



REDS Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου έως 30^η Ιουνίου 2022

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν. 3556/2007

**REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**
ΕΡΜΟΥ 25 Ν. ΚΗΦΙΣΙΑ – ΑΘΗΝΑ 145 64
Α.Φ.Μ.: 094007180 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
Α.Π.Μ.Α.Ε. 13564/06/Β/86/123 – Α.Φ. 340340
Γ.Ε.ΜΗ.: 224701000

REDS Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών**Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2022**

Βεβαιώνεται ότι η παρούσα Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση συντάσσεται σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556/2007 και είναι εκείνη που εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «REDS Α.Ε.» στις 29 Σεπτεμβρίου 2022. Η παρούσα Εξαμηνιαία Έκθεση είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της Εταιρίας <https://www.reds.gr>, όπου και θα παραμείνει στη διάθεση του επενδυτικού κοινού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 5 ετών από την ημερομηνία της συντάξεως και δημοσιοποίησής της.

Περιεχόμενα Εξαμηνιαίας Οικονομικής Έκθεσης

A.	Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.	3
B.	Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την περίοδο 01.01.2022-30.06.2022.	4
Γ.	Έκθεση επισκόπησης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.	16
Δ.	Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2022.	18

Α. Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν. 3556/2007)

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της :

REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

1. Χρήστος Παναγιωτόπουλος του Παναγιώτη του Μιχαήλ, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής, οδός Ερμού αρ. 25, Πρόεδρος 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) η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρίας και του Ομίλου για την περίοδο 01.01-30.06.2022, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά εφαρμόζονται στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση – ΔΛΠ 34, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, τα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα της περιόδου της Εταιρίας, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007, και

(β) η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Κηφισιά, 29 Σεπτεμβρίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΧΡΗΣΤΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟΥ

ΑΔΤ ΑΖ 126362

Α.Δ.Τ. ΑΚ 101775

ΑΔΤ ΑΗ 558067

B. Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της REDS A.E.

Επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2022

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας υποβάλλουμε την παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για το πρώτο εξάμηνο της τρέχουσας χρήσης (01.01-30.06.2022).

Η παρούσα έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της περιόδου της Εταιρίας REDS A.E. (η «Εταιρεία») και του Ομίλου Εταιριών REDS (ο «Όμιλος»), περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά το πρώτο εξάμηνο της τρέχουσας οικονομικής χρήσης και την επίδραση αυτών στην ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων για το δεύτερο εξάμηνο της τρέχουσας χρήσης, 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 για το δεύτερο εξάμηνο της τρέχουσας οικονομικής χρήσης.

Οι επιχειρήσεις που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, πλην της μητρικής Εταιρίας REDS AE, είναι εκείνες που αναφέρονται στη Σημείωση 7 της συνημμένης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

1. Εξέλιξη δραστηριοτήτων και σημαντικά γεγονότα

Ο περιορισμός της πανδημίας από τις αρχές του 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 τις βασικές κατηγορίες προϊόντων 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 στην 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 επίσης η διαθεσιμότητα και η ευκολία δανεισμού, τα αναπτυξιακά μέτρα που θα στοχεύουν στην οικονομική ενδυνάμωση των πολιτών, το φορολογικό καθεστώς, τα μέτρα στήριξης των υφιστάμενων επενδυτών και η προσέλκυση νέων επενδύσεων. Το 2022 με την προϋπόθεση του οριστικού πλέον ελέγχου της πανδημίας, της πλήρους απελευθέρωσης των δραστηριοτήτων αναμένεται σταθερή βελτίωση στην εγχωρια αγορά ακινήτων.

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

Σημαντικά γεγονότα και εξελίξεις στον Όμιλο και στην Εταιρία το α' εξάμηνο του 2022.

Η κύρια δραστηριότητα του Ομίλου και για το τρέχων εξάμηνο ήταν η λειτουργία του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park» στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής.

Η θυγατρική μας εταιρία **ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ** το 2022 έχει επιτύχει να μισθώσει το 98% της επιφάνειας της νέας ανάπτυξης ενώ βρίσκεται σε προχωρημένες συζητήσεις με την Εθνική Τράπεζα και εξετάζει το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης του υφιστάμενου δανεισμού της με μικρότερο κόστος και βελτιωμένους όρους με στόχο την ενίσχυση των χρηματοροών της. Η εταιρία εξετάζει την αγορά όμορων του εμπορικού πάρκου **SMART PARK** οικοπέδων και σχεδιάζει συμπληρωματικές αποδοτικές δράσεις που θα αυξήσουν και την επισκεψιμότητα του εμπορικού πάρκου.

Επιπλέον την επόμενη χρονιά θα ξεκινήσουν οι κατασκευές για το **Cambas Project**, στην περιοχή της Κάντζας, με ορίζοντα ολοκλήρωσης τα τρία χρόνια. Κατόπιν της έκδοσης προεδρικού διατάγματος, έχει επικαιροποιηθεί το Business Plan και βρίσκεται σε εξέλιξη η σύνταξη του Master Plan. Στη συνέχεια, αναμένεται να ακολουθήσει η έκδοση των οικοδομικών αδειών μέσα στον επόμενο χρόνο, ώστε να ξεκινήσουν οι κατασκευές το 2023. Η ολοκλήρωση των έργων, που περιλαμβάνουν κτίρια γραφείων, μουσείο, εστίαση, mall, ένα μικρό ξενοδοχείο 40 κλινών και χώρους πολιτισμού, προβλέπεται το 2026.

Στο έργο ανάπτυξης της **Μαρίνας Αλίμου**, η REDS υλοποιεί τις υποχρεώσεις που αφορούν τη σύμβαση μελέτης & κατασκευής, όπου κατά το έτος 2021 απαιτούσε την ολοκλήρωση και κατάθεση του Master Plan, τη συλλογή προτάσεων / αρχιτεκτονικών μελετών, την κυκλοφοριακή μελέτη και έργα θαλάσσιας κατασκευής. Η Εταιρία είναι σε αναμονή της ΚΥΑ από το Υπουργείο 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.

Τον Δεκέμβριο του 2021 η εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης για την αξιοποίηση τμήματος της πρώην αμερικανικής βάσης στις **Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης**. Ο διαγωνισμός πραγματοποιήθηκε από το ΤΑΙΠΕΔ μέσω της διαδικασίας της ηλεκτρονικής δημοπρασίας. Το ακίνητο είναι παραθαλάσσιο και εκτείνεται σε 345.567 τετραγωνικά μέτρα. Βρίσκεται 13 χιλιόμετρα από το αεροδρόμιο «Νίκος Καζαντζάκης» και 16 χιλιόμετρα από την πόλη του Ηρακλείου. Επί του παρόντος,

είναι σε εξέλιξη οι διαδικασίες αγοράς των μετοχών της εταιρίας ειδικού σκοπού (SPV) που θα συσταθεί από το ΤΑΙΠΕΔ, και στην οποία θα εισφερθεί (σε είδος) το εν λόγω ακίνητο, για τη διαμόρφωση του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου του SPV. Ταυτοχρόνως, ξεκινούν οι διαδικασίες σύνταξης για το Business Plan και το Master Plan. Το σχέδιο για τις Γούρνες που μελετάται, προβλέπει μια σειρά αναπτύξεων, μεταξύ των οποίων, καζίνο, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, συνεδριακό-εκθεσιακό κέντρο, εμπορικά κέντρα, μαρίνα, ελικοδρόμιο καθώς και άλλες χρήσεις.

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

Επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων α' εξαμήνου 2022.

