
2.5 Συναλλαγματικές μετατροπές	104
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα	104
2.7 Μισθώσεις	105
2.8 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις.....	106
2.9 Ασώματες Ακινήτοποιήσεις	107
2.10 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	107
2.11 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	107
2.12 Αποθέματα.....	109
2.13 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	109
2.14 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	109
2.15 Δεσμευμένες καταθέσεις.....	110
2.16 Μετοχικό κεφάλαιο	110
2.17 Δανεισμός	110
2.18 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	111
2.19 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία	112
2.20 Παροχές στο προσωπικό	113
2.21 Προβλέψεις.....	114
2.22 Αναγνώριση εσόδων.....	114
2.23 Διανομή μερισμάτων	115
2.24 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές.....	115
2.25 Κόστη δανεισμού	115
2.26 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους	115
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	116
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	116
3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών	120
3.3 Διαχείριση κεφαλαίων.....	121

4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....	122
5	Πληροφόρηση κατά τομέα	124
6	Επενδύσεις σε ακίνητα	126
7	Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις.....	130
8	Ασώματες Ακινήτοποιήσεις	132
9	Δικαιώματα χρήσης παγίων – ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις.....	133
10	Επενδύσεις σε θυγατρικές	135
11	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων 135	
12	Πελάτες & λοιπές απαιτήσεις	136
13	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	138
14	Δεσμευμένες καταθέσεις.....	139
15	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο	139
16	Λοιπά Αποθεματικά	140
17	Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα (μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις).....	142
18	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	142
19	Δάνεια	144
20	Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Προϊόντα	146
21	Αναβαλλόμενη φορολογία	148
22	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού	152
23	Έσοδα μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα	154
24	Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	155
25	Έξοδα ανά κατηγορία	155
26	Παροχές σε εργαζομένους.....	156
27	Φόρος εισοδήματος	157
28	Έσοδα από μερίσματα	158
29	Λοιπά έσοδα / έξοδα εκμετάλλευσης.....	158
30	Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή	159
31	Μερίσματα ανά μετοχή	159
32	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	159
33	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	161
34	Λοιπά πληροφοριακά στοιχεία	162
35	Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού	163

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη & Εταιρική)

Σημ.	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	7	147.863	201.203	-
Ασώματες ακινητοποιήσεις	8	16.347	26.991	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	123.859.016	123.685.821	5.866.756
Επενδύσεις σε θυγατρικές	10	-	-	36.532.727
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	21	3.102	2.256	3.102
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	11	1.166.612	1.166.612	1.166.612
Δικαιώματα χρήσης παγίων	9	3.838	46.728	4.030
Παράγωγα	20	1.074.848	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	3.225.940	2.224.205	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	6.700	6.700	3.100
		129.504.267	127.360.517	43.576.329
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	12	3.541.739	3.343.171	2.234.678
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	6.685.553	7.459.240	4.223.768
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	541.386	960.086	135.100
		10.768.677	11.762.498	6.593.546
		140.272.944	139.123.014	50.169.875
Σύνολο ενεργητικού				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους				
Μετοχικό κεφάλαιο	15	75.239.698	75.239.698	75.239.698
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	15	1.434.520	1.434.520	1.434.519
Λοιπά αποθεματικά	16	4.961.631	2.251.863	5.438.905
Κέρδη εις νέον		16.325.373	15.970.997	(45.796.637)
		97.961.222	94.897.078	36.316.485
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων				
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια μακροπρόθεσμα	19	24.142.416	27.983.700	-
Υποχρέωση μισθώσεων	9	23.704	39.900	10.814
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού	22	22.565	14.287	14.103
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	2.432.453	1.918.424	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18	1.400.778	1.251.486	-
Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα	17	750.000	750.000	750.000
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	-	459.329	-
		28.771.916	32.417.126	774.916
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	7.114.245	6.011.838	8.924.193
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (φόρος εισοδήματος)	27	70.000	70.000	-
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	19	6.311.216	5.661.588	2.137.500
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	19	10.000	10.000	2.000.000
Υποχρέωση μισθώσεων	9	34.345	55.383	16.780
		13.539.806	11.808.810	13.078.473
		42.311.723	44.225.936	13.853.389
Σύνολο υποχρεώσεων		42.311.723	44.225.936	13.853.389
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		140.272.944	139.123.014	50.169.875

Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
		01.01 - 31.12.2022	01.01 - 31.12.2021	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 31.12.2021
	Σημ.				
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	23	9.806.443	7.449.010	-	-
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	25	(2.147.557)	(2.323.183)	-	-
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα		7.658.886	5.125.827	-	-
Λειτουργικά έξοδα	25	(3.234.920)	(3.045.877)	(2.366.620)	(1.707.960)
Αναστροφή Απομειώσεων	29	-	703.985	-	-
Απομειώσεις επενδυτικών ακινήτων	29	-	-	-	(2.857.857)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	29	438.991	417.689	694.667	460.088
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)		4.862.956	3.201.624	(1.671.954)	(4.105.729)
Έσοδα από συμμετοχές	28	122.493	135.326	1.122.493	1.100.326
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	9.480	1.040	-	46
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(1.810.213)	(1.999.945)	(610.763)	(510.362)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		3.184.716	1.338.044	(1.160.223)	(3.515.719)
Φόρος εισοδήματος	27	(1.263.008)	(285.507)	938	(11.828)
Κέρδη/(ζημίες) χρήσης		1.921.708	1.052.537	(1.159.286)	(3.527.547)
Κατανέμονται σε:					
-Μετόχους της μητρικής		1.921.708	1.052.537	(1.159.286)	(3.527.547)
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-	-	-
Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & προσαρμοσμένα	30	0,0335	0,0183	(0,0202)	(0,0614)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 97 έως 166 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

Σημ.	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 31.12.2021	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 31.12.2021
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης	1.921.708	1.052.537	(1.159.286)	(3.527.547)
Συναλλαγματικές διαφορές	16 (23.758)	(310.536)	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	16 1.165.272	360.587	-	-
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	16 921	685	323	151
Λοιπά συνολικά έσοδα / (Εξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	1.142.435	50.735	323	151
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα / (Εξοδα) μετά από φόρους	3.064.143	1.103.272	(1.158.963)	(3.527.397)
Κατανέμονται σε:				
-Μετόχους της μητρικής	3.064.143	1.103.272	(1.158.963)	(3.527.397)
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	-
	3.064.143	1.103.272	(1.158.963)	(3.527.397)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 97 έως 166 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
01.01.2021	75.239.698	1.434.519	2.135.564	14.984.025	93.793.806
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	1.052.537	1.052.537
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(310.536)	-	(310.536)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	-	360.587	-	360.587
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	685	-	685
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	50.735	-	50.735
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	50.735	1.052.537	1.103.272
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού			65.565	(65.565)	
31.12.2021	75.239.698	1.434.519	2.251.864	15.970.997	94.897.078
01.01.2022	75.239.698	1.434.519	2.251.864	15.970.997	94.897.078
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	1.921.708	1.921.708
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(23.758)	-	(23.758)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	-	1.158.216	7.056	1.165.272
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	921	-	921
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	1.135.379	7.056	1.142.435
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	1.135.379	1.928.764	3.064.143
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού	-	-	151.996	(151.996)	-
Σχηματισμός Αφορολόγητου Αποθεματικού	-	-	1.422.392	(1.422.392)	-
31.12.2022	75.239.698	1.434.520	4.961.631	16.325.373	97.961.221

Οι σημειώσεις στις σελίδες 97 έως 166 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΕΤΑΙΡΙΑ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
01.01.2021	75.239.698	1.434.519	5.438.432	(41.109.804)	41.002.845
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	(3.527.547)	(3.527.547)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	151	-	151
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	151	-	151
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	151	(3.527.547)	(3.527.397)
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού	-	-	-	-	-
31.12.2021	75.239.698	1.434.519	5.438.582	(44.637.351)	37.475.448
01.01.2022	75.239.698	1.434.519	5.438.582	(44.637.351)	37.475.448
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	(1.159.286)	(1.159.286)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	323	-	323
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	323	-	323
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	323	(1.159.286)	(1.158.963)
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού	-	-	-	-	-
31.12.2022	75.239.698	1.434.519	5.438.905	(45.796.637)	36.316.485

Οι σημειώσεις στις σελίδες 97 έως 166 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη & Εταιρική)

Σημ.	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>				
Κέρδη /(ζημιές) προ φόρων	3.184.716	1.338.044	(1.160.223)	(3.515.719)
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις	6,7,8,9	1.745.539	1.790.741	19.750
Απομειώσεις	6,29	-	(703.985)	-
Προβλέψεις	22	9.460	(69.728)	4.262
Συναλλαγματικές διαφορές		(770)	13.259	-
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη & ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		(122.493)	(135.326)	(1.122.493)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		1.800.760	2.000.692	610.763
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	12	(4.942.527)	(1.465.381)	(644.207)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	18	4.181.937	4.256.342	3.269.700
<i>Μείον :</i>				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(1.291.556)	(1.398.687)	(284.541)
Καταβεβλημένοι φόροι		165.967	(256.988)	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		4.731.034	5.368.984	693.012
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>				
Μερίσματα εισπραχθέντα	28	122.493	338.372	1.122.493
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων σε ακίνητα	6,7,8	(1.808.701)	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες		-	1.040	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		(1.686.208)	339.412	997.491
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>				
Δάνεια αναληφθέντα		1.507.390	-	-
Αποπληρωμή δανεισμού		(4.702.951)	(3.222.637)	(1.000.000)
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	(228.048)	(3.143.455)	(635.279)
Πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων μίσθωσης	9	(39.918)	(44.058)	(16.271)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(3.463.527)	(6.410.150)	(1.651.550)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)		(418.701)	(701.755)	38.953
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	13	960.086	1.661.841	96.146
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	13	541.386	960.086	135.100

Οι σημειώσεις στις σελίδες 97 έως 166 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (Ενοποιημένων & Εταιρικών)

1 Γενικές πληροφορίες

Η REDS Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών Α.Ε. (εφεξής η «Εταιρία») και οι θυγατρικές της εταιρείες (εφεξής μαζί ο «Όμιλος») δραστηριοποιούνται στον κλάδο “Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας”. Η κύρια δραστηριότητα της είναι η ανάπτυξη, πώληση και εκμετάλλευση ακινήτων ιδιόκτητων ή λειτουργικά μισθωμένων. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και στη Ρουμανία.

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

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

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

Οι παρούσες ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις (στο εξής αναφερόμενες ως οι «χρηματοοικονομικές καταστάσεις») της 31.12.2022 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 27 Απριλίου 2023. Είναι διαθέσιμες στη διεύθυνση του διαδικτύου της Εταιρίας <https://www.reds.gr> στην ενότητα «Ενημέρωση Επενδυτών», στην υποενότητα «Οικονομικά Στοιχεία»/«Ισολογισμοί- Πιστοποιητικά Ορκωτών Ελεγκτών».

