

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

## **ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

**Για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017**

**Σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 3556/2007**

**REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**

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

**Περιεχόμενα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>A. Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>B. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....</b>  |           |
| <b>B1. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της REDS ΑΕ .....</b>                                | <b>4</b>  |
| <b>B2. Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου .....</b>                                     | <b>15</b> |
| <b>B3. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>Γ. Έκθεση ελέγχου ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή – λογιστή.....</b>                                  | <b>23</b> |
| <b>Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2017.....</b> | <b>29</b> |

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας από τη σελίδα 29 έως και τη σελίδα 83 εγκρίθηκαν κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 25<sup>η</sup> Απριλίου 2018.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ &  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ &  
ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΪΤΗΣ

ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ

ΑΔΤ Ε 434814

ΑΔΤ ΑΕ 574340

Αρ. Αδ. ΟΕΕ 1981

## **Α. Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου**

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

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

1. Αναστάσιος Καλλιτσάντης του Παρίση, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής, οδός Ερμού αρ. 25, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος,
2. Ιωάννης Μωραΐτης του Μιχαήλ, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής, οδός Ερμού αρ. 25, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου,
3. Γεράσιμος Γεωργούλης του Ιωάννη, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής οδός Ερμού 25, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, Υπεύθυνος Οικονομικών Υπηρεσιών

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

(α) οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου για τη χρήση 01.01-31.12.2017, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα διεθνή λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρίας, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007, και

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

Κηφισιά, 25 Απριλίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ &  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ &  
ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΗΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΪΤΗΣ

ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ

ΑΔΤ Ε 434814

ΑΔΤ ΑΕ 574340

Αρ. Αδ. ΟΕΕ 1981

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

Επί των ενοποιημένων και ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων  
για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2017

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3556/2007, του Κ.Ν.2190/1920 και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς παραθέτουμε την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας REDS ΑΕ, η οποία συνοδεύει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2017.

Η παρούσα ετήσια Έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας REDS ΑΕ και του Ομίλου Εταιριών REDS, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση και την επίδραση αυτών στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων για τη χρήση 2017, 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 2017.

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

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

Η επιστροφή της ελληνικής οικονομίας σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης το 2017 (+1,4% σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής) και η ολοκλήρωση του Τρίτου Προγράμματος Οικονομικής Σταθεροποίησης εντός του 2018, είναι εξελίξεις που συνηγορούν στο γεγονός ότι έχει συντελεστεί πρόοδος στην ελληνική οικονομία. Ωστόσο σημαντικοί κίνδυνοι από εξωγενείς παράγοντες όπως η γεωπολιτική αστάθεια στην ευρύτερη περιοχή και ενδογενείς παράγοντες, όπως η αρνητική επίδραση στην αγορά από την δημοσιονομική πολιτική, αποτελούν εστίες προβληματισμού, αφού μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά την οικονομική προοπτική. Όμως, σύμφωνα με τις ελληνικές και τις ευρωπαϊκές αρμόδιες αρχές, η ανάπτυξη του ΑΕΠ θα ενισχυθεί περαιτέρω το 2018, εφ' όσον συνεχιστεί η υλοποίηση των συμφωνηθέντων προγραμμάτων σταθεροποίησης της ελληνικής οικονομίας.

Οι προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων σχετίζονται άμεσα με την εξομάλυνση της ρευστότητας, τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης, την σταθεροποίηση του οικονομικού περιβάλλοντος και την υιοθέτηση σταθερού φορολογικού πλαισίου, παράγοντες που επιδρούν σημαντικά στην ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος. Στόχος της Διοίκησης παραμένει η ενίσχυση του κύκλου εργασιών του Ομίλου και η περαιτέρω βελτίωση των χρηματοοικονομικών μεγεθών.

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

Η θυγατρική εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ εξακολουθεί να έχει πλήρη κάλυψη των επιφανειών εμπορικής μίσθωσης του εμπορικού πάρκου «Smart Park». Η εταιρία προχώρησε στην κατασκευή νέων καταστημάτων 800 τ.μ. & 100 τ.μ. περίπου και σχεδιάζει ανάπτυξη δομήσιμης επιφάνειας 15.500 τ.μ. περίπου, για την οποία έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια.

## 2. Επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων 2017

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τα βασικά οικονομικά μεγέθη για τον Όμιλο και την Εταιρία κατά την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017 έχουν ως ακολούθως:

Ο Όμιλος εμφάνισε το 2017 έσοδα περίπου 6,3 εκ. € έναντι εσόδων περίπου 6,4 εκ. € για τη χρήση του 2016. Τα κέρδη προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων (EBITDA) ανήλθαν σε 2,1 εκ. €, έναντι 3,1 εκ. € το 2016. Τα κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) ανήλθαν σε 0,8 εκ. €, έναντι 1,9 εκ. € το 2016 και παρουσιάζονται ζημίες προ φόρων 0,9 εκ. € έναντι ζημιών 0,16 εκ. € περίπου, για τη χρήση του 2016. Η διαφορά στα κέρδη προ φόρων οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση πρόβλεψης εξόδου 0,75 εκ. €, η οποία αφορά ειδική εισφορά προς καταβολή στο Δήμο Παλλήνης, μετά την υπ' αριθμ. 327/2017 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.

Τα έσοδα του Ομίλου προέρχονται από την δραστηριότητά του στην Ελλάδα και ειδικότερα από την εκμίσθωση ακινήτων της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά ποσό 6,0 εκ. € περίπου και κατά ποσό 0,3 εκ. € από κατασκευαστική δραστηριότητα της μητρικής REDS ΑΕ.

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2017 για την Εταιρία και τις θυγατρικές της, καθώς και οι μεταβολές αυτών σε σχέση με το προηγούμενο έτος παρουσιάζονται παρακάτω:

- Ο κύκλος εργασιών για τη μητρική εταιρία REDS ΑΕ ανήλθε για τη χρήση 2017 σε 1,1 εκ. € και αφορά κυρίως κατασκευαστικά συμβόλαια με την θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ. Η Εταιρία παρουσίασε ζημίες μετά από φόρους 3,1 εκ. € έναντι ζημιών μετά από φόρους 5,0 εκ. € περίπου το 2016. Στην κλειόμενη χρήση η εταιρία προχώρησε σε απομείωση ποσού 0,6 εκ. € των συμμετοχών της στις δύο εταιρίες με έδρα τη Ρουμανία καθώς και σε αναγνώριση εξόδου ποσού 0,75 εκ. € για την ειδική εισφορά στο Δήμο Παλλήνης. Αντίστοιχα το 2016 η εταιρία είχε προχωρήσει σε απομειώσεις συνολικού ποσού 3,3 εκ. €. Αναφορικά με το ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας ποσού 7,1 εκ. €, η Διοίκηση βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο διαπραγματεύσεων με τις δανείστριες τράπεζες για την αναχρηματοδότησή του (νέα λήξη δανείου το 2022), η οποία εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του α' εξαμήνου του 2018.
- Η εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ συνέχισε εντός του 2017 τη λειτουργία του «Smart Park» και τα έσοδά της από μισθώσεις ανήλθαν σε 6,0 εκ. € περίπου, έναντι ποσού 6,3 εκ. € στη χρήση του 2016. Η μείωση οφείλεται στην αναδιάταξη των χώρων μίσθωσης, στο πλαίσιο της νέας ανάπτυξης του κέντρου στην οποία προχώρησε η εταιρία στην κλειόμενη χρήση. Το EBITDA ανήλθε σε 4,2 εκ. € έναντι

ποσού 7,3 εκ. €, τα κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) για τη χρήση ανήλθαν σε ποσό 3,0 εκ. € έναντι ποσού 6,1 εκ. € το 2016 και τα κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν σε ποσό 1,3 εκ. € έναντι ποσού 4,3 εκ. € το 2016. Η διαφορά οφείλεται στην ύπαρξη έκτακτου γεγονότος κατά το 2016 ήτοι στην αντιστροφή απομείωσης της αξίας ακινήτου το 2016 κατά ποσό 3 εκ. €, που βελτίωσε τα αποτελέσματα της χρήσης αυτής.

- Η εταιρία KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ στην κλειόμενη χρήση παρουσίασε ζημίες μετά από φόρους ποσού 0,2 εκ. €, όσες περίπου και οι ζημίες του 2016.
- Οι θυγατρικές εταιρείες εξωτερικού CLH ESTATE S.R.L. και PROFIT CONSTRUCT S.R.L., με έδρα τη Ρουμανία, παρουσίασαν για την κλειόμενη χρήση συνολικές ζημίες μετά από φόρους ύψους 0,1 εκ. € έναντι 2,0 εκ. € στη χρήση 2016. Η μείωση των ζημιών οφείλεται στο ότι η εταιρία CLH ESTATE S.R.L. είχε προχωρήσει στην προηγούμενη χρήση σε απομείωση αξίας του ακινήτου της κατά ποσό 1,9 εκ. €.

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

| ποσά σε €                       | ΟΜΙΛΟΣ         |                |          |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------|
|                                 | 1/1-31/12/2017 | 1/1-31/12/2016 | Μεταβολή |
| Κύκλος εργασιών                 | 6.325.225      | 6.365.839      | (0,6%)   |
| EBITDA                          | 2.104.726      | 3.123.364      | (32,6%)  |
| Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT | 844.849        | 1.858.383      | (54,5%)  |
| Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων        | (913.027)      | (161.754)      | 464,5%   |
| Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους  | (1.514.998)    | (788.808)      | 92,1%    |

| ποσά σε €                           | ΕΤΑΙΡΙΑ        |                |          |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------|
|                                     | 1/1-31/12/2017 | 1/1-31/12/2016 | Μεταβολή |
| Κύκλος εργασιών                     | 1.095.000      | 58.850         | 1760,7%  |
| EBITDA (*)                          | (2.495.292)    | (4.138.971)    | (39,7%)  |
| EBITDA προ αποτιμήσεων              | (1.895.292)    | (866.879)      | 118,6%   |
| Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT (*) | (2.512.440)    | (4.158.281)    | (39,6%)  |
| Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων (*)        | (3.146.312)    | (4.977.301)    | (36,8%)  |
| Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους (*)  | (3.137.981)    | (4.971.060)    | (36,9%)  |

(\*) Το 2017 περιλαμβάνει απομείωση αξίας συμμετοχών 0,6 εκ. €, για τις θυγατρικές εταιρίες της Ρουμανίας.

## Εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης («ΕΔΜΑ»)

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

### Δείκτες αποδοτικότητας

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

|                       | 31-Δεκ-17 | 31-Δεκ-16 | Επεξήγηση                                 |
|-----------------------|-----------|-----------|---|
| Δείκτης EBITDA Ομίλου | 33,28%    | 51,77%    | EBITDA προ απομειώσεων<br>/Κύκλο εργασιών |

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

|                                | 31-Δεκ-17  | 31-Δεκ-16  |
|--------------------------------|------------|------------|
| Καθαρή αξία ενεργητικού Ομίλου | 92.570.017 | 93.955.480 |
| Μεταβολή                       | (1,5%)     |            |

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

|   | 31-Δεκ-17 | 31-Δεκ-16 | Επεξήγηση                                    |
|---|-----------|-----------|--|
| Δείκτης αποδοτικότητας Ενεργητικού Ομίλου | (1,20%)   | (0,60%)   | Κέρδη μετά από φόρους<br>/Σύνολο Ενεργητικού |

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

|   | 31-Δεκ-17 | 31-Δεκ-16 | Επεξήγηση                               |
|---|-----------|-----------|---|
| Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων Ομίλου | (1,64%)   | (0,84%)   | Κέρδη μετά από φόρους<br>/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 31.12.2017 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

|  | ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ |                    |
|--|---------------------|--------------------|
|  | 31-Δεκ.-17          | 31-Δεκ.-16         |
| Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός                              | 9.074.642           | 3.703.036          |
| Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός                              | 18.411.611          | 25.477.639         |
| Σύνολο δανείων   | 27.486.252          | 29.180.675         |
| Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις | 9.260.356           | 14.039.996         |
| <b>Καθαρός Δανεισμός</b>   | <b>18.225.896</b>   | <b>15.140.679</b>  |
| <b>Σύνολο Καθαρής Θέσης</b>                                      | <b>92.345.475</b>   | <b>94.067.992</b>  |
| <b>Σύνολο Κεφαλαίων</b>  | <b>110.571.371</b>  | <b>109.208.672</b> |
| <b>Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης</b>                             | <b>16,5%</b>        | <b>13,9%</b>       |

Ο τραπεζικός δανεισμός του Ομίλου κατά την τρέχουσα χρήση μειώθηκε κατά 1,7 εκ. € περίπου. Ο χρηματοοικονομικός δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης (καθαρός δανεισμός / συνολικά κεφάλαια) ανήλθε για το 2017 σε 16,5% και για το 2016 σε 13,9%.

**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)

|   | ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ |                    |
|---|---------------------|--------------------|
|   | 31-Δεκ.-17          | 31-Δεκ.-16         |
| Σύνολο δανείων  | 27.486.252          | 29.180.675         |
| Μείον: Χρηματοοικονομικά εργαλεία στην εύλογη αξία                              | 1.199.000           | 1.199.000          |
| Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις                | 9.260.356           | 14.039.996         |
| <b>Καθαρός Δανεισμός</b>  | <b>17.026.896</b>   | <b>13.941.679</b>  |
| <b>Επενδύσεις σε ακίνητα/ ενσώματα πάγια/ επενδύσεις σε κ/ξ πλέον αποθέματα</b> | <b>113.231.796</b>  | <b>113.632.142</b> |
| <b>Σύνολο Κεφαλαίων</b>   | <b>130.258.692</b>  | <b>127.573.821</b> |
| <b>Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης</b>  | <b>13,1%</b>        | <b>10,9%</b>       |

Οι χρηματοοικονομικός δείκτης καθαρός δανεισμός / αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου ανήλθε στο 2017 σε 13,1% και για τη χρήση 2016 σε 10,9%.



### 3. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

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

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

#### Κίνδυνος αγοράς

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής των τιμών των ακινήτων και για αυτό το λόγο κινείται με αυστηρά κριτήρια αξιολόγησης, επικεντρώνοντας τη δραστηριότητά του σε περιοχές υψηλής εμπορικότητας ή και χαμηλού κινδύνου σε σχέση πάντα με τις συνθήκες και τα δεδομένα που επικρατούν στην αγορά των ακινήτων και αναμένει εύλογα η αξία τους να βελτιωθεί σταδιακά. Η πολιτική του Ομίλου για τα επενδύσεις σε ακίνητα που κατέχει είναι η αποτίμησή τους στο ιστορικό κόστος και όχι σε εύλογη αξία.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Η ελαχιστοποίηση του κινδύνου αυτού εξασφαλίζεται από τον Όμιλο με την πραγματοποίηση συμφωνιών που προστατεύουν (όσο επιτρέπουν οι συνθήκες) τον ιδιοκτήτη και με επιλογή πελατών που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

#### Κίνδυνος ρευστότητας

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

#### Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

#### Κίνδυνος επιτοκίων

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

#### 4. Προοπτικές

Στην υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται οι παρακάτω δραστηριότητες:

- **Εμπορικό Πάρκο «Smart Park» στο ακίνητο της Γυαλού, Σπάτα Αττικής.** Η Εταιρία διατηρεί μισθωμένο το σύνολο (100%) της προς εκμετάλλευση επιφανείας του Πάρκου και έχει ξεκινήσει την τμηματική κατασκευή της επόμενης φάσης ανάπτυξής του, δομήσιμης επιφανείας 15.500 τ.μ. περίπου. Οι συζητήσεις με τους πιθανούς μισθωτές είναι σε προχωρημένο στάδιο προκειμένου να εξασφαλιστεί η μίσθωση σημαντικού μέρους των νέων κτηρίων πριν την έναρξη κατασκευής τους.
- **Εμπορικό – Επιχειρηματικό – Πολιτιστικό Πάρκο στο ακίνητο της Κάντζας, Παλλήνη Αττικής.** Η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σε συνεργασία με την Εταιρεία, βρίσκεται στην τελική φάση της εισήγησης για την έγκριση του φάκελου πολεοδόμησης της οριοθετηθείσας περιοχής (ΠΟΑΠΔ) για την έκδοση του σχετικού προεδρικού διατάγματος.
- **Βίλλα Καμπά & Οικιστικό συγκρότημα 17 κατοικιών στην Κάντζα, Παλλήνη Αττικής.** Η Εταιρία έχει εκδώσει τις άδειες ανακατασκευής του διατηρητέου κτίσματος και δόμησης του οικιστικού συγκροτήματος 17 κατοικιών και βρίσκεται σε αναζήτηση υποψήφιου επενδυτή για την διάθεση των ακινήτων σε επόμενη φάση.
- **Οικόπεδο – Κτήριο γραφείων στην Ακαδημία Πλάτωνος, Αθήνα.** Η Εταιρία εξαιτίας της μακρόχρονης δέσμευσης του ακινήτου της έχει καταθέσει αγωγές, κατά του Ελληνικού Δημοσίου στα αστικά δικαστήρια για οικονομική αποζημίωσή της και στο Συμβούλιο της Επικρατείας κατά των αρμοδίων αρχών για την μη ολοκλήρωση της διαδικασίας αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου.
- **Οικόπεδο – Κτηριακό συγκρότημα μικτής χρήσης στην περιοχή Splaiul Unirii του Βουκουρεστίου.** Μετά την έκδοση, με βελτιωμένους όρους δόμησης, του ρυμοτομικού σχεδίου κτηριακού συγκροτήματος μικτής χρήσης, η Εταιρία βρίσκεται σε αναζήτηση συν-επενδυτή ή αγοραστή. Επίσης, υπό εξέλιξη βρίσκεται η νομική διεκδίκηση σχετικής αποζημίωσης για την αναπαισιολόγητη καθυστέρηση πολεοδόμησης από το Δήμο Βουκουρεστίου.
- **Οικόπεδο – Οικιστικό συγκρότημα στην περιοχή Straoulesti-Baneasa του Βουκουρεστίου.** Η Εταιρία βρίσκεται σε αναζήτηση συν-επενδυτή ή αγοραστή για το ακίνητο που διαθέτει, οικιστικού συγκροτήματος 72 διαμερισμάτων στη παραλίμνια περιοχή της Λίμνης Baneasa.