Ο Όμιλος εμφάνισε στο α' εξάμηνο του 2022 έσοδα ύψους περίπου €4,2εκ. έναντι ποσού €2,6εκ. το α' εξάμηνο του 2021. Το EBITDA διαμορφώθηκε σε περίπου €2,9εκ. έναντι €1,3εκ. το α' εξάμηνο του 2021 και το EBIT για την τρέχουσα περίοδο σε €2,0εκ. έναντι €0,4εκ. την αντίστοιχη περίοδο του 2021. Τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε €0,9εκ έναντι ζημιών προ φόρων €0,6εκ. την αντίστοιχη περυσινή περίοδο και τα κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν σε €0,4εκ. περίπου, έναντι ποσού ζημιών €0,5εκ. την αντίστοιχη περίοδο του 2021.

Στην τρέχουσα περίοδο τα έσοδα του Ομίλου προέρχονται αποκλειστικά από την εκμίσθωση ακινήτων της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ.

Τα βασικά χρηματοοικονομικά μεγέθη της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2022 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, απεικονίζονται στους παρακάτω πίνακες:

ποσά σε €

ΟΜΙΛΟΣ

	01.01 - 30.06.2022	01.01 - 30.06.2021	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	4.192.475	2.550.481	64,4 %
EBITDA	2.864.874	1.260.178	127,3 %
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT	1.969.350	360.585	446,2 %
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	909.607	(564.851)	(261,0 %)
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους	407.256	(496.959)	(181,9 %)

ποσά σε €

ΕΤΑΙΡΙΑ

	01.01 - 30.06.2022	01.01 - 30.06.2021	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	-	-	0,0 %
EBITDA	(710.102)	(490.911)	44,6 %
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT	(718.735)	(511.474)	40,5 %
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	(1.145.502)	(338.523)	238,4 %
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους	(1.145.502)	(340.701)	236,2 %

Εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης («ΕΔΜΑ»)

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

Δείκτες αποδοτικότητας

Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) : Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου το οποίο προκύπτει με την αναλογική μέθοδο ενοποίησης.

	30.06.2022	30.06.2021	Επεξήγηση
Δείκτης EBITDA Ομίλου	68,33%	49,41%	EBITDA /Κύκλο Εργασιών

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

	30.06.2022	31.12.2021
Καθαρή Αξία ενεργητικού Ομίλου	98.194.689	96.813.247
Μεταβολή	1,43%	

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

	30.06.2022	30.06.2021	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων Ομίλου	0,42%	(0,52 %)	Κέρδη(Ζημιές) μετά φόρων /Ιδια κεφάλαια

Δείκτες Ρευστότητας

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης: Το πηλίκo 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 30.06.2022 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	30.06.2022	31.12.2021
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	5.099.199	5.671.588
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	25.186.639	27.983.700
Σύνολο δανείων	30.285.838	33.655.288
Μείον: Δάνεια χωρίς αναγωγή (non recourse debt)	-	-
Σύνολο Δανείων χωρίς αναγωγή	30.285.838	33.655.288
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	9.150.494	9.683.445
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	740.172	960.086
Καθαρός Δανεισμός	20.395.172	23.011.757
Σύνολο Καθαρής Θέσης	95.986.947	94.897.078
Σύνολο Κεφαλαίων	116.382.118	117.908.835
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	17,5%	19,5%

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης (καθαρός δανεισμός / συνολικά κεφάλαια) ανήλθε για την 30.06.2022 σε 17,5% έναντι 19,5% την 31.12.2021.

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	
	30.06.2022	31.12.2021
Σύνολο δανείων	30.285.838	33.655.288
Μείον: Χρηματοοικονομικά εργαλεία στην εύλογη αξία	1.166.612	1.166.612
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις	9.890.666	10.643.531
Καθαρός Δανεισμός	19.228.560	21.845.145
Επενδύσεις σε ακίνητα/ ενσώματα πάγια/ επενδύσεις σε κ/ξ πλέον αποθέματα	123.014.432	123.887.024
Σύνολο Κεφαλαίων	142.242.992	145.732.169
NET LTV	13,5%	15,0%

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης καθαρός δανεισμός / αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου ανήλθε στο α' εξάμηνο του 2022 σε 13,5% έναντι 15,0% την 31.12.2021.

2. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

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

Ειδική αναφορά στις επιπτώσεις του Covid-19

Σήμερα, δύο χρόνια μετά την επέλευση της πανδημίας, οποιεσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια της υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος και επηρεάζεται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα. Τυχόν παρατεταμένης διακοπής της λειτουργίας των εμπορικών κέντρων λόγω ενός νέου κύματος πανδημίας θα έχει αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές και στις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

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

Κίνδυνος αγοράς

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

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Η ελαχιστοποίηση του κινδύνου αυτού εξασφαλίζεται από τον Όμιλο με την πραγματοποίηση συμφωνιών που προστατεύουν (όσο επιτρέπουν οι συνθήκες) τον ιδιοκτήτη και με επιλογή πελατών που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Τα αποτελέσματα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση αδυναμίας εκπλήρωσης των υποχρεώσεων των πελατών, λόγω του περιορισμού της οικονομικής δραστηριότητας των από τις παρούσα συγκυρίες. Επίσης, δυνητικός πιστωτικός κίνδυνος υπάρχει στα διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα, στις προθεσμιακές και δεσμευμένες καταθέσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, ο κίνδυνος μπορεί να προκύψει από αδυναμία του αντισυμβαλλόμενου να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του προς τον Όμιλο. Ο πιστωτικός κίνδυνος των κατηγοριών

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

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται σε πιθανή αδυναμία της Εταιρίας και του Ομίλου να ανταποκριθούν στις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις όταν αυτές γίνονται απαιτητές. Η Διοίκηση με συνετή διαχείριση διαθεσίμων, προσεκτική επιλογή επενδυτικών κινήσεων και συνεχή παρακολούθηση της ρευστότητας εξασφαλίζει την ομαλή λειτουργία του Ομίλου. Ο Όμιλος βρίσκεται σε προχωρημένες συζητήσεις με τις τράπεζες με σκοπό την βελτίωση των υφιστάμενων όρων χρηματοδότησης αλλά και την κάλυψη επιπλέον αναγκών που θα προκύψουν.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος επιτοκίων

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

3. 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 98%. Επίσης ο Όμιλος εξετάζει την αγορά οικοπέδων (από εταιρίες του ομίλου Ελλάκτωρ αλλά και τρίτων) που βρίσκονται περιμετρικά του πάρκου και σε συνδυασμό με τις ιδιοκτησίες του Ομίλου σχεδιάζει συμπληρωματικές αποδοτικές δράσεις που θα αυξήσουν και την επισκεψιμότητα του Εμπορικού Πάρκου.
- **Εμπορικό – Επιχειρηματικό – Πολιτιστικό Πάρκο στο ακίνητο της Κάντζας, Παλλήνη Αττικής.** Στο έργο ανάπτυξης Cambas Project στην περιοχή της Κάντζα του δήμου Παλλήνης, κατόπιν της έκδοσης Π.Δ. πολεοδομικής έγκρισης της ΠΟΑΠΔ επικαιροποιήθηκε το Business Plan και σειρά παίρνουν οι διαδικασίες τελικής διαμόρφωσης του Master Plan . Εν συνεχεία θα ακολουθήσει η έκδοση των οικοδομικών αδειών μέσα στον επόμενο χρόνο, ώστε να ξεκινήσουν οι εργασίες κατασκευής με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσής τους τα 3 χρόνια.

