

**ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ  
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ  
ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**(δ.τ. ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.)**

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση**  
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2020



## Περιεχόμενα

<b>Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....</b>	<b>4</b>
<b>Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....</b>	<b>13</b>
<b>Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης .....</b>	<b>17</b>
<b>Κατάσταση Αποτελεσμάτων .....</b>	<b>18</b>
<b>Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος .....</b>	<b>19</b>
<b>Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων .....</b>	<b>20</b>
<b>Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....</b>	<b>21</b>
<b>Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....</b>	<b>22</b>
<b>1. Γενικές πληροφορίες .....</b>	<b>22</b>
<b>2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών .....</b>	<b>22</b>
2.1.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων .....	22
2.1.2. Συνέχιση Δραστηριότητας .....	22
2.3 Συγκριτικές πληροφορίες.....	28
2.4 Στρογγυλοποιήσεις .....	28
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	28
2.6 Μισθώσεις.....	29
2.7 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις .....	30
2.8 Ασώματες Ακινήτοποιήσεις.....	30
2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων .....	31
2.10 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	32
2.11 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	33
2.12 Δεσμευμένες καταθέσεις.....	33
2.13 Μετοχικό κεφάλαιο.....	34
2.14 Δάνεια .....	34
2.15 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία .....	34
2.17 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία.....	35
2.18 Παροχές στο προσωπικό.....	36
2.19 Προβλέψεις .....	37
2.20 Αναγνώριση εσόδων .....	37
2.21 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές .....	38
2.22 Κόστη δανεισμού .....	38
2.23 Εσοδα και έξοδα από τόκους .....	38
<b>3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....</b>	<b>39</b>
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου .....	39
3.2 Προσδιορισμός ευλόγων αξιών .....	41
3.3 Διαχείριση κεφαλαίων .....	41
<b>4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....</b>	<b>42</b>



---

4.1	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές .....	42
5.	Επενδύσεις σε ακίνητα .....	44
6.	Ενσώματες Ακινητοποιήσεις .....	45
7.	Ασώματες ακινητοποιήσεις .....	46
8.	Δικαιώματα χρήσης παγίων –ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις.....	46
9.	Απαιτήσεις .....	49
10.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	50
11.	Δεσμευμένες καταθέσεις .....	50
12.	Μετοχικό κεφάλαιο .....	51
13.	Αποθεματικά .....	51
14.	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....	52
15.	Δανεισμός .....	53
16.	Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα .....	54
17.	Αναβαλλόμενη φορολογία .....	55
18.	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία .....	56
19.	Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων .....	58
20.	Χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα - καθαρά .....	59
21.	Έξοδα ανά κατηγορία .....	60
22.	Παροχές σε εργαζόμενους .....	60
23.	Φόρος εισοδήματος .....	60
24.	Λοιπά έσοδα / (έξοδα).....	62
25.	Μερίσματα ανά μετοχή .....	62
26.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις .....	62
27.	Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη .....	63
28.	Λοιπές σημειώσεις.....	63
29.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού.....	64



## Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

### Σημαντικά Γεγονότα και προβλεπόμενη πορεία της Εταιρίας

Κύριοι μέτοχοι,

Η παρούσα ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά στην χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσεως 2020 (01.01-31.12.2020) και παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας καθώς και περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση.

Το 2020, αποτέλεσε μία ιδιαίτερη χρονιά κατά την οποία η ανθρωπότητα κλήθηκε να ανταποκριθεί στις προκλήσεις που επέφερε η εξάπλωση της πανδημίας Covid-19. Τα πρωτοφανή περιοριστικά μέτρα που επιβλήθηκαν και το περιβάλλον αβεβαιότητας που επικράτησε είχαν ως συνέπεια τη σημαντική μείωση της οικονομικής δραστηριότητας.

Η ταχεία εξάπλωση της πανδημίας COVID19 και οι επακόλουθες κρατικές παρεμβάσεις που ξεκίνησαν τον Μάρτιο του 2020 επηρέασαν σημαντικά τα αποτελέσματα των κλάδων της οικονομίας της χώρας. Η μειωμένη ζήτηση από την πλευρά των καταναλωτών και αντίστοιχα η μεγάλη μείωση του τζίρου των επιχειρήσεων είχαν ως αποτέλεσμα την συγκράτηση και επιφυλακτικότητα για νέες επενδύσεις και τη διακράτηση των ταμειακών διαθεσίμων των εταιριών ως δικλείδα ασφαλείας. Σε αυτό το περιβάλλον έντονης αβεβαιότητας, ο τομέας των ακινήτων βρίσκεται σε μία περίοδο έντονης μεταβλητότητας, μετά από τις διαδοχικές κρίσεις (οικονομική και πανδημική), προσδοκώντας την γρήγορη ανάκαμψη της οικονομίας και την ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος.

### Σημαντικά γεγονότα & επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων 2020

Τα μέτρα για την εξάπλωση της πανδημίας ήρθαν σε μια περίοδο που η εταιρία είχε ξεκινήσει με τις θετικότερες προοπτικές, μετά το ξεκίνημα της εμπορικής λειτουργίας της νέας ανάπτυξης (Νοέμβριος 2019) και την ολοκλήρωση σχεδόν της κατασκευής της Β΄ Φάσης του Εμπορικού Πάρκου εμβαδού 15.200τμ περίπου.

Η εταιρία στις αρχές του 2020 είχε προχωρήσει και είχε επιτύχει να μισθώσει το 80% της επιφάνειας της νέας ανάπτυξης. Για τις ανάγκες χρηματοδότησης της νέας επέκτασης του «Smart Park», την 14/5/2020 η εταιρία προχώρησε στην υπογραφή της σύμβασης κοινού ομολογιακού δανείου με ομολογιούχους την Εθνική Τράπεζα



Ελλάδος και Τράπεζα Πειραιώς έως του ποσού των 41,5 εκ. € (36,5εκ.+5εκ.δάνειο ΦΠΑ), στο οποίο συμπεριλαμβάνεται η αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού ποσού 15,3 εκ. €.

### **Δυνητικές επιδράσεις του Covid-19**

Λόγω των μέτρων για τον περιορισμό της εξάπλωσης της πανδημίας COVID-19 με απόφαση της κυβέρνησης αναστάλη η λειτουργία των εμπορικών κέντρων από την 13.03.2020 μέχρι και την 04.05.2020, όπου το Πάρκο επανεκκίνησε σταδιακά τη λειτουργία του με περιορισμένο αριθμό καταστημάτων ενώ την 11.05.2020, το σύνολο των καταστημάτων άρχισε να επαναλειτουργεί. Επιπλέον σύμφωνα με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ68/20.03.2020), δόθηκε απαλλαγή στους μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο Απρίλιο, Μάιο και Ιούνιο 2020. Σύμφωνα με την απόφαση Υ.Α.1164/2020 (ΦΕΚ 2867/Β/15.07.2020) δόθηκε απαλλαγή με παράταση της απόφασης και για τους μήνες Ιούλιο και Σεπτέμβριο στα καταστήματα επιχειρήσεων εστίασης, προβολής κινηματογραφικών ταινιών και πολιτισμού. Με αποφάσεις της Ελληνικής Κυβέρνησης, λόγω νέων έκτακτων μέτρων για την αντιμετώπιση της πανδημίας, ακολούθησαν οι υποχρεωτικές απαλλαγές μισθωμάτων κατά 40% για του μήνες Νοέμβριο και Δεκέμβριο 2020 ως ΦΕΚ 5204/24.11/2020 & ΦΕΚ 5577/17.12.2020.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα έσοδα του σταθερού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο έως και Δεκέμβριο του 2020 είναι μειωμένα κατά €1,3 εκατ.