#### 5. Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ των συνδεδεμένων μερών

Οι σημαντικότερες συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα με αυτή πρόσωπα κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 αφορούν συναλλαγές της Εταιρίας με τις ακόλουθες θυγατρικές της (συνδεδεμένες με αυτήν επιχειρήσεις κατά την έννοια του άρθρου 42ε του Κ.Ν. 2190/1920), οι οποίες και παρατίθενται στον ακόλουθο πίνακα, καθώς και συναλλαγές με διοικητικά στελέχη της Εταιρίας και του Ομίλου:

## Ποσά κλειόμενης χρήσης 2017

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

## Ποσά κλειόμενης χρήσης 2016

| Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €  |                                 |                          |                               |                 |                  |
|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------|------------------|
| Εταιρία                           | Πωλήσεις<br>αγαθών<br>υπηρεσιών | &<br>Έσοδα<br>συμμετοχών | Αγορές<br>αγαθών<br>υπηρεσιών | &<br>Απαιτήσεις | Υποχρεώσεις      |
| <b>Μητρική</b>                    |                                 |                          |                               |                 |                  |
| ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ                       | -                               | -                        | 20.329                        | -               | 126.694          |
| <b>Θυγατρικές</b>                 |                                 |                          |                               |                 |                  |
| ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε. | 186.018                         | -                        | 83.405                        | 230.663         | 1.499.022        |
| ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.              | -                               | -                        | -                             | 627.813         | -                |
| CLH ESTATE Srl                    | -                               | -                        | -                             | 1.980           | -                |
| PROFIT CONSTRUCT Srl              | -                               | -                        | -                             | 1.980           | -                |
| P.M.S PARKING SYSTEMS A.E.        | -                               | -                        | -                             | 13.973          | -                |
| <b>Λοιπά συνδεδεμένα μέρη</b>     |                                 |                          |                               |                 |                  |
| ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ                         | -                               | -                        | -                             | -               | 365.276          |
| ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ              | -                               | -                        | 32.417                        | 68.411          | 71.975           |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ</b>          | <b>186.018</b>                  | <b>-</b>                 | <b>83.405</b>                 | <b>876.409</b>  | <b>1.499.022</b> |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ</b>  | <b>-</b>                        | <b>-</b>                 | <b>32.417</b>                 | <b>68.411</b>   | <b>437.251</b>   |

Αναφορικά με τις ανωτέρω συναλλαγές διευκρινίζονται τα εξής:

Οι αγορές αγαθών και υπηρεσιών αφορούν κυρίως μίσθωση ακινήτου και τιμολόγηση δαπανών της μητρικής εταιρίας ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ προς την REDS ΑΕ. Οι πωλήσεις της REDS ΑΕ προς την θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ αφορούν συμβάσεις κατασκευής για την ανάπτυξη και επέκταση του εμπορικού πάρκου «Smart Park».

Οι υποχρεώσεις της Εταιρίας αφορούν τη σύμβαση μίσθωσης με την μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, τη σύμβαση εργολαβίας με την ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ και, κυρίως, ενδοεταιρικό δάνειο ποσού 0,8 εκ. € πλέον δεδουλευμένων τόκων με την θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ, ενώ οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως υπόλοιπα από τις συμβάσεις κατασκευής για την ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και παλαιά υπόλοιπα από παροχή υπηρεσιών της μητρικής προς λοιπές θυγατρικές και τις συγγενείς.

Επιπλέον:

- Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης του Ομίλου, κατά την χρήση 01.01.-31.12.2017 ανήλθαν σε 384 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.-31.12.2017.
- 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 (CO<sub>2</sub>) από δραστηριότητες και έργα, υπογραμμίζουν την μακροπρόθεσμη δέσμευσή μας έναντι της κλιματικής αλλαγής, της βιώσιμης ανάπτυξης και της εταιρικής ευθύνης ευρύτερα.
- Δεσμευόμαστε να λειτουργούμε με απόλυτη υπευθυνότητα και σεβασμό προς το περιβάλλον και την κοινωνία. Η ορθή περιβαλλοντική διαχείριση των έργων μας αποτελεί έναν από τους πιο σημαντικούς στόχους και κρίνεται απολύτως απαραίτητη για τη βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων του Ομίλου μας.

## 7. Εργασιακά ζητήματα

### i. Πολιτική ίσων ευκαιριών

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

### ii. Αξιολόγηση

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

### iii. Υγιεινή και Ασφάλεια

Οι κανόνες Υγιεινής και Ασφάλειας των Εργαζομένων στους χώρους εργασίας είναι απαίτηση για την προστασία της ανθρώπινης ζωής. Η μέριμνα για την υγεία και ασφάλεια του συνόλου του ανθρωπίνου δυναμικού αποτελεί βασικό μέρος της ευρύτερης επιχειρηματικής πολιτικής και φιλοσοφίας μας. Παρακολουθούμε και ελέγχουμε τους σχετικούς κινδύνους και λαμβάνουμε όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα κατά των ατυχημάτων και επαγγελματικών ασθενειών στους χώρους εργασίας και στα εργοτάξια. Σε όλες τις εταιρείες του Ομίλου εφαρμόζουμε Πιστοποιημένα Συστήματα Διαχείρισης της Υγείας και Ασφάλειας με σκοπό την ενιαία και ολοκληρωμένη αντιμετώπιση των θεμάτων που σχετίζονται με την υγεία και ασφάλεια στους χώρους εργασίας. Διαθέτουμε τεχνικούς ασφαλείας και ιατρούς εργασίας σε όλους τους εργασιακούς χώρους, αυτοκίνητα πρώτων βοηθειών και μεταφοράς ασθενών ή τραυματιών και συνεργασία με νοσοκομεία στις περιφέρειες όπου υπάρχουν δραστηριότητες και κυρίως εργοτάξια.

## 8. Σημαντικά γεγονότα μετά τις 31.12.2017

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2017 έως και την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για την χρήση 01.01.-31.12.2017 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 2017, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 του Ν.3556/2007, όπως ισχύει.**

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

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

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

1<sup>γ</sup>. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές την 31.12.2017, κατά την έννοια των διατάξεων του Ν. 3556/2007.

|   | ΜΕΤΟΧΟΣ                    | ΠΟΣΟΣΤΟ |
|---|----------------------------|---------|
| 1 | ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ                | 55,46%  |
| 2 | ΧΡΗΣΤΟΣ Π. ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ | 11,48%  |
| 3 | DAMIANCO HOLDINGS Ltd      | 7,14%   |

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

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

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

1<sup>ζ</sup>. Δεν υφίστανται κανόνες για το διορισμό και την αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και για την τροποποίηση του Καταστατικού, που διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον κ.ν. 2190/1920.

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

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

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

### **B3. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης** **(Κ.Ν. 2190/1920, άρθρο 43ββ)**

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

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. 2190/1920 άρθρο 43ββ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 του 4403/2016). Οι εν λόγω αρχές εταιρικής διακυβέρνησης έχουν ενσωματωθεί στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (βάση του οποίου αποτελεί ο πρόσφατος Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΣΕΒ, Ιανουάριος 2011), ο οποίος βρίσκεται αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρίας [www.reds.gr](http://www.reds.gr).

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

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

#### **γ) Περιγραφή Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων**

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

Η επάρκεια του συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου παρακολουθείται από την Επιτροπή Ελέγχου η οποία ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω τριμηνιαίων 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 χρηματοοικονομικές και επιχειρηματικές συνέπειες.

ι. Τα συστήματα και οι διαδικασίες για την άσκηση ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων, όσον αφορά την υποβολή αναφορών και την κατάρτιση των ατομικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, περιλαμβάνουν:

- Την τήρηση, ανάπτυξη και εφαρμογή ενιαίων λογιστικών εφαρμογών και διαδικασιών.
- Την επισκόπηση σε τακτά χρονικά διαστήματα των λογιστικών πολιτικών που εφαρμόζονται και τη γνωστοποίησή τους στο κατάλληλο προσωπικό.
- Διαδικασίες που διασφαλίζουν ότι οι συναλλαγές αναγνωρίζονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.
- Την ύπαρξη πολιτικών που διέπουν την τήρηση των λογιστικών βιβλίων, καθώς και τις διαδικασίες, αναφορικά με εισπράξεις, πληρωμές και λοιπές χρηματοοικονομικές δραστηριότητες.



- Διαδικασίες κλεισίματος, οι οποίες περιλαμβάνουν προθεσμίες υποβολής, συμφωνίες και ελέγχους λογαριασμών, ενημέρωση των υπευθύνων και εγκρίσεις από αυτούς.
- Την εφαρμογή μιας ενιαίας μορφής εταιρικής αναφοράς τόσο για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς όσο και για σκοπούς διοικητικής πληροφόρησης ανά τρίμηνο.
- Διαδικασίες καθορισμού ρόλων των χρηστών του συστήματος (ERP) και περιορισμός πρόσβασης σε μη εγκεκριμένα πεδία (ύπαρξη authorizations), για τη διασφάλιση της ακεραιότητας των οικονομικών στοιχείων.
- Την ύπαρξη πολιτικών και διαδικασιών για κάθε κύρια περιοχή όπως είναι οι σημαντικές συμφωνίες οι διαδικασίες πληρωμών, οι διαδικασίες διαχωρισμού καθκόντων κ.α.
- Την κατάρτιση από την Εταιρία σε ετήσια βάση του ενοποιημένου αλλά και των επιμέρους, ανά δραστηριότητα / θυγατρική της Εταιρίας, προϋπολογισμών για το επόμενο οικονομικό έτος,
- Την παρακολούθηση των εν λόγω προϋπολογισμών και την αναθεώρησή τους, εφόσον απαιτείται, κάθε τρίμηνο,
- Την ενημέρωση ανά τομέα δραστηριότητας του επιχειρηματικού πλάνου για τα επόμενα έτη (συνήθως τριετία) τουλάχιστον μια φορά το χρόνο,
- Τη συνεχή εκπαίδευση και ανάπτυξη των δυνατοτήτων και δεξιοτήτων του προσωπικού,
- Το σύστημα ελέγχου πρόσβασης (access control), που επιτρέπει την είσοδο του προσωπικού ή και ξένων σε επιλεγμένους εργασιακούς χώρους, καθώς και την πλήρη καταγραφή των κινήσεων.

Με την ανάπτυξη των συστημάτων Πληροφορικής, τα οποία διαχειρίζεται μια ειδικά καταρτισμένη Ομάδα Διαχείρισης Πληροφοριακών Συστημάτων (IT General Controls), διασφαλίζεται 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:

- Δημιουργία αντιγράφων ασφαλείας (Καθημερινή-Εβδομαδιαία-Μηνιαία-Ετήσια)
- Διαδικασία Επαναφοράς
- Ασφάλεια αίθουσας κεντρικών υπολογιστών
- Αρχείο Καταγραφής Περιστατικών
- Διαχείριση προσβάσεων του χρήστη στα Συστήματα Πληροφορικής
- 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 System)
  - Πολιτική ετήσιων ελέγχων για ευπάθειες συστημάτων (Penetration – Vulnerabilities Tests)
- ii. Η Επιτροπή Ελέγχου αξιολογεί την καταλληλότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου. Συγκροτείται με στόχο την υποστήριξη του Δ.Σ. στα καθήκοντά του σχετικά με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση, τον εσωτερικό έλεγχο και την εποπτεία του τακτικού ελέγχου.

Οι κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου είναι οι εξής:

Όσον αφορά στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου και τα συστήματα πληροφόρησης, η Επιτροπή Ελέγχου:

- Παρακολουθεί τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και την αξιοπιστία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας. Επίσης, επιβλέπει κάθε επίσημη ανακοίνωση που αφορά στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας, και εξετάζει τα βασικά σημεία των οικονομικών καταστάσεων που εμπεριέχουν σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις από πλευράς Διοίκησης.
- Εποπτεύει τους εσωτερικούς, διαχειριστικούς, διαδικαστικούς και χρηματοοικονομικούς ελέγχους της Εταιρίας και παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρίας. Για το σκοπό αυτό, η Επιτροπή Ελέγχου εξετάζει σε τακτική βάση το σύστημα εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρίας, ώστε να διασφαλίζει ότι οι κυριότεροι κίνδυνοι προσδιορίζονται, αντιμετωπίζονται και δημοσιοποιούνται με ορθό τρόπο.
- Εξετάζει τυχόν υπεισέλευση συγκρούσεων συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα με αυτήν πρόσωπα και υποβάλλει στο Δ.Σ. σχετικές αναφορές.

Όσον αφορά στην εποπτεία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου:

- Εξασφαλίζει τις συνθήκες λειτουργίας της μονάδας εσωτερικού ελέγχου σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα για την επαγγελματική εφαρμογή του εσωτερικού ελέγχου.
- Προσδιορίζει και εξετάζει τον κανονισμό λειτουργίας της μονάδας εσωτερικού ελέγχου της Εταιρίας.
- Παρακολουθεί και επιθεωρεί την ορθή λειτουργία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, και εξετάζει τις τριμηνιαίες εκθέσεις ελέγχου της μονάδας.
- Διασφαλίζει την ανεξαρτησία του εσωτερικού ελέγχου, προτείνοντας στο Δ.Σ. το διορισμό και την ανάκληση του επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου.

Όσον αφορά στην εποπτεία του τακτικού ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου:

- Μέσω του Δ.Σ., διατυπώνει προτάσεις στη Γενική Συνέλευση σχετικά με το διορισμό, τον επαναδιορισμό και την ανάκληση του τακτικού ελεγκτή.
- Εξετάζει και παρακολουθεί την ανεξαρτησία του τακτικού ελεγκτή και την αντικειμενικότητα και την αποτελεσματικότητα της ελεγκτικής διαδικασίας, λαμβάνοντας υπόψη τις σχετικές επαγγελματικές και κανονιστικές απαιτήσεις στην Ελλάδα.

Η Επιτροπή συνέρχεται τουλάχιστον τέσσερις φορές το χρόνο, ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντά της.

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<sup>ης</sup> Απριλίου 2004, αναφέρονται στην Επεξηγηματική Έκθεση η οποία συμπεριλαμβάνεται στην Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης 01.01.2017 έως 31.12.2017.

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

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

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο λήψης αποφάσεων της Εταιρίας και μπορεί να αποφασίζει για όλα τα σημαντικά θέματα της Εταιρίας, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της. Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων διεξάγεται μια φορά το χρόνο, εντός έξι μηνών από τη λήξη του προηγούμενου οικονομικού έτους, προκειμένου, μεταξύ άλλων, να εγκρίνει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, να αποφασίσει περί της διανομής των κερδών και απαλλαγής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών της Εταιρίας από κάθε ευθύνη.

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

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

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

Τα δικαιώματα των μετόχων καθορίζονται στο Καταστατικό της Εταιρίας και στο Νόμο 2190/1920 (περί Ανωνύμων Εταιρειών), όπως ισχύει σήμερα.

ii. Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών της Εταιρίας

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, τα μέλη του οποίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση, ασκεί την εν γένει διοίκηση και διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων, με γνώμονα το συμφέρον της Εταιρίας και των μετόχων της. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει, ποια μέλη αυτού είναι εκτελεστικά και μη εκτελεστικά. Ο αριθμός των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δεν πρέπει να είναι μικρότερος του 1/3 του συνολικού αριθμού των μελών του. Μεταξύ των μη εκτελεστικών μελών υπάρχουν δύο τουλάχιστον ανεξάρτητα μέλη, τα οποία ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με τις αρχές της εταιρικής διακυβέρνησης.

Οι ρόλοι των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου προσδιορίζονται σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρίας, τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, καθώς και άλλα επίσημα έγγραφα. Τα εκτελεστικά μέλη ασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρίας, ενώ τα μη εκτελεστικά είναι επιφορτισμένα με την προαγωγή όλων των εταιρικών ζητημάτων. Τα ανεξάρτητα, μη εκτελεστικά μέλη παρέχουν στο Διοικητικό Συμβούλιο αμερόληπτες απόψεις και συμβουλές για τη λήψη των αποφάσεών του, εξασφαλίζοντας το συμφέρον της Εταιρίας και προστατεύοντας τους μετόχους της.

Οι διακριτές αρμοδιότητες του Προέδρου του Δ.Σ. και του Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρίας καθορίζονται ρητά από το Διοικητικό Συμβούλιο και σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρίας και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

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

Τον Πρόεδρο, σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματός του, αναπληρώνει 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 παρόν Διοικητικό Συμβούλιο εκλέχθηκε στην συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 27η Ιουνίου 2014, ανασυγκροτήθηκε δε κατά τη συνεδρίαση της 07<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2017, έχει πενταετή θητεία και απαρτίζεται από τα ακόλουθα μέλη :

| α/α | Όνοματεπώνυμο             | Θέση   |
|-----|---------------------------|--|
| 1.  | Αναστάσιος Καλλιτσάνσης   | Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος,<br>Εκτελεστικό Μέλος |
| 2   | Ιωάννης Μωραΐτης          | Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος                         |
| 3.  | Γεράσιμος Γεωργούλης      | Σύμβουλος, μη Εκτελεστικό Μέλος                      |
| 4.  | Θεόδωρος Ξενίδης          | Σύμβουλος, μη Εκτελεστικό Μέλος                      |
| 5.  | Χρήστος Παναγιωτόπουλος   | Σύμβουλος, μη Εκτελεστικό Μέλος                      |
| 6.  | Θεόδωρος Πανταλάκης       | Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος                      |
| 7.  | Δημήτριος Χατζηρηγοριάδης | Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος                      |

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

Η Γενική Συνέλευση έχει συστήσει Επιτροπή Ελέγχου (άρθρο 44 του Ν. 4449/2017), η οποία στηρίζει την προετοιμασία των αποφάσεων του Δ.Σ. και διασφαλίζει την αποτελεσματική διαχείριση των ενδεχόμενων συγκρούσεων συμφερόντων κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων.

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, της αποτελεσματικής λειτουργίας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων, καθώς και για την εποπτεία και παρακολούθηση του τακτικού ελέγχου και των θεμάτων που αφορούν στην αντικειμενικότητα και ανεξαρτησία των νόμιμων ελεγκτών (ανάλυση της λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου παρατίθεται στο πεδίο (γ) της παρούσας δήλωσης).

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας συνέστησε την παρούσα Επιτροπή Ελέγχου κατά τη συνεδρίασή της στις 30 Ιουνίου 2017 και όρισε ως μέλη της τους κ.κ.:

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

\* Ο κ. Χαρίτων Κυριαζής έχει αποδεδειγμένη επαρκή γνώση σε θέματα λογιστικής και ελεγκτικής.

Η θητεία των μελών της παρούσας Επιτροπής Ελέγχου λήγει ταυτόχρονα με τη θητεία των μελών του παρόντος Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, δηλαδή έως την Τακτική Γενική Συνέλευση του 2019 (το αργότερο έως την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019).

- Με την από 29.07.2016 συνεδρίαση του Δ.Σ. της REDS ΑΕ εγκρίθηκε ο Κώδικας Δεοντολογίας της μητρικής εταιρίας ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, στον οποίον ενσωματώνονται όλες οι αρχές και οι αξίες που θα πρέπει να διέπουν τη συμπεριφορά των εργαζομένων του Ομίλου των εταιρειών της, σε όλες των τις δραστηριότητες, ανεξαρτήτως τομέα και ιεραρχίας. Ο εν λόγω Κώδικας Κανονιστικής Συμμόρφωσης έχει εγκριθεί επίσης και από όλες τις εταιρείες του Ομίλου της REDS ΑΕ.