- **Οικόπεδο – Κτήριο γραφείων στην Ακαδημία Πλάτωνος, Αθήνα.** Η Εταιρία εξαιτίας της μακρόχρονης δέσμευσης του ακινήτου της έχει καταθέσει αγωγές κατά του Ελληνικού Δημοσίου στα αστικά δικαστήρια για οικονομική αποζημίωσή της και στο Συμβούλιο της Επικρατείας κατά των αρμοδίων αρχών για την μη ολοκλήρωση της διαδικασίας αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου. Η διαδικασία βρίσκεται εν εξελίξει.
- **Οικόπεδο – Κτηριακό συγκρότημα μικτής χρήσης στην περιοχή Splaiul Unirii του Βουκουρεστίου.** Για το ακίνητο, μετά την έκδοση των βελτιωμένων όρων δόμησης, του ρυμοτομικού σχεδίου κτιριακού συγκροτήματος μικτής χρήσης κατά τη κλειόμενη χρήση, εξετάζονται παράμετροι αξιοποίησής του.
- **Οικόπεδο – Οικιστικό συγκρότημα στην περιοχή Straoulesti-Baneasa του Βουκουρεστίου.** Το ακίνητο αφορά έργο για κατασκευή οικιστικού συγκροτήματος 72 διαμερισμάτων στη παραλίμνια περιοχή της Λίμνης Baneasa, για το οποίο η εταιρία εξετάζει τρόπους για υλοποίηση και αξιοποίηση του.
- **Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης.** Κατά το 2021 η εταιρεία REDS A.E. ανακηρύχθηκε πλειοδότης για την αξιοποίηση τμήματος της πρώην αμερικανικής βάσης στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης, ένα project το οποίο έχει χαρακτηρίζεται ως «Μικρό Ελληνικό», λόγω των ομοιοτήτων με την επένδυση στο παραλιακό μέτωπο της Αθήνας. Ο διαγωνισμός πραγματοποιήθηκε από το ΤΑΙΠΕΔ μέσω της διαδικασίας της ηλεκτρονικής δημοπρασίας. Το ακίνητο είναι παραθαλάσσιο και εκτείνεται σε 345.567 τετραγωνικά μέτρα. Βρίσκεται 13 χιλιόμετρα από το αεροδρόμιο «Νίκος Καζαντζάκης» και 16 χιλιόμετρα από την πόλη του Ηρακλείου. Επί του παρόντος, λαμβάνουν χώρα οι διαδικασίες μεταβίβασης του ακινήτου και ταυτόχρονα ξεκινούν οι διαδικασίες σύνταξης για το Business Plan και το Master Plan. Το σχέδιο για τις Γούρνες που μελετάται προβλέπει μια σειρά αναπτύξεων, μεταξύ των οποίων καζίνο, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, συνεδριακό-εκθεσιακό κέντρο, εμπορικά κέντρα, μαρίνα, ελικοδρόμιο καθώς και άλλες χρήσεις.

4. 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 α' εξαμήνου 2022 :

Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €					
Εταιρία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Έσοδα συμμετοχών	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μητρική					
ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ	-	-	44.068	5.890	165.324
Θυγατρικές					
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	189.116	-	60.000	15.600	6.596.136
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	-	-	-	628.227	-
CLH ESTATE Srl	-	-	-	113.000	-
PROFIT CONSTRUCT Srl	-	-	-	98.000	-
P.M.S PARKING SYSTEMS A.E.	-	-	-	13.973	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη					
ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ	36.000	-	35.818	66.380	347.566
ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ	-	-	-	-	2.400.000
ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	39.000	-	2.797	134.627	114.911
ΣΥΝΟΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ	189.116	-	60.000	868.800	6.596.136
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	75.000	-	38.615	201.007	2.862.477

Ποσά α' εξαμήνου 2021 :

Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €					
Εταιρία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Έσοδα συμμετοχών	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μητρική					
ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ		-	59.477	-	95.868
Θυγατρικές					
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	-	-	59.498	-	2.713.069
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	-	-	-	627.813	-
CLH ESTATE Srl	-	-	-	95.000	-
PROFIT CONSTRUCT Srl	-	-	-	30.000	-
P.M.S PARKING SYSTEMS A.E.	-	-	-	13.973	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη					
ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ	24.500	-	45.641	30.380	275.146
ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	988	-	2.637	72.612	116.677
ΣΥΝΟΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ	-	-	59.498	766.786	2.713.069
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	25.488	-	48.278	102.992	391.823

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 τη μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, τη σύμβαση εργολαβίας με την ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ. Ενδοεταιρικό δάνειο ποσού €1,9εκ. πλέον δεδουλευμένων τόκων, €2εκ. για την κάλυψη εκδοσης εγγυητικής για το έργο στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης και €2εκ. για την κάλυψη κεφαλαίου κίνησης με τη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ, ενώ οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως υπόλοιπα από παροχή υπηρεσιών της μητρικής προς θυγατρικές και τις συγγενείς.

Επιπλέον:

- Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης του Ομίλου, για την περίοδο 01.01.-30.06.2022 ανήλθαν σε € 250 χιλ.
- Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Δ.Σ. ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου (και τις οικογένειες αυτών).
- Υπάρχουν μεταβολές των συναλλαγών μεταξύ της Εταιρίας και των συνδεδεμένων με αυτήν προσώπων οι οποίες δεν έχουν ουσιαστικές συνέπειες στη χρηματοοικονομική θέση αλλά επηρεάζουν τις επιδόσεις της Εταιρίας για την περίοδο 01.01.-30.06.2022.
- Όλες οι συναλλαγές που περιγράφονται ανωτέρω έχουν πραγματοποιηθεί με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

5. Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Εταιρική Διακυβέρνηση

Η εταιρία REDS AE εφαρμόζει τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως αυτές ορίζονται από το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο (Ν. 3016/2002 για την εταιρική διακυβέρνηση, Ν. 3693/2008 άρθρο 37 και Κ.Ν. 4548/2018 άρθρο 152). Οι εν λόγω αρχές εταιρικής διακυβέρνησης έχουν ενσωματωθεί στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (βάση του οποίου αποτελεί ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΣΕΒ, Ιανουάριος 2011), ο οποίος βρίσκεται αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρίας <http://www.reds.gr>

Η Εταιρία δεν είχε υιοθετήσει, πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης επιπλέον των προβλέψεων της σχετικής νομοθεσίας.

Ανθρώπινο δυναμικό

Ο Όμιλος βασίζεται ιδιαίτερα στο ανθρώπινο δυναμικό του για την επίτευξη των εταιρικών του στόχων. Ο Όμιλος έχει δημιουργήσει ένα ασφαλές και δίκαιο περιβάλλον εργασίας, τηρώντας τις διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας, προσφέρει ικανοποιητικές αμοιβές και παροχές καθώς και πρόσθετη ασφαλιστική νοσοκομειακή κάλυψη.

Προκειμένου να εξασφαλιστεί το καλύτερο δυνατό επίπεδο ανθρώπινου δυναμικού ο Όμιλος έχει θεσπίσει διαδικασίες επιλογής, επιμόρφωσης, αξιολόγησης και ανταμοιβής του προσωπικού του. Στο πλαίσιο δημιουργίας ενός σταθερού, υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος, που προάγει την επαγγελματική και προσωπική εξέλιξη των εργαζομένων, εφαρμόζονται Πιστοποιημένα Συστήματα Διαχείρισης της Υγείας και Ασφάλειας, με βάση το πρότυπο OHSAS 18001.

Η διασφάλιση της υγείας του προσωπικού, ο καθορισμός εναλλακτικών τρόπων επικοινωνίας και η άμεση διαχείριση των πληροφοριακών συστημάτων, ώστε να προστατευτεί η απρόσκοπτη απομακρυσμένη εργασία αποτέλεσαν τις πρώτες ενέργειες διασφάλισης της λειτουργίας της επιχείρησης.

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 Ομίλου, καθώς και τον Κώδικα Δεοντολογίας του. Στον Κώδικα Δεοντολογίας αποτυπώνονται οι βασικές αρχές που διέπουν την επιχειρηματική πρακτική και πολιτική του Ομίλου, αλλά και τη συμπεριφορά των εργαζομένων του.

Περιβαλλοντικά θέματα

Ο Όμιλος, συμμορφούμενος πλήρως με την περιβαλλοντική νομοθεσία, ασκεί τις δραστηριότητές του με τρόπο που εξασφαλίζεται όχι μόνο η προστασία του περιβάλλοντος αλλά και η ασφάλεια των εργαζομένων του.

Η παρούσα Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για την περίοδο 01.01.-30.06.2022 έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση <http://www.reds.gr>.