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της REDS ΑΕ (η Εταιρία) και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και των θυγατρικών της (μαζί ο Όμιλος), για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

Οι παρούσες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή

Ένωση. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον κανόνα του ιστορικού κόστους, εκτός από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία έχουν κατηγοριοποιηθεί σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (συμπεριλαμβανομένων και των παραγώγων) ή μέσω λοιπών εσόδων.

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

2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 προετοιμάζονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρουσιάζουν εύλογα την χρηματοοικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

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

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

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων κινδύνων οι δραστηριότητες του Ομίλου και της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις στον Όμιλο και την Εταιρία, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων, αλλά και για την αξιοποίηση των θετικών εξελίξεων. Μετά από προσεκτική εξέταση και ανάλυση των αναμενόμενων χρηματοροών από τις δραστηριότητες του Ομίλου, λαμβάνοντας υπόψη και τα προγράμματα λειτουργίας και δράσεις που έχουν σχεδιαστεί για την αντιμετώπιση τυχόν προβλημάτων που ενδέχεται να προκύψουν αναφορικά με τις δραστηριότητες του Ομίλου, η Διοίκηση θεωρεί ότι δεν προκύπτει οποιαδήποτε αβεβαιότητα για τη συνέχιση της δραστηριότητας του Ομίλου ή της Εταιρίας και επομένως η αρχή της συνεχούς δραστηριότητας ως βάση προετοιμασίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν επηρεάζεται.

Στις 26.01.2023 η εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε προχώρησε στη σύναψη κοινού εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου συνολικού ποσού € 71,4 εκατ. για τη χρηματοδότηση των έργων του Ομίλου καθώς και για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων δανείων, με μικρότερο κόστος και βελτιωμένους όρους με στόχο την ενίσχυση των χρηματοροών της.

Επίδραση Πληθωριστικών πιέσεων

Αναφορικά με τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, ο κίνδυνος απομείωσης αξίας, ως αποτέλεσμα της επίδρασης των παραπάνω, είναι περιορισμένος λόγω του γεγονότος ότι τα επενδυτικά ακίνητα σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές που ακολουθεί ο Όμιλος επιμετρούνται σε κόστος κι όχι σε εύλογη αξία. Βλέπε Σημείωση 6.

Η Διοίκηση της Ομίλου θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα ο πιστωτικός κίνδυνος των πελατών περιορίζεται σημαντικά λόγω της πολιτικής του Ομίλου να λαμβάνει τραπεζικές εγγυητικές επιστολές και χρηματικές εγγυήσεις από τους μισθωτές. Βλέπε Σημείωση 3.1. Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια σε επίπεδο Εταιρίας, αλλά και Ομίλου. Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεών του. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων του Ομίλου θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

Κλιματική αλλαγή

Αναγνωρίζοντας τη σημασία και τον πιθανό αντίκτυπο των Περιβαλλοντικών, Κοινωνικών κινδύνων καθώς και των κινδύνων Διακυβέρνησης (ESG), ο Όμιλος έχει προχωρήσει στον εντοπισμό και την αξιολόγηση της ουσιαστικότητας τέτοιων κινδύνων και την ενσωμάτωσή τους στο γενικό πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων και δεσμεύεται να παρακολουθεί, να αξιολογεί και να διαχειρίζεται τους συγκεκριμένους κινδύνους στο μέλλον.

Ο Όμιλος είναι κατά κύριο λόγο ανάδοχος κατασκευών και πάροχος υπηρεσιών και συνεπώς δεν είναι ο μακροπρόθεσμος ιδιοκτήτης των έργων. Τέλος, στον κλάδο Ακινήτων, ο Όμιλος είναι σε διαδικασία αξιολόγησης των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής στις επενδύσεις του. Επιπλέον, ο Όμιλος με σκοπό την ενίσχυση της ανθεκτικότητας και σε συνεργασία με εξειδικευμένο εξωτερικό συνεργάτη του, βρίσκεται σε διαδικασία αναγνώρισης και αναλυτικής αξιολόγησης των κλιματικών κινδύνων και των δυνητικών οικονομικών τους επιπτώσεων σε ευθυγράμμιση με τις συστάσεις του TCFD (Task Force on Climate – related Financial Disclosures) και στο σχεδιασμό ενός προγράμματος Αντιμετώπισης Κλιματικών Κινδύνων.

2.1.2. Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Ανάπτυξη της τάξης του 5,9% πέτυχε η ελληνική οικονομία κατά τη διάρκεια του 2022, σημειώνοντας την τέταρτη υψηλότερη επίδοση ανάμεσα στα κράτη-μέλη της ΕΕ, υπερβαίνοντας μάλιστα σε όρους πραγματικού ΑΕΠ τα προ πανδημίας επίπεδα κατά 4,5%. Από την άλλη πλευρά ωστόσο, το έλλειμμα του

ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών εκτινάχθηκε σε τρέχουσες τιμές στο 9,4% του ΑΕΠ δεικνύοντας εν μέρει και τα διαρθρωτικά προβλήματα της οικονομίας.

Συνολικά το 2022 το ΑΕΠ σε όρους όγκου ανήλθε σε 192,1 δισ. ευρώ έναντι 181,7 δισ. ευρώ το 2021 παρουσιάζοντας αύξηση κατά 5,7%. Το ΑΕΠ σε τρέχουσες τιμές το 2022 ανήλθε σε 208 δισ. ευρώ έναντι 181,7 δισ. ευρώ το 2021 παρουσιάζοντας αύξηση κατά 14,5%.

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

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022. Η τροποποίηση αυτή δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»

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

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης

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

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»

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

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

ΔΛΠ 41 «Γεωργία»

Η τροποποίηση έχει καταργήσει την απαίτηση για τις οντότητες να εξαιρούν τις φορολογικές ταμειακές ροές κατά τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 41.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος.

Η τροποποίηση αυτή δεν έχει εφαρμογή στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης.

Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

Η τροποποίηση αυτή δεν έχει εφαρμογή στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

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

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επανεκμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

2.3 Ενοποίηση

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

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

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

- την εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που μεταβιβάζονται
- τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται από τον αποκτώντα προς τους προηγούμενους ιδιοκτήτες
- τα συμμετοχικά δικαιώματα που έχει εκδώσει ο Όμιλος.
- την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που προκύπτουν από συμφωνίες ενδεχόμενων ανταλλαγμάτων, και
- την εύλογη αξία τυχόν συμμετοχών στη θυγατρική που προϋπήρχαν της εξαγοράς.

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

Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Το υπερβάλλον ποσό μεταξύ του αθροίσματος

- του τιμήματος εξαγοράς,
- του ποσού που αναγνωρίστηκε ως μη ελέγχουσες συμμετοχές, και
- της εύλογης αξίας τυχόν μεριδίου του Ομίλου στη θυγατρική που προϋπήρχε της εξαγοράς,.

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

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

2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

2.5 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) *Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.*

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

(β) *Συναλλαγές και υπόλοιπα*

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

(γ) *Εταιρείες του Ομίλου*

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

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

2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά κατηγοριοποιούνται εξ' αρχής στις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης, καθώς και αν είναι εφαρμόσιμο, του κόστους δανεισμού (σημείωση 2.25). Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε κόστος μείον αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Τυχόν απομείωση των επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Οι αποσβέσεις των επενδύσεων σε ακίνητα υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο, βάσει της ωφέλιμης ζωής τους που εκτιμάται σε 40 έτη, πλην των διατηρητέων μη ανακαινισθέντων κτιρίων τα οποία αποσβένονται σε 20 έτη. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, εμφανίζονται στο κόστος και δεν αποσβένονται έως ότου η κατασκευή ή ανάπτυξη ολοκληρωθούν.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στην λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και ότι το κόστος αυτού μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα κόστη από επιδιορθώσεις και συντήρηση βαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης την οποία αφορούν.

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

2.7 Μισθώσεις

(α) Όμιλος ως μισθωτής

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

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

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

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

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

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

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

(β) Εταιρία Ομίλου ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε κόστος (Σημ. 2.6). Η Σημ. 2.22 περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

2.8 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις

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

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

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

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

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

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

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

Χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν στην κατασκευή στοιχείων ενεργητικού κεφαλαιοποιούνται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής (σημείωση 2.25).

2.9 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.

2.10 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

2.11 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

- Εμπορικές απαιτήσεις (σημείωση 2.13)
- Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις (σημείωση 2.14 και 2.15)
- Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους

(α) Ταξινόμηση

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

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

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

(β) Αναγνώριση και παύση αναγνώρισης

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

(γ) Επιμέτρηση

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

Επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους

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

Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους

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

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

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

(δ) Απομείωση

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

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

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Δεσμευμένες καταθέσεις
- Εμπορικές απαιτήσεις

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

2.12 Αποθέματα

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

2.13 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Ο Όμιλος διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις επιμετρά μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης. Βλέπε σημείωση 2.11 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης που εφαρμόζει ο Όμιλος.

2.14 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.15 Δεσμευμένες καταθέσεις

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

2.16 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.17 Δανεισμός

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

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

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

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

2.18 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία

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

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

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

Αντιστάθμιση Ταμειακών Ροών

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

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

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

Το σωρευτικό ποσό που καταχωρείται στα Ίδια Κεφάλαια μεταφέρεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στις περιόδους που το αντισταθμιζόμενο στοιχείο επηρεάζει το κέρδος ή τη ζημιά της περιόδου. Το κέρδος ή η ζημιά που συνδέεται με το αποτελεσματικό τμήμα της αντιστάθμισης των συμβάσεων ανταλλαγής κυμαινόμενων επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, την ίδια στιγμή με την αναγνώριση του τόκου του αντισταθμιζόμενου δανείου, στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) – καθαρά».

Όταν ένα χρηματοοικονομικό προϊόν λήξει ή πωληθεί ή όταν μια σχέση αντιστάθμισης παύει να πληροί τα κριτήρια της αντισταθμιστικής λογιστικής, τα σωρευτικά κέρδη ή ζημιές που έχουν μέχρι εκείνη τη στιγμή

καταχωρηθεί στα Ίδια Κεφάλαια παραμένουν στα Ίδια Κεφάλαια και αναγνωρίζονται όταν τελικά η αναμενόμενη συναλλαγή περάσει από την Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Όταν μια αναμενόμενη συναλλαγή δεν εκτιμάται πλέον ότι θα συμβεί, τα σωρευτικά κέρδη ή ζημιές που έχουν καταχωρηθεί στα Ίδια Κεφάλαια μεταφέρονται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)».