### **Επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων 2020**

Στην κλειόμενη χρήση τα έσοδα από τη λειτουργία του «Smart Park» ανήλθαν σε 6,5 εκ. έναντι ποσού 6,8 εκ. € στη χρήση του 2019. Τα έσοδα είχαν μείωση 0,3 εκ € και οι ζημιά από την πανδημία ανήλθε σε 1,3 εκ €, λόγω της αύξησης της μισθωτικής επιφάνειας από τη λειτουργία του νέου κτιρίου. Το EBITDA διαμορφώθηκε σε 5,0 εκ. € έναντι 4,2 εκ. € της χρήσης 2019, τα κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) για τη χρήση αυξήθηκαν σε 3,4 εκ., έναντι 2,8 εκ. € της χρήσης 2019 ενώ τα κέρδη μετά από φόρους παρέμειναν τα ίδια με το 2019 1,4 εκ. €.

### **Εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης («ΕΔΜΑ»)**

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης στα πλαίσια λήψης αποφάσεων σχετικά με την αξιολόγηση των επιδόσεών της, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα που δραστηριοποιείται. Για τα βασικά οικονομικά μεγέθη οι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης και οι ορισμοί τους παρατίθενται παρακάτω για τις χρήσεις 2020 και 2019 :



**EBITDA προ απομειώσεων (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortization):** Κέρδη προ φόρων, απομειώσεων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων.

**Δείκτης EBITDA προ απομειώσεων** Κέρδη προ φόρων, απομειώσεων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων προς κύκλο εργασιών

**EBIT (Earnings before Interest and Tax):** Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων.

(ποσά σε €)	Στοιχεία εταιρίας	
	1 - Ιαν έως	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Κύκλος εργασιών	6.501.090	6.822.493
EBITDA	5.006.456	4.184.777
Δείκτης EBITDA	77,01%	61,34%
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης (EBIT)	3.377.988	2.842.944
Κέρδη προ φόρων	1.922.215	1.861.793
Κέρδη μετά από φόρους	1.311.299	1.440.747

**Καθαρός δανεισμός:** Σύνολο βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

**Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης:** Το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

(ποσά σε €)	31/12/2020	31/12/2019
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	2.182.889	16.767.344
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	31.486.027	13.670.277
Σύνολο δανείων	33.668.916	30.437.621
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	7.683.724	8.183.342
<b>Καθαρός Δανεισμός/Διαθέσιμα</b>	<b>25.985.192</b>	<b>22.254.279</b>
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	<b>43.694.062</b>	<b>45.444.389</b>
Σύνολο Κεφαλαίων	<b>69.679.254</b>	<b>67.698.668</b>
<b>Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης</b>	<b>37,3%</b>	<b>32,9%</b>

**Δείκτης απόδοσης Ενεργητικού (ROA):** Κέρδη μετά από Φόρους προς σύνολο Ενεργητικού της Εταιρίας.



	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας Ενεργητικού Εταιρίας	1,58%	1,72%	Κέρδη μετά από φόρους /Σύνολο Ενεργητικού

**Δείκτης απόδοσης Κεφαλαίων (ROE):** Κέρδη μετά από Φόρους προς Ίδια Κεφάλαια της Εταιρίας.

	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων Εταιρίας	3,00%	3,17%	Κέρδη μετά από φόρους /Ιδια κεφάλαια

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα εισηγηθεί στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη διανομή μερίσματος ποσού € 600.000.

### **Κίνδυνοι και αβεβαιότητες**

Στη συνέχεια παρατίθενται οι κίνδυνοι που εκτίθεται η Εταιρία και οι πιθανές επιπτώσεις τους σ' αυτήν, όπως ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές στις τιμές αγοράς ακινήτων), ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος ρευστότητας και ο κίνδυνος από μεταβολές επιτοκίων.

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται σε πιθανή αδυναμία της Εταιρίας να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές, γι' αυτό και η παρακολούθηση της ρευστότητας είναι συνεχής και γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρίας.

Η Εταιρία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά ενδεχόμενη αδυναμία του πελάτη και αθέτηση των συμβατικών του υποχρεώσεων με αποτέλεσμα τη μη εξόφληση ή την καθυστερημένη αποπληρωμή της υποχρέωσης, η οποία μπορεί να επηρεάσει άμεσα και σημαντικά τα οικονομικά μεγέθη, τη ρευστότητα και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας.

Τα επενδυτικά 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, τα επενδυτικά ακίνητα απομειώνονται στο ανακτήσιμο ποσό. Η εταιρία αξιολογεί κατά πόσο υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι ένα επενδυτικό ακίνητο έχει υποστεί απομείωση. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, κτηματαγοράς και υπολειμματικής αξίας. Οι παραδοχές που



χρησιμοποιούνται, κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του Ισολογισμού.

Η μεταβολή στις αποδόσεις που μπορεί να υποστεί κάθε είδους επένδυση εξαιτίας της αλλαγής των επιτοκίων της αγοράς, χαρακτηρίζεται πηγή σημαντικού κινδύνου γιατί επηρεάζουν την αγορά στο σύνολό της. Για τη μείωση της έκθεσης στις διακυμάνσεις των επιτοκίων, η εταιρία έχει συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίου στο σύνολο του δανείου της.

Σε συνέχεια των παραπάνω κινδύνων που συνδέονται με τις τρέχουσες χρηματοοικονομικές συνθήκες και τη δραστηριότητα της εταιρίας θα πρέπει να συνυπολογιστεί και το ξέσπασμα της υγειονομικής απειλής του Covid-19, όπου επηρέασε και επηρεάζει τις συνθήκες και τα δεδομένα που επικρατούν και στην αγορά των ακινήτων. Η αναστολή λειτουργίας των Εμπορικών Κέντρων καθώς και οι λοιπές δημοσιονομικές αποφάσεις της κυβέρνησης για την άμβλυνση των συνεπειών των μέτρων περιορισμού της οικονομικής δραστηριότητας, όπως αυτή της μείωσης των μισθωμάτων επαγγελματικής μίσθωσης, επηρεάζουν το σχεδιασμό αυξάνοντας τον κίνδυνο ρευστότητας.

Η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη την έκθεση στους παραπάνω κινδύνους δίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στη διαχείριση, αναγνώριση και αξιολόγησή τους για τη διασφάλιση της οικονομικής σταθερότητας, κρίνοντας ξεχωριστά, αξιολογώντας και καθορίζοντας ενέργειες αντιμετώπισης των κινδύνων. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη λήψης αποφάσεων για την εφαρμογή των επενδυτικών πλάνων, την άσκηση του ελέγχου, την παρακολούθηση των δραστηριοτήτων και τη διασφάλιση της ομαλότητας της λειτουργίας της εταιρίας.

### **Προοπτικές**

Παρά τη δύσκολη συγκυρία η εταιρία συνεχίζει τις προσπάθειές της για τη μίσθωση του συνόλου της προς εκμετάλλευση επιφάνειας του Εμπορικού Πάρκου.

### **Εργασιακά ζητήματα**

#### 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.





## 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.

## 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. Στην εταιρία 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.

Το 2020, η πανδημία COVID-19 δημιούργησε νέα δεδομένα για την προστασία της υγείας, ενώ παράλληλα δημιούργησε επείγουσες ανάγκες στο Εθνικό Σύστημα Υγείας. Ο Όμιλος έλαβε όλα τα κατάλληλα μέτρα ώστε να διασφαλιστεί η απρόσκοπτη λειτουργία του παράλληλα με την ασφάλεια των εργαζομένων του.

Στις αρχές του 2020 και λόγω της πανδημίας COVID-19, επισπεύστηκε ο σχεδιασμός του Ομίλου, όσον αφορά στην υλοποίηση εφαρμογών εξ' αποστάσεως εργασίας, ώστε οι εργαζόμενοι του Ομίλου να συνεχίσουν να εργάζονται με ασφάλεια. Ο Όμιλος κατάφερε σε μικρό χρονικό διάστημα να παράσχει στους εργαζόμενους, καθεστώς τηλεργασίας, τον κατάλληλο εξοπλισμό και την αντίστοιχη εκπαίδευση, αλλά και ταυτόχρονα να υλοποιήσει όλη την απαραίτητη υποδομή, ώστε να υποστηρίξει την τηλεργασία με ασφάλεια. Η αποδοχή της υπηρεσίας ήταν καθολική από τους εργαζόμενους διασφαλίζοντας την επιχειρησιακή συνέχεια σε πολύ υψηλό επίπεδο.

Δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στη συνεχή εκπαίδευση και ενημέρωση των εργαζομένων, στην τήρηση των κανόνων υγιεινής καθώς και στην παροχή των απαραίτητων μέσων ατομικής προστασίας.

## Περιβαλλοντικά ζητήματα

- Εφαρμόζουμε στις δραστηριότητες και στα 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.
- Επιδίωξη 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 της Εταιρίας μας.

#### **Λοιπά θέματα**

- Η Εταιρεία δεν κατέχει αποθέματα σε συνάλλαγμα ούτε διατηρεί υποκαταστήματα.
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.
- Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.
- Τα βάρη επί των ακινήτων της Εταιρείας αναφέρονται στη σημείωση 5 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.
- Οι αμοβές των μελών της Διοίκησης της Εταιρίας για την κλειόμενη χρήση ανήλθαν σε ποσό €114.737 και αντίστοιχα στην χρήση 2019 ανήλθαν σε ποσό €110.253.
- Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, σύμφωνα με το Δ.Λ.Π.24 και κατά την έννοια του ν. 4308/2014, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:



Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €					
Ετος	Εταιρία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
2020	<i>Μητρική</i>				
	REDS AE	121.390	116.963	2.653.570	-
	<i>Λοιπά συνδεδεμένα μέρη</i>	720.000	755.490	914.523	496.022
	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ 2020</b>	<b>841.390</b>	<b>872.453</b>	<b>3.568.093</b>	<b>496.022</b>
2019	<i>Μητρική</i>				
	REDS AE	88.953	198.668	2.237.215	15.740
	<i>Λοιπά συνδεδεμένα μέρη</i>	13.510	11.147.969	-	3.113.524
	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ 2019</b>	<b>102.463</b>	<b>11.346.638</b>	<b>2.237.215</b>	<b>3.129.264</b>

Οι αγορές αγαθών και υπηρεσιών από την μητρική αφορούν τιμολογήσεις δαπανών και κόστους μισθοδοσίας προσωπικού λόγω ενασχόλησής τους με τις μισθώσεις και την ανάπτυξη του κέντρου, αντίστοιχα οι αγορές από λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως συμβάσεις κατασκευής για την ανάπτυξη και επέκταση του Εμπορικού Πάρκου και τιμολογήσεις δαπανών και υπηρεσιών προς την Εταιρία.

Οι απαιτήσεις από τη μητρική αφορούν ενδοεταιρικό δάνειο ποσού 2,0 εκ. € περίπου την 31/12/2020, πλέον δεδουλευμένων τόκων.

#### Σημαντικά γεγονότα μετά τις 31.12.2020

Οι συνέπειες της πανδημίας στα έσοδα της εταιρίας ήταν σημαντικές και συνεχίζουν να υφίστανται δεδομένου ότι το φαινόμενο είναι σε εξέλιξη με αποτέλεσμα η πλήρη έκταση του οικονομικού κόστους να είναι αβέβαιη. Δεδομένου ότι την κύρια δραστηριότητα της εταιρίας αποτελεί η λειτουργία του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park», μετά τις κυβερνητικές αποφάσεις για την αναστολή λειτουργίας των Εμπορικών Κέντρων και τις αποφάσεις για παροχή έκπτωσης 40% στα μισθώματα της χρήσης 2020, και των μειώσεων στις μισθώσεις έως και 100%, τους πρώτους μήνες του 2021, η Εταιρία και ο Όμιλος έχουν προσαρμόσει το τρόπο λειτουργίας προκειμένου να ανταποκριθούν στις ανάγκες και τον περιορισμό των επιπτώσεων.



Μετά τα όσα σας εκθέσαμε, σας καλούμε Κύριοι Μέτοχοι, να εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις Χρήσεως 2020 και τις εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή που τις συνοδεύουν και να απαλλάξετε τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά και το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο, καθώς και την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για την εταιρική χρήση 2020.

Κηφισιά, 30 Αυγούστου 2021

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.



## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

### Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2020, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

#### Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των 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, 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, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

#### Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.



Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

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

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

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, 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 ή να διακόψει τις δραστηριότητες της 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.

#### **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι 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 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 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.
- 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 να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των 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 να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.



- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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.

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

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».



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

Αθήνα, 10 Σεπτεμβρίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φώτης Σμυρνής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 52861





## Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επ ενδύσεις σε ακίνητα	5	69.981.906	70.473.764
Ενσώματα π άγια	6	271.426	225.767
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	43.322	32.810
Δικαιώματα χρήσης π αγίων	8	57.713	96.471
Δεσμευμένες καταθέσεις	11	2.838.481	1.187.014
Λοιπές μακροπ ρόθεσμες απ αιτήσεις	9	3.600	3.600
		<b>73.196.449</b>	<b>72.019.426</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απ αιτήσεις	9	4.965.118	4.719.151
Δεσμευμένες καταθέσεις	11	3.701.509	5.548.389
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	1.143.734	1.447.939
		<b>9.810.360</b>	<b>11.715.479</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>83.006.809</b>	<b>83.734.905</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	37.786.000	39.286.000
Λοιπά απ θεματικά	13	(281.057)	(319.431)
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		6.189.118	6.477.819
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>43.694.062</b>	<b>45.444.389</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια μακροπ ρόθεσμα	15	31.486.027	13.670.277
Υποχρέωση μισθώσεων	8	33.054	75.434
Αναβαλλόμενες φορολογικές υπ οχρεώσεις	17	1.536.253	1.227.841
Προβλέψεις Απ οζημίωσης Πρωσωπικού	18	75.837	61.872
Λοιπές μακροπ ρόθεσμες υπ οχρεώσεις	14	1.206.159	1.189.885
Παράγωγα χρηματοοικονομικά π ροϊόντα	16	959.448	1.039.313
		<b>35.296.778</b>	<b>17.264.622</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υπ οχρεώσεις	14	1.794.614	4.230.347
Δάνεια βραχυπ ρόθεσμα	15	2.182.889	16.767.344
Υποχρέωση μισθώσεων	8	38.466	28.203
		<b>4.015.970</b>	<b>21.025.894</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>39.312.747</b>	<b>38.290.516</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>83.006.809</b>	<b>83.734.905</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



## Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός από τα κέρδη ανά μετοχή.

	Σημ.	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
<b>Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων</b>	19	6.501.090	6.822.493
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	21	(2.510.364)	(2.622.400)
<b>Μικτό αποτέλεσμα από επενδυτική δραστηριότητα</b>		<b>3.990.726</b>	<b>4.200.094</b>
Λειτουργικά έξοδα	21	(1.254.094)	(1.323.629)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	24	641.356	(33.520)
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>3.377.988</b>	<b>2.842.944</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	150.891	103.280
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	(1.606.663)	(1.084.431)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>1.922.215</b>	<b>1.861.793</b>
Φόρος εισοδήματος	23	(610.917)	(421.046)
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>		<b>1.311.299</b>	<b>1.440.747</b>
<b>Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>			
Βασικά & προσαρμοσμένα		0,0347	0,0367