Κηφισιά, 29 Σεπτεμβρίου 2022

ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ



Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της “REDS Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών”

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας “REDS Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών” της 30ης Ιουνίου 2022 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαδή άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.



Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.



ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Σωκράτης Λεπτός Μπούρτζη
ΑΜ ΣΟΕΛ 41541

Δ. Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2022

Περιεχόμενα

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη & Εταιρική)	20
Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)	22
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη & Εταιρική)	23
Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη & Εταιρική)	25
Σημειώσεις επί της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης	26
1 Γενικές πληροφορίες	26
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	26
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης	26
2.2 Συνέχιση δραστηριότητας	27
2.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	27
3 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης	29
4 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	30
4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	30
4.2 Κίνδυνος ρευστότητας	30
4.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών	30
4.4 Εύλογες αξίες δανείων	31
5 Πληροφόρηση κατά τομέα	31
6 Επενδύσεις σε ακίνητα	33
7 Επενδύσεις σε θυγατρικές	34
8 Δικαιώματα χρήσης παγίων – ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις	34
9 Πελάτες & απαιτήσεις	35
10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	36
11 Δεσμευμένες καταθέσεις	37
12 Μετοχικό Κεφάλαιο & Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	37
13 Λοιπές προβλέψεις μακροπρόθεσμες	37
14 Προμηθευτές & λοιπές υποχρεώσεις	38
15 Δάνεια	39
16 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	41
17 Έξοδα ανά κατηγορία	41
18 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) – καθαρά	42
19 Φόρος Εισοδήματος	43
20 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	43
21 Κέρδη ανά μετοχή	44
22 Συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα μέρη	45
23 Λοιπές σημειώσεις	45
24 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού	46

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη & Εταιρική)

	Σημείωση	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματες ακινητοποιήσεις		169.637	201.203	-	-
Ασώματες ακινητοποιήσεις		21.669	26.991	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	122.844.796	123.685.821	5.861.590	5.866.756
Επενδύσεις σε θυγατρικές	7	-	-	36.407.726	36.407.726
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		-	2.256	2.256	2.256
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων		1.166.612	1.166.612	1.166.612	1.166.612
Δικαιώματα χρήσης παγίων	8	24.957	46.728	20.314	23.780
Παράγωγα		447.980	-	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	11	1.735.012	2.224.205	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	6.700	6.700	3.100	3.100
		126.417.363	127.360.517	43.461.597	43.470.230
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	2.178.098	3.343.171	1.964.072	1.590.472
Δεσμευμένες καταθέσεις	11	7.415.482	7.459.240	4.312.257	3.588.489
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	740.172	960.086	85.092	96.146
		10.333.752	11.762.497	6.361.421	5.275.107
Σύνολο ενεργητικού		136.751.115	139.123.014	49.823.019	48.745.338
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους					
Μετοχικό κεφάλαιο	12	75.239.698	75.239.698	75.239.698	75.239.698
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	12	1.434.520	1.434.520	1.434.519	1.434.519
Λοιπά αποθεματικά		2.927.420	2.251.863	5.438.582	5.438.582
Κέρδη εις νέον		16.385.308	15.970.997	(45.782.853)	(44.637.351)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		95.986.947	94.897.078	36.329.946	37.475.448
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια μακροπρόθεσμα	15	25.186.639	27.983.700	-	-
Υποχρέωση μισθώσεων	8	27.175	39.900	10.814	20.076
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού		14.287	14.287	10.255	10.255
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		2.207.742	1.918.424	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	1.245.558	1.251.486	-	-
Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα	13	750.000	750.000	750.000	750.000
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα		-	459.329	-	-
		29.431.400	32.417.126	771.068	780.331
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	6.108.571	6.011.838	8.552.694	5.328.346
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	15	5.089.200	5.661.588	2.137.500	3.137.500
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	15	10.000	10.000	2.000.000	2.000.000
Υποχρέωση μισθώσεων	8	54.997	55.383	31.811	23.713
Λοιπές προβλέψεις		70.000	70.000	-	-
		11.332.768	11.808.810	12.722.005	10.489.558
Σύνολο υποχρεώσεων		40.764.169	44.225.936	13.493.073	11.269.889
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		136.751.115	139.123.014	49.823.019	48.745.338

Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

	Σημ.	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
		<u>01.01 - 30.06.2022</u>	<u>01.01 - 30.06.2021</u>	<u>01.01 - 30.06.2022</u>	<u>01.01 - 30.06.2021</u>
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	16	4.192.475	2.550.481	-	-
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	17	(1.177.988)	(1.358.780)	-	-
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα		3.014.487	1.191.701	-	-
Λειτουργικά έξοδα	17	(1.462.187)	(1.197.784)	(1.035.769)	(531.804)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)		417.050	366.668	317.034	20.330
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)		1.969.350	360.585	(718.735)	(511.474)
Έσοδα από συμμετοχές		-	-	-	365.000
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	2.503	416	0	39
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(1.062.246)	(925.852)	(426.767)	(192.088)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		909.607	(564.851)	(1.145.502)	(338.523)
Φόρος εισοδήματος	19	(502.351)	67.892	-	(2.178)
Κέρδη/(ζημίες) χρήσης		407.256	(496.959)	(1.145.502)	(340.701)
Κατανέμονται σε:					
-Μετόχους της μητρικής		407.256	(496.959)	(1.145.502)	(340.701)
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-	-	-
Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & προσαρμοσμένα	21	0,0071	(0,0087)	(0,0199)	(0,0059)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	01.01 - 30.06.2022	01.01 - 30.06.2021	01.01 - 30.06.2022	01.01 - 30.06.2021
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης	407.256	(496.959)	(1.145.502)	(340.701)
Συναλλαγματικές διαφορές	(13.515)	(220.317)	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	696.127	156.185	-	-
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	-	(1.592)	-	(1.189)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (Έξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	682.612	(65.724)	-	(1.189)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους	1.089.868	(562.683)	(1.145.502)	(341.890)
Κατανέμονται σε:				
-Μετόχους της μητρικής	1.089.868	(562.683)	(1.145.502)	(341.890)
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	-
	1.089.868	(562.683)	(1.145.502)	(341.890)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

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) περιόδου	-	-	-	(496.959)	(496.959)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(220.317)	-	(220.317)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές	-	-	(1.592)	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αντιστάθμιση ταμειακών ρών	-	-	156.185	-	156.185
30.06.2021	75.239.698	1.434.519	2.069.840	14.487.066	93.231.123
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	1.549.496	1.549.496
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(90.219)	-	(90.219)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αντιστάθμιση ταμειακών ρών	-	-	204.401	-	204.401
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές	-	-	2.277	-	2.277
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) περιόδου	-	-	-	407.256	407.256
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(13.515)	-	(13.515)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αντιστάθμιση ταμειακών ρών	-	-	689.072	7.056	696.127
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές	-	-	-	-	-
30.06.2022	75.239.698	1.434.519	2.927.420	16.385.309	95.986.946

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

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) περιόδου	-	-	-	(340.701)	(340.701)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	(1.189)	-	(1.189)
30.06.2021	75.239.698	1.434.519	5.437.243	(41.450.505)	40.660.955
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	(3.186.846)	(3.186.846)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	1.339	-	1.339
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) περιόδου	-	-	-	(1.145.502)	(1.145.502)
30.06.2022	75.239.698	1.434.519	5.438.582	(45.782.853)	36.329.946

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη & Εταιρική)