2.19 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

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

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

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

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

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

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

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

2.20 Παροχές στο προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

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

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

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

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή, κατά την ημερομηνία ισολογισμού. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών χρηματικών εκροών

με συντελεστή προεξόφλησης το επιτόκιο των μακροπροθέσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

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

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

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

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

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

2.21 Προβλέψεις

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

2.22 Αναγνώριση εσόδων

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

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

Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται στα έσοδα στις περιόδους που πραγματοποιούνται και με βάση τη σύμβαση μίσθωσης με τον εκάστοτε μισθωτή.

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

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

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

2.23 Διανομή μερισμάτων

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

2.24 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές

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

2.25 Κόστη δανεισμού

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

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

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

2.26 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Όπου ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα παρόμοιων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού απομειώνεται, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται

χρησιμοποιώντας το ποσοστό επιτοκίου που προεξοφλεί τις μελλοντικές ταμειακές ροές, για σκοπούς υπολογισμού της ζημίας απομείωσης.

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

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

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

(α) *Κίνδυνος αγοράς*

i. Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Οι συναλλαγές διενεργούνται κυρίως στο τοπικό νόμισμα. Εάν την 31.12.2022 και την 31.12.2021 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 2022 θα ήταν αυξημένα/μειωμένα κατά €3.073 και €3.397. Για το 2021 τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου θα ήταν αυξημένα/μειωμένα κατά €1.916 και €1.735 λόγω των συναλλαγματικών ζημιών/ κερδών κατά τη μετατροπή των απαιτήσεων, υποχρεώσεων και χρηματικών διαθεσίμων των εταιριών που είναι εγκατεστημένες στη Ρουμανία, από RON σε ευρώ.

31.12.2021							
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	Συναλλ. Ισοτιμία		Ποσά σε €	-5%	+5%	Διαφορά σε € -5%	Διαφορά σε € +5%
	Ποσά σε RON	31.12.2021					
Απαιτήσεις	238.749	4,95	48.251	50.790	45.953	2.539	(2.297)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11.614	4,95	2.347	2.471	2.235	124	(112)
Σύνολο	250.363		50.598	53.261	48.188	2.663	(2.409)
Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού							
Δάνεια		4,95	-	-	-	-	-
Προμηθευτές /Λοιπές υποχρεώσεις	70.165	4,95	14.179	14.927	13.505	747	(674)
Σύνολο	70.165		14.179	14.927	13.505	747	(674)

31.12.2022							
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	Συναλλ. Ισοτιμία		Ποσά σε €	-5%	+5%	Διαφορά σε € -5%	Διαφορά σε € +5%
	Ποσά σε RON	31.12.2022					
Απαιτήσεις	317.705	4,95	64.189	67.568	61.133	3.378	(3.057)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	204.363	4,95	41.290	43.463	39.323	2.173	(1.966)
Σύνολο	522.068		105.479	111.031	100.456	5.552	(5.023)
Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού							
Δάνεια		4,95	-	-	-	-	-
Προμηθευτές /Λοιπές υποχρεώσεις	161.115	4,95	32.551	34.265	31.002	1.714	(1.549)
Σύνολο	161.115		32.551	34.265	31.002	1.714	(1.549)

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

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

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

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

Ανάλυση Ευαισθησίας Δανείων του Ομίλου σε Μεταβολές Επιτοκίων

Μια ευλόγως πιθανή μεταβολή των επιτοκίων κατά είκοσι πέντε μονάδες βάσης θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση / μείωση των κερδών προ φόρων της χρήσης του 2022, κρατώντας όλες τις άλλες μεταβλητές σταθερές, κατά €45 χιλιάδες. (2021: αύξηση / μείωση των ζημιών κατά €50 χιλιάδες). Στον υπολογισμό δεν έχει συμπεριληφθεί το τραπεζικό δάνειο της «ΓΥΑΛΟΥ ΑΕ», για το οποίο γίνεται λογιστική αντιστάθμιση του κινδύνου, με σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου. Σημειώνεται ότι η προαναφερθείσα μεταβολή στα προ φόρων αποτελέσματα υπολογίζεται στα υπόλοιπα των δανείων στο τέλος χρήσης και δεν περιλαμβάνει την θετική επίπτωση των εισπραχθέντων τόκων από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

iii. Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο διακύμανσης της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών του στοιχείων που μπορεί να επηρεάσουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς σχετικά κέρδη ή ζημιές από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας θα καταχωρούνται σε αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων μέχρις ότου τα στοιχεία αυτά πωληθούν. Οι συμμετοχές που κατέχει ο Όμιλος και ταξινομούνται στο επίπεδο 1 είναι μη σημαντικές και ως εκ τούτου ο κίνδυνος από την έκθεση σε αυτές είναι πολύ χαμηλός. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών.

(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. Ο πιστωτικός κίνδυνος των

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις από Ενοίκια	1.992.355	1.093.945
Λοιπές Απαιτήσεις	1.556.084	2.255.927
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα/Δεσμευμένες καταθέσεις	10.452.879	10.643.531

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρίας την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 αντίστοιχα:

<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	31.12.2021				
	ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ				
	Εντός 1 Έτους	Μεταξύ 1 και 2 Ετών	Μεταξύ 2 και 5 Ετών	Άνω των 5 Ετών	Σύνολο
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	5.449.076	19.810	496.728	595.951	6.561.565
Δανεισμός*	6.863.465	4.231.971	16.850.487	10.386.327	38.332.250
Δανεισμός (τόκοι)	1.191.876	978.757	1.969.898	536.431	4.676.962
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	-	485.436	(26.107)	459.329
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	55.383	39.900	-	95.284

<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	31.12.2022				
	ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ				
	Εντός 1 Έτους	Μεταξύ 1 και 2 Ετών	Μεταξύ 2 και 5 Ετών	Άνω των 5 Ετών	Σύνολο
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	5.760.341	22.173	555.984	667.043	7.005.540
Δανεισμός*	7.436.929	4.626.718	16.515.018	5.832.221	34.410.886
Δανεισμός (τόκοι)	1.115.713	1.029.397	1.560.357	241.787	3.947.255
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	-	-	-	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	34.345	23.704	-	58.050

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

31.12.2021					
	Εντός 1 Έτους	ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ			Σύνολο
		Μεταξύ 1 και 2 Ετών	Μεταξύ 2 και 5 Ετών	Άνω των 5 Ετών	
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	5.209.335	-	-	-	5.209.335
Δανεισμός*	3.252.316	-	-	-	3.252.316
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	-	-	-	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	16.780	10.814	-	27.593

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

31.12.2022					
	Εντός 1 Έτους	ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ			Σύνολο
		Μεταξύ 1 και 2 Ετών	Μεταξύ 2 και 5 Ετών	Άνω των 5 Ετών	
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	8.892.993	-	-	-	8.892.993
Δανεισμός*	2.150.830	-	-	-	2.150.830
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	-	-	-	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	23.713	20.076	-	43.789

*Ο Δανεισμός και οι υποχρεώσεις μίσθωσης περιλαμβάνουν τα υπόλοιπα των ανεξόφλητων κεφαλαίων συμπεριλαμβανομένων των τόκων με σταθερό και κυμαινόμενο επιτόκιο μέχρι τη λήξη τους.

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

3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται σε εύλογη αξία κατά την ημερομηνία ισολογισμού κατατάσσονται στα παρακάτω επίπεδα, ανάλογα με τον τρόπο προσδιορισμού της εύλογης αξίας τους:

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

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

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

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

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

	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Παράγωγα χρημ/κά προϊόντα	-	(1.074.848)	-	(1.074.848)
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	1.166.612	1.166.612
Σύνολο	-	(1.074.848)	1.166.612	91.764

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

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

3.3 Διαχείριση κεφαλαίων

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

Ο Καθαρός Δανεισμός του Ομίλου στις 31.12.2022 σε σχέση με την 31.12.2021, παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	6.321.216	5.671.588	4.137.500	5.137.500
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	24.142.416	27.983.700	-	-
Σύνολο δανείων	30.463.632	33.655.288	4.137.500	5.137.500
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	9.911.493	9.683.445	4.223.768	3.588.489
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	541.386	960.086	135.100	96.146
Καθαρός Δανεισμός	20.010.754	23.011.757	(221.368)	1.452.864
Σύνολο Καθαρής Θέσης	97.961.222	94.897.078	36.316.485	37.475.448
Σύνολο Κεφαλαίων	117.971.975	117.908.835	36.095.118	38.928.313
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	17,0%	19,5%	-0,6%	3,7%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2022 για τον Όμιλο υπολογίζεται σε 17,0% (31.12.2021: 19,5%), αντίστοιχα για την εταιρία ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2022 υπολογίζεται σε (0,6%) (31.12.2021 : 3,7%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού εταιρικού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

Τήρηση χρηματοοικονομικών όρων συμμόρφωσης (financial covenants) δανειακών συμβάσεων

Η REDS ΑΕ υποχρεούται στην τήρηση χρηματοοικονομικών όρων συμμόρφωσης στα πλαίσια της από 29.04.2014 δανειακής σύμβασης με την "EUROBANK ERGASIAS Α.Ε." (ως Πληρεξούσιου Καταβολών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων) και των Ομολογιούχων Δανειστών, που αφορά κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους €10,4 εκ. και η θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ αντίστοιχα υποχρεούται στην τήρηση χρηματοοικονομικών όρων συμμόρφωσης στα πλαίσια της από 01.05.2020 δανειακής σύμβασης με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ (ως Πληρεξούσιου Καταβολών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων) και των Ομολογιούχων Δανειστών, που αφορά κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους έως €41,5 εκ. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρία και ο Όμιλος βρισκόταν σε πλήρη συμμόρφωση με τους προαναφερόμενους χρηματοοικονομικούς όρους.

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

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

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

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

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

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

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

Για τον καλύτερο προσδιορισμό της αξίας των οικοπέδων, πέρα από την μέθοδο της κτηματαγοράς, χρησιμοποιείται και η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας. Η αποτίμηση βάσει της υπολειμματικής αξίας εφαρμόζεται κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας γηπέδων κατάλληλων για αξιοποίηση ή ακινήτων που χρήζουν ανακαίνισης, προκειμένου να προχωρήσει η περαιτέρω αξιοποίησή τους. Η λογική της μεθόδου αυτής έχει ως βάση το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα ακίνητο στην υπάρχουσα κατάστασή του, προκειμένου να το αξιοποιήσει πλήρως και στη συνέχεια να το εκμεταλλευθεί.. Προκειμένου να προσδιορισθεί η αναμενόμενη τρέχουσα αξία του ακινήτου προβλέπεται η ανάπτυξή του μέσω εφαρμογής του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησής του.