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



## Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	01/01-31/12/2020	01/01-31/12/2019
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>	<b>1.311.299</b>	<b>1.440.747</b>
<b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>		
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	48.141	52.055
Λοιπά	-	-
<b>Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</b>		
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	(9.767)	6.657
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα /(έξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)</b>	<b>38.374</b>	<b>58.712</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(έξοδα) μετά από φόρους</b>	<b>1.349.673</b>	<b>1.499.460</b>
<b>Κατανέμονται σε :</b>		
-Μετόχους της μητρικής	1.349.673	1.499.460
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>39.286.000</b>	<b>(450.181)</b>	<b>5.109.109</b>	<b>43.944.929</b>
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	1.440.747	1.440.747
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης</b>				
Μεταβολή αξίας αντιστάθμισης ταμειακών ροών	-	52.055	-	52.055
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	-	6.657	-	6.657
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)</b>			-	-
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης</b>	-	58.712	1.440.747	1.499.460
Έκδοση /(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Μεταφορά σε Αποθεματικά	-	72.038	(72.038)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>39.286.000</b>	<b>(319.431)</b>	<b>6.477.819</b>	<b>45.444.388</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>39.286.000</b>	<b>(319.431)</b>	<b>6.477.819</b>	<b>45.444.388</b>
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	1.311.299	1.311.299
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης</b>				
Μεταβολή αξίας αντιστάθμισης ταμειακών ροών	-	48.141	-	48.141
Λοιπά	-	-	-	-
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	-	(9.767)	-	(9.767)
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)</b>		38.374	-	38.374
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης</b>	-	38.374	1.311.299	1.349.673
Έκδοση /(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	(1.500.000)	-	-	(1.500.000)
Διανομή Μερίσματος	-	-	(1.600.000)	(1.600.000)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>37.786.000</b>	<b>(281.057)</b>	<b>6.189.118</b>	<b>43.694.062</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη προ φόρων		<b>1.922.215</b>	<b>1.861.793</b>
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις	5,6,7, 8	1.628.468	1.341.833
Απομειώσεις		-	-
Προβλέψεις	18	1.114	14.688
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη & ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		(150.891)	(103.280)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		1.606.663	1.084.431
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</i>			
Μείωση / (αύξηση) απατήσεων	9	(87.707)	(1.552.790)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	14	274.100	2.586.772
<i>Μείον :</i>			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(1.788.119)	(1.384.954)
Καταβεβλημένοι φόροι		(351.493)	(352.107)
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>3.054.351</b>	<b>3.496.387</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5,6,7	(3.859.555)	(12.058.232)
Τόκοι εισπραχθέντες		29.501	14.326
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη		-	(1.190.000)
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>(3.830.054)</b>	<b>(13.233.906)</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Εκδοση / (μείωση) κοινών μετοχών	12	(1.500.000)	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	11	195.412	(697.227)
Δάνεια αναληφθέντα	15	35.872.000	12.000.000
Αποπληρωμή δανεισμού	15	(32.459.150)	(211.818)
Μερίσματα πληρωθέντα		(1.600.000)	-
Πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων μίσθωσης		(36.766)	(26.976)
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>471.497</b>	<b>11.063.979</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα &amp; ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)</b>		<b>(304.206)</b>	<b>1.326.460</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	10	<b>1.447.939</b>	<b>121.479</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	10	<b>1.143.734</b>	<b>1.447.939</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



## Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

### 1. Γενικές πληροφορίες

Η κύρια δραστηριότητα της εταιρίας αφορά την διαχείριση - ανάπτυξη και πώληση ακίνητης περιουσίας.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά της γραφεία είναι στην Ερμού 25 Ν. Κηφισιά .

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της “REDS A.E.”, οι οποίες είναι διαθέσιμες στον δικτυακό τόπο. <https://www.reds.gr>

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 30 Αυγούστου 2021.

### 2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

#### 2.1.1. 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 παρούσες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ΔΠΧΑ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον κανόνα του ιστορικού κόστους εκτός από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία, τα οποία έχουν κατηγοριοποιηθεί σε εύλογη αξία μέσω γτων αποτελεσμάτων (συμπεριλαμβανομένων των παραγώγων) ή μέσω λοιπών εσόδων.

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

#### 2.1.2. Συνέχιση Δραστηριότητας

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2020 προετοιμάζονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρουσιάζουν εύλογα την χρηματοοικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της εταιρίας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες της εταιρίας 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.
- Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων ως αποτέλεσμα της μείωσης στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων κινδύνων οι δραστηριότητες της εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων, αλλά και για την αξιοποίηση των θετικών εξελίξεων. Μετά από προσεκτική εξέταση, θεωρείται ότι: (α) η βάση της συνεχούς δραστηριότητας προετοιμασίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν επηρεάζεται, (β) τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της εταιρίας παρουσιάζονται ορθά σε σχέση με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει και ο Όμιλος στον οποίο ανήκει και (γ) έχουν σχεδιαστεί προγράμματα λειτουργίας και δράσεις για την αντιμετώπιση προβλημάτων που ενδέχεται να προκύψουν αναφορικά με τις δραστηριότητες της εταιρίας.

### **Επίδραση Covid-19**

Για την Εταιρία και στον τομέα Ανάπτυξης Ακινήτων η υγειονομική απειλή του COVID-19 επηρέασε και επηρεάζει τις συνθήκες και τα δεδομένα που επικράτησαν και επικρατούν στην αγορά. Λόγω των μέτρων για τον περιορισμό της εξάπλωσης της πανδημίας, με απόφαση της Κυβέρνησης αναστάλη η λειτουργία των εμπορικών κέντρων από την 13.03.2020 μέχρι και την 04.05.2020, οπότε το Smart Park επανεκκίνησε σταδιακά τη λειτουργία του με περιορισμένο αριθμό καταστημάτων, ενώ την 11.05.2020 το σύνολο των καταστημάτων άρχισε να επαναλειτουργεί. Επιπλέον, σύμφωνα με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου, δόθηκε απαλλαγή στους μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης, από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο και Ιούνιο 2020. Σύμφωνα με Υπουργική απόφαση δόθηκε απαλλαγή με παράταση της απόφασης και για τους μήνες Ιούλιο έως Σεπτέμβριο στα καταστήματα επιχειρήσεων εστίασης, προβολής κινηματογραφικών ταινιών και πολιτισμού. Με αποφάσεις της Ελληνικής Κυβέρνησης, λόγω νέων έκτακτων μέτρων για την αντιμετώπιση της πανδημίας, ακολούθησαν οι υποχρεωτικές απαλλαγές μισθωμάτων κατά 40% για τους μήνες Νοέμβριο και Δεκέμβριο 2020. Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα έσοδα του σταθερού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο έως και Δεκέμβριο του 2020 είναι μειωμένα κατά €1,3 εκατ. και έχει πλήρως αποτυπωθεί στα οικονομικά αποτελέσματα της εταιρίας για την περίοδο από 01.01.2020 έως 31.12.2020, παρά το γεγονός ότι η επίδραση αυτή αντισταθμίστηκε από την επέκταση του εμπορικού πάρκου και την αύξηση των εμπορικών μισθώσεων.

Η Διοίκηση της εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες. Επιπρόσθετα ο πιστωτικός κίνδυνος των πελατών περιορίζεται σημαντικά λόγω της πολιτικής της εταιρίας να λαμβάνει τραπεζικές εγγυητικές επιστολές από τους μισθωτές. Βλέπε Σημείωση 3.1.

Δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων τόσο στη χώρα μας όσο και διεθνώς, αλλά και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες εκτιμητικής αβεβαιότητας. Αναφορικά όμως με τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων ο κίνδυνος απομείωσης αξίας, ως αποτέλεσμα της επίδρασης του COVID-19, είναι περιορισμένος λόγω του γεγονότος ότι τα επενδυτικά ακίνητα σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές που ακολουθεί η εταιρία επιμετρούνται σε κόστος κι όχι σε εύλογη αξία. Βλέπε Σημείωση 6.

Σημειώνεται, ότι η εταιρία έχει βελτιώσει σημαντικά τη ρευστότητά της κατά την ημερομηνία ισολογισμού εξαιτίας της μετατροπής βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων σε μακροπρόθεσμες, καθώς για τις ανάγκες χρηματοδότησης της νέας επέκτασης του «Smart Park», εταιρία υπέγραψε την 14/5/2020 σύμβαση κοινού



ομολογιακού δανείου έως του ποσού των 41,5 εκ. € (36,5εκ.+5εκ.δάνειο ΦΠΑ), στο οποίο συμπεριλαμβάνεται η αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού ποσού 15,3 εκ. €. Βλέπε Σημείωση 15.