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη /(ζημιές) προ φόρων	909.607	(564.850)	(1.145.502)	(338.522)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:	-	-	-	-
Αποσβέσεις	895.524	899.593	8.633	20.563
Απομειώσεις	-	-	-	-
Προβλέψεις	-	3.281	-	1.931
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(899)	-	-
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη & ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	-	(416)	-	(365.039)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	1.058.783	927.720	426.767	192.088
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	9 (2.547.181)	235.990	(373.601)	99.441
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	14 2.844.135	443.626	3.004.093	142.395
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(826.994)	(953.761)	(206.235)	(190.489)
Καταβεβλημένοι φόροι	193.395	-	-	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	2.527.271	990.284	1.714.155	(437.632)
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Μερίσματα εισπραχθέντα	-	-	-	365.000
Τόκοι εισπραχθέντες	2.503	40	-	39
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	2.503	40	-	365.039
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Δάνεια αναληφθέντα	-	-	-	-
Αποπληρωμή δανεισμού	15 (3.269.001)	(1.122.200)	(1.000.000)	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	11 532.951	89.077	(723.768)	-
Πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων μίσθωσης	(13.638)	(27.725)	(1.441)	(8.529)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(2.749.688)	(1.060.848)	(1.725.209)	(8.529)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	(219.914)	(70.524)	(11.054)	(81.122)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	960.086	1.661.840	96.146	481.135
Συναλλαγματικές διαφορές στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα	-	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	740.172	1.591.316	85.092	400.013

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Σημειώσεις επί της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

1 Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρία και ο Όμιλος δραστηριοποιείται στον κλάδο «Διαχείριση ακίνητης περιουσίας», με κύρια δραστηριότητα η ανάπτυξη, πώληση ή εκμίσθωση ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και στη Ρουμανία.

Η Εταιρία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην 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 ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές πληροφορίες για την περίοδο 01.01.2022-30.06.2022 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 29^η Σεπτεμβρίου 2022.

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση καλύπτει την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2022, και έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο («ΔΛΠ») 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί σύμφωνα με εκείνα τα ΔΠΧΑ που είτε είχαν εκδοθεί και ίσχυαν την περίοδο σύνταξης αυτής της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής αναφοράς (Σεπτέμβριος 2022), είτε είχαν εκδοθεί και είχαν πρόωρα υιοθετηθεί.

Οι λογιστικές αρχές, οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν κατά τη σύνταξη της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, είναι ίδιες με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, με εξαίρεση την εφαρμογή των νέων προτύπων και διερμηνειών που αναφέρονται παρακάτω, η εφαρμογή των οποίων είναι υποχρεωτική για τις λογιστικές χρήσεις που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2022.

Για την καλύτερη κατανόηση και πληρέστερη πληροφόρηση η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση πρέπει να διαβάζεται παράλληλα με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 που έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρίας (<https://www.reds.gr>)

Αυτή η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή 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 σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από αλλαγές στην εύλογη αξία των επενδύσεων, οι οποίες έχουν κατηγοριοποιηθεί σε εύλογη αξία μέσω λοιπών εσόδων, αναγνωρίζονται στα αποθεματικά εύλογης αξίας στα ίδια κεφάλαια μέχρι τα στοιχεία αυτά να πωληθούν. Κατά την πώληση, τα σχετικά κέρδη και ζημιές (συμπεριλαμβανομένης τυχόν σχετικής συναλλαγματικής διαφοράς), αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα. Τα ποσά που έχουν παρουσιαστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα δεν αναταξινομούνται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα, αντ' αυτού το σωρευμένο κέρδος ή ζημιά μεταφέρεται εντός της καθαρής θέσης από το αποθεματικό λοιπών συνολικών εσόδων στα αποτελέσματα εις νέον.

Αναφορικά με δαπάνες που πραγματοποιούνται σε μη τακτά χρονικά διαστήματα κατά τη διάρκεια της χρήσης, έχουν διενεργηθεί προβλέψεις εξόδων ή πραγματοποιηθέντα έξοδα έχουν καταχωρηθεί σε μεταβατικούς λογαριασμούς, μόνο στις περιπτώσεις που ο χειρισμός αυτός θα ήταν ο ενδεδειγμένος κατά το τέλος της χρήσης.

Ο φόρος εισοδήματος στην ενδιάμεση περίοδο αναγνωρίζεται χρησιμοποιώντας το φορολογικό συντελεστή που θα εφαρμόζοταν στα αναμενόμενα συνολικά ετήσια κέρδη.

2.2 Συνέχιση δραστηριότητας

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρουσιάζει εύλογα την χρηματοοικονομική θέση, την κατάσταση αποτελεσμάτων και τις ταμειακές ροές του Ομίλου με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

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

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

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

2.3 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, τα οποία δεν είχαν επίδραση στην ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας ή του Ομίλου.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

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

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

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα

λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Εκτός και αναφέρεται κάτι διαφορετικά, οι εφαρμογή των προτύπων και τροποποιήσεων που αναφέρονται κατωτέρω δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε δύο ΔΠΧΑ. Η εφαρμογή των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

3 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση καθώς και οι σημειώσεις και αναφορές που τη συνοδεύουν ενδέχεται να εμπεριέχουν ορισμένες υποθέσεις και υπολογισμούς που αναφέρονται σε μελλοντικά γεγονότα σε σχέση με τις εργασίες, την ανάπτυξη και τις οικονομικές επιδόσεις της Εταιρίας και του Ομίλου. Παρά το γεγονός ότι αυτές οι υποθέσεις και υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρίας και του Ομίλου σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς και τις υποθέσεις που έχουν ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρίας και του Ομίλου.

Για τη σύνταξη της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, οι σημαντικές λογιστικές κρίσεις από την πλευρά της Διοίκησης κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Ομίλου και της Εταιρίας, καθώς και οι κύριες πηγές εκτίμησης της αβεβαιότητας είναι ίδιες με αυτές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2021.

4 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές από μισθωτικές συμβάσεις κλπ.), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, συναλλαγματικό κίνδυνο και κίνδυνο επιτοκίων.

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν περιλαμβάνει την ανάλυση χρηματοοικονομικών κινδύνων και τις αντίστοιχες γνωστοποιήσεις που παρουσιάζονται στις ετήσιες ελεγμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και ως εκ τούτου θα πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του 2021.

Η διαχείριση κινδύνων παρακολουθείται από την οικονομική διεύθυνση της Εταιρείας και διαμορφώνεται στα πλαίσια οδηγιών, κατευθύνσεων και κανόνων εγκεκριμένων από το Διοικητικό Συμβούλιο που αφορούν τον κίνδυνο επιτοκίου, τον πιστωτικό κίνδυνο, τη χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και την βραχυπρόθεσμη επένδυση των διαθεσίμων.

4.2 Κίνδυνος ρευστότητας

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας, ο Όμιλος προϋπολογίζει και παρακολουθεί τις χρηματοροές του και μεριμνά για την ύπαρξη ρευστών διαθεσίμων, προερχόμενα κυρίως μέσω της δραστηριότητάς του, για να καλύψει τις ταμειακές ανάγκες του είτε βραχυπρόθεσμες είτε μακροπρόθεσμες. Όπου αυτό δεν είναι εφικτό, ο Όμιλος επιδιώκει να εξασφαλίσει μακροπρόθεσμο δανεισμό, σημείωση 15.

4.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

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

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων(*)
- Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.

	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα Χρημ/κα προϊόντα	-	447.980	-	447.980
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω συνολικών εσόδων	-	-	1.166.612	1.166.612
Σύνολο	-	447.980	1.166.612	1.614.592

(*) Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων, για τη χρήση αφορούν την συμμετοχή μας κατά 11,66% στην Εταιρία ATHENS METROPOLITAN EXPO AE.

4.4 Εύλογες αξίες δανείων

Η λογιστική αξία των βραχυπρόθεσμων δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης είναι μη σημαντική.

5 Πληροφόρηση κατά τομέα

Κατά την 30^η Ιουνίου 2022 και 2021, ο Όμιλος δραστηριοποιείται στον τομέα εκμετάλλευσης ακινήτων:

Η πληροφόρηση κατά τομέα συντάσσεται σύμφωνα με τις εσωτερικές αναφορές χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που παρέχονται στον 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.