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

Επικεφαλής της Κανονιστικής Συμμόρφωσης της ΕΛΛΑΚΤΩΡ και του Ομίλου της, επιφορτισμένη με την επιμέλεια εφαρμογής του Κώδικα και του Προγράμματος, έχει τεθεί Τριμελής Επιτροπή, η οποία απαρτίζεται από τους :

| α/α | Όνοματεπώνυμο    | Θέση  |
|-----|------------------|---|
| 1.  | Χαρίτων Κυριαζής | Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρίας     |
| 2.  | Ιωάννης Τσιβέλης | Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου |
| 3.  | Βασιλική Νιάτσου | Νομική Σύμβουλος                                |

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

Η Εταιρία παρέχει ίσες ευκαιρίες σε όλους τους εργαζομένους της και αποφεύγει τις κάθε είδους διακρίσεις. Η ίδια πολιτική πολυμορφίας και ισότητας εφαρμόζεται και για τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά της όργανα. Ένα τέτοιο κλίμα ισότητας, χωρίς διακρίσεις, με σεβασμό στη διαφορετικότητα, καλλιεργείται από την Εταιρία.

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

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

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

Κηφισιά, 25 Απριλίου 2018

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Αναστάσιος Καλλιτσάντης

## Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της REDS Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών

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

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «REDS Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών» (Εταιρεία ή/και Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2017, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις εταιρικές και ενοποιημένες ταμειακές τους ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

### Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο 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 2017 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 36 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και

ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

| Κύριο Θέμα Ελέγχου  | Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου   |
|---|---|
| <p><b>Αξιολόγηση εκτίμησης απομείωσης των επενδύσεων σε ακίνητα (Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, σημειώσεις 2.8, 2.12, 4.1 και 6)</b></p> <p>Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν κυρίως ιδιόκτητα οικοπέδα και κτίρια.</p> <p>Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου ανέρχεται σε €9 εκατ. και σε €113 εκατ. αντίστοιχα, αντιπροσωπεύοντας το 16% και 89% αντίστοιχα του συνόλου της αξίας του ενεργητικού τους.</p> <p>Η Εταιρεία και ο Όμιλος επιμετρούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στο κόστος κτήσης μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις ενδεχόμενες σωρευμένες ζημιές λόγω απομείωσης της αξίας. Η διοίκηση αναθέτει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία σε πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας τους, καθώς και για τους σκοπούς κατάρτισης των γνωστοποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφορικά με την εύλογη αξία, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ) 40, του ΔΛΠ 16, καθώς επίσης και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13.</p> <p>Η Εταιρεία και ο Όμιλος αξιολόγησαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 κατά πόσο υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα έχουν υποστεί απομείωση.</p> <p>Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίστηκαν από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της διοίκησης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης εφαρμόζοντας τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών σε συνδυασμό με τη μέθοδο κτηματαγοράς, όπως και τη μέθοδο υπολειμματικής αξίας.</p> <p>Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της διοίκησης για τον προσδιορισμό</p> | <p>Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017:</p> <p>Αξιολογήσαμε τις διαδικασίες της Εταιρείας και του Ομίλου για την εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και για την εξέταση για ενδεχόμενη απομείωση, προκειμένου να διαπιστώσουμε εάν πραγματοποιήθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.</p> <p>Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2017, που ετοιμάστηκαν από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της διοίκησης, και επιβεβαιώσαμε ότι οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, και κατάλληλες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2017.</p> <p>Συγκρίναμε την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα όπως παρουσιάζεται στις ανωτέρω αποτιμήσεις με τις αξίες στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και του Ομίλου.</p> <p>Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε τις ικανότητες, την ανεξαρτησία και την αντικειμενικότητα των πιστοποιημένων εξωτερικών εκτιμητών της Εταιρείας και του Ομίλου.</p> <p>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</p> |



της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, τις κενές περιόδους, τις υποχρεώσεις συντήρησης, τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, καθώς και την κεφαλαιακή απόδοση.

Αναφορικά με τη μέθοδο της κτηματαγοράς και της υπολειμματικής αξίας, ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των γηπέδων πραγματοποιείται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων όπως τιμή ανά τ.μ..

Κατά την 31.12.2017, η διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου, αφού έλαβε υπόψη τις αποτιμήσεις, καθώς επίσης και το γεγονός ότι οι συνθήκες των ακινήτων παρέμειναν αμετάβλητες, 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.

αξιολογήσαμε την καταλληλότητα και τη συνάφεια των μεθοδολογιών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των κύριων παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της διοίκησης και έχουμε εξετάσει την συνέπεια των στοιχείων.

Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι η εκτίμηση των ανακτήσιμων ποσών των επενδύσεων σε ακίνητα βασίστηκε σε εύλογες παραδοχές. Επιπλέον οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις και οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν εντός των αναμενόμενων ορίων και σύμφωνες με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Τέλος, επιβεβαιώσαμε ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου γνωστοποιήθηκαν κατάλληλα στη σημείωση 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ) 40, του ΔΛΠ 16, καθώς επίσης του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13.

## Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και η Έκθεση 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 τον Κωδ. Ν. 2190/1920, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 43ββ του Κωδ.Ν. 2190/1920 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2017 αντιστοιχούν στις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και 107<sup>Α</sup> του Κωδ. Ν. 2190/1920,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ' και δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 43ββ του Κωδ. Ν. 2190/1920.

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

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

#### **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συγκεντρώνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

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

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

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

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

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

### **2. Διορισμός Ελεγκτή**

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 21/6/2006 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου 12 ετών, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

Αθήνα, 26 Απριλίου 2018

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραϊσγουώτερχαουςΚούπερς  
Ανώνυμη Ελεγκτική εταιρεία  
Λ. Κηφισίας 268,  
152 32 Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Φώτης Σμυρνής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 52861

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

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς  
για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

**Περιεχόμενα**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη &amp; Εταιρική).....</b>                   | <b>32</b> |
| <b>Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη &amp; Εταιρική).....</b>                              | <b>33</b> |
| <b>Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων (Ενοποιημένη &amp; Εταιρική) .....</b>                     | <b>34</b> |
| <b>Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη &amp; Εταιρική).....</b>                  | <b>35</b> |
| <b>Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη &amp; Εταιρική).....</b>                             | <b>37</b> |
| <b>Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (Ενοποιημένων &amp; Εταιρικών) .....</b> | <b>38</b> |
| <b>1 Γενικές πληροφορίες.....</b>   | <b>38</b> |
| <b>2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών .....</b>   | <b>38</b> |
| 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....                                | 38        |
| 2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας.....   | 38        |
| 2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....                                  | 40        |
| 2.3 Συγκριτικές πληροφορίες .....   | 42        |
| 2.4 Στρογγυλοποιήσεις .....   | 42        |
| 2.5 Ενοποίηση .....   | 42        |
| 2.6 Πληροφόρηση κατά τομέα .....  | 43        |
| 2.7 Συναλλαγματικές μετατροπές.....   | 43        |
| 2.8 Επενδύσεις σε ακίνητα .....   | 44        |
| 2.9 Μισθώσεις .....   | 44        |
| 2.10 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις.....   | 45        |
| 2.11 Ασώματες Ακινητοποιήσεις .....   | 45        |
| 2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....                        | 45        |
| 2.13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....  | 46        |
| 2.14 Αποθέματα.....   | 47        |
| 2.15 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις .....  | 47        |
| 2.16 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα .....   | 47        |
| 2.17 Δεσμευμένες καταθέσεις .....   | 47        |
| 2.18 Μετοχικό κεφάλαιο .....  | 48        |
| 2.19 Δάνεια.....  | 48        |
| 2.20 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία.....   | 48        |
| 2.21 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....  | 49        |
| 2.22 Παροχές στο προσωπικό .....  | 49        |
| 2.23 Προβλέψεις.....  | 50        |
| 2.24 Αναγνώριση εσόδων.....   | 50        |
| 2.25 Διανομή μερισμάτων .....   | 51        |
| 2.26 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές .....  | 51        |
| 2.27 Έσοδα και Εξοδα από Τόκους.....  | 51        |
| <b>3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου .....</b>   | <b>52</b> |
| 3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....   | 52        |
| 3.2 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών .....   | 55        |
| 3.3 Διαχείριση κεφαλαίων .....  | 55        |

---

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>4</b>  | <b>Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....</b>                | <b>56</b> |
| 4.1       | Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....                                    | 56        |
| <b>5</b>  | <b>Πληροφόρηση κατά τομέα .....</b>  | <b>58</b> |
| <b>6</b>  | <b>Επενδύσεις σε ακίνητα.....</b>  | <b>60</b> |
| <b>7</b>  | <b>Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις.....</b>  | <b>62</b> |
| <b>8</b>  | <b>Ασώματες Ακινήτοποιήσεις .....</b>  | <b>64</b> |
| <b>9</b>  | <b>Επενδύσεις σε θυγατρικές .....</b>  | <b>65</b> |
| <b>10</b> | <b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση.....</b>                           | <b>66</b> |
| <b>11</b> | <b>Αποθέματα .....</b>   | <b>66</b> |
| <b>12</b> | <b>Πελάτες &amp; λοιπές απαιτήσεις.....</b>  | <b>66</b> |
| <b>13</b> | <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....</b>  | <b>68</b> |
| <b>14</b> | <b>Δεσμευμένες καταθέσεις.....</b>   | <b>68</b> |
| <b>15</b> | <b>Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο .....</b>                           | <b>69</b> |
| <b>16</b> | <b>Λοιπά Αποθεματικά .....</b>   | <b>69</b> |
| <b>17</b> | <b>Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις &amp; έξοδα (μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις).....</b> | <b>70</b> |
| <b>18</b> | <b>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....</b>   | <b>71</b> |
| <b>19</b> | <b>Δάνεια.....</b>   | <b>71</b> |
| <b>20</b> | <b>Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Προϊόντα .....</b>                                       | <b>73</b> |
| <b>21</b> | <b>Λοιπές προβλέψεις βραχυπρόθεσμες .....</b>  | <b>73</b> |
| <b>22</b> | <b>Αναβαλλόμενη φορολογία.....</b>   | <b>73</b> |
| <b>23</b> | <b>Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού .....</b>  | <b>75</b> |
| <b>24</b> | <b>Έσοδα μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα .....</b>                                  | <b>77</b> |
| <b>25</b> | <b>Έσοδα παροχής υπηρεσιών .....</b>   | <b>77</b> |
| <b>26</b> | <b>Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) .....</b>   | <b>78</b> |
| <b>27</b> | <b>Έξοδα ανά κατηγορία .....</b>   | <b>78</b> |
| <b>28</b> | <b>Παροχές σε εργαζομένους.....</b>  | <b>79</b> |
| <b>29</b> | <b>Φόρος εισοδήματος.....</b>  | <b>79</b> |
| <b>30</b> | <b>Απομειώσεις .....</b>   | <b>80</b> |
| <b>31</b> | <b>Λοιπά έσοδα / έξοδα εκμετάλλευσης .....</b>   | <b>81</b> |
| <b>32</b> | <b>Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή.....</b>  | <b>81</b> |
| <b>33</b> | <b>Μερίσματα ανά μετοχή.....</b>   | <b>81</b> |
| <b>34</b> | <b>Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....</b>  | <b>81</b> |
| <b>35</b> | <b>Συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα μέρη.....</b>                                | <b>82</b> |
| <b>36</b> | <b>Λοιπές σημειώσεις .....</b>   | <b>82</b> |
| <b>37</b> | <b>Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού .....</b>                                  | <b>83</b> |

## Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη & Εταιρική)

| Σημείωση  | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                    | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                   |                   |
|---|-----------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|   | 31-Δεκ-17                   | 31-Δεκ-16          | 31-Δεκ-17                | 31-Δεκ-16         |                   |
| <b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>                                     |                             |                    |                          |                   |                   |
| <b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>                      |                             |                    |                          |                   |                   |
| Ενσώματες ακινητοποιήσεις                             | 7                           | 38.409             | 41.744                   | -                 | 1.652             |
| Ασώματες ακινητοποιήσεις                              | 8                           | 192                | 405                      | -                 | -                 |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                                 | 6                           | 112.985.744        | 113.382.755              | 8.786.613         | 8.802.113         |
| Επενδύσεις σε θυγατρικές                              | 9                           | -                  | -                        | 38.328.500        | 41.628.490        |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις                  | 21                          | -                  | 112.512                  | 35.910            | 26.399            |
| Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση      | 10                          | 1.199.000          | 1.199.000                | 1.199.000         | 1.199.000         |
| Δεσμευμένες καταθέσεις                                | 14                          | 3.669.555          | 6.244.905                | -                 | -                 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις                      | 12                          | 6.700              | 6.700                    | 3.100             | 3.100             |
|   |                             | <b>117.899.601</b> | <b>120.988.022</b>       | <b>48.353.124</b> | <b>51.660.754</b> |
| <b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>                         |                             |                    |                          |                   |                   |
| Αποθέματα   | 11                          | 207.643            | 207.643                  | 207.643           | 207.643           |
| Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις                         | 12                          | 2.593.232          | 1.744.141                | 2.727.061         | 1.632.062         |
| Δεσμευμένες καταθέσεις                                | 14                          | 3.147.466          | 4.758.209                | -                 | -                 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα                      | 13                          | 2.443.335          | 3.036.882                | 1.953.791         | 2.678.793         |
|   |                             | <b>8.391.676</b>   | <b>9.746.875</b>         | <b>4.888.495</b>  | <b>4.518.498</b>  |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>                             |                             | <b>126.291.276</b> | <b>130.734.896</b>       | <b>53.241.619</b> | <b>56.179.252</b> |
| <b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>                                  |                             |                    |                          |                   |                   |
| <b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους</b>       |                             |                    |                          |                   |                   |
| Μετοχικό κεφάλαιο                                     | 15                          | 75.239.698         | 75.239.698               | 75.239.698        | 75.239.698        |
| Αποθεματικό υπέρ το άρτιο                             | 15                          | 1.434.519          | 1.434.519                | 1.434.519         | 1.434.519         |
| Λοιπά αποθεματικά                                     | 16                          | 2.118.198          | 2.260.492                | 5.054.724         | 5.057.614         |
| Κέρδη εις νέον  |                             | 13.553.059         | 15.133.283               | (38.355.421)      | (35.217.441)      |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>                         |                             | <b>92.345.475</b>  | <b>94.067.992</b>        | <b>43.373.520</b> | <b>46.514.390</b> |
| <b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>                                    |                             |                    |                          |                   |                   |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                     |                             |                    |                          |                   |                   |
| Δάνεια μακροπρόθεσμα                                  | 19                          | 18.411.611         | 25.477.639               | -                 | 6.498.774         |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού                        | 22                          | 195.238            | 194.829                  | 143.942           | 159.950           |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις                 | 21                          | 224.542            | -                        | -                 | -                 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις                     | 18                          | 815.754            | 568.184                  | -                 | -                 |
| Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα             | 17                          | 750.000            | -                        | 750.000           | -                 |
| Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα                   | 20                          | 1.336.516          | 1.780.471                | -                 | -                 |
|   |                             | <b>21.733.660</b>  | <b>28.021.124</b>        | <b>893.942</b>    | <b>6.658.725</b>  |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                     |                             |                    |                          |                   |                   |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις                    | 18                          | 3.062.455          | 4.496.090                | 1.046.770         | 1.046.332         |
| Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (φόρος εισοδήματος) |                             | 5.045              | 376.654                  | -                 | -                 |
| Δάνεια βραχυπρόθεσμα                                  | 19                          | 9.074.642          | 3.703.036                | 7.927.387         | 1.959.806         |
| Λοιπές προβλέψεις                                     | 21                          | 70.000             | 70.000                   | -                 | -                 |
|   |                             | <b>12.212.141</b>  | <b>8.645.780</b>         | <b>8.974.157</b>  | <b>3.006.138</b>  |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                             |                             | <b>33.945.802</b>  | <b>36.666.904</b>        | <b>9.868.099</b>  | <b>9.664.862</b>  |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>         |                             | <b>126.291.276</b> | <b>130.734.896</b>       | <b>53.241.619</b> | <b>56.179.252</b> |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 38 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



## Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

|  | Σημ. | <u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                  | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                    |
|--|------|----------------------------|------------------|--------------------------|--------------------|
|  |      | 01/01-31/12/2017           | 01/01-31/12/2016 | 01/01-31/12/2017         | 01/01-31/12/2016   |
| Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων                                    | 24   | 5.965.225                  | 6.306.989        | -                        | -                  |
| Έσοδα από παροχή υπηρεσιών   | 25   | 360.000                    | 58.850           | 1.095.000                | 58.850             |
| Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης  | 27   | (2.182.719)                | (1.775.290)      | (1.022.367)              | (43.740)           |
| <b>Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα</b>               |      | <b>4.142.505</b>           | <b>4.590.549</b> | <b>72.633</b>            | <b>15.110</b>      |
| Λειτουργικά έξοδα  | 27   | (2.558.928)                | (2.397.419)      | (1.293.406)              | (1.117.319)        |
| Απομειώσεις συμμετοχών   | 30   | -                          | -                | (600.000)                | (2.000.000)        |
| Απομειώσεις επενδυτικών ακινήτων                                       | 30   | -                          | -                | -                        | (1.100.000)        |
| Απομειώσεις απαιτήσεων   | 30   | -                          | (172.092)        | -                        | (172.092)          |
| Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)                           | 31   | (738.728)                  | (162.655)        | (691.667)                | 216.020            |
| <b>Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)</b>                                      |      | <b>844.849</b>             | <b>1.858.383</b> | <b>(2.512.440)</b>       | <b>(4.158.281)</b> |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα  | 26   | 63.888                     | 66.866           | 11.666                   | 12.331             |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα  | 26   | (1.821.764)                | (2.087.003)      | (645.538)                | (831.351)          |
| <b>Κέρδη (ζημίες) προ φόρων</b>  |      | <b>(913.027)</b>           | <b>(161.754)</b> | <b>(3.146.312)</b>       | <b>(4.977.301)</b> |
| Φόρος εισοδήματος  | 29   | (601.971)                  | (627.055)        | 8.331                    | 6.241              |
| <b>Κέρδη (ζημίες) χρήσης</b>   |      | <b>(1.514.998)</b>         | <b>(788.808)</b> | <b>(3.137.981)</b>       | <b>(4.971.060)</b> |
| <b>Κατανέμονται σε:</b>  |      |                            |                  |                          |                    |
| -Μετόχους της μητρικής   |      | (1.514.998)                | (788.808)        | (3.137.981)              | (4.971.060)        |
| -Μη ελέγχουσες συμμετοχές  |      | -                          | -                | -                        | -                  |
|  |      | <b>(1.514.998)</b>         | <b>(788.808)</b> | <b>(3.137.981)</b>       | <b>(4.971.060)</b> |
| <b>Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b> |      |                            |                  |                          |                    |
| Βασικά & προσαρμοσμένα   | 32   | (0,0264)                   | (0,0137)         | (0,0546)                 | (0,0866)           |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 38 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

| Σημ.   | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                  | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                    |
|--|-----------------------------|------------------|--------------------------|--------------------|
|  | 01/01-31/12/2017            | 01/01-31/12/2016 | 01/01-31/12/2017         | 01/01-31/12/2016   |
| Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης   | <b>(1.514.998)</b>          | <b>(788.808)</b> | <b>(3.137.981)</b>       | <b>(4.971.060)</b> |
| <b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>  |                             |                  |                          |                    |
| <b>Στοιχεία που μπορούν να ανακαταταχθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</b> |                             |                  |                          |                    |
| Συναλλαγματικές διαφορές   | 16 (505.721)                | (64.214)         | -                        | -                  |
| Αντιστάθμιση ταμειακών ροών  | 16 309.468                  | (130.719)        | -                        | -                  |
| <b>Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</b>      |                             |                  |                          |                    |
| Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)  | 16 (11.267)                 | 36.127           | (2.890)                  | 35.970             |
| <b>Λοιπά συνολικά έσοδα / (Έξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)</b>       | <b>(207.520)</b>            | <b>(158.806)</b> | <b>(2.890)</b>           | <b>35.970</b>      |
| <b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους</b>                | <b>(1.722.518)</b>          | <b>(947.614)</b> | <b>(3.140.870)</b>       | <b>(4.935.090)</b> |
| <b>Κατανέμονται σε:</b>  |                             |                  |                          |                    |
| -Μετόχους της μητρικής   | (1.722.518)                 | (947.614)        | (3.140.870)              | (4.935.090)        |
| -Μη ελέγχουσες συμμετοχές  | -                           | -                | -                        | -                  |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 38 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

| Σημ.  | <b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b> |                           |                   |                       | Σύνολο            |
|---|-----------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
|   | Μετοχικό κεφάλαιο           | Αποθεματικό υπέρ το άρτιο | Λοιπά αποθεματικά | Αποτελέσματα εις νέον |                   |
| <b>1 Ιανουαρίου 2016</b>  | <b>75.239.698</b>           | <b>1.434.519</b>          | <b>2.419.298</b>  | <b>15.922.092</b>     | <b>95.015.606</b> |
| Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου                                       | -                           | -                         | -                 | (788.808)             | (788.808)         |
| <b>Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου</b>                                  |                             |                           |                   |                       |                   |
| Συναλλαγματικές διαφορές  | 16                          | -                         | -                 | (64.214)              | (64.214)          |
| Μεταβολή αξίας Αντιστάθμισης ταμειακών Ροών                           | 16                          | -                         | -                 | (130.719)             | (130.719)         |
| Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)   | 16                          | -                         | -                 | 36.127                | 36.127            |
| <b>Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου (καθαρά μετά από φόρους)</b> |                             |                           |                   |                       |                   |
|   | -                           | -                         | (158.806)         | -                     | (158.806)         |
| <b>Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου</b>                  |                             |                           |                   |                       |                   |
|   | -                           | -                         | (158.806)         | (788.808)             | (947.614)         |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>   | <b>75.239.698</b>           | <b>1.434.519</b>          | <b>2.260.492</b>  | <b>15.133.283</b>     | <b>94.067.992</b> |
| <b>1 Ιανουαρίου 2017</b>  | <b>75.239.698</b>           | <b>1.434.519</b>          | <b>2.260.492</b>  | <b>15.133.283</b>     | <b>94.067.992</b> |
| Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου                                       | -                           | -                         | -                 | (1.514.998)           | (1.514.998)       |
| <b>Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου</b>                                  |                             |                           |                   |                       |                   |
| Συναλλαγματικές διαφορές  | 16                          | -                         | -                 | (505.721)             | (505.721)         |
| Μεταβολή αξίας Αντιστάθμισης ταμειακών Ροών                           | 16                          | -                         | -                 | 309.468               | 309.468           |
| Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)   | 16                          | -                         | -                 | (11.267)              | (11.267)          |
| <b>Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου (καθαρά μετά από φόρους)</b> |                             |                           |                   |                       |                   |
|   | -                           | -                         | (207.520)         | -                     | (207.520)         |
| <b>Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου</b>                  |                             |                           |                   |                       |                   |
|   | -                           | -                         | (207.520)         | (1.514.998)           | (1.722.518)       |
| Μεταφορά σε Αποθεματικά   | -                           | -                         | 65.226            | (65.226)              | -                 |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>   | <b>75.239.698</b>           | <b>1.434.519</b>          | <b>2.118.198</b>  | <b>13.553.059</b>     | <b>92.345.475</b> |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 38 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

| <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>  |                   |                           |                   |                       |                    |
|---|-------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|
| Σημ.  | Μετοχικό κεφάλαιο | Αποθεματικό υπέρ το άρτιο | Λοιπά αποθεματικά | Αποτελέσματα εις νέον | Σύνολο             |
| <b>1 Ιανουαρίου 2016</b>  | <b>75.239.698</b> | <b>1.434.519</b>          | <b>5.021.644</b>  | <b>(30.246.381)</b>   | <b>51.449.480</b>  |
| Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου   | -                 | -                         | -                 | (4.971.060)           | (4.971.060)        |
| <b>Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου</b>                                    |                   |                           |                   |                       |                    |
| Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)   | -                 | -                         | 35.970            | -                     | 35.970             |
| <b>Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου (καθαρά μετά από φόρους)</b>   |                   |                           |                   |                       |                    |
| -   | -                 | -                         | 35.970            | -                     | 35.970             |
| <b>Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου 31 Δεκεμβρίου 2016</b> |                   |                           | <b>35.970</b>     | <b>(4.971.060)</b>    | <b>(4.935.090)</b> |
|   | <b>75.239.698</b> | <b>1.434.519</b>          | <b>5.057.614</b>  | <b>(35.217.441)</b>   | <b>46.514.390</b>  |
| <b>1 Ιανουαρίου 2017</b>  | <b>75.239.698</b> | <b>1.434.519</b>          | <b>5.057.614</b>  | <b>(35.217.441)</b>   | <b>46.514.390</b>  |
| Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου   | -                 | -                         | -                 | (3.137.981)           | (3.137.981)        |
| <b>Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου</b>                                    |                   |                           |                   |                       |                    |
| Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)   | -                 | -                         | (2.890)           | -                     | (2.890)            |
| <b>Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου (καθαρά μετά από φόρους)</b>   |                   |                           |                   |                       |                    |
| -   | -                 | -                         | (2.890)           | -                     | (2.890)            |
| <b>Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου 31 Δεκεμβρίου 2017</b> |                   |                           | <b>(2.890)</b>    | <b>(3.137.981)</b>    | <b>(3.140.870)</b> |
|   | <b>75.239.698</b> | <b>1.434.519</b>          | <b>5.054.724</b>  | <b>(38.355.421)</b>   | <b>43.373.520</b>  |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 38 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη & Εταιρική)

|   | Σημ.  | ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ |                    | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ  |                    |
|---|-------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   |       | 31-Δεκ-17           | 31-Δεκ-16          | 31-Δεκ-17          | 31-Δεκ-16          |
| <b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>  |       |                     |                    |                    |                    |
| Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων  |       | (913.027)           | (161.754)          | (3.146.312)        | (4.977.301)        |
| <i>Πλέον/μείον προσαρμογές για:</i>   |       |                     |                    |                    |                    |
| Αποσβέσεις  | 6,7,8 | 1.259.877           | 1.264.981          | 17.148             | 19.310             |
| Απομειώσεις   | 6,30  | -                   | -                  | 600.000            | 3.100.000          |
| Προβλέψεις  | 22    | (15.460)            | 10.738             | (20.079)           | 8.483              |
| Συναλλαγματικές διαφορές  |       | (15.429)            | 428                | -                  | -                  |
| Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη & ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας  |       | (63.956)            | (66.866)           | (11.734)           | (12.331)           |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα   |       | 1.819.250           | 2.086.383          | 645.538            | 831.351            |
| <i>Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</i> |       |                     |                    |                    |                    |
| Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων  | 12    | (859.060)           | 5.457.864          | (1.098.959)        | 4.562.542          |
| (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)   |       | (975.038)           | 2.467.713          | 119.411            | 146.728            |
| (Μείωση) / αύξηση προβλέψεων  | 17    | 750.000             | -                  | 750.000            | -                  |
| <i>Μείον :</i>  |       |                     |                    |                    |                    |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα   |       | (2.033.288)         | (2.080.416)        | (715.704)          | (878.831)          |
| Καταβεβλημένοι φόροι  |       | (751.706)           | (2.210)            | -                  | -                  |
| <b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>  |       | <b>(1.797.836)</b>  | <b>8.976.861</b>   | <b>(2.860.690)</b> | <b>2.799.950</b>   |
| <b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>   |       |                     |                    |                    |                    |
| Απόκτηση/ πώληση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών & λοιπών επενδύσεων   | 9     | -                   | -                  | (282.190)          | (153.835)          |
| Επιστροφή κεφαλαίου θυγατρικής  | 9     |                     |                    | 3.000.000          | 3.000.000          |
| Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων σε ακίνητα   | 6,7,8 | (1.349.614)         | (36.790)           | -                  | -                  |
| Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων  |       | 72                  | -                  | 72                 | -                  |
| Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη  |       | -                   | -                  | (13.860)           | (3.960)            |
| Τόκοι εισπραχθέντες   |       | 132.194             | 66.866             | 11.666             | 12.331             |
| Δεσμευμένες καταθέσεις  | 14    | 4.186.092           | (1.941.664)        | -                  | -                  |
| <b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>   |       | <b>2.968.744</b>    | <b>(1.911.588)</b> | <b>2.715.688</b>   | <b>2.854.536</b>   |
| <b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>  |       |                     |                    |                    |                    |
| Πληρωμές για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου   |       | -                   | -                  | -                  | -                  |
| Δάνεια αναληφθέντα  |       | -                   | 50.000             | -                  | 150.000            |
| Αποπληρωμή δανεισμού  |       | (1.764.455)         | (4.646.936)        | (580.000)          | (3.262.500)        |
| <b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>  |       | <b>(1.764.455)</b>  | <b>(4.596.936)</b> | <b>(580.000)</b>   | <b>(3.112.500)</b> |
| <b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα &amp; ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)</b>   |       | <b>(593.546)</b>    | <b>2.468.337</b>   | <b>(725.001)</b>   | <b>2.541.986</b>   |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>  | 13    | <b>3.036.882</b>    | <b>568.545</b>     | <b>2.678.792</b>   | <b>136.806</b>     |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>  | 13    | <b>2.443.335</b>    | <b>3.036.882</b>   | <b>1.953.791</b>   | <b>2.678.792</b>   |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 38 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

### **1 Γενικές πληροφορίες**

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

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

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

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 25 Απριλίου 2018, τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης και είναι διαθέσιμες στη διεύθυνση του διαδικτύου της εταιρίας: [www.reds.gr](http://www.reds.gr).

### **2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών**

#### **2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της REDS ΑΕ (η Εταιρία) και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και των θυγατρικών της (μαζί ο Όμιλος), για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017.

Οι παρούσες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διεργασίες της Επιτροπής Διεργασιών 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 παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία που έχουν επιμετρηθεί στην εύλογη αξία.

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

##### **2.1.1 Συνέχιση Δραστηριότητας**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2017 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. Ως αποτέλεσμα της οικονομικής κρίσης, έχει δημιουργηθεί σημαντική οικονομική αβεβαιότητα στις διεθνείς αγορές και ειδικότερα σε σχέση με την Ελληνική οικονομία. Μετά από προσεκτική εξέταση, και για τους λόγους που εξηγούνται στη

Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου (Σημείωση 3), ο Όμιλος θεωρεί ότι : (α) η βάση της συνεχούς δραστηριότητας προετοιμασίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν επηρεάζεται, (β) τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου παρουσιάζονται ορθά σε σχέση με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει ο Όμιλος και (γ) έχουν σχεδιαστεί προγράμματα λειτουργίας και δράσεις για την αντιμετώπιση προβλημάτων που ενδέχεται να προκύψουν αναφορικά με τις δραστηριότητες του Ομίλου.

### **Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα**

Η επιβολή ελέγχων στην κίνηση κεφαλαίων, έχει δημιουργήσει μια αβέβαιη οικονομική κατάσταση, η οποία μπορεί να επηρεάσει την δραστηριότητα, την χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου. Οι δραστηριότητες του Ομίλου στην Ελλάδα είναι σημαντικές και οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες ενδέχεται να επηρεάσουν τον Όμιλο ως ακολούθως :

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

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων κινδύνων οι δραστηριότητες του Ομίλου συνεχίζονται κανονικά. Η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση ωστόσο δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες του Ομίλου.

### **Αναχρηματοδότηση βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων**

Όπως περιγράφεται στη σημείωση 19 «Δανεισμός», κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός αφορά κυρίως το ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας (ύψους €7,1 εκατ.), με ημερομηνίες αποπληρωμής εντός του 2018.

Η Διοίκηση βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο διαπραγματεύσεων, με τις δανείστριες Τράπεζες, για την αναχρηματοδότηση του δανείου της Εταιρίας (νέα λήξη δανείου το έτος 2022) και η διαδικασία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του α' εξάμηνου 2018.

## 2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης 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

#### **ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) “Γνωστοποιήσεις”**

Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

### Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

#### **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)**

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Με βάση την τρέχουσα εκτίμηση της Διοίκησης, το ΔΠΧΑ 9 κατά την πρώτη εφαρμογή του καθώς και στις μεταγενέστερες περιόδους, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

#### **ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)**

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

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

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



**ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές των επενδύσεων σε ακίνητα”** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

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

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

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

**Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 22 “Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές”** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

**ΔΛΠ 28 “Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες”** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

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

---

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

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΠΧΑ 3 “Συνενώσεις επιχειρήσεων”**

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

**ΔΠΧΑ 11 “Από κοινού συμφωνίες”**

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

**ΔΠΧΑ 12 “Φόροι εισοδήματος”**

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

**ΔΠΧΑ 23 “Κόστος δανεισμού”**

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

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

**2.3 Συγκριτικές πληροφορίες**

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

**2.4 Στρογγυλοποιήσεις**

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

**2.5 Ενοποίηση****(a) Θυγατρικές**

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

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

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

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

## **2.6 Πληροφόρηση κατά τομέα**

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

## **2.7 Συναλλαγματικές μετατροπές**

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

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

### *(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα*

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

### *(γ) Εταιρείες του Ομίλου*

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

- i) Τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις μετατρέπονται με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού,

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

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

## 2.8 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

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

## 2.9 Μισθώσεις

### (α) Εταιρία Ομίλου ως μισθωτής

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

### (β) Εταιρία Ομίλου ως εκμισθωτής

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

## 2.10 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα 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. Όλα τα άλλα χρηματοοικονομικά έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως.

## 2.11 Ασώματες Ακινητοποιήσεις

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

## 2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

## 2.13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

### Ταξινόμηση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ομίλου ταξινομήθηκαν στις παρακάτω κατηγορίες με βάση τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκε η επένδυση. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης.

(α) *Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους μέσω αποτελεσμάτων*

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορία. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως κατεχόμενα για εμπορία εκτός εάν προσδιορίζονται ως αντισταθμίσεις.

(β) *Δάνεια χορηγηθέντα και απαιτήσεις*

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησης αυτών. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα χορηγηθέντα δάνεια και οι απαιτήσεις περιλαμβάνουν τις εμπορικές και άλλες απαιτήσεις καθώς και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

(γ) *Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία*

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτήν την κατηγορία, είτε δεν μπορούν να ενταχθούν σε κάποια από τις ανωτέρω κατηγορίες. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία εφόσον η Διοίκηση έχει την πρόθεση να τα διακρατήσει μεσοπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα.

### ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ

Οι αγορές και οι πωλήσεις των επενδύσεων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που ο Όμιλος δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο. Οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον των άμεσα επιρριπτέων στη συναλλαγή δαπανών, με εξαίρεση τις άμεσα επιρριπτέες στη συναλλαγή δαπάνες των στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μέσω των αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και οι δαπάνες συναλλαγής αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα την περίοδο που προκύπτουν. Οι επενδύσεις διαγράφονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Στη συνέχεια, τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και τα σχετικά κέρδη ή ζημιές καταχωρούνται σε αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων μέχρις ότου τα στοιχεία αυτά πωληθούν ή χαρακτηρισθούν ως απομειωμένα. Κατά την πώληση ή όταν χαρακτηρισθούν ως απομειωμένα, τα κέρδη ή οι ζημιές μεταφέρονται στα αποτελέσματα. Ζημιές απομείωσης που έχουν αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα δεν αντιστρέφονται μέσω αποτελεσμάτων.

Τα δάνεια και απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα πραγματοποιημένα και μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα την περίοδο που προκύπτουν.

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

που διαπραγματεύονται και προεξόφληση ταμειακών ροών. Στις περιπτώσεις όπου η εύλογη αξία δεν μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα, τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης.

## **ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ**

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού ο Όμιλος εκτιμά αν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία έχουν υποστεί απομείωση. Για μετοχές εταιρειών που έχουν ταξινομηθεί ως χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, τέτοια ένδειξη συνιστά η σημαντική ή παρατεταμένη μείωση της εύλογης αξίας σε σχέση με το κόστος κτήσεως. Αν στοιχειοθετείται απομείωση, η σωρευμένη στα ίδια κεφάλαια ζημιά που είναι η διαφορά μεταξύ κόστους κτήσεως και εύλογης αξίας, μεταφέρεται στα αποτελέσματα. Οι ζημιές απομείωσης των συμμετοχικών τίτλων που καταχωρούνται στα αποτελέσματα δεν αναστρέφονται μέσω των αποτελεσμάτων.

Ο έλεγχος απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων περιγράφεται στη σημείωση 2.15.

### **2.14 Αποθέματα**

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

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

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι εμπορικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας ή οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

### **2.16 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα**

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

### **2.17 Δεσμευμένες καταθέσεις**

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς χρήση. Αυτά τα ταμειακά ισοδύναμα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλο μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομική θέσης, ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Οι δεσμευμένες καταθέσεις γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή γραμμή στην

κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αλλά συνεκτιμώνται με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα και τις Προθεσμιακές Καταθέσεις άνω των 3 μηνών στον υπολογισμό του δείκτη κεφαλαιακής μόχλευσης.