### **Επιπτώσεις της Πανδημίας Covid-19 για το έτος 2021**

Οι επιπτώσεις της πανδημίας συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομική κατάσταση της εταιρίας για το έτος 2021. Η Κυβέρνηση με νομοθετική ρύθμιση αποφάσισε να απαλλάξει τους μισθωτές από την καταβολή του συνόλου του μισθώματός τους για τους μήνες Ιανουάριο έως Απρίλιο. Αντίστοιχα για το ίδιο χρονικό διάστημα η οι εκμισθωτές (νομικά πρόσωπα) θα λάβουν ως αποζημίωση το 60% των μισθωμάτων. Λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω νομοθετικές ρυθμίσεις, η επίπτωση στα συνολικά έσοδα για το εξάμηνο του 2021 ανέρχεται στο ποσό των € 1,2εκ. περίπου, η εταιρία έχει προσαρμόσει το τρόπο λειτουργίας της προκειμένου να ανταποκριθεί στις ανάγκες και τον περιορισμό των επιπτώσεων στο ελάχιστο δυνατό.

Τα ταμειακά διαθέσιμα της εταιρίας είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεών της, επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων της εταιρίας θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

### **Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα**

Η οικονομική δραστηριότητα παγκοσμίως συρρικνώθηκε σημαντικά κατά το 2020 λόγω των σοβαρών επιπτώσεων του κορωνοϊού και την εφαρμογή lockdowns. Η κατανάλωση μειώθηκε, ενώ οι υπηρεσίες, η βιομηχανική παραγωγή και η κατασκευαστική δραστηριότητα έχουν υποστεί έντονες αναταράξεις. Η εξέλιξη αυτή οδήγησε σε μείωση του ΑΕΠ κατά 6,8% στις χώρες της Ευρωζώνης.

Στην πιο πρόσφατη οικονομική έκθεση της για την Ελλάδα που δημοσιεύθηκε το Φεβρουαρίου 2021 (“Winter 2021 Economic Forecasts”), η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προβλέπει ότι η μείωση του ΑΕΠ το 2020 διαμορφώθηκε σε -10%, και αναμένει ότι θα ανακάμψει το 2021 με ρυθμό +3,5%.

Με σκοπό την αντιμετώπιση της οικονομικής κρίσης λόγω κορωνοϊού, η Ευρωπαϊκή Ένωση κατέληξε σε ιστορική συμφωνία για νέο επταετή προϋπολογισμό για την περίοδο 2021-2027, ύψους €1.074 δισ. και Ταμείο Ανάκαμψης ύψους €750 δισ., από το οποίο η Ελλάδα θα λάβει συνολικά πάνω από €70 δισ.. Από το Ταμείο Ανάκαμψης η Ελλάδα θα λάβει €32 δισ. εκ των οποίων τα €19,5 δισ. αφορούν επιχορηγήσεις και τα €12,5 δισ. δάνεια, ενώ επιπρόσθετα θα λάβει σχεδόν €40 δισ. από το Πολυετές Δημοσιονομικό πλαίσιο μέσω ΕΣΠΑ και Κοινής Αγροτικής Πολιτικής κατά την περίοδο 2021-2027. Η ελληνική Κυβέρνηση έχει δηλώσει ότι οι υποδομές είναι από τους τομείς προτεραιότητας για τη διοχέτευση των παραπάνω κεφαλαίων.

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





## 2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

**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 της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

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

#### **ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων»**

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Επιπλέον αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί εκροή. Τέλος εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης (ή εξέτασης συγκέντρωσης) με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας.

#### **ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»**

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας.

#### **ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς»**

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας.

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

#### **ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020)**

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



ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας.

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

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η εφαρμογή της τροποποίησης αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας.

**ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει. Η εφαρμογή των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας.

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

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

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

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας.

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



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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρίες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η εφαρμογή των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας.

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

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρίες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η εφαρμογή των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας.

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

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε δύο ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η εφαρμογή των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας.



ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

### 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 οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ, διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται σε αυτές τις στρογγυλοποιήσεις.

### 2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο, και δεν χρησιμοποιούνται, κατηγοριοποιούνται ως επένδυση σε ακίνητα. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά κατηγοροποιούνται εξ' αρχής στις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης, καθώς και αν είναι εφαρμόσιμο, του κόστους δανεισμού (σημείωση 2.22). 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 στην εταιρία 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.



## 2.6 Μισθώσεις

### (α) Εταιρία ως μισθωτής

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

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

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

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

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

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

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

### (β) Εταιρία ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε κόστος (Σημ. 2.5). Η Σημ. 2.20 περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.



## **2.7 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις**

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

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρία 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 :

- |                              |           |
|------------------------------|-----------|
| - Επιπλα & Λοιπός εξοπλισμός | 5 -10έτη  |
| - Μεταφορικά μέσα            | 6 – 9 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. Τα κόστη δανεισμού που προκύπτουν για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τις προϋποθέσεις ενσωματώνονται στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου. Ένα περιουσιακό στοιχείο πληρεί τις προϋποθέσεις όταν είναι αναγκαίο μια σημαντική χρονική περίοδος προετοιμασίας για τη χρήση στην οποία προορίζεται. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται εφόσον η κατασκευή είναι ενεργός (υπό εξέλιξη) και παύει όταν το περιουσιακό στοιχείο έχει ουσιαστικά ολοκληρωθεί, ή αναστέλλεται εάν η κατασκευή έχει διακοπεί. Όλα τα άλλα έξοδα δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως (σημείωση 2.22).

## **2.8 Ασώματες Ακινήτοποιήσεις**

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



## 2.9 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

### Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

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

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

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας.

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

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα (Σημ. 2.1γ)
- Απαιτήσεις από πελάτες (Σημ. 2.1γ)
- Λοιπές απαιτήσεις

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

Αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία που διακρατώνται με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση τους και δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Οι μεταβολές στην τρέχουσα αξία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα εκτός από την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης, τα έσοδα από τόκους και τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές τα οποία αναγνωρίζονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν το περιουσιακό στοιχείο από-αναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος/ζημιά που είχε αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)» Τα έσοδα από τόκους



υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές αναγνωρίζονται στη γραμμή «Συναλλαγματικές διαφορές» και οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης στις κατηγορίες «Αναπόσβεστο κόστος» και «Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων» επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Το κέρδος/ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)» στην περίοδο στη οποία προκύπτει.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

#### **Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές**

Η Εταιρία έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), καθώς και λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος και υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

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

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

#### **2.10 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή, δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και επίσης όταν κάποια γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημιά απομείωσης ανγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειούμενη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος, και αξίας χρήσεως ( Παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές οικονομικές 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 αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

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

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν





υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εταιρία διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις επιμετρά μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης.

Οι εμπορικές απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές (που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), η Εταιρία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόστηκαν για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

### **Λοιπές απαιτήσεις**

Στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνονται τα ακόλουθα:

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

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

### **2.12 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

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



#### **2.14 Μετοχικό κεφάλαιο**

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

#### **2.15 Δανεισμός**

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

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

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

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

#### **2.16 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία**

Η σύναψη σύμβασης παραγών χρηματοοικονομικών στοιχείων γίνεται με στόχο την αντιστάθμιση στην έκθεση σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων που συνδέεται με μακροχρόνιες δανειακές συμβάσεις.

Ο εταίρια 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 παραγών 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 παραγών 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.



## 2.17 Αντιστάθμιση Ταμειακών Ροών

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

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

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

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

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

## 2.18 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

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

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

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



έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

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

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

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

## 2.19 Παροχές στο προσωπικό

### (α) Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

### (β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η Εταιρία 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 το οποίο θα εισπράξει ο εργαζόμενος όταν συνταξιοδοτηθεί το οποίο συνήθως εξαρτάται από ένα 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 η Εταιρία πραγματοποιεί καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο. Ο Εταιρία 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 η Εταιρία πληρώνει εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία του δημοσίου σε υποχρεωτική βάση. Η Εταιρία 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 μακροπρόθεσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και αλλαγές σε αναλογιστικές παραδοχές χρεώνονται ή πιστώνονται στα λοιπά συνολικά έσοδα κατά την περίοδο την οποία προκύπτουν.

Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως. Η εταιρία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν η εταιρία 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.