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

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

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για την εξαμηνιαία περίοδο έως την 30^η Ιουνίου 2022 έχουν ως εξής :

Ενοποιημένα στοιχεία πληροφόρησης κατά τομέα χρήσης 01.01-30.06.2022	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Συνολικές μικτές πωλήσεις	4.192.475	-	4.192.475
Ενδοεταιρικές πωλήσεις	-	-	-
Καθαρές πωλήσεις	4.192.475	-	4.192.475
Μεικτά κέρδη (ζημίες) ανά τομέα	3.014.487	-	3.014.487
Έξοδα Διοίκησης	(1.416.708)	(45.479)	(1.462.187)
Απομειώσεις	-	-	-
Άλλα έσοδα/ (έξοδα) Εκμετάλλευσης - καθαρά	417.050	-	417.050
Λειτουργικά κέρδη	2.014.829	(45.479)	1.969.350
Έσοδα από συμμετοχές	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.221	282	2.503
Χρηματοοικονομικά (έξοδα)	(1.061.079)	(1.167)	(1.062.246)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	955.971	(46.364)	909.607
Φόρος εισοδήματος	(502.351)	-	(502.351)
Καθαρό κέρδος/(ζημία)	453.620	(46.364)	407.256
	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Συνολο Ενεργητικού	125.921.484	10.829.631	136.751.115
Συνολο Υποχρεώσεων	40.508.225	255.944	40.764.169

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για την εξαμηνιαία περίοδο έως την 30^η Ιουνίου 2021 είχαν ως εξής :

Ενοποιημένα στοιχεία πληροφόρησης κατά τομέα χρήσης 01.01-30.06.2021	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Συνολικές μικτές πωλήσεις	2.550.481	-	2.550.481
Ενδοεταιρικές πωλήσεις	-	-	-
Καθαρές πωλήσεις	2.550.481	-	2.550.481
Μεικτά κέρδη (ζημίες) ανά τομέα	1.191.701	-	1.191.701
Έξοδα Διοίκησης	(1.155.257)	(42.527)	(1.197.784)
Απομειώσεις	-	-	-
Άλλα έσοδα/ (έξοδα) Εκμετάλλευσης - καθαρά	366.668	-	366.668
Λειτουργικά κέρδη	403.112	(42.527)	360.585
Έσοδα από συμμετοχές	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	416	-	416
Χρηματοοικονομικά (έξοδα)	(925.852)	-	(925.852)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	(522.324)	(42.527)	(564.851)
Φόρος εισοδήματος	67.892	-	67.892
Καθαρό κέρδος/(ζημία)	(454.432)	(42.527)	(496.959)
	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Συνολο Ενεργητικού	126.476.094	9.823.924	136.300.018
Συνολο Υποχρεώσεων	43.041.549	164.428	43.205.977

6 Επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2021	138.633.316	9.007.982
Συνναλαγματικές διαφορές	(306.984)	-
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
Συνναλαγματικές διαφορές	(2.625)	-
30 Ιουνίου 2022	139.027.692	6.150.125
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2021	(13.710.620)	(267.869)
Αποσβέσεις περιόδου	(1.633.876)	(15.500)
31 Δεκεμβρίου 2021	(15.344.496)	(283.369)
1 Ιανουαρίου 2022	(15.344.496)	(283.369)
Συνναλαγματικές διαφορές	(2.625)	-
Αποσβέσεις περιόδου	(835.775)	(5.167)
Απομείωση	-	-
30 Ιουνίου 2022	(16.182.896)	(288.536)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	123.685.821	5.866.756
Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2022	122.844.795	5.861.589

Επί των ακινήτων του Ομίλου REDS ΑΕ δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη, με εξαίρεση τα ακίνητα της θυγατρικής εταιρίας «ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ», και συγκεκριμένα επί των οικοδομικών τετραγώνων ΟΤΕ71 και ΟΤΕ72 στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής, στα οποία έχει εγγραφεί η υπ' αριθμ. 8947/17.06.2020 υποθήκη ποσού € 49,8 εκ. σε ασφάλεια 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 εκ. ευρώ περίπου, σε ασφάλεια της από 29/4/2014 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου ποσού € 10,4 εκ ευρώ.

7 Επενδύσεις σε θυγατρικές

Οι εταιρίες του Ομίλου που ενοποιούνται με τη μέθοδο της Ολικής Ενοποίησης στη μητρική εταιρία REDS ΑΕ, είναι οι εξής:

ΕΤΑΙΡΙΑ	% συμμετοχής	Αξία συμμετοχής 30.06.2022	Αξία συμμετοχής 31.12.2021	Εδρα
KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	100%	13.209.499	13.209.499	ΕΛΛΑΔΑ
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	100%	12.653.110	12.653.110	ΕΛΛΑΔΑ
PMS PROPERTY MANAGEMENT Α.Ε.	100%	244.296	244.296	ΕΛΛΑΔΑ
CLH ESTATE Srl	100%	4.295.920	4.295.920	ΡΟΥΜΑΝΙΑ
PROFIT CONSTRUCT Srl	100%	6.004.901	6.004.901	ΡΟΥΜΑΝΙΑ
Σύνολο		36.407.726	36.407.726	

8 Δικαιώματα χρήσης παγίων – ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις

Για τον Όμιλο το πρώτο εξάμηνο 2022 καταχωρήθηκαν ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των €5,6 χιλ. και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των €21,7 χιλ., ενώ για την Εταιρία ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των €1,0 χιλ. και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των €12,8 χιλ. Στην Εταιρία και στον Όμιλο οι υποχρεώσεις μίσθωσης αφορούν αποκλειστικά leasing αυτοκινήτων.

	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	-	-
30 Ιουνίου 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	(21.771)	(3.466)
30 Ιουνίου 2022	(202.521)	(76.552)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	46.729	23.780
Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2022	24.957	20.313

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση Μισθώσεων		
1 Ιανουαρίου 2022	39.900	20.076
Πληρωμές περιόδου	-	-
Τόκοι περιόδου	-	-
Μεταφορά σε βραχυπρόθεσμη υποχρέωση μισθώσεων	(12.725)	(9.262)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά		
την 30 Ιουνίου 2022	27.175	10.814
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση Μισθώσεων		
1 Ιανουαρίου 2022	55.383	23.713
Πληρωμές περιόδου	(13.638)	(1.441)
Τόκοι περιόδου	528	276
Μεταφορά από μακροπρόθεσμη υποχρέωση μισθώσεων	12.725	9.262
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά		
την 30 Ιουνίου 2022	54.997	31.811

9 Πελάτες & απαιτήσεις

Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, καθώς οι απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου προέρχονται κυρίως από μισθωτήρια συμβόλαια μεγάλου αριθμού μισθωτών με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Πελάτες	804.104	1.154.137	45.510	45.510
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	221.311	186.103	864.697	780.428
	1.025.415	1.340.240	910.207	825.938
Απαίτηση από Ελληνικό Δημόσιο	151.949	151.949	-	-
Λοιπές Απαιτήσεις	1.007.434	1.857.682	1.056.966	767.634
Μερίσματα εισπραχθέντα	-	-	-	-
Σύνολο	2.184.798	3.349.871	1.967.172	1.593.572
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6.700	6.700	3.100	3.100
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	2.178.098	3.343.171	1.964.072	1.590.472
Σύνολο	2.184.798	3.349.871	1.967.172	1.593.572

Ο λογαριασμός «Λοιπές απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Λοιπές απαιτήσεις				
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	183.690	746.251	-	-
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	291.291	108.999	233.263	146.348
Λοιπές απαιτήσεις από φορείς	-	-	-	-
Παρακρατούμενος φόρος μερισμάτων	6.966	6.966	6.966	6.966
	-	-	-	-
Λογ/σμός διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	-	-	-	-
Επιταγές (μεταχρονολογημένες) εισπρακτέες	-	-	-	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	25.000	99.259	-	-
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	-	-	-	-
Προκαταβολές προμηθευτών / πιστωτών	32.156	22.909	1.118	10.619
Λοιποί χρεώστες (*)	468.331	873.299	815.619	603.701
Σύνολο	1.007.434	1.857.682	1.056.966	767.634

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

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου την 30.06.2022 ανέρχονταν σε ποσό € 2.184.798 εκ των οποίων ποσό €58.230 ήταν σε RON Ρουμανίας. Την 31.12.2021 από το ποσό των € 3.349.871 ποσό € 48.251 ήταν σε RON Ρουμανίας.