Παρόλη την ενδεχόμενη αβεβαιότητα που δημιουργεί το μακροοικονομικό περιβάλλον στις αγορές ακινήτων τόσο στη χώρα μας όσο και διεθνώς, ο κίνδυνος απομείωσης της αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου είναι περιορισμένος λόγω του γεγονότος ότι τα επενδυτικά ακίνητα σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές που ακολουθεί ο Όμιλος επιμετρούνται σε κόστος κι όχι σε εύλογη αξία. Περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τις παραδοχές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων περιλαμβάνονται στη Σημείωση 6.

(β) Φόρος εισοδήματος

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

(γ) Εκτίμηση λογιστικής αξίας των συμμετοχών σε θυγατρικές

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

(δ) Προβλέψεις αναφορικά με διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις

Οι εταιρίες του Ομίλου που εμπλέκονται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις για τις οποίες η Διοίκηση εξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση για να αξιολογεί την πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών συμβούλων. Εάν η ενδεχόμενη χρηματοοικονομική εκροή από οποιοσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, οι εταιρίες του Ομίλου καταχωρούν πρόβλεψη στην χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας

όσο και για τον καθορισμό του αν το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Διοίκηση επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση και πιθανόν να αναθεωρήσει τις εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και τη σχετική εκτίμηση της πιθανής εκροής. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρίας. Περαιτέρω γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται στις Σημειώσεις 12 και 17.

5 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για το έτος 2022 είχαν ως εξής:

Ενοποιημένα στοιχεία πληροφόρησης κατά τομέα χρήσης 01.01 - 31.12.2022	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Συνολικές μικτές πωλήσεις	9.806.443	-	9.806.443
Ενδοεταιρικές πωλήσεις	-	-	-
Καθαρές πωλήσεις	9.806.443	-	9.806.443
Κόστος Πωληθέντων (χωρίς αποσβέσεις)	(402.017)	-	(402.017)
Μεικτά κέρδη (ζημίες) ανά τομέα	9.404.426	-	9.404.426
Έξοδα Διοίκησης	(3.185.449)	(49.471)	(3.234.920)
Απομειώσεις	-	-	-
Άλλα έσοδα/ (έξοδα) Εκμετάλλευσης - καθαρά	438.991	-	438.991
Κέρδη πρό τόκων, φόρων και αποσβέσεων	6.657.967	(49.471)	6.608.496
Αποσβέσεις	(1.745.419)	(120)	(1.745.539)
Αποτέλεσμα Εκμετάλλευσης	4.912.548	(49.591)	4.862.956
Έσοδα από συμμετοχές	122.493	-	122.493
Χρηματοοικονομικά έσοδα	9.480	-	9.480
Χρηματοοικονομικά (έξοδα)	(1.795.149)	(15.064)	(1.810.213)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	3.249.372	(64.656)	3.184.716
Φόρος εισοδήματος	(1.263.008)	-	(1.263.008)
Καθαρό κέρδος/(ζημία)	1.986.363	(64.656)	1.921.708

Το σύνολο του ενεργητικού και παθητικού κατανέμεται γεωγραφικά για το έτος έως 31 Δεκεμβρίου 2022 ως εξής:

	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Σύνολο Ενεργητικού	127.606.737	12.666.207	140.272.944
Σύνολο Υποχρεώσεων	40.190.788	2.120.934	42.311.723

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για το έτος 2021 είχαν ως εξής:

Ενοποιημένα στοιχεία πληροφόρησης κατά τομέα χρήσης 01.01 - 30.12.2021	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Συνολικές μικτές πωλήσεις	7.449.010	-	7.449.010
Ενδοεταιρικές πωλήσεις	-	-	-
Καθαρές πωλήσεις	7.449.010	-	7.449.010
Κόστος Πωληθέντων (χωρίς αποσβέσεις)	(544.277)	-	(544.277)
Μεικτά κέρδη (ζημίες) ανά τομέα	6.904.733	-	6.904.733
Έξοδα Διοίκησης	(2.975.200)	(70.677)	(3.045.877)
Απομειώσεις	(388.509)	1.092.494	703.985
Άλλα έσοδα/ (έξοδα) Εκμετάλλευσης - καθαρά	417.689	-	417.689
Κέρδη πρό τόκων, φόρων και αποσβέσεων	3.958.713	1.021.817	4.980.530
Αποσβέσεις	(1.778.786)	(120)	(1.778.906)
Αποτέλεσμα Εκμετάλλευσης	2.179.927	1.021.697	3.201.624
Έσοδα από συμμετοχές	135.326	-	135.326
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1.040	-	1.040
Χρηματοοικονομικά (έξοδα)	(2.001.730)	1.785	(1.999.945)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	314.563	1.023.482	1.338.044
Φόρος εισοδήματος	(285.507)	-	(285.507)
Καθαρό κέρδος/(ζημία)	29.055	1.023.482	1.052.537

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

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

6 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

- Εμπορικό κέντρο «Smart Park» στο ακίνητο της θυγατρικής Εταιρίας «ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ» στα Σπάτα Αττικής
- Κτήμα Καμπά στην Κάντζα Αττικής.
- Οικόπεδο – Κτήριο γραφείων στην Ακαδημία Πλάτωνος στην Αθήνα
- Οικόπεδο – Κτηριακό συγκρότημα μικτής χρήσης στην περιοχή Splaiul Unirii του Βουκουρεστίου
- Αγορά όμορου Οικοπέδου στην περιοχή Splaiul Unirii του Βουκουρεστίου αξίας €1,8εκ.
- Οικόπεδο – Οικιστικό συγκρότημα στην περιοχή Straoulesti-Baneasa του Βουκουρεστίου

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2021	138.633.316	9.007.982
Συναλλαγματικές διαφορές	(306.984)	-
Προσθήκες	-	-
Απομείωση	(2.898.356)	(2.857.857)
Αναστροφή Απομείωσης	3.602.341	-
31 Δεκεμβρίου 2021	139.030.317	6.150.125
1 Ιανουαρίου 2022	139.030.317	6.150.125
Συναλλαγματικές διαφορές	3.159	-
Προσθήκες	1.800.401	-
Απομείωση	-	-
Αναστροφή Απομείωσης	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	140.833.877	6.150.125
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2021	(13.710.620)	(267.869)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
Αποσβέσεις περιόδου	(1.633.876)	(15.500)
Απομείωση	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	(15.344.496)	(283.369)
1 Ιανουαρίου 2022	(15.344.496)	(283.369)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
Αποσβέσεις περιόδου	(1.630.365)	-
Απομείωση	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	(16.974.861)	(283.369)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	123.685.821	5.866.756
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	123.859.016	5.866.756

- Επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου 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. 8947/17.06.2020 υποθήκη ποσού €49,8 εκατ. σε εξασφάλιση της από 14.05.2020 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου, και της θυγατρικής ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ και συγκεκριμένα επί των ακινήτων της Εταιρίας στο Κτήμα «Καμπά» συνολικού ποσού €14,6 εκατ. περίπου, σε εξασφάλιση της από 29.4.2014 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου συνολικού ποσού €10,4 εκατ. Με την νέα Σύμβαση Ομολογιακού Δανείου της 26.01.2023 και συνάμα την αποπληρωμή των προηγούμενων Ομολογιακών δανείων, ενεγράφη προσημείωση υποθήκης ποσού €85,6 εκατ. δυνάμει της υπ' αριθμ. 648Σ/2023 Απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, στα προαναφερθέντα ακίνητα της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ, επί των οικοδομικών τετραγώνων ΟΤΕ71 και ΟΤΕ72.

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

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

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΜΙΛΟΥ

A/A	Χώρα	Τομέας	Κατηγορία ακινήτου	Ανάλυση ευαισθησίας - Min (σε χιλ. €)	Εύλογη αξία (σε χιλ. €)	Ανάλυση ευαισθησίας - Max (σε χιλ. €)	Μέθοδος εκτίμησης	Στοιχεία προσδιορισμού αξίας και εύρος τιμών (σε €)
1	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδα	4.556	5.361	6.165	Συγκριτική μέθοδος	Οικόπεδα: 700 - 1300 €/τμ
2	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδα με κτίσμα	972	1.143	1.315	Συγκριτική μέθοδος / Μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Οικόπεδα: 300-450€/τμ Κατοικίες: 2600-3000€/τμ
3	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδα	25.641	41.779	57.919	Υπολειμματική αξία με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος-Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών	Γραφεία: 20-25€/τμ/μήνα Καταστήματα: 15-20€/τμ/μήνα Επιτόκιο προεξόφλησης: 11,5% Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης: Γραφεία 6,5% Εμπορικά Καταστήματα-Εστίαση 7% Αναψυχή-Εκθεσιακοί Χώροι-Αναψυκτήριο 8% Ξενοδοχείο 7,5% Μουσείο 8,5%
4	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Αγροτεμάχια	2.666	3.136	3.606	Συγκριτική μέθοδος	Αγροτεμάχια: 25-70€/τμ
5	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Εμπορικό κέντρο	114.399	129.461	149.357	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος-Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών	Καταστήματα: 10-70€/τμ/μήνα Επιτόκιο προεξόφλησης 9% Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης 7,25%
6	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδο	160	188	216	Συγκριτική μέθοδος	Οικόπεδα: 110-180€/τμ
7	Ρουμανία	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδο με κτίσμα	9.400	10.200	11.100	Συγκριτική μέθοδος	Οικόπεδα: 950- 1400€/τμ
8	Ρουμανία	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδο	4.900	5.100	5.300	Συγκριτική μέθοδος / Μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Οικόπεδα: 350-500€/τμ Κατοικίες: 2.000-2.400€/τμ
				168.510	204.888	246.202		

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

A/A	Χώρα	Τομέας	Κατηγορία ακινήτου	Ανάλυση ευαισθησίας - Min (σε χιλ. €)	Εύλογη αξία (σε χιλ. €)	Ανάλυση ευαισθησίας - Max (σε χιλ. €)	Μέθοδος εκτίμησης	Στοιχεία προσδιορισμού αξίας και εύρος τιμών (σε €)
1	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδα	4.556	5.361	6.165	Συγκριτική μέθοδος	Οικόπεδα: 700 - 1300 €/τμ
2	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδα με κτίσμα	972	1.143	1.315	Συγκριτική μέθοδος / Μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Οικόπεδα: 300-450€/τμ Κατοικίες: 2600-3000€/τμ
3	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Οικόπεδα	1.409	2.296	3.184	Υπολειμματική αξία με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος-Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών	Γραφεία: 20-25€/τμ/μήνα Καταστήματα: 15-20€/τμ/μήνα Επιτόκιο προεξόφλησης: 11,5% Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης: Γραφεία 6,5% Εμπορικά Καταστήματα-Εστίαση 7% Αναψυχή-Εκθεσιακοί Χώροι-Αναψυκτήριο 8% Ξενοδοχείο 7,5% Μουσείο 8,5%
4	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Αγροτεμάχια	366	430	494	Συγκριτική μέθοδος	Αγροτεμάχια: 25-70€/τμ
				7.303	9.230	11.158		

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

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

Μια ευλόγως πιθανή μεταβολή κατά 250 μονάδες βάσης (+/-)του συντελεστή προεξόφλησης της υφιστάμενης ανάπτυξης του Εμπορικού Πάρκου Smart Park θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση/αύξηση της εύλογης αξίας αυτού για το 2022 κατά €3εκ. περίπου.