## 2.18 Μετοχικό κεφάλαιο

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

## 2.19 Δάνεια

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

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

## 2.20 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία

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

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

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

### Αντιστάθμιση Ταμειακών Ροών

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

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

Το σωρευτικό ποσό που καταχωρείται στα Ίδια Κεφάλαια μεταφέρεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στις περιόδους που το αντισταθμιζόμενο στοιχείο επηρεάζει το κέρδος ή τη ζημιά της περιόδου. Το κέρδος ή η ζημιά που συνδέεται με το αποτελεσματικό τμήμα της αντιστάθμισης των συμβάσεων ανταλλαγής κυμαινόμενων επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) – καθαρά». Ωστόσο, όταν εκ της αναμενόμενης συναλλαγής που αντισταθμίζεται προκύπτει αναγνώριση ενός μη-



χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού (όπως απόθεμα ή ενσώματο πάγιο), τότε τα κέρδη ή οι ζημιές που είχαν προηγουμένως καταχωρηθεί στην καθαρή θέση μεταφέρονται από τα Ίδια Κεφάλαια και συνυπολογίζονται στο αρχικό κόστος του στοιχείου ενεργητικού. Τα ποσά αυτά τελικά επιβαρύνουν τα αποτελέσματα, στην περίπτωση των αποθεμάτων μέσω του κόστους πωληθέντων, και στην περίπτωση των ενσώματων παγίων μέσω των αποσβέσεων.

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

## 2.21 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή 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.

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

## 2.22 Παροχές στο προσωπικό

(α) *Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία*

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

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

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

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

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

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

Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

#### *(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης*

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

## **2.23 Προβλέψεις**

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

## **2.24 Αναγνώριση εσόδων**

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

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

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

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

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

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

## **2.25 Διανομή μερισμάτων**

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

## **2.26 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές**

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

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

##### (α) Κίνδυνος αγοράς

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

##### 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 31/12/2017 και την 31/12/2016 το ΛΕΟΥ Ρουμανίας (RON) ήταν υποτιμημένο/ανατιμημένο κατά 5% έναντι του ευρώ, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, οι Ζημιές προ φόρων του Ομίλου για το 2017 θα ήταν αυξημένες/μειωμένες κατά 14.882 ευρώ και 13.466 ευρώ αντίστοιχα και στο 2016 αυξημένες/μειωμένες κατά 15.915 ευρώ και 14.401 ευρώ αντίστοιχα, λόγω των συναλλαγματικών ζημιών/ κερδών κατά τη μετατροπή των απαιτήσεων, υποχρεώσεων και χρηματικών διαθεσίμων των εταιριών που είναι εγκατεστημένες στη Ρουμανία, από ευρώ σε RON.

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

**31-Δεκ-16**

| Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού      | Συναλλ.          |                       | Διαφορά σε € - |                |                |               |                  |
|---|------------------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
|   | Ποσά σε RON      | Ισομμία<br>31/12/2016 | Ποσά σε €      | -5%            | +5%            | 5%            | Διαφορά σε € +5% |
| Απαιτήσεις                                  | 1.434.237        | 4,5390                | 315.981        | 332.611        | 300.934        | 16.631        | (15.047)         |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα            | 97.765           | 4,5390                | 21.539         | 22.673         | 20.513         | 1.134         | (1.026)          |
| <b>Σύνολο</b>                               | <b>1.532.002</b> |                       | <b>337.520</b> | <b>355.284</b> | <b>321.447</b> | <b>17.764</b> | <b>(16.072)</b>  |
| <b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού</b> |                  |                       |                |                |                |               |                  |
| Προμηθευτές /Λοιπές υποχρεώσεις             | 159.403          | 4,5390                | 35.118         | 36.967         | 33.446         | 1.849         | (1.671)          |
| <b>Σύνολο</b>                               | <b>159.403</b>   |                       | <b>35.118</b>  | <b>36.967</b>  | <b>33.446</b>  | <b>1.849</b>  | <b>(1.671)</b>   |

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

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

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

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

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

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

Μια ευλόγως πιθανή μεταβολή των επιτοκίων κατά είκοσι πέντε μονάδες βάσης (αύξηση/μείωση 0.25%) θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση / μείωση των ζημιών προ φόρων της χρήσης του 2017, κρατώντας όλες τις άλλες μεταβλητές σταθερές, κατά ευρώ 18 χιλιάδες. (2016: ευρώ 18 χιλιάδες). Στον υπολογισμό δεν έχει συμπεριληφθεί το δάνειο της «ΓΥΑΛΟΥ ΑΕ», για το οποίο γίνεται λογιστική αντιστάθμιση του κινδύνου, με σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου. Σημειώνεται ότι η προαναφερθείσα μεταβολή στις προ φόρων ζημιές υπολογίζεται στα υπόλοιπα των δανείων στο τέλος χρήσης και δεν περιλαμβάνει την θετική επίπτωση των εισπραχθέντων τόκων από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

(β) *Πιστωτικός κίνδυνος*

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

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

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

|   | 31-Δεκ.-17 | 31-Δεκ.-16 |
|---|------------|------------|
| Απαιτήσεις από ενοίκια                                      | 725.410    | 554.888    |
| Λοιπές απαιτήσεις   | 1.874.521  | 1.195.724  |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα<br>/Δεσμευμένες καταθέσεις | 9.260.356  | 14.039.996 |

(δ) *Κίνδυνος ρευστότητας*

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

Προς τούτο η Διοίκηση βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο διαπραγματεύσεων, με τις δανείστριες Τράπεζες, για την αναχρηματοδότηση του δανείου της Εταιρίας (νέα λήξη δανείου το 2022) και η διαδικασία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του α' εξαμήνου 2018.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016 αντίστοιχα :

|                                     | 31-Δεκ-17                                |                     |                     |                |            |
|-------------------------------------|--|---------------------|---------------------|----------------|------------|
|                                     | 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  | 3.093.690                                | 117.074             | 220.832             | 446.613        | 3.878.209  |
| Δάνεια                              | 9.984.935                                | 2.826.110           | 9.374.127           | 8.812.599      | 30.997.770 |
| Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα | -  | -                   | -                   | 1.336.516      | 1.336.516  |

|                                     | 31-Δεκ-16                                |                     |                     |                |            |
|-------------------------------------|--|---------------------|---------------------|----------------|------------|
|                                     | ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ |                     |                     |                |            |
|                                     | Εντός 1 Έτους                            | Μεταξύ 1 και 2 Ετών | Μεταξύ 2 και 5 Ετών | Άνω των 5 Ετών | Σύνολο     |
| Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις  | 4.627.050                                | 7.336               | 144.034             | 285.855        | 5.064.274  |
| Δάνεια                              | 4.908.131                                | 7.962.978           | 8.923.436           | 12.147.490     | 33.942.036 |
| Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα | -  | -                   | -                   | 1.780.471      | 1.780.471  |

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

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

### 3.2 Προσδιορισμός των εulόγων αξιών

Από την 1η Ιανουαρίου 2009, ο Όμιλος υιοθέτησε την αναθεωρημένη έκδοση του ΔΠΧΑ 7 για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται σε εύλογη αξία κατά την ημερομηνία ισολογισμού. Σύμφωνα με την ως άνω αναθεώρηση, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων κατατάσσονται στα παρακάτω επίπεδα, ανάλογα με τον τρόπο προσδιορισμού της εύλογης αξίας τους:

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

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

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

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

- τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία που αναλύονται στη Σημείωση 10 και
- το παράγωγο χρηματοοικονομικό προϊόν.

|  | <u>Επίπεδο 1</u> | <u>Επίπεδο 2</u> | <u>Επίπεδο 3</u> | <u>Σύνολο</u>    |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Παράγωγα χρημ/κά προϊόντα                                      | -                | 1.336.516        | -                | 1.336.516        |
| Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση ( σημ. Νο 10) |                  |                  | 1.199.000        | 1.199.000        |
| <b>Σύνολο</b>  |                  | <b>1.336.516</b> | <b>1.199.000</b> | <b>2.535.516</b> |

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

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

### 3.3 Διαχείριση κεφαλαίων

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

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

Ο Καθαρός Δανεισμός του Ομίλου στις 31/12/2017 σε σχέση με την 31/12/2016, είναι θετικός και παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

|   | ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ |                    | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ |                   |
|---|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
|   | 31-Δεκ.-17          | 31-Δεκ.-16         | 31-Δεκ.-17        | 31-Δεκ.-16        |
| Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός     | 9.074.642           | 3.703.036          | 7.927.387         | 1.959.806         |
| Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός     | 18.411.611          | 25.477.639         | -                 | 6.498.774         |
| Σύνολο δανείων                          | 27.486.252          | 29.180.675         | 7.927.387         | 8.458.580         |
| Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις           | 6.817.022           | 11.003.114         | -                 | -                 |
| Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 2.443.335           | 3.036.882          | 1.953.791         | 2.678.793         |
| <b>Καθαρός Δανεισμός</b>                | <b>18.225.896</b>   | <b>15.140.679</b>  | <b>5.973.596</b>  | <b>5.779.787</b>  |
| <b>Σύνολο Καθαρής Θέσης</b>             | <b>92.345.475</b>   | <b>94.067.992</b>  | <b>43.373.520</b> | <b>46.514.390</b> |
| <b>Σύνολο Κεφαλαίων</b>                 | <b>110.571.371</b>  | <b>109.208.672</b> | <b>49.347.116</b> | <b>52.294.177</b> |
| <b>Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης</b>    | <b>0,165</b>        | <b>0,139</b>       | <b>0,121</b>      | <b>0,111</b>      |

#### Σημείωση:

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2017 για τον Όμιλο υπολογίζεται σε 16,5% (31.12.2016 : 13,9%), αντίστοιχα για την εταιρία ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2017 υπολογίζεται σε 12,1% (31.12.2016 : 11,1%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού εταιρικού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

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

## 4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

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

### 4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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



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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εξετάζονται για τυχόν απομείωση όταν τα γεγονότα ή οι μεταβολές των συνθηκών υποδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όπου η ανακτήσιμη αξία είναι μικρότερη της λογιστικής αξίας τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα απομειώνονται στο ανακτήσιμο ποσό. Ο Όμιλος αξιολογεί κατά την κρίση του κατά πόσο υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι μια επένδυση σε ακίνητα έχει υποστεί απομείωση. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, κτηματαγοράς και υπολειμματικής αξίας. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του Ισολογισμού.

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

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

Σε ορισμένες περιπτώσεις όπου κρίνεται απαραίτητο η αποτίμηση βασίζεται στη μέθοδο κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και τη γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς / ζήτησης, τάσεις κλπ).

Η αποτίμηση βάση της υπολειμματικής αξίας εφαρμόζεται κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας γηπέδων κατάλληλων για αξιοποίηση ή ακινήτων που χρήζουν ανακαίνισης, προκειμένου να προχωρήσει η περαιτέρω αξιοποίησή τους. Δηλαδή προβλέπεται η ανάπτυξη του ακινήτου μέσω εφαρμογής του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησής του.

(β) *Φόρος εισοδήματος*

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

(γ) *Εκτίμηση λογιστικής αξίας των συμμετοχών σε θυγατρικές*

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

(δ) *Προβλέψεις αναφορικά με διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις*

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

## 5 Πληροφόρηση κατά τομέα

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016, ο Όμιλος δραστηριοποιείται, στον τομέα της εκμετάλλευσης ακινήτων:

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

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

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

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

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

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

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για το έτος 2016 είχαν ως εξής:

| <b>Ενοποιημένα στοιχεία πληροφόρησης κατά τομέα χρήσης 01/01-31/12/2016</b> | <b>Ελλάδα</b>    | <b>Ρουμανία</b>    | <b>Σύνολο</b>    |
|---|------------------|--------------------|------------------|
| Πωλήσεις (μικτές & καθαρές)   | 6.365.839        | -                  | 6.365.839        |
| Μεικτά κέρδη (ζημίες) ανά τομέα   | 4.590.549        | -                  | 4.590.549        |
| Έξοδα Διοίκησης   | (2.308.871)      | (88.549)           | (2.397.419)      |
| Απομειώσεις   | 1.727.908        | (1.900.000)        | (172.092)        |
| Άλλα έσοδα/ (έξοδα) Εκμετάλλευσης - καθαρά                                  | (162.606)        | (49)               | (162.655)        |
| Λειτουργικά κέρδη   | 3.846.981        | (1.988.598)        | 1.858.383        |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) - καθαρά                                   | (2.019.517)      | (620)              | (2.020.137)      |
| <b>Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων</b>   | <b>1.827.464</b> | <b>(1.989.218)</b> | <b>(161.754)</b> |
| Φόρος εισοδήματος   | (627.053)        | (1)                | (627.055)        |
| <b>Καθαρό κέρδος/(ζημία)</b>  | <b>1.200.411</b> | <b>(1.989.219)</b> | <b>(788.808)</b> |

Το σύνολο του ενεργητικού και παθητικού κατανέμεται γεωγραφικά για το έτος έως 31 Δεκεμβρίου 2016 ως εξής:

|                           | <b>Ελλάδα</b>      | <b>Ρουμανία</b>   | <b>Σύνολο</b>      |
|---------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Σύνολο Ενεργητικού</b> | <b>119.070.524</b> | <b>11.664.372</b> | <b>130.734.896</b> |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b> | <b>36.581.553</b>  | <b>85.351</b>     | <b>36.666.904</b>  |

## 6 Επενδύσεις σε ακίνητα

|   | <u>ΕΝΟΠΙΟΗΜΕΝΑ</u><br><u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u><br><u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |
|---|---------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Κόστος</b>                                   |                                       |                                    |
| <b>1 Ιανουαρίου 2016</b>                        | <b>121.510.449</b>                    | <b>10.107.982</b>                  |
| Συναλλαγματικές διαφορές                        | (64.633)                              | -                                  |
| Προσθήκες                                       | 36.790                                | -                                  |
| Απομείωση                                       | (3.000.000)                           | (1.100.000)                        |
| Αναστροφή Απομείωσης                            | 3.000.000                             | -                                  |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>                       | <b>121.482.606</b>                    | <b>9.007.982</b>                   |
| <b>1 Ιανουαρίου 2017</b>                        | <b>121.482.606</b>                    | <b>9.007.982</b>                   |
| Συναλλαγματικές διαφορές                        | (490.258)                             | -                                  |
| Προσθήκες                                       | 1.340.734                             | -                                  |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>                       | <b>122.333.081</b>                    | <b>9.007.982</b>                   |
| <b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>                 |                                       |                                    |
| <b>1 Ιανουαρίου 2016</b>                        | <b>(6.850.481)</b>                    | <b>(190.369)</b>                   |
| Αποσβέσεις περιόδου                             | (1.249.367)                           | (15.500)                           |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>                       | <b>(8.099.848)</b>                    | <b>(205.869)</b>                   |
| <b>1 Ιανουαρίου 2017</b>                        | <b>(8.099.848)</b>                    | <b>(205.869)</b>                   |
| Αποσβέσεις περιόδου                             | (1.247.485)                           | (15.500)                           |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>                       | <b>(9.347.333)</b>                    | <b>(221.369)</b>                   |
| <b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2016</b> | <b>113.382.755</b>                    | <b>8.802.113</b>                   |
| <b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017</b> | <b>112.985.744</b>                    | <b>8.786.613</b>                   |

- Επί των ακινήτων του Ομίλου REDS AE δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη, με εξαίρεση τα ακίνητα της θυγατρικής εταιρίας «ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ», και συγκεκριμένα επί των οικοδομικών τετραγώνων ΟΤΕ71 και ΟΤΕ72 στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής, στα οποία έχει εγγραφεί η υπ' αριθμ. 29547/01.04.2011 υποθήκη ποσού ευρώ 42εκ. σε ασφάλεια της από 28/2/2011 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου και της θυγατρικής «ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ» και συγκεκριμένα επί των ακινήτων της εταιρίας στο Κτήμα «Καμπά» συνολικού ποσού 14,6εκ. ευρώ περίπου, σε ασφάλεια της από 29/4/2014 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου συνολικού ποσού 10,4 εκ. ευρώ.
- Στην τρέχουσα χρήση πραγματοποιήθηκε ανάπτυξη / επέκταση νέων κτιρίων στο ακίνητο της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ, ειδικότερα επί του οικοδομικού τετραγώνου (ΟΤΕ72), ποσού 1,3 εκ. περίπου.

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

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

| Χώρα          | Τομέας                  | Κατηγορία ακινήτου   | Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας | Εύλογη Αξία 31/12/2017 | Μέθοδος Εκτίμησης  | Στοιχεία προσδιορισμού αξίας  | Εύρος τιμών (σε ευρώ)                 |
|---------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|------------------------|--|---|---------------------------------------|
| Ελλάδα        | Ανάπτυξη γης & ακινήτων | Οικοπεδικές εκτάσεις | 3                             | 8.500.000              | Μέθοδος Κτηματαγοράς, Μέθοδος υπολειμματικής αξίας                   | Τιμή Τ.Μ.   | 10-2.000                              |
| Ελλάδα        | Ανάπτυξη γης & ακινήτων | Κτίριο               | 3                             | 2.200.000              | Μέθοδος υπολειμματικής αξίας   | Τιμή Τ.Μ.   | 10-840                                |
| Ελλάδα        | Ανάπτυξη γης & ακινήτων | Οικοπεδικές εκτάσεις | 3                             | 37.000.000             | Μέθοδος Κτηματαγοράς   | Τιμή Τ.Μ.   | 80-156                                |
| Ελλάδα        | Ανάπτυξη γης & ακινήτων | Εμπορικό Πάρκο       | 3                             | 64.100.000             | Μέθοδος προσεξοφλημένων ταμειακών ροών/ Μέθοδος υπολειμματικής αξίας | Επιτόκιο προεξόφλησης/ Κεφαλαιακή απόδοση εξόδου στη λήξη της περιόδου (exit yield)/ Αγοραίο μίσθωμα/ Τιμή ανά Τ.Μ. | 11,75% / 9,75% / 5.315.700 / 100- 250 |
| Ρουμανία      | Ανάπτυξη γης & ακινήτων | Οικοπεδικές εκτάσεις | 3                             | 10.600.000             | Μέθοδος Κτηματαγοράς   | Τιμή Τ.Μ.   | 250-900                               |
| <b>Σύνολο</b> |                         |                      |                               | <b>122.400.000</b>     |  |   |                                       |

**ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

| ΧΩΡΑ                          | ΕΛΛΑΔΑ         |                      |           | ΡΟΥΜΑΝΙΑ             | 31-Δεκ-17          | 31-Δεκ-16          |
|-------------------------------|----------------|----------------------|-----------|----------------------|--------------------|--------------------|
|                               | Εμπορικό Πάρκο | Οικοπεδικές εκτάσεις | Κτίριο    | Οικοπεδικές εκτάσεις | Σύνολο             | Σύνολο             |
| Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας | 3              | 3                    | 3         | 3                    |                    |                    |
| Εύλογη αξία 31/12/2017        | 64.100.000     | 45.500.000           | 2.200.000 | 10.600.000           | <b>122.400.000</b> | <b>116.000.000</b> |
| Κέρδη/ζημιές από αποτίμηση    | 0              | -                    | -         | -                    | -                  | -                  |

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

| ΧΩΡΑ                          | ΕΛΛΑΔΑ    |                      | 31-Δεκ-17        | 31-Δεκ-16          |
|-------------------------------|-----------|----------------------|------------------|--------------------|
|                               | Κτίριο    | Οικοπεδικές εκτάσεις | Σύνολο           | Σύνολο             |
| Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας | 3         | 3                    |                  |                    |
| Εύλογη αξία 31/12/2017        | 1.200.000 | 8.500.000            | <b>9.700.000</b> | <b>10.000.000</b>  |
| Κέρδη/ζημιές από αποτίμηση    | -         | -                    | -                | <b>(1.100.000)</b> |

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

Μια ευλόγως πιθανή μεταβολή κατά 250 μονάδες βάσης (+/-0,25%) του συντελεστή προεξόφλησης του 1ου έτους επί των συνολικών εσόδων της υφιστάμενης ανάπτυξης του Εμπορικού Πάρκου Smart Park θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση/αύξηση της εύλογης αξίας αυτού για το 2017 κατά 70 χιλ. €.