10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Διαθέσιμα στο ταμείο	1.289	1.076	-	424
Καταθέσεις όψεως	738.884	959.010	85.092	95.722
Σύνολο	740.172	960.086	85.092	96.146

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται στα εξής νομίσματα:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
ΕΥΡΩ	721.856	957.739	85.092	96.146
ΛΕΟΥ ΡΟΥΜΑΝΙΑΣ (RON)	18.316	2.347	-	-
Σύνολο	740.172	960.086	85.092	96.146

11 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις του Ομίλου ανέρχονται στις 30.06.2022 σε € 9.150.494 και στις 31.12.2021 σε € 9.683.445. Το ποσό των € 4.838.237 προέρχεται από τη θυγατρική εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και το υπόλοιπο €4.312.257 από την Εταιρία το οποίο αφορά Εγγυτική Επιστολή για το έργο στις Γούρνες του Ηρακλείου Κρήτης.

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αυτοχρηματοδοτούμενων ή συγχρηματοδοτούμενων έργων (όπως π.χ. Smart Park) αφορούν είτε λογαριασμούς εσόδων όπου καταθέτονται 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.

12 Μετοχικό Κεφάλαιο & Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	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 Ιουνίου 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 Ιουνίου 2022	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217

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 εκάστη. Όλες οι μετοχές της εταιρίας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Την 30 Ιουνίου 2022 η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

13 Λοιπές προβλέψεις μακροπρόθεσμες

Το ποσό της πρόβλεψης κατά την 31 Ιουνίου 2022 αναγνωρίστηκε σε προηγούμενη χρήση και αφορά την καταβολή του ποσού ειδικής εισφοράς του Ν. 2947/2001, η οποία κατά το Δήμο Παλλήνης ανέρχεται στο ποσό των €750 χιλ. Η υποχρέωση καταβολής του εν λόγω ποσού από την Εταιρεία εκκρεμεί να κριθεί τελεσίδικα ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας κατόπιν αίτησης αναίρεσης που έχει ασκηθεί από την Εταιρεία κατά της υπ' αριθμ. 327/2017 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Λοιπές προβλέψεις μακροπρόθεσμες	750.000	750.000	750.000	750.000
	750.000	750.000	750.000	750.000

14 Προμηθευτές & λοιπές υποχρεώσεις

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	769.441	1.162.451	124.474	408.555
Δεδουλευμένοι τόκοι	2.878	3.014	-	-
Δεδουλευμένα έξοδα	326.878	327.164	279.000	64.000
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	719.806	614.759	155.895	119.011
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	1.245.558	1.251.486	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	711.816	680.853	369.988	263.985
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	3.577.752	3.223.597	7.623.337	4.472.796
Σύνολο	7.354.129	7.263.323	8.552.694	5.328.346
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.245.558	1.251.486	-	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.108.571	6.011.838	8.552.694	5.328.346
Σύνολο	7.354.129	7.263.324	8.552.694	5.328.346

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31.12.2021 και 30.06.2022 περιλαμβάνει ληφθήσα προκαταβολή από το συνδεδεμένο μέρος Άκτωρ Παραχωρήσεις Α.Ε. ύψους €2,5 εκ. βάσει σύμβασης που αφορά σε συμμετοχή της Άκτωρ Παραχωρήσεις για το έργο στις Γούρνες Ηρακλείου-Κρήτης.

Την 30.06.2022 απεικονίζονται στις υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη ,€2εκ. για την κάλυψη εκδοσης εγγυητικής για το έργο στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης και €2εκ. για την κάλυψη κεφαλαίου κίνησης με τη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ, ενώ οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως υπόλοιπα από παροχή υπηρεσιών της μητρικής προς θυγατρικές και τις συγγενείς.

Ο λογαριασμός «Λοιπές υποχρεώσεις» αναλύεται ως εξής :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Λοιπές υποχρεώσεις				
Προκαταβολές πελατών	34.084	28.427	-	-
Δικαιούχοι αμοιβών (παροχής υπηρεσιών)	366.186	157.440	254.382	147.317
Υποχρεώσεις σε εργολάβους	68.520	66.128	68.520	60.883
Λοιποί πιστωτές	243.026	428.858	47.086	55.784
Σύνολο	711.816	680.853	369.988	263.985

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

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις του Ομίλου την 30.06.2022 ανέρχονται σε ποσό €7.354.129 εκ των οποίων ποσό €44.944 ήταν σε RON Ρουμανίας. Την 31.12.2021 ανέρχονται σε ποσό €7.263.324 εκ των οποίων ποσό €14.180 ήταν σε RON Ρουμανίας.

15 Δάνεια

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακό Δάνειο	25.186.639	27.983.700	-	-
Από συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	25.186.639	27.983.700	-	-
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Ομολογιακό Δάνειο	5.089.200	5.661.589	2.137.500	3.137.500
Από συνδεδεμένα μέρη	10.000	10.000	2.000.000	2.000.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	5.099.200	5.671.589	4.137.500	5.137.500
Σύνολο δανείων	30.285.838	33.655.289	4.137.500	5.137.500

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

Την 22^η Απριλίου 2015 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου με τη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ και τη συνδεδεμένη ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΟΝ ΑΕ, ανώτατου ύψους €2 εκ.. Την 31/12/2021 το οφειλόμενο ποσό του δανείου στη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ ανερχόταν σε ποσό €1.990.000 και το οφειλόμενο υπόλοιπο στη συνδεδεμένη ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΟΝ ΑΕ ανερχόταν σε ποσό €10.000.

Την 29^η Απριλίου 2014 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου με την "EUROBANK ERGASIAS A.E." (ως Πληρεξούσιου Καταβολών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων) και των Ομολογιούχων Δανειστών, που αφορά κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους €10,4 εκ. Το οφειλόμενο ποσό στις 31/12/2021 ήταν €3.137.500. Η Εταιρία έκανε αίτημα στις 16/11/2021 προς την τράπεζα για τρίμηνη παράταση καταβολής δόσης ομολογιακού δανείου ποσού €1 εκ. που έληγε την 31/12/2021, η οποία έγινε αποδεκτή από την τράπεζα στις 24/2/2022 με δίμηνη παράταση, δηλαδή καταβολή του ποσού στις 28/2/2022. Το ποσό καταβλήθηκε κανονικά από την Εταιρία μέχρι την συμφωνημένη ημερομηνία 28/2/2022.

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

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύεται η ληκτότητα του μακροπρόθεσμου δανεισμού:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Μεταξύ 1 και 2 ετών	4.037.870	3.253.215	-	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	13.886.766	14.880.589	-	-
Πάνω από 5 έτη	7.262.003	9.849.896	-	-
	25.186.639	27.983.700	-	-

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

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

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

Οι μεταβολές στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχουν ως εξής :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	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	(3.410.332)	(1.000.000)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	40.880	-
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022	30.285.839	4.137.500

16 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Τα έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων την 30.06.2022 ανήλθαν σε €4,2εκ. περίπου, αντίστοιχα την 30.06.2021 ανήλθαν σε ποσό €2,5εκ.