7 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			Σύνολο
	Μεταφορικά μέσα	Μηχ/κός Εξοπλισμός	Έπιπλα και εξαρτήματα	
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2021	22.336	70.303	855.167	947.806
Προσθήκες /αγορές	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	22.336	70.303	855.167	947.806
1 Ιανουαρίου 2022	22.336	70.303	855.167	947.806
Προσθήκες /αγορές	8.300	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	30.636	70.303	855.167	947.806
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2021	(17.933)	(62.074)	(596.373)	(676.380)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.571)	(6.562)	(62.091)	(70.223)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	(19.504)	(68.636)	(658.464)	(746.603)
1 Ιανουαρίου 2022	(19.504)	(68.636)	(658.464)	(746.603)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.811)	(1.668)	(58.162)	(61.641)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	(21.315)	(70.304)	(716.626)	(808.244)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	2.832	1.667	196.704	201.203
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	9.321	-	138.542	147.863

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ			
	Μεταφορικά μέσα	Μηχ/κός Εξοπλισμός	Έπιπλα και εξαρτήματα	Σύνολο
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2021	11.465	103	456.824	468.392
Προσθήκες /αγορές	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	11.465	103	456.824	468.392
1 Ιανουαρίου 2022	11.465	103	456.824	468.392
Προσθήκες /αγορές	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	11.465	103	456.824	468.392
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2021	(11.464)	(103)	(456.824)	(468.391)
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	(11.464)	(103)	(456.824)	(468.391)
1 Ιανουαρίου 2022	(11.464)	(103)	(456.824)	(468.391)
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	(11.464)	(103)	(456.824)	(468.391)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	-	-	-	-
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	-	-	-	-

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

8 Ασώματες Ακινήτοποιήσεις

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	Λογισμικό	Λογισμικό
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2021	162.986	90.504
Προσθήκες	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	162.986	90.504
1 Ιανουαρίου 2022	162.986	90.504
Προσθήκες	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	162.986	90.504
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2021	(119.481)	(90.504)
Αποσβέσεις χρήσης	(16.513)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	(135.994)	(90.504)
1 Ιανουαρίου 2022	(135.994)	(90.504)
Αποσβέσεις χρήσης	(10.644)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	(146.637)	(90.504)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	26.991	-
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	16.347	-

9 Δικαιώματα χρήσης παγίων – ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις

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

Για τον Όμιλο το 2022 καταχωρήθηκαν ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των €2,7χιλ. και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των €42,8 χιλ., ενώ για την Εταιρία ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των €0,1 χιλ. και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των €19,7 χιλ.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2021	227.479	96.866
Προσθήκες περιόδου	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	227.479	96.866
1 Ιανουαρίου 2022	227.479	96.866
Προσθήκες περιόδου	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	227.479	96.866
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2021	(122.490)	(49.591)
Αποσβέσεις περιόδου	(58.260)	(23.495)
31 Δεκεμβρίου 2021	(180.750)	(73.086)
1 Ιανουαρίου 2022	(180.750)	(73.086)
Αποσβέσεις περιόδου	(42.890)	(19.750)
31 Δεκεμβρίου 2022	(223.640)	(92.836)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	46.729	23.780
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	3.839	4.030

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2021	128.520	57.000
Χρεωστικοί τόκοι	10.821	1.900
Πληρωμές μισθωμάτων	(44.058)	(15.112)
Αποαναγνώριση μισθώσεων	-	-
Προσθήκες εντός χρήσης	-	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021	95.283	43.789
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2022	95.283	43.789
Χρεωστικοί τόκοι	2.685	75
Πληρωμές μισθωμάτων	(39.918)	(16.271)
Αποαναγνώριση μισθώσεων	-	-
Προσθήκες εντός χρήσης	-	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022	58.050	27.593
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	23.704	10.814
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	34.345	16.780
Σύνολο	58.050	27.593

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

10 Επενδύσεις σε θυγατρικές

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

ΕΤΑΙΡΙΑ	% συμμετοχής	Αξία συμμετοχής 31.12.2022	Αξία συμμετοχής 31.12.2021	Εδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις
KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	100%	13.334.500	13.209.499	ΕΛΛΑΔΑ	2012-2014 (*), 2015-2022
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	100%	12.653.110	12.653.110	ΕΛΛΑΔΑ	2012-2022 (*)
PMS PROPERTY MANAGEMENT Α.Ε.	100%	244.296	244.296	ΕΛΛΑΔΑ	2012-2013 (*), 2014-2022
CLH ESTATE Srl	100%	4.295.920	4.295.920	ΡΟΥΜΑΝΙΑ	2006-2022
PROFIT CONSTRUCT Srl	100%	6.004.901	6.004.901	ΡΟΥΜΑΝΙΑ	2006-2022
Σύνολο		36.532.727	36.407.726		

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 31.12.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρίας «KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ» αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά ποσό €125.000.

11 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
1 Ιανουαρίου 2021	1.166.612	1.166.612
31 Δεκεμβρίου 2021	1.166.612	1.166.612
1 Ιανουαρίου 2022	1.166.612	1.166.612
31 Δεκεμβρίου 2022	1.166.612	1.166.612

Η ATHENS METROPOLITAN EXPO ΑΕ, με την από 20.06.2022 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης για την χρήση 2021, διένειμε μέρισμα συνολικού ποσού €122.493. Ο ανωτέρω τίτλος δεν είναι διαπραγματεύσιμος σε οργανωμένη αγορά.

12 Πελάτες & λοιπές απαιτήσεις

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Πελάτες	1.990.984	1.154.137	-	45.510
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	408.636	138.642	1.026.235	780.428
	2.399.620	1.292.778	1.026.235	825.938
Απαίτηση από Ελληνικό Δημόσιο	126.609	151.949	-	-
Λοιπές Απαιτήσεις	1.022.210	1.905.144	1.215.423	767.634
Μερίσματα εισπραχθέντα	-	-	-	-
Σύνολο	3.548.439	3.349.872	2.241.658	1.593.572
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6.700	6.700	3.100	3.100
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	3.541.738	3.343.171	2.234.678	1.590.472
Σύνολο	3.548.439	3.349.872	2.237.779	1.593.572

Ο λογαριασμός «Λοιπές απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπές απαιτήσεις				
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	171.450	746.251	-	7
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο Χρεωστικό ΦΠΑ	64.189	108.999	126.609	146.348
Λοιπές απαιτήσεις από φορείς	-	-	-	-
Παρακρατούμενος φόρος μερισμάτων	6.966	6.966	6.966	6.966
Λογ/σμός διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	-	-	-	89
Επιταγές (μεταχρονολογημένες) εισπρακτέες	-	-	-	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	-	99.259	-	10.619
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	-	-	-	-
Προκαταβολές προμηθευτών / πιστωτών	57.220	22.909	57.220	
Απαίτηση από Δήμο Παλλήνης (*)	401.850	401.850	401.850	401.850
Λοιποί χρεώστες	320.534	518.911	622.778	201.755
Σύνολο	1.022.210	1.905.144	1.215.423	767.634

(*) Η απαίτηση από το Δήμο Παλλήνης αφορά εκκρεμή δικαστική διαφορά, η οποία κατά το Δήμο ανέρχεται στο ποσό €750 χιλ., για το οποίο έχει διενεργηθεί σχετική πρόβλεψη.

Η ανάλυση ενηλικίωσης των υπολοίπων στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 έχει ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
0-3 μήνες	2.064.907	1.083.896	139.107	36.650
3-6 μήνες	56.065	23.202	3.912	-
6 μήνες - 1 έτος	84.454	42.742	84.360	31.605
1 - 2 έτη	80.712	7.331	66.030	2.976
2 - 3 έτη	4.935	979	-	-
Πάνω από 3 έτη	780.640	806.719	1.404.920	1.427.799
	3.071.712	1.964.870	1.698.329	1.499.030
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(672.092)	(672.092)	(672.092)	(672.092)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	2.399.620	1.292.778	1.026.235	825.938

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου την 31.12.2022 ανέρχονταν σε ποσό €3.548.439 εκ των οποίων ποσό €64.189 ήταν σε RON Ρουμανίας. Την αντίστοιχη χρήση της 31.12.2021 από το ποσό των €3.349.872 ποσό €48.251 ήταν σε RON Ρουμανίας.

13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Διαθέσιμα στο ταμείο	1.550	1.076	18	424
Καταθέσεις όψεως	539.836	959.010	135.082	95.722
Σύνολο	541.386	960.086	135.100	96.146

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσοστά καταθέσεων ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρία Standard & Poor (S&P) την 31.12.2022 και το 2021 αντίστοιχα.

Rating Χρηματοπιστωτικού Ιδρύματος (S&P)	Ποσοστό καταθέσεων όψεως και προθεσμίας την 31.12.2022	Ποσοστό καταθέσεων όψεως και προθεσμίας την 31.12.2021
B	3,1%	1,0%
B-	0,0%	0,0%
B+	96,9%	99,0%
ΣΥΝΟΛΟ	100,00%	100,00%

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται στα εξής νομίσματα:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
ΕΥΡΩ	500.096	957.739	135.100	96.146
ΛΕΟΥ ΡΟΥΜΑΝΙΑΣ (RON)	41.290	2.347	-	-
Σύνολο	541.386	960.086	135.100	96.146

14 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις του Ομίλου ανέρχονται στις 31.12.2022 σε €9.911.493 και στις 31.12.2021 σε €9.683.445. Το ποσό των €5.687.725 ευρώ προέρχεται από τη θυγατρική εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και το υπόλοιπο €4.223.768 από την Εταιρία.