## **2.20 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.

## **2.21 Αναγνώριση εσόδων**

Τα έσοδα προέρχονται κυρίως από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και παροχή υπηρεσιών.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, 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.



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.

#### **2.22 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.

#### **2.23 Διανομή μερισμάτων**

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

#### **2.24 Κόστη δανεισμού**

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

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

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

#### **2.25 Έσοδα και έξοδα από τόκους**

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Όπου ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα παρόμοιων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού απομειώνεται, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το ποσοστό επιτοκίου που προεξοφλεί τις μελλοντικές ταμειακές ροές, για σκοπούς υπολογισμού της ζημίας απομείωσης.

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

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων



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

### 3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

#### 3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η εταιρία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

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 επένδυσης των διαθέσιμων.

##### *i. Κίνδυνος αγοράς*

Η εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και των μισθωμάτων. Η εταιρία παρακολουθεί στενά τις τάσεις στις επιμέρους αγορές όπου αναπτύσσεται επιχειρηματική δραστηριότητα και σχεδιάζει ενέργειες για την άμεση και αποτελεσματική προσαρμογή στα νέα δεδομένα των επιμέρους αγορών.

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

Η εταιρία έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις. Η έκθεση της εταιρίας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενα επιτόκια. Η εταιρία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της 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 της Εταιρίας 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 σε διακυμάνσεις επιτοκίου η εταιρία έχει συνάψει συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίου.

Το σύνολο των δανείων 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.



*iii. Πιστωτικός κίνδυνος*

Η Εταιρία έχει αναπτύξει πολιτικές, έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι εμπορικές συμφωνίες πραγματοποιούνται με πελάτες, με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

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

Η έκθεση της Εταιρίας σε πιστωτικό κίνδυνο ανα κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει ως εξής :

	<b>31-Δεκ.-20</b>	<b>31-Δεκ.-19</b>
Απατήσεις από ενοίκια	1.271.220	654.414
Λοιπές απατήσεις	3.697.498	4.068.337
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις	7.683.724	8.183.342

*iv. Κίνδυνος ρευστότητας*

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

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρίας την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 αντίστοιχα :

	<b>31-Δεκ-20</b>				
	<b>ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>				
	<b>Εντός 1 Έτους</b>	<b>Μεταξύ 1 και 2 Ετών</b>	<b>Μεταξύ 2 και 5 Ετών</b>	<b>Άνω των 5 Ετών</b>	<b>Σύνολο</b>
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	1.467.122	19.093	478.737	574.366	<b>2.539.318</b>
Δανεισμός (κεφάλαιο)	2.182.889	2.524.089	14.276.349	14.685.588	<b>33.668.915</b>
Δανεισμός (τόκοι)	1.194.361	1.111.664	2.514.446	1.022.500	<b>5.842.971</b>
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	-	-	959.448	<b>959.448</b>
Υποχρεώσεις μισθώσεων	38.466	33.054	-	-	<b>71.520</b>

	<b>31-Δεκ-19</b>				
	<b>ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>				
	<b>Εντός 1 Έτους</b>	<b>Μεταξύ 1 και 2 Ετών</b>	<b>Μεταξύ 2 και 5 Ετών</b>	<b>Άνω των 5 Ετών</b>	<b>Σύνολο</b>
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	4.303.383	42.044	391.554	683.251	<b>5.420.232</b>
Δανεισμός (κεφάλαιο)	16.550.953	2.620.422	9.486.965	1.562.890	<b>30.221.230</b>
Δανεισμός (τόκοι)	846.205	488.953	822.153	29.469	<b>2.186.780</b>
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	-	-	1.039.313	<b>1.039.313</b>
Υποχρεώσεις μισθώσεων	28.204	33.663	41.770	-	<b>103.637</b>





### 3.2 Προσδιορισμός εύλογων αξιών

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

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

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

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

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που έχει η Εταιρία είναι τα εξής :

- το παράγωγο χρηματοοικονομικό προϊόν.

	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	959.448	-	<b>959.448</b>

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 της Εταιρίας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

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

Ο Καθαρός Δανεισμός 31/12/2020 σε σχέση με την 31/12/2019, είναι θετικός και παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ.



(ποσά σε €)	31/12/2020	31/12/2019
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	2.182.889	16.767.344
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	31.486.027	13.670.277
Σύνολο δανείων	33.668.916	30.437.621
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	7.683.724	8.183.342
<b>Καθαρός Δανεισμός/Διαθέσιμα</b>	<b>25.985.192</b>	<b>22.254.279</b>
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	<b>43.694.062</b>	<b>45.444.389</b>
Σύνολο Κεφαλαίων	<b>69.679.254</b>	<b>67.698.668</b>
<b>Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης</b>	<b>37,3%</b>	<b>32,9%</b>

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2020 υπολογίζεται σε 37,3%. (31.12.2019 : 32,9%). 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 της Εταιρείας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας της 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 εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

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

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

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, τις κενές περιόδους, τις υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια,



καθώς και την κεφαλαιακή απόδοση. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

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

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

Για τον καλύτερο προσδιορισμό της αξίας των οικοπέδων, πέρα από την μέθοδο της κτηματαγοράς, χρησιμοποιείται και η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας. Η αποτίμηση βάσει της υπολειμματικής αξίας εφαρμόζεται κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας γηπέδων κατάλληλων για αξιοποίηση ή ακινήτων που χρήζουν ανακαίνισης, προκειμένου να προχωρήσει η περαιτέρω αξιοποίησή τους. Η λογική της μεθόδου αυτής έχει ως βάση το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα ακίνητο στην υπάρχουσα κατάστασή του, προκειμένου να το αξιοποιήσει πλήρως και στη συνέχεια να το εκμεταλλευθεί. Προκειμένου να προσδιορισθεί η αναμενόμενη τρέχουσα αξία του ακινήτου προβλέπεται η ανάπτυξη του μέσω εφαρμογής του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησής του. Δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων τόσο στη χώρα μας όσο και διεθνώς, αλλά και ελλείπει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες εκτιμητικής αβεβαιότητας. Αναφορικά όμως με τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, ο κίνδυνος απομείωσης αξίας, ως αποτέλεσμα της επίδρασης του COVID-19, είναι περιορισμένος λόγω του γεγονότος ότι τα επενδυτικά ακίνητα σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές που ακολουθεί ο Όμιλος επιμετρούνται σε κόστος κι όχι σε εύλογη αξία. Περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τις παραδοχές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων περιλαμβάνονται στη σημείωση 5.

#### (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) Προβλέψεις αναφορικά με διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις

Για τις περιπτώσεις εκείνες που η εταιρία μπορεί να εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις η Διοίκηση εξετάζει την κατάσταση κάθε υπόθεσης σε περιοδική βάση για να αξιολογεί την πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων, βασισμένη και 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 καταχωρείται πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. 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 της εταιρίας.



## 5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<b>31-Δεκ-20</b>	<b>31-Δεκ-19</b>
<b>Κόστος</b>		
<b>1- Ιαν.</b>	<b>80.397.594</b>	<b>68.282.912</b>
Προσθήκες	1.033.517	12.114.682
<b>31-Δεκ.</b>	<b>81.431.112</b>	<b>80.397.594</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1- Ιαν.</b>	<b>(9.923.830)</b>	<b>(8.628.667)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(1.525.375)	(1.295.164)
<b>31-Δεκ.</b>	<b>(11.449.205)</b>	<b>(9.923.830)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31-Δεκ.</b>	<b>69.981.906</b>	<b>70.473.764</b>

- Η εταιρία εντός του 2020 ολοκλήρωσε την κατασκευή της Β' φάσης του Εμπορικού Πάρκου με την επέκτασή του κατά 15.200χιλ τ.μ. με προσθήκες για τη χρήση 1,0εκ. ευρώ.
- Επί των ακινήτων της εταιρίας συγκεκριμένα επί των οικοδομικών τετραγώνων ΟΤΕ71 και ΟΤΕ72 στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής, στα οποία έχει εγγραφεί η υπ' αριθμ. 8947/17.06.2020 υποθήκη ποσού ευρώ 49,8εκ. σε ασφάλεια της από 14/05/2020 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται πληροφορίες αναφορικά με την εύλογη αξία του Εμπορικού Πάρκου και τις μεθόδους αποτίμησής του.