Η περίοδος λειτουργικών μισθώσεων των επενδυτικών ακινήτων (τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα), είναι τουλάχιστον 3 έτη και 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	
	30-Ιουν-22	30-Ιουν-21
Έως 1 έτος	8.274.731	7.237.356
2ο έτος	7.779.420	6.759.061
3ο έτος	7.281.058	5.489.941
4ο έτος	7.008.493	4.226.449
5ο έτος	5.836.038	3.656.331
Πάνω από 5 έτη	27.690.465	9.508.143
Σύνολο	63.870.204	36.877.281

17 Έξοδα ανά κατηγορία

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
	30.06.2022			30.06.2021		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	-	338.175	338.175	-	460.990	460.990
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων	31.567	21.771	53.338	-	-	-
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	-	-	-	35.193	33.913	69.106
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	5.322	-	5.322	8.393	-	8.393
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	773.903	62.962	836.864	756.591	65.503	822.094
Ενοίκια & έξοδα μακρ.λειτουργικών μισθώσεων	-	36.813	36.813	-	5.075	5.075
Λοιπές παροχές τρίτων	58.564	5.677	64.241	50.057	15.861	65.918
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	657.806	657.806	36.081	481.999	518.080
Αμοιβές τεχνικών	-	126.566	126.566	-	-	-
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	115.135	42.928	158.064	-	-	-
Φόροι - Τέλη	193.387	122.925	316.312	400.000	86.515	486.515
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινοχρήστων	-	2.106	2.106	-	-	-
Λοιπά έξοδα	110	44.458	44.568	72.465	47.928	120.393
Σύνολο	1.177.988	1.462.187	2.640.175	1.358.780	1.197.784	2.556.564

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	30.06.2022			30.06.2021		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	-	612.392	612.392	-	346.219	346.219
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων	-	3.466	3.466	-	12.813	12.813
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	-	5.167	5.167	-	7.750	7.750
Ενοίκια & έξοδα μακρ.λειτουργικών μισθώσεων	-	31.527	31.527	-	3.389	3.389
Λοιπές παροχές τρίτων	-	2.912	2.912	-	13.498	13.498
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	183.528	183.528	-	103.721	103.721
Αμοιβές τεχνικών	-	81.548	81.548	-	-	-
Αμοιβές υπεργολάβων	-	-	-	-	-	-
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	-	13.017	13.017	-	-	-
Φόροι - Τέλη	-	67.431	67.431	-	23.593	23.593
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινοχρήστων	-	987	987	-	-	-
Λοιπά έξοδα	-	33.795	33.795	-	20.821	20.821
Σύνολο	-	1.035.768	1.035.768	-	531.804	531.804

18 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) – καθαρά

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Χρηματοοικονομικά έσοδα				
Έσοδα τόκων	2.503	416	-	39
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	2.503	416	-	39
Χρηματοοικονομικά έξοδα				
Έξοδα τόκων που αφορούν Τραπεζικά δάνεια	753.251	861.518	60.696	75.522
Έξοδα τόκων που αφορούν δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	-	-	60.000	59.948
Έξοδα τόκων που αφορούν Χρηματοδοτικές μισθώσεις	528	5.604	276	1.065
	753.779	867.122	120.972	136.535
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα				
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	305.795	46.406	305.795	42.656
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	2.022	14.192	-	12.896
	307.817	60.598	305.795	55.552
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές δανείων	(650)	1.869	-	-
Σύνολο Χρηματοοικονομικών Εξόδων	1.062.246	925.851	426.767	192.087
Σύνολο	(1.059.743)	(925.435)	(426.767)	(192.048)

19 Φόρος Εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος που συμπεριλαμβάνεται στην ενδιάμεση κατάσταση αποτελεσμάτων και στην ενδιάμεση κατάσταση συνολικού εισοδήματος αναλύεται σε:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Φόρος χρήσης	(407.120)	-	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	(95.231)	67.892	-	(2.178)
Σύνολο	(502.351)	67.892	-	(2.178)

Με βάση το άρθρο 22 του νόμου 4646/2019, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2022 σε 22% (2021: 22%).

Οι αναβαλλόμενοι φόροι υπολογίζονται επί των προσωρινών διαφορών με τη χρησιμοποίηση του ισχύοντα φορολογικού συντελεστή στις χώρες όπου δραστηριοποιούνται οι εταιρείες του Ομίλου στις 30.06.2022. Το μεγαλύτερο μέρος του αναβαλλόμενου φόρου προκύπτει κυρίως από την αποτίμηση του παραγώγου και από λοιπές προβλέψεις.

20 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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 την συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους νόμιμους ελεγκτές, που πλέον ισχύει σε προαιρετική βάση, για τις πιο σημαντικές θυγατρικές του. Για τη χρήση 2021 ο φορολογικός έλεγχος είναι σε εξέλιξη από τα αρμόδια ελεγκτικά γραφεία. Κατά την ολοκλήρωσή του, η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, οι χρήσεις έως και το 2015 θεωρούνται παραγεγραμμένες.

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις των εταιρειών του Ομίλου που ενοποιούνται παρατίθενται κατωτέρω. 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 μητρική Εταιρία ελέγχθηκε φορολογικά βάσει του Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 και βάσει του Ν.4174/2013 για τις χρήσεις 2014 έως 2020 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την PricewaterhouseCoopers A.E. χωρίς επιφύλαξη. Ο έλεγχος για τη χρήση 2021 είναι σε εξέλιξη.

Αναλυτικός πίνακας για τις ανέλεγκτες χρήσεις όλων των εταιρειών που ενοποιούνται παρατίθεται κατωτέρω :

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

ΕΤΑΙΡΙΑ	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	2015-2021
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	2013-2021 (*)
PMS PROPERTY MANAGEMENT Α.Ε.	2015-2021
CLH ESTATE Srl	2006-2021
PROFIT CONSTRUCT Srl	2006-2021

Δεν υπάρχουν επιδικίες ή υπό διαιτησία διαφορές των εταιριών του Ομίλου, ούτε και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική κατάσταση ή λειτουργία των εταιριών του Ομίλου.

21 Κέρδη 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>	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
(Ζημίες) /Κέρδη που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Μητρικής (ποσά σε €)	407.256	(496.959)	(1.145.502)	(340.701)
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 €)	0,0071	(0,0087)	(0,0199)	(0,0059)

22 Συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Πωλήσεις / Αγορές αγαθών και υπηρεσιών				
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	-	-	-	-
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς τις θυγατρικές	-	-	189.116	-
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	75.000	28.733	75.000	25.488
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	44.068	74.426	44.068	59.477
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από τις θυγατρικές	-	-	60.000	59.498
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	317.338	82.105	38.615	48.277
Έσοδα από μερίσματα	-	-	-	-
Απαιτήσεις / Υποχρεώσεις Συνδεδεμένων Μερών				
Απαιτήσεις από την μητρική	6.425	-	5.890	-
Απαιτήσεις από θυγατρικές	-	-	868.800	766.786
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	214.887	7.309	201.007	102.992
Υποχρεώσεις προς την μητρική	202.944	95.868	165.324	95.868
Υποχρεώσεις προς θυγατρικές	-	-	4.605.536	723.069
Δάνεια με θυγατρικές	-	-	1.990.000	1.990.000
Δάνεια με λοιπά συνδεδεμένα μέρη	10.000	10.000	10.000	10.000
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.374.808	712.930	2.852.477	381.823
Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών & μελών διοίκησης				
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	250.472	181.407	250.472	181.407

23 Λοιπές σημειώσεις

Το απασχολούμενο προσωπικό την 30.06.2022 ήταν στον Όμιλο 26 άτομα διοικητικό/ υπαλληλικό προσωπικό και στην Εταιρία 14 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό. Την 31.12.2021 ήταν στον Όμιλο 22 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό και στην Εταιρία 7 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό.

24 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 30.06.2022 έως την ημερομηνία έγκρισης της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κηφισιά, 29 Σεπτεμβρίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΒΜΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΣΚΥΡΛΑΣ

ΑΔΤ ΑΖ 126362

Α.Δ.Τ. ΑΚ 101775

Αρ. Αδ. ΟΕΕ 119758