## 7 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις

|   | <b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b> |                               |                                  | <b>Σύνολο</b>    |
|---|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------|
|   | <b>Μεταφορικά<br/>μέσα</b>  | <b>Μηχ/κός<br/>Εξοπλισμός</b> | <b>Έπιπλα και<br/>εξαρτήματα</b> |                  |
| <b>Κόστος</b>                                   |                             |                               |                                  |                  |
| <b>1 Ιανουαρίου 2016</b>                        | <b>21.506</b>               | <b>70.303</b>                 | <b>571.278</b>                   | <b>663.088</b>   |
| Συναλλαγματικές διαφορές                        | -                           | -                             | (168)                            | (168)            |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>                       | <b>21.506</b>               | <b>70.303</b>                 | <b>571.110</b>                   | <b>662.920</b>   |
| <b>1 Ιανουαρίου 2017</b>                        | <b>21.506</b>               | <b>70.303</b>                 | <b>571.110</b>                   | <b>662.920</b>   |
| Προσθήκες /αγορές                               | 8.871                       | -                             | -                                | 8.871            |
| Πωλήσεις / διαγραφές                            | (8.041)                     | -                             | (22.015)                         | (30.056)         |
| Συναλλαγματικές διαφορές                        | -                           | -                             | (1.291)                          | (1.291)          |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>                       | <b>22.336</b>               | <b>70.303</b>                 | <b>547.803</b>                   | <b>640.443</b>   |
| <b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>                 |                             |                               |                                  |                  |
| <b>1 Ιανουαρίου 2016</b>                        | <b>(17.940)</b>             | <b>(29.265)</b>               | <b>(559.389)</b>                 | <b>(606.594)</b> |
| Αποσβέσεις χρήσης                               | (1.743)                     | (6.562)                       | (6.438)                          | (14.743)         |
| Συναλλαγματικές διαφορές                        | -                           | -                             | 161                              | 161              |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>                       | <b>(19.683)</b>             | <b>(35.827)</b>               | <b>(565.665)</b>                 | <b>(621.176)</b> |
| <b>1 Ιανουαρίου 2017</b>                        | <b>(19.683)</b>             | <b>(35.827)</b>               | <b>(565.665)</b>                 | <b>(621.176)</b> |
| Αποσβέσεις χρήσης                               | (1.579)                     | (6.562)                       | (4.029)                          | (12.170)         |
| Πωλήσεις / διαγραφές                            | 8.041                       | -                             | 22.012                           | 30.053           |
| Συναλλαγματικές διαφορές                        | -                           | -                             | 1.258                            | 1.258            |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>                       | <b>(13.221)</b>             | <b>(42.388)</b>               | <b>(546.425)</b>                 | <b>(602.034)</b> |
| <b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2016</b> | <b>1.823</b>                | <b>34.477</b>                 | <b>5.444</b>                     | <b>41.744</b>    |
| <b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017</b> | <b>9.115</b>                | <b>27.915</b>                 | <b>1.378</b>                     | <b>38.409</b>    |

|   | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                       |                          | Σύνολο           |
|---|--------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|
|   | Μεταφορικά<br>μέσα       | Μηχ/κός<br>Εξοπλισμός | Έπιπλα και<br>εξαρτήματα |                  |
| <b>Κόστος</b>                                   |                          |                       |                          |                  |
| <b>1 Ιανουαρίου 2016</b>                        | <b>19.506</b>            | <b>103</b>            | <b>478.763</b>           | <b>498.372</b>   |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>                       | <b>19.506</b>            | <b>103</b>            | <b>478.763</b>           | <b>498.372</b>   |
| <b>1 Ιανουαρίου 2017</b>                        | <b>19.506</b>            | <b>103</b>            | <b>478.763</b>           | <b>498.372</b>   |
| Πωλήσεις / διαγραφές                            | (8.041)                  | -                     | (22.015)                 | <b>(30.056)</b>  |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>                       | <b>11.465</b>            | <b>103</b>            | <b>456.748</b>           | <b>468.315</b>   |
| <b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>                 |                          |                       |                          |                  |
| <b>1 Ιανουαρίου 2016</b>                        | <b>(17.440)</b>          | <b>(103)</b>          | <b>(475.367)</b>         | <b>(492.910)</b> |
| Αποσβέσεις χρήσης                               | (1.503)                  | -                     | (2.307)                  | (3.810)          |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>                       | <b>(18.943)</b>          | <b>(103)</b>          | <b>(477.674)</b>         | <b>(496.720)</b> |
| <b>1 Ιανουαρίου 2017</b>                        | <b>(18.943)</b>          | <b>(103)</b>          | <b>(477.674)</b>         | <b>(496.720)</b> |
| Αποσβέσεις χρήσης                               | (562)                    | -                     | (1.086)                  | (1.648)          |
| Πωλήσεις / διαγραφές                            | 8.041                    | -                     | 22.012                   | 30.053           |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>                       | <b>(11.464)</b>          | <b>(103)</b>          | <b>(456.748)</b>         | <b>(468.315)</b> |
| <b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2016</b> | <b>563</b>               | <b>0</b>              | <b>1.089</b>             | <b>1.652</b>     |
| <b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017</b> | <b>0</b>                 | <b>0</b>              | <b>0</b>                 | <b>0</b>         |

Κατά την 31/12/2017 ο Όμιλος και η Εταιρία δεν κατέχει πάγια με συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης και δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί κόστη δανεισμού. Επί των ενσωμάτων παγίων του Ομίλου δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

## 8 Ασώματες Ακινήτοποιήσεις

|   | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ</u><br><u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u><br>Λογισμικό | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u><br><u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u><br>Λογισμικό |
|---|--|---|
| <b>Κόστος</b>                                   |  |   |
| <b>1 Ιανουαρίου 2016</b>                        | <b>107.544</b>                                     | <b>90.504</b>                                   |
| Συναλλαγματικές διαφορές                        | (39)   | -   |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>                       | <b>107.505</b>                                     | <b>90.504</b>                                   |
| <b>1 Ιανουαρίου 2017</b>                        | <b>107.505</b>                                     | <b>90.504</b>                                   |
| Προσθήκες                                       | 9  | -   |
| Συναλλαγματικές διαφορές                        | 325  | -   |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>                       | <b>107.840</b>                                     | <b>90.504</b>                                   |
| <b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>                 |  |   |
| <b>1 Ιανουαρίου 2016</b>                        | <b>(106.265)</b>                                   | <b>(90.504)</b>                                 |
| Αποσβέσεις χρήσης                               | (871)  | -   |
| Συναλλαγματικές διαφορές                        | 37   | -   |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>                       | <b>(107.099)</b>                                   | <b>(90.504)</b>                                 |
| <b>1 Ιανουαρίου 2017</b>                        | <b>(107.099)</b>                                   | <b>(90.504)</b>                                 |
| Αποσβέσεις χρήσης                               | (222)  | -   |
| Συναλλαγματικές διαφορές                        | (325)  | -   |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>                       | <b>(107.647)</b>                                   | <b>(90.504)</b>                                 |
| <b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2016</b> | <b>405</b>   | <b>-</b>  |
| <b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017</b> | <b>192</b>   | <b>-</b>  |



## 9 Επενδύσεις σε θυγατρικές

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

| ΕΤΑΙΡΙΑ                           | % συμμετοχής | Αξία συμμετοχής<br>31.12.2017 | Αξία συμμετοχής<br>31.12.2016 | Εδρα     | Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις  |
|-----------------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------------|----------|--------------------------------|
| KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.              | 100%         | 12.690.943                    | 12.608.763                    | ΕΛΛΑΔΑ   | 2010, 2011-2014 (*), 2015-2017 |
| ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε. | 100%         | 14.153.110                    | 17.153.110                    | ΕΛΛΑΔΑ   | 2010, 2011-2017 (*)            |
| PMS PROPERTY MANAGEMENT Α.Ε.      | 100%         | 241.626                       | 241.626                       | ΕΛΛΑΔΑ   | 2010, 2011-2013 (*), 2014-2017 |
| CLH ESTATE Srl                    | 100%         | 4.835.920                     | 4.954.000                     | ΡΟΥΜΑΝΙΑ | 2006-2017                      |
| PROFIT CONSTRUCT Srl              | 100%         | 6.406.901                     | 6.670.991                     | ΡΟΥΜΑΝΙΑ | 2006-2017                      |
| <b>Σύνολο</b>                     |              | <b>38.328.500</b>             | <b>41.628.490</b>             |          |                                |

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

Με τις από 29/03/2017 και 15/11/2017 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της θυγατρικής PROFIT CONSTRUCT Srl, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό ευρώ 75.000 και 52.000 αντίστοιχα με την καταβολή μετρητών. Επιπλέον στην απόφαση της 15/11/2017 εγκρίθηκε και η κεφαλαιοποίηση ποσού δανεισμού 8.910 μεταξύ της Εταιρίας και της θυγατρικής.

Με τις από 12/06/2017 και 15/11/2017 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της θυγατρικής CLH ESTATE Srl, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου αυτής κατά ποσό ευρώ 25.010 και 48.000 αντίστοιχα με τη καταβολή μετρητών. Επιπλέον στην απόφαση της 15/11/2017 εγκρίθηκε και η κεφαλαιοποίηση ποσού δανεισμού 8.912 μεταξύ της Εταιρίας και της θυγατρικής. Στην εταιρία CLH συμμετέχει επίσης η εταιρία PMS ΑΕ, με πολύ μικρό ποσοστό.

Με την από 21/7/2017 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρίας «ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ», αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά ποσό ευρώ 3.000.000, με ταυτόχρονη ακύρωση τριών εκατομμυρίων ονομαστικών μετοχών της μοναδικής μετόχου REDS ΑΕ.

Με την από 5/12/2017 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρίας «KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ» αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά ποσό ευρώ 82.180.

Την 31/12/2017 η Εταιρία προχώρησε σε απομείωση της συμμετοχής της στην θυγατρική CLH ESTATE Srl κατά ποσό ευρώ 0,2 εκ. και της συμμετοχής της στη θυγατρική PROFIT CONSTRUCT Srl κατά ποσό ευρώ 0,4 εκ, ώστε να συμφωνεί με τη καθαρή θέση αυτών.

## 10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία περιλαμβάνουν τα κατωτέρω :

|                    | <u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ</u><br><u>ΣΤΟΧΕΙΑ</u> | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u><br><u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |
|--------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|                    | Μη εισηγμένοι τίτλοι                | Μη εισηγμένοι τίτλοι               |
| 1 Ιανουαρίου 2016  | 1.199.000                           | 1.199.000                          |
| 31 Δεκεμβρίου 2016 | <b>1.199.000</b>                    | <b>1.199.000</b>                   |
| 1 Ιανουαρίου 2017  | 1.199.000                           | 1.199.000                          |
| 31 Δεκεμβρίου 2017 | <b>1.199.000</b>                    | <b>1.199.000</b>                   |

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

Ο ανωτέρω τίτλος, δεν είναι διαπραγματεύσιμος σε οργανωμένη αγορά.

## 11 Αποθέματα

|  | <u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΧΕΙΑ</u> |                | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                |
|--|---------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
|  | 31-Δεκ-17                 | 31-Δεκ-16      | 31-Δεκ-17                | 31-Δεκ-16      |
| Τελικά προϊόντα                            | 207.643                   | 207.643        | 207.643                  | 207.643        |
| <b>Συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία</b> | <b>207.643</b>            | <b>207.643</b> | <b>207.643</b>           | <b>207.643</b> |

Τα αποθέματα αφορούν μία (1) προς πώληση κατοικία στο συγκρότημα «Ampelia». Δεν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των αποθεμάτων για τη χρήση 2017.

## 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>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                  | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                  |
|----------------------------|----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|                            | 31-Δεκ-17                  | 31-Δεκ-16        | 31-Δεκ-17                | 31-Δεκ-16        |
| Πελάτες                    | 814.626                    | 644.103          | 89.215                   | 89.215           |
| Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη | 206.166                    | 68.411           | 1.970.266                | 940.860          |
|                            | <b>1.020.791</b>           | <b>712.514</b>   | <b>2.059.481</b>         | <b>1.030.075</b> |
| Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη | -                          | -                | -                        | 3.960            |
| Λοιπές Απαιτήσεις          | 1.579.140                  | 1.038.327        | 670.680                  | 601.128          |
| <b>Σύνολο</b>              | <b>2.599.932</b>           | <b>1.750.841</b> | <b>2.730.161</b>         | <b>1.635.163</b> |
| Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις  | 6.700                      | 6.700            | 3.100                    | 3.100            |
| Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις  | 2.593.232                  | 1.744.141        | 2.727.061                | 1.632.062        |
| <b>Σύνολο</b>              | <b>2.599.932</b>           | <b>1.750.841</b> | <b>2.730.161</b>         | <b>1.635.163</b> |

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

Ο λογαριασμός «Λοιπές απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής :

|  | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                  | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                  |
|--|-----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|  | <u>31-Δεκ-17</u>            | <u>31-Δεκ-16</u> | <u>31-Δεκ-17</u>         | <u>31-Δεκ-16</u> |
| Λοιπές απαιτήσεις  |                             |                  |                          |                  |
| Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι | 45.382                      | 60.496           | 37.615                   | 27.213           |
| Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ                          | 483.954                     | 434.672          | 169.472                  | 118.739          |
| Παρακρατούμενος φόρος μερισμάτων                         | 6.966                       | 6.966            | 6.966                    | 6.966            |
| Λογ/σμός διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων            | 5.324                       | 7.345            | 4.524                    | 4.109            |
| Επιταγές (μεταχρονολογημένες) εισπρακτέες (*)            | 448.994                     | 5.580            | -                        | -                |
| Έξοδα επόμενων χρήσεων                                   | 109.977                     | 107.882          | 33.439                   | 38.850           |
| Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα                                 | 40.136                      | -                | -                        | -                |
| Προκαταβολές προμηθευτών / πιστωτών                      | 29.784                      | 5.201            | 13.713                   | -                |
| Λοιποί χρεώστες (*)                                      | 408.624                     | 410.185          | 404.950                  | 405.250          |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>1.579.140</b>            | <b>1.038.327</b> | <b>670.680</b>           | <b>601.128</b>   |

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

(\*) Στο λογαριασμό «Επιταγές μεταχρονολογημένες εισπρακτέες» περιλαμβάνεται ποσό ευρώ 448.994 το οποίο εισπράχθηκε εντός του α' τριμήνου του 2018.

Η ανάλυση ενηλικίωσης των υπολοίπων Πελατών στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 31 Δεκεμβρίου 2016 έχει ως εξής:

|                             | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                  | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                  |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|                             | <u>31-Δεκ-17</u>            | <u>31-Δεκ-16</u> | <u>31-Δεκ-17</u>         | <u>31-Δεκ-16</u> |
| 0-3 μήνες                   | 769.177                     | 500.850          | 617.398                  | 230.663          |
| 3-6 μήνες                   | 39.932                      | 24.367           | 402.127                  | -                |
| 6 μήνες - 1 έτος            | 17.905                      | 2.721            | 9.882                    | -                |
| 1 - 2 έτη                   | 16.800                      | 15.904           | 230.663                  | -                |
| 2 - 3 έτη                   | 15.904                      | 11.046           | -                        | -                |
| Πάνω από 3 έτη              | 833.165                     | 829.718          | 1.471.504                | 1.471.504        |
|                             | 1.692.883                   | 1.384.606        | 2.731.574                | 1.702.167        |
| Μείον: Προβλέψης απομείωσης | (672.092)                   | (672.092)        | (672.092)                | (672.092)        |
| Καθαρές απαιτήσεις πελατών  | <b>1.020.791</b>            | <b>712.514</b>   | <b>2.059.481</b>         | <b>1.030.075</b> |

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου την 31.12.2017 ανέρχονταν σε ποσό ευρώ 2.599.932 εκ των οποίων ποσό 314.541 ήταν σε RON Ρουμανίας. Την αντίστοιχη χρήση της 31.12.2016 από το ποσό των ευρώ 1.750.841 ποσό 315.981 ήταν σε RON Ρουμανίας.

### 13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

|                      | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                  | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                  |
|----------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|                      | <b>31-Δεκ-17</b>            | <b>31-Δεκ-16</b> | <b>31-Δεκ-17</b>         | <b>31-Δεκ-16</b> |
| Διαθέσιμα στο ταμείο | 9.175                       | 9.082            | 829                      | 802              |
| Καταθέσεις όψεως     | 2.434.160                   | 3.027.800        | 1.952.962                | 2.677.990        |
|                      | <b>2.443.335</b>            | <b>3.036.882</b> | <b>1.953.791</b>         | <b>2.678.793</b> |

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσοστά καταθέσεων ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρία Standard & Poor (S&P) την 31.12.2017 και το 2016 αντίστοιχα.

| Rating Χρηματοπιστωτικού<br>Ιδρύματος (S&P) | Ποσοστό καταθέσεων<br>όψεως και<br>προθεσμίας την<br>31.12.2017 | Ποσοστό<br>καταθέσεων όψεως<br>και προθεσμίας την<br>31.12.2016 |
|---|---|---|
| B   | 0,8%  | 0,0%  |
| CCC+  | 99,2%   | 0,0%  |
| CCC   | 0,0%  | 98,7%   |
| NR  | 0,0%  | 1,3%  |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>                               | <b>100,00%</b>  | <b>100,00%</b>  |

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται στα εξής νομίσματα:

|                      | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                  | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                  |
|----------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|                      | <b>31-Δεκ-17</b>            | <b>31-Δεκ-16</b> | <b>31-Δεκ-17</b>         | <b>31-Δεκ-16</b> |
| ΕΥΡΩ                 | 2.435.983                   | 3.015.342        | 1.953.791                | 2.678.793        |
| ΛΕΟΥ ΡΟΥΜΑΝΙΑΣ (RON) | 7.352                       | 21.539           | -                        | -                |
| <b>Σύνολο</b>        | <b>2.443.335</b>            | <b>3.036.882</b> | <b>1.953.791</b>         | <b>2.678.793</b> |

### 14 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις του Ομίλου ανέρχονται στις 31.12.2017 σε ευρώ 6.817.021 και στις 31.12.2016 σε ευρώ 11.003.114. Το σύνολο αυτών προέρχεται από τη θυγατρική εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ.