Χώρα	Τομέας	Κατηγορία ακινήτου	Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	Εύλογη Αξία 31/12/2020	Μέθοδος Εκτίμησης	Στοιχεία προσδιορισμού αξίας	Εύρος τιμών (σε ευρώ)
Ελλάδα	Ανάπτυξη γης & ακινήτων	Εμπορικό Πάρκο	3	120.000.000	Μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών/ Μέθοδος υπολεμματικής αξίας	Επιτόκιο προεξόφλησης/ Κεφαλαιακή απόδοση εξόδου στη λήξη της περιόδου (exit yield)/ Αγοραίο μίσθωμα	7,75%/ 7,25% / 7.219.500 /
			<b>Σύνολο</b>	<b>120.000.000</b>			

### Ανάλυση Ευαισθησίας επί των εσόδων μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρίας

Μια ευλόγως πιθανή μεταβολή κατά 250 μονάδες βάσης (+/-0,25%) του συντελεστή προεξόφλησης της υφιστάμενης ανάπτυξης του Εμπορικού Πάρκου Smart Park θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση/αύξηση της εύλογης αξίας αυτού για το 2020 κατά 5εκ. € περίπου.



## 6. Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Μεταφορικά μέσα	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Κόστος</b>				
<b>1-Ιαν-2019</b>	<b>10.871</b>	<b>65.617</b>	<b>44.043</b>	<b>120.531</b>
Προσθήκες	0	-	205.320	205.320
<b>31-Δεκ-2019</b>	<b>10.871</b>	<b>65.617</b>	<b>249.363</b>	<b>325.851</b>
<b>1-Ιαν-2020</b>	<b>10.871</b>	<b>65.617</b>	<b>249.363</b>	<b>325.851</b>
Προσθήκες	-	-	98.729	98.729
Πωλήσεις /διαγραφές	-	-	(1.778)	(1.778)
<b>31-Δεκ-2020</b>	<b>10.871</b>	<b>65.617</b>	<b>346.314</b>	<b>422.802</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>1-Ιαν-2019</b>	<b>(3.327)</b>	<b>(44.264)</b>	<b>(40.787)</b>	<b>(88.378)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(1.571)	(6.562)	(3.573)	(11.706)
<b>31-Δεκ-2019</b>	<b>(4.898)</b>	<b>(50.826)</b>	<b>(44.360)</b>	<b>(100.084)</b>
<b>1-Ιαν-2020</b>	<b>(4.898)</b>	<b>(50.826)</b>	<b>(44.360)</b>	<b>(100.084)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(1.571)	(6.562)	(43.160)	(51.292)
<b>31-Δεκ-2020</b>	<b>(6.468)</b>	<b>(57.388)</b>	<b>(87.520)</b>	<b>(151.376)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>5.973</b>	<b>14.791</b>	<b>205.002</b>	<b>225.767</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>4.403</b>	<b>8.230</b>	<b>258.794</b>	<b>271.426</b>



## 7. Ασώματες ακινητοποιήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Λογισμικό
<b>Κόστος</b>	
<b>1-Ιαν-2019</b>	<b>6.820</b>
Προσθήκες	31.441
<b>31-Δεκ-2019</b>	<b>38.261</b>
<b>1-Ιαν-2020</b>	<b>38.261</b>
Προσθήκες	21.778
<b>31-Δεκ-2020</b>	<b>60.039</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>	
<b>1-Ιαν-2019</b>	<b>(4.631)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(821)
<b>31-Δεκ-2019</b>	<b>(5.452)</b>
<b>1-Ιαν-2020</b>	<b>(5.452)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(11.266)
<b>31-Δεκ-2020</b>	<b>(16.717)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>32.810</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>43.322</b>

## 8. Δικαιώματα χρήσης παγίων –ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις

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

Για το 2020 καταχωρήθηκαν ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των €4,6 χιλ. και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των €38,7 χιλ.



	<u>Μεταφορικά</u> <u>μέσα</u>
<b>Δικαιώματα χρήσης παγίων</b>	
<b>Κόστος</b>	
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	42.475
Προσθήκες περιόδου	88.138
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<u><b>130.613</b></u>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>130.613</b>
Προσθήκες περιόδου	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<u><b>130.613</b></u>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>	
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	-
Αποσβέσεις περιόδου	(34.142)
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<u><b>(34.142)</b></u>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>(34.142)</b>
Αποσβέσεις περιόδου	(38.758)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<u><b>(72.900)</b></u>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>96.471</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>57.713</b>



	<u>Μεταφορικά μέσα</u>
<b>Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση Μισθώσεων</b>	
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>27.439</b>
Πληρωμές περιόδου	(13.028)
Προσθήκες περιόδου	61.023
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>75.434</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>75.434</b>
Πληρωμές περιόδου	(30.719)
Τόκοι περιόδου	4.649
Μεταφορά από βραχυπρόθεσμη υποχρέωση	(16.310)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>33.054</b>
<b>Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση Μισθώσεων</b>	
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>15.036</b>
Πληρωμές περιόδου	(16.310)
Τόκοι περιόδου	2.362
Προσθήκες περιόδου	27.115
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>28.203</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>28.203</b>
Πληρωμές περιόδου	(6.047)
Μεταφορά σε μακροπρόθεσμη υποχρέωση	16.310
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>38.466</b>





## 9. Απαιτήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Πελάτες	1.271.320	654.414
Πελάτες - Συνδεδεμένα μέρη	892.700	-
<b>Καθαρές απαιτήσεις πελατών</b>	<b>2.164.020</b>	<b>654.414</b>
Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία (περιλαμβ. Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα συμβάσεων με πελάτες)	-	202.623
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	1.990.000	1.990.000
Λοιπές Απαιτήσεις	814.697	1.875.714
<b>Σύνολο</b>	<b>4.968.718</b>	<b>4.722.751</b>
Σύνολο μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	3.600	3.600
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	4.965.118	4.719.151
<b>Σύνολο</b>	<b>4.968.718</b>	<b>4.722.751</b>

Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες καθώς αυτές προέρχονται από μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον σε σημαντικά υπόλοιπα, έχουν ληφθεί εγγυήσεις ως εξασφάλιση για τη μείωση του πιστωτικού κινδύνου. Για τις απαιτήσεις που είναι σε καθυστέρηση μικρότερη του έτους έναντι των συμβατικών ημερομηνιών λήξης τους δεν σχηματίστηκε σχετική πρόβλεψη απομείωσης καθόσον εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν στο σύνολο τους.

Την 22 Απριλίου 2015 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου, τη μητρική REDS ΑΕ., ανωτάτου ύψους 2 εκ. ευρώ. Την 31/12/2020 το ποσό του δανεισμού ανήλθε σε € 1.990.000

Ο λογαριασμός «Λοιπές απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής :

Λοιπές απαιτήσεις	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Ελληνικό Δημόσιο: π ακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	41.557	18.915
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	-	1.399.658
Λογ/σμός διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	3.682	2.308
Επ επαγές (μεταχρονολογημένες) εισπρακτέες	-	2.646
Έξοδα επ όμνων χρήσεων	49.878	151.694
Προκαταβολές προμηθευτών / πιστωτών	52.409	44.518
Δοσμένες εγγυήσεις	3.600	3.600
Λοιποί χρεώστες	663.570	252.375
<b>Σύνολο</b>	<b>814.697</b>	<b>1.875.714</b>



Η ανάλυση ενηλικίωσης των υπολοίπων πελατών την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 έχει ως εξής:

	<u>31-Δεκ-20</u>	<u>31-Δεκ-19</u>
0 - 3 μήνες	1.950.139	612.255
3 - 6 μήνες	153.258	4.636
6 μήνες - 1έτος	24.979	477
1 - 2 έτη	799	100
2 - 3 έτη	-	-
Πάνω από 3 έτη	34.846	36.945
	<u>2.164.020</u>	<u>654.414</u>
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	-
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	<b>2.164.020</b>	<b>654.414</b>

## 10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<u>31-Δεκ-20</u>	<u>31-Δεκ-19</u>
Διαθέσιμα στο ταμείο	2.520	2.630
Καταθέσεις όψεως	1.141.214	1.445.309
<b>Σύνολο</b>	<b>1.143.734</b>	<b>1.447.939</b>

## 11. Δεσμευμένες καταθέσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις της Εταιρίας ανέρχονται στις 31.12.2020 σε ευρώ 6.539.990 και στις 31.12.2019 σε ευρώ 6.735.403.