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

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

15 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των €75.239.698 και διαιρείται σε 57.434.884 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,31 έκαστη. Όλες οι μετοχές της Εταιρίας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η Εταιρία την 31.12.2022 δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2021	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217
30 Δεκεμβρίου 2021	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217
1 Ιανουαρίου 2022	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217
30 Δεκεμβρίου 2022	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217

16 Λοιπά Αποθεματικά

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							
	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματι κά	Αφορολόγ ητα αποθεματι κά	Λοιπά αποθεματικ ά	Αποθεματι κό Συν/κών διαφορών	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματι κό αναλογιστι κών κερδών/ (ζημιών)	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2021	1.639.723	3.380.223	453.540	361.759	(3.045.716)	(648.396)	(5.571)	2.135.5 64
Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	-	-	-	-	-	-	(147)	(147)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	(310.536)	360.587	831	50.882
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού	65.565	-	-	-	-	-	-	65.565
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	1.705.288	3.380.223	453.540	361.759	(3.356.252)	(287.809)	(4.886)	2.251.8 64
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2022	1.770.853	3.380.223	453.540	361.759	(3.356.252)	(287.809)	(4.886)	2.251.8 64
Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	-	-	-	-	-	-	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	1.422.392	-	(23.758)	1.165.272	921	2.564.8 27
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού	151.996	(7.056)	-	-	-	-	-	144.940
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	1.922.849	3.373.167	1.875.931	361.759	(3.380.011)	877.463	(3.964)	4.961.6 30

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ					
	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Αφορολόγητα αποθεματικά	Λοιπά αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2021	1.240.002	3.387.277	453.540	359.600	(1.987)	5.438.432
Αλλαγή ΦΣ	-	-	-	-	(52)	(52)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	203	203
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	1.240.002	3.387.277	453.540	359.600	(1.837)	5.438.582
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2022	1.240.002	3.387.277	453.540	359.600	(1.837)	5.438.582
Αλλαγή ΦΣ	-	-	-	-	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	323	323
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	1.240.002	3.387.277	453.540	359.600	(1.514)	5.438.905

(α) Τακτικό αποθεματικό

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

(β) Έκτακτα αποθεματικά

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

(γ) Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα αφορολόγητα 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.

Κατά τη χρήση 2022 το έσοδο της κρατικής αποζημίωσης του 60% του συνολικού μηνιαίου μισθώματος συνολικού ποσού €1.4εκ. με βάση την εκδοθείσα σχετική νομολογία λογίζεται αφορολόγητο αρχικώς και υπάγεται σε σχηματισμό ειδικού αποθεματικού με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 47 του Ν.4172/2013.

(δ) Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών /(ζημιών)

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

(ε) Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών

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

(στ) Αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών

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

17 Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα (μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις)

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπές προβλέψεις μακροπρόθεσμες	750.000	750.000	750.000	750.000
	750.000	750.000	750.000	750.000

18 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	1.478.677	1.162.451	278.334	408.555
Δεδουλευμένοι τόκοι	17.099	3.014	6.829	-
Δεδουλευμένα έξοδα	257.261	327.164	130.000	64.000
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	1.509.483	614.759	31.201	119.011
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	1.400.778	1.251.486	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	243.278	680.853	161.337	263.985
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	3.608.447	3.223.597	8.316.492	4.472.796
Σύνολο	8.515.023	7.263.323	8.924.193	5.328.346
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.400.778	1.251.486	-	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.114.245	6.011.838	8.924.193	5.328.346
Σύνολο	8.515.023	7.263.323	8.924.193	5.328.346

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 περιλαμβάνει ληφθείσα προκαταβολή από το συνδεδεμένο μέρος Άκτωρ Παραχωρήσεις Α.Ε. ύψους €2,4 εκ. βάσει σύμβασης που αφορά σε συμμετοχή της Άκτωρ Παραχωρήσεις για το έργο στις Γούρνες Ηρακλείου-Κρήτης. Το υπόλοιπο ποσό της υποχρέωσης προς συνδεδεμένα μέρη ύψους €1,2εκ. προέρχεται από συμβάσεις SLA και συμβάσεις παροχών υπηρεσίας. Η υποχρέωση προς το συνδεδεμένο μέρος Άκτωρ Παραχωρήσεις Α.Ε. θα αποπληρωθεί στο πρώτο εξάμηνο του 2023 και το υπόλοιπο ποσό μεταξύ των συνδεδεμένων μερών βάσει των όρων αποπληρωμής.

Ο λογαριασμός «Λοιπές υποχρεώσεις» αναλύεται ως εξής :

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπές υποχρεώσεις				
Προκαταβολές πελατών	51.634	28.427	-	-
Δικαιούχοι αμοιβών (παροχής υπηρεσιών)	-	157.440	33.767	147.317
Υποχρεώσεις σε εργολάβους	82.710	66.128	53.823	60.883
Λοιποί πιστωτές	108.933	428.858	73.747	55.784
Σύνολο	243.278	680.853	161.337	263.985

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

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις του Ομίλου την 31.12.2022 ανέρχονται σε ποσό €8.515.023 εκ. των οποίων ποσό €32.552 ήταν σε RON Ρουμανίας. Την αντίστοιχη χρήση την 31.12.2021 το συνολικό ποσό των υποχρεώσεων ανέρχόταν σε ποσό €7.263.323 εκ. των οποίων ποσό €14.180 ήταν σε RON Ρουμανίας. Η λογιστική αξία των υποχρεώσεων δεν διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία.

19 Δάνεια

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων. Για το λόγο αυτό έχει επιλεγθεί η χρήση παραγώγων και η λογιστική αντιστάθμιση ταμειακών ροών.

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Τραπεζικός δανεισμός	1.194.818	-	-	-
Ομολογιακό Δάνειο	22.947.598	27.983.700	-	-
Από συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	24.142.416	27.983.700	-	-
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Τραπεζικός δανεισμός	300.000	-	-	-
Ομολογιακό Δάνειο	6.011.216	5.661.588	2.137.500	3.137.500
Από συνδεδεμένα μέρη	10.000	10.000	2.000.000	2.000.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	6.321.216	5.671.588	4.137.500	5.137.500
Σύνολο δανείων	30.463.631	33.655.289	4.137.500	5.137.500

Την 14.05.2020, η θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ, προχώρησε σε σύναψη μακροπρόθεσμου κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου με διάρκεια έως την 31.12.2029, για ποσό έως €41,5 εκ., το οποίο περιελάμβανε και την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού της εταιρίας ποσού €15,3εκ. περίπου. Με την εκταμίευση του δανείου η εταιρία προχώρησε στην αποπληρωμή παροχής πιστώσεων με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό (bridge finance), η οποία είχε χρησιμοποιηθεί στην χρηματοδότηση της υλοποιηθείσας νέας επέκτασης της δομήσιμης επιφάνειας του Εμπορικού Πάρκου Smart Park. Την 31.12.2022 το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται στο ποσό των €26,8εκ. Την 26.01.2023 υπεγράφη νέο κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους €71,4 εκατ. ευρώ με την Εθνική Τράπεζα, μέσω του οποίου αναχρηματοδοτήθηκε ο παλιότερος δανεισμός.

Την 22^η Απριλίου 2015 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου με τη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ και τη συνδεδεμένη ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΟΝ ΑΕ, ανώτατου ύψους €2 εκ.. Την 31.12.2022 το οφειλόμενο ποσό του δανείου στη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ &

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ ανερχόταν σε ποσό €1.990.000 και το οφειλόμενο υπόλοιπο στη συνδεδεμένη ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΟΝ ΑΕ ανερχόταν σε ποσό €10.000.

Την 29^η Απριλίου 2014 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου με την "EUROBANK ERGASIAS A.E." (ως Πληρεξούσιου Καταβολών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων) και των Ομολογιούχων Δανειστών, που αφορά κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους €10,4 εκ. Το οφειλόμενο ποσό στις 31.12.2022 ήταν €2.137.500. Η Εταιρία έκανε αίτημα στις 30.12.2022 προς την τράπεζα για ένα μήνα παράταση εξόφλησης ομολογιακού δανείου ποσού € 2.137.500 εκ. που έληγε την 30.12.2022. Το ποσό καταβλήθηκε κανονικά από την Εταιρία μέχρι την συμφωνημένη ημερομηνία 31.01.2023.

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

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύεται η ληκτότητα του μακροπρόθεσμου δανεισμού:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Μεταξύ 1 και 2 ετών	3.597.321	3.253.215	-	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	14.954.661	14.880.589	-	-
Πάνω από 5 έτη	5.590.434	9.849.896	-	-
	24.142.416	27.983.700	-	-

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

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

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

Οι μεταβολές στο Δανεισμό έχουν ως εξής :

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
	Δανεισμός	Δανεισμός
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	36.816.416	5.137.500
Ταμειακές ροές	(3.222.637)	-
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	61.511	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	33.655.290	5.137.500
	Δανεισμός	Δανεισμός
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	33.655.290	5.137.500
Ταμειακές ροές	(3.195.561)	(1.000.000)
Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	3.903	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	30.463.632	4.137.500

20 Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Προϊόντα

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Εταιρία «ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ», έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου με την Εθνική Τράπεζα με ημερομηνία 28.2.2013 και λήξη 28.2.2025. Ωστόσο, στα πλαίσια της αναχρηματοδότησης που έλαβε χώρα τη χρήση 2020 με έκδοση νέου ομολογιακού δανείου, η εταιρία προχώρησε σε συμπληρωματική σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου με την Εθνική Τράπεζα με ημερομηνία 19.10.2020 και λήξη 31.12.2029.

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

Η ονομαστική αξία ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται 31.12.2022 σε ποσό € 8.382.822 και ποσό € 5.793.680 με σταθερό επιτόκιο αντίστοιχα 1,73% και 0,407%.

Στις 26.01.2023 η εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε προχώρησε στη σύναψη κοινού εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου συνολικού ποσού € 71,4 εκατ. για τη χρηματοδότηση των έργων του Ομίλου καθώς και για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων δανείων, με μικρότερο κόστος και βελτιωμένους όρους με στόχο την ενίσχυση των χρηματοροών της. Η εταιρία προχώρησε σε εκ νέου αντιστάθμιση κινδύνου επιτοκίου του νέου δανείου για το 70% του δανεισμού, επιτυγχάνοντας ικανοποιητικά spreads. Η εταιρία καταβάλει τόκους επί ονομαστικής αξίας, η οποία προσδιορίζεται σε εξαμηνιαία βάση στη σύμβαση, με σταθερό επιτόκιο 3,0% και λαμβάνει τόκους με μεταβλητό επιτόκιο (6μηνο Euribor). Η ονομαστική αξία ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται στις 28.02.2023 σε ποσό €48.280.960,00 με σταθερό επιτόκιο 3,0%.