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

## 15 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

|                           | Αριθμός μετοχών   | Ονομαστική αξία μετοχών | Μετοχικό Κεφάλαιο | Αποθεματικό υπέρ το άρτιο | Σύνολο            |
|---------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
| 1 Ιανουαρίου 2016         | 57.434.884        | 1,31                    | 75.239.698        | 1.434.519                 | 76.674.217        |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2016</b> | <b>57.434.884</b> | <b>1,31</b>             | <b>75.239.698</b> | <b>1.434.519</b>          | <b>76.674.217</b> |
| 1 Ιανουαρίου 2017         | 57.434.884        | 1,31                    | 75.239.698        | 1.434.519                 | 76.674.217        |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2017</b> | <b>57.434.884</b> | <b>1,31</b>             | <b>75.239.698</b> | <b>1.434.519</b>          | <b>76.674.217</b> |

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 31/12/2017 δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

## 16 Λοιπά Αποθεματικά

### ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

|                              | Τακτικό αποθεματικό | Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά | Αφορολόγητα αποθεματικά | Λοιπά αποθεματικά | Αποθεματικό Συν/κών διαφορών | Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών | Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών) | Σύνολο           |
|------------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|------------------------------|--|---|------------------|
| <b>1 Ιανουαρίου 2016</b>     | <b>1.324.917</b>    | <b>3.380.223</b>             | <b>453.540</b>          | <b>2.159</b>      | <b>(1.652.545)</b>           | <b>(1.025.626)</b>                       | <b>(63.370)</b>                           | <b>2.419.298</b> |
| Αντιστάθμιση ταμειακών ροών  | -                   | -                            | -                       | -                 | -                            | (130.719)                                | -   | (130.719)        |
| Συναλλαγματικές διαφορές     | -                   | -                            | -                       | -                 | (64.214)                     | -  | -   | (64.214)         |
| Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)  | -                   | -                            | -                       | -                 | -                            | -  | 36.127                                    | 36.127           |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>    | <b>1.324.917</b>    | <b>3.380.223</b>             | <b>453.540</b>          | <b>2.159</b>      | <b>(1.716.759)</b>           | <b>(1.156.345)</b>                       | <b>(27.243)</b>                           | <b>2.260.492</b> |
| <b>1 Ιανουαρίου 2017</b>     | <b>1.324.917</b>    | <b>3.380.223</b>             | <b>453.540</b>          | <b>2.159</b>      | <b>(1.716.759)</b>           | <b>(1.156.345)</b>                       | <b>(27.243)</b>                           | <b>2.260.492</b> |
| Μεταφορά από τα αποτελέσματα | 65.226              | -                            | -                       | -                 | -                            | -  | -   | 65.226           |
| Αντιστάθμιση ταμειακών ροών  | -                   | -                            | -                       | -                 | -                            | 309.468                                  | -   | 309.468          |
| Συναλλαγματικές διαφορές     | -                   | -                            | -                       | -                 | (505.721)                    | -  | -   | (505.721)        |
| Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)  | -                   | -                            | -                       | -                 | -                            | -  | (11.267)                                  | (11.267)         |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>    | <b>1.390.143</b>    | <b>3.380.223</b>             | <b>453.540</b>          | <b>2.159</b>      | <b>(2.222.480)</b>           | <b>(846.877)</b>                         | <b>(38.509)</b>                           | <b>2.118.198</b> |

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

|                             | Τακτικό αποθεματικό | Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά | Αφορολόγητα αποθεματικά | Λοιπά αποθεματικά | Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών) | Σύνολο           |
|-----------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|---|------------------|
| <b>1 Ιανουαρίου 2016</b>    | <b>1.240.002</b>    | <b>3.387.277</b>             | <b>453.540</b>          | -                 | <b>(59.175)</b>                           | <b>5.021.644</b> |
| Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) | -                   | -                            | -                       | -                 | 35.970                                    | 35.970           |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>   | <b>1.240.002</b>    | <b>3.387.277</b>             | <b>453.540</b>          | -                 | <b>(23.205)</b>                           | <b>5.057.614</b> |
| <b>1 Ιανουαρίου 2017</b>    | <b>1.240.002</b>    | <b>3.387.277</b>             | <b>453.540</b>          | -                 | <b>(23.205)</b>                           | <b>5.057.614</b> |
| Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) | -                   | -                            | -                       | -                 | (2.890)                                   | (2.890)          |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>   | <b>1.240.002</b>    | <b>3.387.277</b>             | <b>453.540</b>          | -                 | <b>(26.095)</b>                           | <b>5.054.724</b> |

### (α) Τακτικό αποθεματικό

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

**(β) Έκτακτα αποθεματικά**

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

**(γ) Αφορολόγητα αποθεματικά**

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

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

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

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

**(ε) Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών**

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

**(στ) Αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών**

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

**17 Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα (μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις)**

|                                  | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |             | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |             |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
|                                  | 31-Δεκ-2017                 | 31-Δεκ-2016 | 31-Δεκ-2017              | 31-Δεκ-2016 |
| Λοιπές προβλέψεις μακροπρόθεσμες | 750.000                     | -           | 750.000                  | -           |
|                                  | <b>750.000</b>              | <b>-</b>    | <b>750.000</b>           | <b>-</b>    |

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

## 18 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

|  | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                  | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                  |
|--|-----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|  | <u>31-Δεκ-17</u>            | <u>31-Δεκ-16</u> | <u>31-Δεκ-17</u>         | <u>31-Δεκ-16</u> |
| Προμηθευτές                                    | 482.048                     | 408.061          | 59.650                   | 5.473            |
| Δεδουλευμένοι τόκοι                            | 299.207                     | 395.133          | 38.739                   | 37.661           |
| Δεδουλευμένα έξοδα                             | 130.814                     | 264.137          | 43.500                   | 124.330          |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη | 284.074                     | 289.204          | 95.282                   | 75.342           |
| Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων                   | 1.648.831                   | 2.786.196        | -                        | -                |
| Λοιπές υποχρεώσεις                             | 755.949                     | 286.816          | 161.362                  | 130.560          |
| Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη              | 277.286                     | 634.727          | 648.237                  | 672.967          |
| <b>Σύνολο</b>                                  | <b>3.878.209</b>            | <b>5.064.274</b> | <b>1.046.770</b>         | <b>1.046.332</b> |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις                     | 815.754                     | 568.184          | -                        | -                |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις                     | 3.062.455                   | 4.496.090        | 1.046.770                | 1.046.332        |
| <b>Σύνολο</b>                                  | <b>3.878.209</b>            | <b>5.064.274</b> | <b>1.046.770</b>         | <b>1.046.332</b> |

Για την κλειόμενη χρήση, ο λογαριασμός «Λοιπές υποχρεώσεις» ποσού ευρώ 755,95 χιλ. περιλαμβάνει ποσό 68,08 χιλ. από «Λοιπούς πιστωτές», 54,60 χιλ. από «Προκαταβολές πελατών», 121,03 χιλ. «Δικαιούχοι αμοιβών από παροχή υπηρεσίας και αποδοχές προσωπικού πληρωτές», 499,91 χιλ. από «Υποχρεώσεις σε υπεργολάβους» και ποσό 12,33 χιλ. από «Δικαιούχους χρημ/κών εγγυήσεων».

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

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις του Ομίλου την 31.12.2017 ανέρχονται σε ποσό ευρώ 3.878.209 εκ των οποίων ποσό 33.114 ήταν RON Ρουμανίας. Την αντίστοιχη χρήση την 31.12.2016 το συνολικό ποσό των υποχρεώσεων ανερχόταν σε ποσό ευρώ 5.064.274 εκ των οποίων ποσό 35.118 ήταν σε RON Ρουμανίας. Η λογιστική αξία των υποχρεώσεων δεν διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία.

## 19 Δάνεια

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

|                                      | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                   | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                  |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|------------------|
|                                      | 31-Δεκ-17                   | 31-Δεκ-16         | 31-Δεκ-17                | 31-Δεκ-16        |
| <b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>      |                             |                   |                          |                  |
| Ομολογιακό Δάνειο                    | 18.411.611                  | 25.467.639        | -                        | 5.108.774        |
| Από συνδεδεμένα μέρη                 | -                           | 10.000            | -                        | 1.390.000        |
| <b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων</b> | <b>18.411.611</b>           | <b>25.477.639</b> | <b>-</b>                 | <b>6.498.774</b> |
| <br>                                 |                             |                   |                          |                  |
| <b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>          |                             |                   |                          |                  |
| Ομολογιακό Δάνειο                    | 9.064.642                   | 3.653.036         | 7.117.387                | 1.959.806        |
| Από συνδεδεμένα μέρη                 | 10.000                      | 50.000            | 810.000                  | -                |
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b> | <b>9.074.642</b>            | <b>3.703.036</b>  | <b>7.927.387</b>         | <b>1.959.806</b> |
| <br>                                 |                             |                   |                          |                  |
| <b>Σύνολο δανείων</b>                | <b>27.486.252</b>           | <b>29.180.675</b> | <b>7.927.387</b>         | <b>8.458.580</b> |

Την 22<sup>η</sup> Απριλίου 2015 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου, με τη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και τη συνδεδεμένη ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΕ, ανώτατου ύψους 2εκ. ευρώ. Την 31/12/2017 το οφειλόμενο ποσό του δανείου στη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ ανερχόταν σε ποσό ευρώ 800.000 και το οφειλόμενο υπόλοιπο στη συνδεδεμένη ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΕ ανερχόταν σε ποσό ευρώ 10.000.

Την 31 Δεκεμβρίου 2017 ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός αφορά κυρίως το ομολογιακό δάνειο της μητρικής ποσού ευρώ 7,1 εκατ. με ημερομηνίες αποπληρωμής εντός του 2018. Η Διοίκηση βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο διαπραγματεύσεων με τις δανείστριες Τράπεζες για την αναχρηματοδότηση του ανωτέρω δανείου (νέα λήξη το έτος 2022), η οποία εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του α εξαμήνου του 2018.

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

|                     | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                   | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                  |
|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|------------------|
|                     | 31-Δεκ-17                   | 31-Δεκ-16         | 31-Δεκ-17                | 31-Δεκ-16        |
| Μεταξύ 1 και 2 ετών | 2.163.176                   | 7.056.029         | -                        | 5.108.774        |
| Μεταξύ 2 και 5 ετών | 7.912.011                   | 7.159.936         | -                        | 1.390.000        |
| Πάνω από 5 έτη      | 8.336.424                   | 11.261.674        | -                        | -                |
|                     | <b>18.411.611</b>           | <b>25.477.639</b> | <b>-</b>                 | <b>6.498.774</b> |

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

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

Η Εταιρία (και ο Όμιλος) δεν έχουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το σύνολο των δανείων του Ομίλου και της Εταιρίας είναι σε ευρώ.



## 20 Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Προϊόντα

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

Για τον Όμιλο στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, παρουσιάζεται ποσό € 1.336.516 για τη χρήση 2017, έναντι ποσού € 1.780.471 της χρήσης 2016.

Η ονομαστική αξία ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται την 31.12.2017 σε ποσό € 20.512.510 με σταθερό επιτόκιο 1,73%

## 21 Λοιπές προβλέψεις βραχυπρόθεσμες

Το σύνολο του κονδυλίου «Λοιπές προβλέψεις» στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά την 31/12/2017 και την 31/12/2016, ανέρχεται σε ποσό 70χιλ. ευρώ και αφορά, την πρόβλεψη για το ενδεχόμενο επιβολής φόρων και προσαυξήσεων για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρίας και των θυγατρικών οι οποίες παρατίθενται (σημείωση Νο34).

## 22 Αναβαλλόμενη φορολογία

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

|  | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                  | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                  |
|--|-----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|  | <u>31-Δεκ-17</u>            | <u>31-Δεκ-16</u> | <u>31-Δεκ-17</u>         | <u>31-Δεκ-16</u> |
| <b>Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις :</b> | (224.542)                   | -                | -                        | -                |
|  | <b>(224.542)</b>            | -                | -                        | -                |
| <b>Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:</b>   | -                           | 112.512          | 35.910                   | 26.399           |
|  | -                           | <b>112.512</b>   | <b>35.910</b>            | <b>26.399</b>    |
| <b>Σύνολο</b>                                  | <b>(224.542)</b>            | <b>112.512</b>   | <b>35.910</b>            | <b>26.399</b>    |

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

|   | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                  | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                 |
|---|-----------------------------|------------------|--------------------------|-----------------|
|   | 31-Δεκ-17                   | 31-Δεκ-16        | 31-Δεκ-17                | 31-Δεκ-16       |
| <b>Υπόλοιπο αρχής χρήσης</b>                | (112.512)                   | (372.953)        | (26.399)                 | (34.849)        |
| Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων | 215.254                     | 241.998          | (8.331)                  | (6.241)         |
| Χρέωση / (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια        | 121.800                     | 18.443           | (1.180)                  | 14.692          |
| <b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>               | <b>224.542</b>              | <b>(112.512)</b> | <b>(35.910)</b>          | <b>(26.399)</b> |

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:

|   | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>         |               | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |               |               |
|---|-------------------------------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|
|   | Διαφορετικές φορολογικές αποσβεσεις | Λοιπά         | Σύνολο                   | Λοιπά         | Σύνολο        |
| <b>1 Ιανουαρίου 2016</b>                        | 145.704                             | 34.219        | 179.923                  | 34.219        | 34.219        |
| Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων | 454.726                             | (14.232)      | 440.494                  | (14.232)      | (14.232)      |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>                       | <b>600.430</b>                      | <b>19.987</b> | <b>620.418</b>           | <b>19.987</b> | <b>19.987</b> |
| <b>1 Ιανουαρίου 2017</b>                        | 600.430                             | 19.987        | 620.418                  | 19.987        | 19.987        |
| Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων | 138.287                             | (14.154)      | 124.133                  | (14.154)      | (14.154)      |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>                       | <b>738.717</b>                      | <b>5.833</b>  | <b>744.551</b>           | <b>5.833</b>  | <b>5.833</b>  |

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

|   | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                                     |  |   | Λοιπά         | Σύνολο           |
|---|-----------------------------|-------------------------------------|--|---|---------------|------------------|
|   | Προβλέψεις απαιτήσεων       | Διαφορετικές φορολογικές αποσβεσεις | Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών | Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών) |               |                  |
| <b>1 Ιανουαρίου 2016</b>                        | 6.278                       | -                                   | 475.997                                  | 25.704                                    | 44.898        | <b>552.877</b>   |
| (Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων | 718                         | 161.742                             | 44.027                                   | -   | (7.991)       | <b>198.496</b>   |
| (Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια            | -                           | -                                   | (3.687)                                  | (14.756)                                  | -             | <b>(18.443)</b>  |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>                       | <b>6.996</b>                | <b>161.742</b>                      | <b>516.337</b>                           | <b>10.948</b>                             | <b>36.906</b> | <b>732.930</b>   |
| <b>1 Ιανουαρίου 2017</b>                        | 6.996                       | 161.742                             | 516.337                                  | 10.948                                    | 36.906        | <b>732.930</b>   |
| (Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων | (2.082)                     | (80.871)                            | (2.345)                                  | -   | (5.823)       | <b>(91.121)</b>  |
| (Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια            | -                           | -                                   | (126.402)                                | 4.602                                     | -             | <b>(121.800)</b> |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>                       | <b>4.914</b>                | <b>80.871</b>                       | <b>387.590</b>                           | <b>15.550</b>                             | <b>31.083</b> | <b>520.009</b>   |

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

|   | <b>Αποθεματικό<br/>αναλογιστικών<br/>κερδών/(ζημιών)</b> | <b>Λοιπά</b>  | <b>Σύνολο</b> |
|---|--|---------------|---------------|
| <b>1 Ιανουαρίου 2016</b>                        | 24.170   | 44.898        | 69.068        |
| (Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων | -  | (7.991)       | (7.991)       |
| (Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια            | (14.692)   | -             | (14.692)      |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>                       | <b>9.478</b>   | <b>36.907</b> | <b>46.386</b> |
| <b>1 Ιανουαρίου 2017</b>                        | 9.478  | 36.907        | 46.386        |
| (Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων | -  | (5.823)       | (5.823)       |
| (Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια            | 1.180  | -             | 1.180         |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>                       | <b>10.658</b>  | <b>31.085</b> | <b>41.743</b> |

Σημειώνονται τα εξής :

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

## 23 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι :

|   | <b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b> |                  | <b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</b> |                  |
|---|-----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|   | <b>31-Δεκ-17</b>            | <b>31-Δεκ-16</b> | <b>31-Δεκ-17</b>         | <b>31-Δεκ-16</b> |
| Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων     | 195.238                     | 194.829          | 143.942                  | 159.950          |
| <b>Υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης</b> | <b>195.238</b>              | <b>194.829</b>   | <b>143.942</b>           | <b>159.950</b>   |

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως έχουν ως ακολούθως:

|                         | <b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b> |                  | <b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</b> |                  |
|-------------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|                         | <b>31-Δεκ-17</b>            | <b>31-Δεκ-16</b> | <b>31-Δεκ-17</b>         | <b>31-Δεκ-16</b> |
| Συνταξιοδοτικές παροχές | (49.334)                    | (10.737)         | (44.716)                 | (8.483)          |
| <b>Σύνολο</b>           | <b>(49.334)</b>             | <b>(10.737)</b>  | <b>(44.716)</b>          | <b>(8.483)</b>   |

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

|  | <u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                  | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                  |
|--|----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|  | <b>31-Δεκ-17</b>           | <b>31-Δεκ-16</b> | <b>31-Δεκ-17</b>         | <b>31-Δεκ-16</b> |
| Κόστος τρέχουσας απασχόλησης                               | 6.860                      | 6.038            | 2.800                    | 4.440            |
| Χρηματοοικονομικό κόστος                                   | 3.117                      | 4.699            | 2.559                    | 4.043            |
| Ζημιές από περικοπές                                       | 39.357                     | -                | 39.357                   | -                |
| <b>Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους</b> | <b>49.334</b>              | <b>10.737</b>    | <b>44.716</b>            | <b>8.483</b>     |

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

|  | <u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                  | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                  |
|--|----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|  | <b>31-Δεκ-17</b>           | <b>31-Δεκ-16</b> | <b>31-Δεκ-17</b>         | <b>31-Δεκ-16</b> |
| Υπόλοιπο έναρξης   | 194.829                    | 234.975          | 159.950                  | 202.129          |
| Καταβαλόμενες αποζημιώσεις   | (64.795)                   |                  | (64.795)                 | -                |
| Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές που χρεώνονται στη Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων | 15.869                     | (50.883)         | 4.070                    | (50.662)         |
| Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα  | 49.334                     | 10.737           | 44.716                   | 8.483            |
| <b>Υπόλοιπο τέλους</b>   | <b>195.238</b>             | <b>194.829</b>   | <b>143.942</b>           | <b>159.950</b>   |

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

| Μεταβολή στην παραδοχή κατά  | <u>επίδραση στις συνταξιοδοτικές παροχές</u> |       |                             |
|------------------------------|--|-------|-----------------------------|
|                              | <u>Αύξηση στην παραδοχή</u>                  |       | <u>Μείωση στην παραδοχή</u> |
| Προεξοφλητικό επιτόκιο       | 0,50%  | 7,07% | -7,07%                      |
| Ρυθμός μεταβολής μισθολογίου | 0,50%  | 7,02% | -7,02%                      |

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

|   | <b>31-Δεκ-17</b> | <b>31-Δεκ-16</b> |
|---|------------------|------------------|
| Προεξοφλητικό επιτόκιο                                | 1,60%            | 1,60%            |
| Μελλοντικές αυξήσεις μισθών                           | 1,75%            | 0,50%            |
| Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού | 1,75%            | 2,25%            |

Η μέση σταθμική διάρκεια των συνταξιοδοτικών παροχών είναι 17,04 έτη.