Ποσά σε €	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	
	31.12.2022		31.12.2021	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Παράγωγα Αντιστάθμισης Ταμειακών Ροών (IRS)	1.074.848	-	-	459.329
Σύνολο	1.074.848	-	-	459.329
Μη κυκλοφορούν	1.074.848	-	-	459.329
Σύνολο	1.074.848	-	-	459.329

Ποσά σε €	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Παράγωγα Αντιστάθμισης Ταμειακών Ροών (IRS) Αποτίμηση	459.329	959.448	-	-
(Κέρδη)/ζημιές αποτίμησης που χρεώνονται στην Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	(1.493.939)	(484.167)	-	-
Σύνολο (πίστωσης)/χρέωσης στα αποτελέσματα	(40.238)	(15.952)	-	-
	(1.074.848)	459.329	-	-

21 Αναβαλλόμενη φορολογία

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις :	(2.432.453)	(2.071.247)	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	3.102	155.077	3.102	2.256
Σύνολο	(2.429.350)	(1.916.168)	3.102	2.256

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

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο αρχής χρήσης - (Απαίτηση)/Υποχρέωση	1.916.168	1.570.569	(2.256)	(14.194)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	163.881	(150.198)	-	1.131
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων	20.375	371.837	(938)	10.698
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	-	19.336	-	52
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	328.926	104.626	91	57
Υπόλοιπο τέλους χρήσης - (Απαίτηση)/Υποχρέωση	2.429.350	1.916.168	(3.102)	(2.256)

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 αποσβέσεις	Λοιπά	Σύνολο	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2021	1.883.820	-	1.883.820	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων					
Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	(156.985)	-	(156.985)	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	344.411		344.411		
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	-	-	-		
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	2.071.247	-	2.071.247	-	-
1 Ιανουαρίου 2022	2.071.247	-	2.071.247	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων					
Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	-	-	-	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	163.881	-	361.206	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	-	-	-	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	2.235.128	-	2.432.453	-	-

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	Διαφορετικές φορολογικές αποσβέσεις	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2021	62.564	230.267	1.759	18.660	313.251
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	(5.232)	-		(1.555)	(6.787)
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(6.451)	(5.635)		(15.340)	(27.426)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή		(19.189)	(147)		(19.336)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια		(104.391)	(234)		(104.626)
31 Δεκεμβρίου 2021	50.882	101.052	1.378	1.765	155.077
1 Ιανουαρίου 2022	50.882	101.052	1.378	1.765	155.077
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	-	-	-	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	(21.312)	-	938	(20.374)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	-	-	-	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	(131.510)	(91)	-	(131.601)
31 Δεκεμβρίου 2022	50.882	(51.770)	1.287	2.703	3.102

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ		
	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2021	628	13.566	14.194
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	(10.698)	(10.698)
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	-	(1.131)	(1.131)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	(57)	-	(57)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	(52)	-	(52)
31 Δεκεμβρίου 2021	519	1.737	2.256
1 Ιανουαρίου 2022	519	1.737	2.256
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	938	-	938
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	-	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	(91)	-	(91)
31 Δεκεμβρίου 2022	1.366	1.737	3.103

Σημειώνονται τα εξής :

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

22 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Συνταξιοδοτικές παροχές	22.565	14.287	14.103	10.255
Σύνολο	22.565	14.287	14.103	10.255

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως έχουν ως ακολούθως:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Συνταξιοδοτικές παροχές	9.459	(69.729)	4.262	(48.625)
Σύνολο	9.459	(69.729)	4.262	(48.625)

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	11.266	11.809	4.580	7.667
Χρηματοοικονομικό κόστος	143	255	103	177
Απορρόφηση / (Μετακίνηση) Προσωπικού	-	(23.217)	1.466	3.771
Κόστος προϋπηρεσίας	-	1.666	64	-
Ζημιές από περικοπές	78.889	89.888	78.889	89.888
Καταβληθείσες Αποζημιώσεις	(80.839)	(150.129)	(80.839)	(150.129)
Σύνολο	9.459	(69.729)	4.262	(48.625)

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

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης	14.287	85.081	10.255	59.140
Καταβαλόμενες αποζημιώσεις	(80.839)	(150.129)	(80.839)	(150.129)
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές (remeasurements) που χρεώνονται στη Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	(1.181)	(1.066)	(414)	(260)
Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα	90.298	80.400	85.101	101.503
Υπόλοιπο τέλους	22.565	14.287	14.103	10.255

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

	επίδραση στις συνταξιοδοτικές παροχές		
	Μεταβολή στην παραδοχή κατά	Αύξηση στην παραδοχή	Μείωση στην παραδοχή
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,50%	-4,70%	4,70%
Ρυθμός μεταβολής μισθολογίου	0,50%	4,90%	-4,90%

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

	31.12.2022	31.12.2021
Προεξοφλητικό επιτόκιο	4,20%	1,00%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,20%	1,70%
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	2,20%	1,70%

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

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
(Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις δημογραφικές παραδοχές	-	-	-	-
(Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις οικονομικές παραδοχές	(4.469)	(1.010)	(4.177)	(781)
Εμπειρία (κέρδη) / ζημιές	2.842	(56)	3.345	520
Λοιπά	-	-	-	-
Σύνολο	(1.627)	(1.066)	(833)	(260)

23 Έσοδα μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα

Τα έσοδα μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα για τον Όμιλο, για την χρήση 2022 είναι €9,8 εκ., ενώ αντίστοιχα για τη χρήση 2021 το ποσό ανήλθε σε €7,5 εκ. ευρώ

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

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

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

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021
Έως 1 έτος	8.733.974	7.985.380
2ο έτος	8.452.174	7.214.124
3ο έτος	7.946.670	5.586.046
4ο έτος	7.725.436	4.603.308
5ο έτος	6.615.457	3.948.199
Πάνω από 5 έτη	31.352.337	10.565.946
Σύνολο	70.826.048	39.903.003

24 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Έξοδα τόκων				
- Τραπεζικά δάνεια & λοιπές υποχρεώσεις	(1.512.685)	(1.696.697)	(117.761)	(151.309)
- Ενδοεταιρικά Τραπεζικά δάνεια & λοιπές υποχρεώσεις	-	-	(198.126)	(121.667)
- Έξοδα τόκων που αφορούν Υποχρεώσεις Μίσθωσης	(2.685)	(10.821)	(75)	(1.900)
	(1.515.370)	(1.707.518)	(315.963)	(274.876)
Έσοδα τόκων / χρεογράφων	9.480	1.040	-	46
Καθαρά (έξοδα) / έσοδα τόκων	(1.505.890)	(1.706.479)	(315.963)	(274.830)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα				
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(294.273)	(194.398)	(294.273)	(179.398)
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(597)	(99.814)	(527)	(56.088)
	(294.870)	(294.211)	(294.800)	(235.486)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές δανείων	27	1.784	-	-
Σύνολο	(1.800.733)	(1.998.906)	(610.763)	(510.316)

25 Έξοδα ανά κατηγορία

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		
	31.12.2022			31.12.2021		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	-	1.517.657	1.517.657	-	1.058.856	1.058.856
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων	61.641	42.890	104.531	-	58.260	58.260
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	-	-	-	70.223	-	70.223
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	10.644	-	10.644	16.513	-	16.513
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	1.514.739	115.627	1.630.365	1.502.870	131.007	1.633.877
Ενοίκια μισθώσεων	60	53.863	53.923	32	12.446	12.478
Λοιπές παροχές τρίτων	58.564	15.456	74.020	60.498	27.674	88.172
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	613.867	613.867	-	402.373	402.373
Αμοιβές τεχνικών	-	177.100	177.100	61.049	878.782	939.831
Αμοιβές υπεργολάβων	-	12.511	12.511	-	527	527
Εξοδα προβολής & διαφήμισης	115.135	363.525	478.660	220.747	287.913	508.660
Φόροι - Τέλη	386.775	142.638	529.413	389.172	112.044	501.215
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινοχρήστων	-	16.093	16.093	2.080	10.072	12.152
Λοιπά έξοδα	-	163.694	163.694	-	65.924	65.924
Σύνολο	2.147.557	3.234.920	5.382.477	2.323.183	3.045.877	5.369.061

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	31.12.2022			31.12.2021		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	-	1.225.531	1.225.531	-	892.702	892.702
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων	-	19.750	19.750	-	23.495	23.495
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	15.500	15.500
Ενοίκια μισθώσεων	-	51.736	51.736	-	9.673	9.673
Λοιπές παροχές τρίτων	-	9.968	9.968	-	16.873	16.873
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	354.855	354.855	-	255.162	255.162
Αμοιβές τεχνικών	-	89.747	89.747	-	140.374	140.374
Αμοιβές υπεργολάβων	-	-	-	-	-	-
Εξοδα προβολής & διαφήμισης	-	332.687	332.687	-	286.725	286.725
Φόροι - Τέλη	-	44.718	44.718	-	29.354	29.354
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινοχρήστων	-	15.184	15.184	-	8.768	8.768
Λοιπά έξοδα	-	222.445	222.445	-	29.334	29.334
Σύνολο	-	2.366.620	2.366.620	-	1.707.960	1.707.960

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

26 Παροχές σε εργαζομένους

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Μισθοί και ημερομίσθια	1.287.769	859.015	1.027.819	713.852
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	139.590	84.630	112.611	54.945
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	90.298	80.400	85.101	101.503
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	-	34.811	-	22.402
Σύνολο	1.517.657	1.058.856	1.225.531	892.702

27 Φόρος εισοδήματος

Με βάση το άρθρο 22 του νόμου 4646/2019, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2022 σε 22%.

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Φόρος χρήσης	1.078.753	63.869	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	184.256	221.639	(938)	11.828
Σύνολο	1.263.008	285.507	(938)	11.828

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες των οποίων οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνταν σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις και λάμβαναν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση. Ο Όμιλος επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους νόμιμους ελεγκτές, που πλέον ισχύει σε προαιρετική βάση, για τις πιο σημαντικές θυγατρικές του. Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, οι χρήσεις έως και το 2016 θεωρούνται παραγεγραμμένες.

Κατά την 31.12.2022 και 31.12.2021, υπάρχει πρόβλεψη ποσού €70 χιλ. για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις σε ενοποιημένο επίπεδο.

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

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Λογιστικά κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	3.184.716	1.338.044	(1.160.223)	(3.515.719)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη στις αντίστοιχες χώρες	(700.638)	294.370	(255.249)	(773.458)
Αναμορφώσεις			-	-
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	26.948	(248.312)	(246.948)	(386.657)
Έξοδα που δεν εκπέτουν για φορολογικούς σκοπούς	39.156	40.764	(7.804)	14.053
Χρήση φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων	-	-	-	-
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν έχει αναγνωρισθεί αναβαλλόμενος φόρος	1.897.541	348.902	509.064	1.159.021
Επίδραση μεταβολής Φ.Σ. σε 22%	-	(150.216)	-	(1.131)
Φόροι	1.263.008	285.508	(938)	11.828

28 Έσοδα από μερίσματα

Η ATHENS METROPOLITAN EXPO ΑΕ, σύμφωνα με την από 20.06.2022 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης για τη χρήση 2021 διένειμε μέρισμα ποσού € 122.493.

Η ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 26.10.2022, διένειμε στην μητρική REDS ΑΕ κέρδη προηγούμενων ποσού € 1.000.000.

29 Λοιπά έσοδα / έξοδα εκμετάλλευσης

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Απομειώσεις επενδυτικών ακινήτων	-	(2.898.356)	-	(2.857.857)
Αναστροφή Απομειώσεων	-	3.602.341	-	-
Απομειώσεις επενδυτικών ακινήτων	-	703.985	-	(2.857.857)
Έσοδα από παροχή Υπηρεσιών	500.235	364.150	702.213	431.877
Κοινόχρηστες δαπάνες επενδυτικών ακινήτων	(25.561)	(102.276)	-	-
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	3.750	155.815	53	28.211
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	(39.434)	-	(7.599)	-
Λοιπά έσοδα /(έξοδα) εκμετάλλευσης	438.991	417.689	694.667	460.088

30 Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή

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

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
(Ζημίες) /Κέρδη που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Μητρικής (ποσά σε €)	1.921.708	1.052.537	(1.159.286)	(3.527.547)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός των κοινών μετοχών	57.434.884	57.434.884	57.434.884	57.434.884
(Ζημίες) /Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή -βασικά (σε €)	0,0335	0,0183	(0,0202)	(0,0614)

31 Μερίσματα ανά μετοχή

Για τη χρήση 2022 η εταιρία, δεν θα διανείμει μέρισμα λόγω ζημιών.

32 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες των οποίων οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνταν σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις και λάμβαναν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση. Ο Όμιλος επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους νόμιμους ελεγκτές, που πλέον ισχύει σε

προαιρετική βάση, για τις πιο σημαντικές θυγατρικές του. Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, οι χρήσεις έως και το 2016 θεωρούνται παραγεγραμμένες.

Στη Σημείωση 10 παρατίθενται αναλυτικοί πίνακες για τις ανέλεγκτες χρήσεις όλων των εταιριών που ενοποιούνται και οι χρήσεις για τις οποίες έλαβαν πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης οι εταιρίες του Ομίλου που ελέγχονται από ελεγκτικά γραφεία. Οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές και κατά συνέπεια υπάρχει το ενδεχόμενο να προκύψουν επιπρόσθετες επιβαρύνσεις όταν διενεργηθούν οι σχετικοί έλεγχοι από τις φορολογικές αρχές. Η πρόβλεψη που έχει σχηματίσει ο Όμιλος για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις ανέρχεται σε ποσό ευρώ 70 χιλ. Η μητρική Εταιρία ελέγχθηκε φορολογικά βάσει του Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 και βάσει του Ν.4174/2013 για τις χρήσεις 2015 έως 2020 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την PricewaterhouseCoopers A.E. χωρίς επιφύλαξη, ενώ ο έλεγχος για τη χρήση 2021 είναι σε εξέλιξη, χωρίς να αναμένονται ευρήματα που να επηρεάζουν τα ποσά που εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

33 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

		<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
(α)	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	220.338	375.602	743.851	467.877
	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	-	-	-	4.750
	Πωλήσεις	-	-	-	4.750
	Λοιπά Έσοδα	-	-	-	-
	Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	-	-
	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς τις θυγατρικές	-	-	523.513	299.562
	Πωλήσεις	-	-	-	-
	Λοιπά Έσοδα	-	-	523.513	299.562
	Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	-	-
	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	220.338	375.602	220.338	163.565
	Πωλήσεις	-	-	-	-
	Λοιπά Έσοδα	220.338	375.602	220.338	163.565
	Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	-	-
(β)	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	760.184	538.154	370.805	279.604
	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	216.436	131.604	91.519	71.808
	Έξοδα διοίκησης	216.436	131.604	91.519	71.808
	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από τις θυγατρικές	-	-	198.126	120.525
	Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	198.126	120.525
	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	543.748	406.550	81.160	87.271
	Έξοδα διοίκησης	543.748	406.550	81.160	87.271
(γ)	Έσοδα από μερίσματα	122.493	135.362	1.122.493	965.000
(δ)	Αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	479.035	423.781	479.035	423.781

		<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
(α)	Απαιτήσεις	408.636	138.642	1.026.235	931.427
	Απαιτήσεις από την μητρική	6.157	6.692	5.890	5.890
	Λοιπές απαιτήσεις	6.157	6.692	5.890	5.890
	Απαιτήσεις από θυγατρικές	-	-	642.200	792.786
	Λοιπές απαιτήσεις	-	-	642.200	792.786
	Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	402.479	131.950	378.145	132.751
	Λοιπές απαιτήσεις	402.479	131.950	378.145	132.751
(β)	Υποχρεώσεις	3.618.447	3.223.597	10.316.492	6.481.897
	Υποχρεώσεις προς την μητρική	293.140	110.680	129.163	110.680
	Προμηθευτές	293.140	110.680	129.163	110.680
	Υποχρεώσεις προς θυγατρικές	-	-	7.322.948	3.548.248
	Προμηθευτές	-	-	4.645.692	1.060.118
	Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	687.256	489.130
	Χρηματοδοτήσεις - Δάνεια βραχυπρόθεσμα	-	-	1.990.000	1.999.000
	Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.325.307	3.112.917	2.864.381	2.822.969
	Προμηθευτές	730.163	517.774	454.381	412.969
	Λοιπές υποχρεώσεις	2.585.143	2.585.143	2.400.000	2.400.000
	Χρηματοδοτήσεις - Δάνεια βραχυπρόθεσμα	10.000	10.000	10.000	10.000

- Οι αγορές αγαθών και υπηρεσιών αφορούν κυρίως μίσθωση ακινήτου και τιμολόγηση δαπανών της μητρικής εταιρίας ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ προς την REDS ΑΕ. Οι πωλήσεις της REDS ΑΕ προς την θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ αφορούν τιμολόγηση δαπανών και κόστους μισθοδοσίας προσωπικού λόγω ενασχόλησής τους με τις μισθώσεις στο Εμπορικό Κέντρο «Smart Park».
- Οι υποχρεώσεις της Εταιρίας αφορούν τη σύμβαση μίσθωσης με την μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, σύμβαση εργολαβίας με την ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ και, κυρίως, ενδοεταιρικό δάνειο ποσού €1,9 εκ. πλέον δεδουλευμένων τόκων με την θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ, ενώ οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως παλαιά υπόλοιπα από παροχή υπηρεσιών της μητρικής προς λοιπές θυγατρικές και τις συγγενείς.
- Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης του Ομίλου, κατά την χρήση 01.01.-31.12.2022 ανήλθαν σε €479 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.-31.12.2022.

Όλες οι συναλλαγές που περιγράφονται ανωτέρω έχουν πραγματοποιηθεί με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

34 Λοιπά πληροφοριακά στοιχεία

- Το απασχολούμενο προσωπικό την 31.12.2022 ανέρχεται στον Όμιλο σε 15 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό και στην Εταιρία 31 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό. Αντίστοιχα την 31.12.2021 ανερχόταν στον Όμιλο 22 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό και στην Εταιρία 7 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό.
- Οι συνολικές αμοιβές των νομίμων ελεγκτών του Ομίλου για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για το οικονομικό έτος 2022 ανέρχονται σε €108.750 (2021: €100.570).

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

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	1/1-31/12/2022	1/1-31/12/2021	1/1-31/12/2022	1/1-31/12/2021
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	62.000	57.000	42.000	42.000
Αμοιβές για ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό	32.000	32.000	22.000	22.000
Λοιπές εποτρεπτόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	14.750	11.570	14.000	3.000
Σύνολο	108.750	100.570	78.000	67.000

35 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Στις 26.01.2023 η εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε προχώρησε στη σύναψη κοινού εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου συνολικού ποσού € 71,4 εκατ. για τη χρηματοδότηση των έργων του Ομίλου καθώς και για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων δανείων, με μικρότερο κόστος και βελτιωμένους όρους με στόχο την ενίσχυση των χρηματοροών της.

Στις 19.08.2022, η RB Ellaktor Holding B.V. (ο «Προτείνων»), υπόβαλε υποχρεωτική δημόσια πρόταση για απόκτηση μετοχών της Εταιρείας από μετόχους που θέλουν να εξασκήσουν το δικαίωμα εξόδου του άρθρου 28 του νόμου 3461/2006. Στις 08.02.2023, η Εταιρία ανακοίνωσε ότι ο Προτείνων κατέχει πλέον άμεσα 19.514.962 Μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε 33,98% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρία. Η πλήρης ανακοίνωση έχει αναρτηθεί στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρίας REDS AE και συγκεκριμένα στο σύνδεσμο [2023.02.09 REDS ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ-ΑΣΚΗΣΗΣ-ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣΞΕΟΔΟΥ.pdf](#)

Τον Φεβρουάριο του 2023 ολοκληρώθηκε η υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας του ακινήτου της πρώην αμερικανικής βάσης στις **Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης**, που πλειοδοτήθηκε τον Δεκέμβριο του 2021 από την Εταιρία REDS στην ηλεκτρονική δημοπρασία (e-Auction) του ΤΑΙΠΕΔ για την αγορά και την αξιοποίησή του. Για την πραγματοποίηση της αγοράς, συστάθηκε εταιρία ειδικού σκοπού (SPV) από το ΤΑΙΠΕΔ, η οποία εισέφερε (σε είδος) το εν λόγω ακίνητο για τη διαμόρφωση του αρχικού μετοχικού της κεφαλαίου. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής έγινε με την αγορά των μετοχών της εταιρίας αυτής (SPV) από την REDS.

Τέλος, για τα ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος στη **Ρουμανία** η REDS AE στις 05.04.2023 ολοκλήρωσε τη συμφωνία πώλησης του «Α» ακινήτου στη Λεωφόρο Avalansei στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ακίνητο της θυγατρικής εταιρίας PROFIT CONSTRUCT S.R.L.. Αγοραστής του ακινήτου, συνολικής επιφάνειας οικοπέδου 7.974 τ.μ. είναι η Εταιρία VASTINT ROMANIA S.R.L. που κατέβαλε τίμημα αγοράς ύψους €11,4 εκ.. Επιπλέον υπεγράφη με την ίδια εταιρία δεσμευτικό προσύμφωνο (Pre-SPA), για το οποίο καταβλήθηκε προκαταβολή ύψους €0,1εκ με σκοπό την ολοκλήρωση της πώλησης και του «Β» όμορου ακινήτου, έκτασης 1.170 τ.μ. επί της Λεωφόρου Tabacarilor, έναντι τιμήματος €1,6 εκ.. Η αποτύπωση της ανωτέρω πώλησης συνολικού κέρδους €5,7εκ., θα συμπεριληφθεί στα αποτελέσματα της χρήσης 2023.



RED.S Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2022
(ποσά σε ευρώ)

Κηφισιά, 27 Απριλίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΟΥΛΟΥΤΑΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΣΚΥΡΛΑΣ

ΑΔΤ ΑΚ 638231

ΑΔΤ ΑΚ 101775

Αρ.Αδ.ΟΕΕ 119758

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

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