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών :

|                | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                  | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                  |
|----------------|-----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|                | <b>31-Δεκ-17</b>            | <b>31-Δεκ-16</b> | <b>31-Δεκ-17</b>         | <b>31-Δεκ-16</b> |
| Πάνω από 5 έτη | 257.246                     | 261.508          | 185.249                  | 212.202          |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>257.246</b>              | <b>261.508</b>   | <b>185.249</b>           | <b>212.202</b>   |

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

|  | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                  | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                  |
|--|-----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|  | <b>31-Δεκ-17</b>            | <b>31-Δεκ-16</b> | <b>31-Δεκ-17</b>         | <b>31-Δεκ-16</b> |
| (Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις δημογραφικές παραδοχές | 25.293                      | -                | 19.805                   | -                |
| (Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις οικονομικές παραδοχές  | (15.639)                    | -                | (10.578)                 | -                |
| Εμπειρία (κέρδη) / ζημιές                                    | 6.214                       | -                | (5.158)                  | -                |
| Λοιπά  | -                           | (50.883)         | -                        | (50.662)         |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>15.869</b>               | <b>(50.883)</b>  | <b>4.070</b>             | <b>(50.662)</b>  |

## 24 Έσοδα μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα

Τα έσοδα μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα για τον Όμιλο, για την χρήση 2017 είναι 5,96 εκ. ευρώ, ενώ αντίστοιχα για τη χρήση 2016 το ποσό ανήλθε σε 6,31 εκ. ευρώ.

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

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

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

|                 | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                    |
|-----------------|-----------------------------|--------------------|
|                 | <b>31-Δεκ-2017</b>          | <b>31-Δεκ-2016</b> |
| Έως 1 έτος      | 4.911.169                   | 4.780.538          |
| Από 2 έως 5 έτη | 14.235.498                  | 16.112.824         |
| Πάνω από 5 έτη  | 11.196.665                  | 10.222.071         |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>30.343.332</b>           | <b>31.115.433</b>  |

## 25 Έσοδα παροχής υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αφορούν κυρίως εργαλαβικές συμβάσεις και ανήλθαν για τον Όμιλο σε ποσό 0,3 εκ. ευρώ και για τη χρήση 2016 σε ποσό 0,06 εκ. ευρώ. Αντίστοιχα για την Εταιρία ανήλθαν σε ποσό 1,1 εκ. ευρώ και σε ποσό 0,06 εκ. ευρώ για τη χρήση 2016.

## 26 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)

|  | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                    | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                  |
|--|-----------------------------|--------------------|--------------------------|------------------|
|  | 31-Δεκ-17                   | 31-Δεκ-16          | 31-Δεκ-17                | 31-Δεκ-16        |
| <b>Έξοδα τόκων</b>   |                             |                    |                          |                  |
| -Τραπεζικά δάνεια & λοιπές υποχρεώσεις                       | (1.663.356)                 | (1.816.438)        | (497.568)                | (569.326)        |
| <b>Έσοδα τόκων / χρεογράφων</b>                              | 63.888                      | 66.866             | 11.666                   | 12.331           |
| Καθαρά (έξοδα) / έσοδα τόκων                                 | (1.599.468)                 | (1.749.572)        | (485.901)                | (556.995)        |
| <b>Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα</b>                         |                             |                    |                          |                  |
| - Προμήθειες εγγυητικών επιστολών                            | (84.117)                    | (201.103)          | (84.117)                 | (201.103)        |
| - Διάφορα έξοδα τραπεζών                                     | (71.776)                    | (68.841)           | (63.853)                 | (60.922)         |
|  | (155.894)                   | (269.944)          | (147.971)                | (262.025)        |
| Καθαρά κέρδη / (ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές δανείων | (2.514)                     | (620)              | -                        | -                |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>(1.757.876)</b>          | <b>(2.020.137)</b> | <b>(633.872)</b>         | <b>(819.020)</b> |

## 27 Έξοδα ανά κατηγορία

| Σημ.  | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                   |                  |                       |                   |                  |
|---|-----------------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
|   | 31-Δεκ-17                   |                   |                  | 31-Δεκ-16             |                   |                  |
|   | Δαπάνες εκμετάλλευσης       | Λειτουργικά έξοδα | Σύνολο           | Δαπάνες εκμετάλλευσης | Λειτουργικά έξοδα | Σύνολο           |
| Παροχές σε εργαζομένους                     | -                           | 947.492           | 947.492          | -                     | 853.007           | 853.007          |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων                 | 10.035                      | 2.135             | 12.170           | 10.432                | 4.311             | 14.743           |
| Αποσβέσεις ασώματων παγίων                  | 218                         | 4                 | 222              | 871                   | -                 | 871              |
| Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων             | 1.116.479                   | 131.007           | 1.247.485        | 1.118.360             | 131.007           | 1.249.367        |
| Ενοίκια & έξοδα μακρ.λειτουργικών μισθώσεων | -                           | 161.283           | 161.283          | -                     | 283.008           | 283.008          |
| Λοιπές παροχές τρίτων                       | 32.161                      | 63.582            | 95.743           | 31.471                | 56.737            | 88.207           |
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων                    | 44.176                      | 633.513           | 677.689          | 19.927                | 620.004           | 639.931          |
| Αμοιβές τεχνικών                            | -                           | 111.206           | 111.206          | -                     | 77.367            | 77.367           |
| Αμοιβές υπερβολάβων                         | 95.720                      | 8.402             | 104.122          | 36.725                | 12.781            | 49.506           |
| Φόροι - Τέλη                                | 298.500                     | 134.877           | 433.377          | 298.800               | 163.516           | 462.316          |
| Λοιπά έξοδα                                 | 585.430                     | 365.428           | 950.859          | 258.703               | 195.683           | 454.386          |
| <b>Σύνολο</b>                               | <b>2.182.719</b>            | <b>2.558.928</b>  | <b>4.741.648</b> | <b>1.775.290</b>      | <b>2.397.420</b>  | <b>4.172.710</b> |

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

| Σημ.  | 31-Δεκ-17             |                   |                  | 31-Δεκ-16             |                   |                  |
|---|-----------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
|   | Δαπάνες εκμετάλλευσης | Λειτουργικά έξοδα | Σύνολο           | Δαπάνες εκμετάλλευσης | Λειτουργικά έξοδα | Σύνολο           |
| Παροχές σε εργαζομένους                     | -                     | 679.195           | 679.195          | -                     | 623.764           | 623.764          |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων                 | -                     | 1.648             | 1.648            | -                     | 3.810             | 3.810            |
| Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων             | -                     | 15.500            | 15.500           | -                     | 15.500            | 15.500           |
| Ενοίκια & έξοδα μακρ.λειτουργικών μισθώσεων | -                     | 31.962            | 31.962           | -                     | 39.573            | 39.573           |
| Λοιπές παροχές τρίτων                       | 3.545                 | 39.108            | 42.654           | 400                   | 41.166            | 41.566           |
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων                    | 12.586                | 254.562           | 267.149          | 1.577                 | 144.215           | 145.792          |
| Αμοιβές τεχνικών                            | -                     | 111.206           | 111.206          | -                     | 77.367            | 77.367           |
| Αμοιβές υπεργολάβων                         | 784.510               | -                 | 784.510          | 35.525                | 4.400             | 39.925           |
| Φόροι - Τέλη                                | -                     | 30.431            | 30.431           | -                     | 68.582            | 68.582           |
| Λοιπά έξοδα                                 | 221.725               | 129.793           | 351.519          | 6.238                 | 98.943            | 105.180          |
| <b>Σύνολο</b>                               | <b>1.022.367</b>      | <b>1.293.406</b>  | <b>2.315.773</b> | <b>43.740</b>         | <b>1.117.319</b>  | <b>1.161.059</b> |

**28 Παροχές σε εργαζομένους**

|  | ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ |                | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ |                |
|--|---------------------|----------------|-------------------|----------------|
|  | 31-Δεκ-17           | 31-Δεκ-16      | 31-Δεκ-17         | 31-Δεκ-16      |
| Μισθοί και ημερομίσθια                   | 732.396             | 692.677        | 523.314           | 512.429        |
| Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης               | 142.500             | 127.313        | 87.904            | 81.172         |
| Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών | 49.334              | 10.737         | 44.716            | 8.483          |
| Λοιπές παροχές σε εργαζομένους           | 23.261              | 22.280         | 23.261            | 21.680         |
| <b>Σύνολο</b>                            | <b>947.492</b>      | <b>853.007</b> | <b>679.195</b>    | <b>623.764</b> |

**29 Φόρος εισοδήματος**

|                     | ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ |                | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ |                |
|---------------------|---------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                     | 31-Δεκ-17           | 31-Δεκ-16      | 31-Δεκ-17         | 31-Δεκ-16      |
| Φόρος χρήσης        | 386.717             | 385.056        | -                 | -              |
| Αναβαλλόμενος φόρος | 215.254             | 241.998        | (8.331)           | (6.241)        |
| <b>Σύνολο</b>       | <b>601.971</b>      | <b>627.055</b> | <b>(8.331)</b>    | <b>(6.241)</b> |

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>ΕΝΟΠΙΟΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                  | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                  |
|---|-----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|   | <u>31-Δεκ-17</u>            | <u>31-Δεκ-16</u> | <u>31-Δεκ-17</u>         | <u>31-Δεκ-16</u> |
| <b>Λογιστικά κέρδη / (ζημιές) προ φόρων</b>   | (913.027)                   | (161.754)        | (3.146.312)              | (4.977.301)      |
| Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη στις αντίστοιχες χώρες | (264.778)                   | (46.909)         | (912.430)                | (1.443.417)      |
| <b>Αναμορφώσεις</b>   |                             |                  |                          |                  |
| Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς  | 283.577                     | 114.375          | 392.543                  | 949.736          |
| Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενος φόρος                          | 583.171                     | 559.588          | 511.556                  | 487.440          |
| <b>Φόροι</b>  | <b>601.971</b>              | <b>627.055</b>   | <b>(8.331)</b>           | <b>(6.241)</b>   |

Σύμφωνα με το φορολογικό νόμο ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται στο 29%. Ο φορολογικός συντελεστής για τις θυγατρικές στη Ρουμανία είναι 16%.

Για τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές και λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», όπως προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Εκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Παρατίθεται αναλυτικός πίνακας για τις ανέλεγκτες χρήσεις των εταιριών που ενοποιούνται στη σημείωση Νο 9.

### 30 Απομειώσεις

|   | <u>ΕΝΟΠΙΟΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                  | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                    |
|---|-----------------------------|------------------|--------------------------|--------------------|
|   | <u>31-Δεκ-17</u>            | <u>31-Δεκ-16</u> | <u>31-Δεκ-17</u>         | <u>31-Δεκ-16</u>   |
| Απομείωση Θυγατρικών                      | -                           | -                | (600.000)                | (2.000.000)        |
| Απομείωση επενδυτικών ακινήτων            | -                           | (3.000.000)      | -                        | (1.100.000)        |
| Αναστροφή Απομείωσης Επενδυτικών ακινήτων | -                           | 3.000.000        | -                        | -                  |
| Απομείωση απαιτήσεων                      | -                           | (172.092)        | -                        | (172.092)          |
| <b>Σύνολο</b>                             | <b>-</b>                    | <b>(172.092)</b> | <b>(600.000)</b>         | <b>(3.272.092)</b> |

Στην κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρίας εμφανίζεται απομείωση συνολικού ποσού 0,6 εκ. ευρώ, το οποίο αφορά κατά ποσό ευρώ 0,2 εκ. απομείωση συμμετοχής στη θυγατρική εταιρία CLH ESTATE Srl και κατά ποσό ευρώ 0,4 εκ. απομείωση συμμετοχής στη θυγατρική εταιρία PROFIT CONSTRUCT Srl στη Ρουμανία.



### 31 Λοιπά έσοδα / έξοδα εκμετάλλευσης

|                        | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                  | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                |
|------------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------|----------------|
|                        | 31-Δεκ-17                   | 31-Δεκ-16        | 31-Δεκ-17                | 31-Δεκ-16      |
| Λοιπά Κέρδη / (Ζημίες) | (738.728)                   | (162.655)        | (691.667)                | 216.020        |
| <b>Σύνολο</b>          | <b>(738.728)</b>            | <b>(162.655)</b> | <b>(691.667)</b>         | <b>216.020</b> |

Στο λογαριασμό «λοιπά έσοδα/έξοδα εκμετάλλευσης», στον Όμιλο και στην μητρική περιλαμβάνεται ζημία 750χιλ ευρώ περίπου, η οποία αφορά το ποσό της πρόβλεψης ποσού ειδικής εισφοράς του Ν. 2947/2001, η οποία κατά το Δήμο Παλλήνης ανέρχεται στο ποσό των 750 χιλ. ευρώ.

### 32 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-Δεκ-17                   | 31-Δεκ-16       | 31-Δεκ-17                | 31-Δεκ-16       |
| Κέρδη/(ζημίες) που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Μητρικής (ποσά σε €) | (1.514.998)                 | (788.808)       | (3.137.981)              | (4.971.060)     |
| Σταθμισμένος μέσος αριθμός των κοινών μετοχών                          | 57.434.884                  | 57.434.884      | 57.434.884               | 57.434.884      |
| Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή -βασικά (σε €)               | <b>(0,0264)</b>             | <b>(0,0137)</b> | <b>(0,0546)</b>          | <b>(0,0866)</b> |

### 33 Μερίσματα ανά μετοχή

Για τη χρήση 2017 η εταιρία λόγω ζημίας, δεν θα διανείμει μέρισμα.

### 34 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Η μητρική Εταιρεία έχει φορολογικά ανέλεγκτη τη χρήση 2010, 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 2016 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την PricewaterhouseCoopers A.E. χωρίς προσαρμογές όσον αφορά το έξοδο φόρου και την αντίστοιχη πρόβλεψη φόρου, όπως αυτά απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του

2011-2016. Για την κλειόμενη χρήση 2017 (όπως αναφέρεται και στη Σημ. 29), ο φορολογικός έλεγχος είναι σε εξέλιξη από τα αρμόδια ελεγκτικά γραφεία. Κατά την ολοκλήρωση του, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Στη Σημ.9 παρατίθενται αναλυτικοί πίνακες για τις ανέλεγκτες χρήσεις όλων των εταιρειών που ενοποιούνται και οι χρήσεις για τις οποίες έλαβαν πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης οι εταιρίες του Ομίλου που ελέγχονται από ελεγκτικά γραφεία.

Για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, των εταιριών του Ομίλου έχει σχηματισθεί από προηγούμενες χρήσεις πρόβλεψη ποσού 70 χιλ. ευρώ (ως σημ.20).

### 35 Συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα μέρη

#### Πωλήσεις / Αγορές αγαθών και υπηρεσιών

|   | <u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                |
|---|----------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
|   | 1/1-31/12/2017             | 1/1-31/12/2016 | 1/1-31/12/2017           | 1/1-31/12/2016 |
| Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική            | 50.000                     | -              | 50.000                   | -              |
| Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς τις θυγατρικές         | -                          | -              | 735.000                  | 186.018        |
| Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 126.000                    | -              | 126.000                  | -              |
| Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική               | 20.813                     | 20.329         | 20.813                   | 20.329         |
| Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από τις θυγατρικές            | -                          | -              | 68.306                   | 83.405         |
| Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη    | 353.940                    | 108.919        | 156.402                  | 32.417         |

#### Απαιτήσεις / Υποχρεώσεις Συνδεδεμένων Μερών

|   | <u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |           | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |           |
|---|----------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
|   | 31-Δεκ-17                  | 31-Δεκ-16 | 31-Δεκ-17                | 31-Δεκ-16 |
| Απαιτήσεις από την μητρική              | -                          | -         | -                        | -         |
| Απαιτήσεις από θυγατρικές               | -                          | -         | 1.764.101                | 876.409   |
| Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη   | 206.166                    | 68.411    | 206.166                  | 68.411    |
| Υποχρεώσεις προς την μητρική            | 88.084                     | 126.694   | 88.084                   | 126.694   |
| Υποχρεώσεις προς θυγατρικές             | -                          | -         | 909.595                  | 1.499.022 |
| Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 563.221                    | 568.033   | 460.558                  | 437.251   |

#### Συναλλαγές Διευθυντικών στελεχών & μελών Διοίκησης

|  | <u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                |
|--|----------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
|  | 1/1-31/12/2017             | 1/1-31/12/2016 | 1/1-31/12/2017           | 1/1-31/12/2016 |
| Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της Διοίκησης | 384.051                    | 474.980        | 384.051                  | 394.980        |
| Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης        | -                          | -              | -                        | -              |
| Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης   | -                          | -              | -                        | -              |

### 36 Λοιπές σημειώσεις

- Το απασχολούμενο προσωπικό την 31.12.2017 ήταν στον Όμιλο 24 διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό και στην Εταιρία 7 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό. Αντίστοιχα την 31.12.2016 ήταν στον Όμιλο 21 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό και στην Εταιρία 8 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό.
- Οι συνολικές αμοιβές των νομίμων ελεγκτών του Ομίλου για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για το οικονομικό έτος 2017 ανέρχονται σε ευρώ 60.668 (2016: ευρώ 61.168) και για μη ελεγκτικές υπηρεσίες ποσό ευρώ 32.000 (2016: ευρώ 29.500).

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

|  | <u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> |                       | <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> |                       |
|--|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
|  | <u>1/1-31/12/2017</u>       | <u>1/1-31/12/2016</u> | <u>1/1-31/12/2017</u>    | <u>1/1-31/12/2016</u> |
| Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες             | 42.000                      | 42.000                | 42.000                   | 42.000                |
| Αμοιβές για Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό  | 20.000                      | 20.000                | 20.000                   | 20.000                |
| Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες | 2.500                       | 500                   | 2.500                    | 500                   |
| <b>Σύνολο</b>                                | <b>64.500</b>               | <b>62.500</b>         | <b>64.500</b>            | <b>62.500</b>         |

### 37 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2017 έως και την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κηφισιά, 25 Απριλίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
 & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ &  
 ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ  
 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ  
 ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΪΤΗΣ

ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