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αυτοχρηματοδοτούμενων ή συγχρηματοδοτούμενων έργων (όπως το ακίνητο «Smart Park», της εταιρίας) αφορούν είτε λογαριασμούς εσόδων όπου καταθέτονται τα έσοδα του έργου πριν την κάλυψη των εγκεκριμένων δαπανών ή λογαριασμούς εξυπηρέτησης βραχυπρόθεσμων τοκοχρεολυσίων για την αποπληρωμή των επόμενων χρονικά τοκοχρεωλυτικών δόσεων των δανείων.



## 12. Μετοχικό κεφάλαιο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>39.286.000</b>	<b>1,00</b>	<b>39.286.000</b>	<b>39.286.000</b>
Έκδοση /(μείωση) μετοχών	-	1,00	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>39.286.000</b>	<b>1,00</b>	<b>39.286.000</b>	<b>39.286.000</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>39.286.000</b>	<b>1,00</b>	<b>39.286.000</b>	<b>39.286.000</b>
Έκδοση /(μείωση) μετοχών	(1.500.000)	1,00	(1.500.000)	(1.500.000)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>37.786.000</b>	<b>1,00</b>	<b>37.786.000</b>	<b>37.786.000</b>

Με την από 4/8/2020 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρίας αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά ποσό ευρώ 1.500.000, με ταυτόχρονη ακύρωση ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων μετοχών της μοναδικής μετόχου REDS ΑΕ.

## 13. Αποθεματικά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	310.606	(748.592)	(12.195)	(450.181)
Μεταφορά από απ οτελέσματα	72.038	-	-	72.038
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	-	-	6.657	6.657
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	52.055	-	52.055
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>382.644</b>	<b>(696.537)</b>	<b>(5.538)</b>	<b>(319.431)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	382.644	(696.537)	(5.538)	(319.431)
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	-	-	(9.767)	(9.767)
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	48.141	-	48.141
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>382.644</b>	<b>(648.396)</b>	<b>(15.305)</b>	<b>(281.057)</b>



**(α) Τακτικό αποθεματικό**

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

**(β) 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.

**(γ) Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών**

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

**14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<b>31-Δεκ-20</b>	<b>31-Δεκ-19</b>
Προμηθευτές	678.727	877.069
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	461.456	152.667
Δεδουλευμένοι τόκοι	3.327	7.877
Δεδουλευμένα έξοδα	74.364	-
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	1.206.159	1.189.885
Λοιπές υποχρεώσεις	80.718	63.469
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	496.022	3.129.264
<b>Σύνολο</b>	<b>3.000.774</b>	<b>5.420.232</b>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.206.159	1.189.885
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.794.614	4.230.347
<b>Σύνολο</b>	<b>3.000.774</b>	<b>5.420.232</b>

Ο λογαριασμός «λοιπές υποχρεώσεις» αναλύεται ως εξής :



	<b>31-Δεκ-20</b>	<b>31-Δεκ-19</b>
Λοιπές υποχρεώσεις		
Προκαταβολές πελατών	24.525	17.735
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	-	2.420
Δικαιούχοι αμοιβών (παροχής υπηρεσιών)	50.160	28.189
Υποχρεώσεις σε εργολάβους	3.173	13.084
Λοιποί πιστωτές	2.860	2.041
<b>Σύνολο</b>	<b>80.718</b>	<b>63.469</b>

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από την εμπορική της δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

## 15. Δανεισμός

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<b>31-Δεκ-20</b>	<b>31-Δεκ-19</b>
<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Ομολογιακό Δάνειο	31.486.027	13.670.277
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>31.486.027</b>	<b>13.670.277</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Ομολογιακό Δάνειο	2.182.889	4.550.954
Τραπεζικός δανεισμός	-	12.216.391
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>2.182.889</b>	<b>16.767.344</b>
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>33.668.914</b>	<b>30.437.622</b>

Την 14/5/2020 η εταιρία προχώρησε στη σύναψη μακροπρόθεσμου κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου για ποσό έως €41,5εκ. (36,5εκ. +5εκ. δάνειο ΦΠΑ), το οποίο περιελάμβανε και την αναχαρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού της εταιρίας ποσού 15,3 εκ., η διάρκεια του δανείου ορίστηκε έως την 31/12/2029. Σκοπός του δανείου η χρηματοδότηση της νέας ανάπτυξης στο Εμπορικό Πάρκο “Smart Park” δομήσιμης επιφάνειας κατά 15χιλ. τμ περίπου. Με την εκταμίευση του δανείου η εταιρία προχώρησε στην αποπληρωμή παροχής πιστώσεων με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό (bridge finance), η οποία είχε χρησιμοποιηθεί στην χρηματοδότηση της υλοποιηθείσας νέας επέκτασης της δομήσιμης επιφάνειας του Εμπορικού Πάρκου Smart Park.

Στον πίνακα που ακολουθεί περιγράφεται η ληκτικότητα του μακροπρόθεσμου δανεισμού :



	<b>31-Δεκ-20</b>	<b>31-Δεκ-19</b>
Μεταξύ 1 και 2 ετών	2.524.089	2.620.422
Μεταξύ 2 και 5 ετών	14.276.349	9.486.965
Πάνω από 5 έτη	14.685.587	1.562.890
<b>Σύνολο</b>	<b>31.486.027</b>	<b>13.670.277</b>

Η εύλογη αξία των δανείων υπολογίζεται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές χρησιμοποιώντας επιτόκια προεξόφλησης που αντανακλούν τις τρέχουσες συνθήκες της τραπεζικής αγοράς. Η λογιστική αξία των βραχυπρόθεσμων δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης είναι μη σημαντική.

Η Εταιρία δεν έχει υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το σύνολο των δανείων της Εταιρίας είναι σε ευρώ.

Οι μεταβολές στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχουν ως εξής :

	<b>31-Δεκ-20</b>	<b>31-Δεκ-19</b>
<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Ομολογιακό Δάνειο	13.670.277	16.248.434
Δάνεια αναληφθέντα	36.350.000	-
Απ'οπ ληρωμή δανεισμού	(20.459.150)	(211.818)
Έξοδα έκδοσης δανείων	(478.000)	-
Απόσβεση εξόδων έκδοσης δανείων	31.761	21.438
Μεταφορά σε βραχυπρόθεσμα δάνεια	2.371.137	(2.387.778)
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>31.486.027</b>	<b>13.670.277</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Ομολογιακό Δάνειο	16.767.344	2.163.176
Τραπεζικός δανεισμός	-	12.216.391
Απ'οπ ληρωμή δανεισμού	(12.000.000)	-
Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι	3.074	-
Τόκοι προηγούμενης χρήσης καταβληθέντες στην τρέχουσα χρήση	(216.391)	-
Μεταφορά σε μακροπρόθεσμα δάνεια	(2.371.137)	2.387.778
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>2.182.889</b>	<b>16.767.344</b>
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>33.668.914</b>	<b>30.437.622</b>

## 16. 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.



Η εταιρία έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου με την Εθνική Τράπεζα με ημερομηνία 28.2.2013 και λήξη 28.2.2025. Στα πλαίσια της έκδοσης του νέου κοινού ομολογιακού δανείου η εταιρία προχώρησε σε συμπληρωματική σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου με την Εθνική Τράπεζα με ημερομηνία 19.10.2020 και λήξη 31.12.2029

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

Η ονομαστική αξία ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται την 31.12.2020 σε ποσό € 13.971.370 και ποσό 3.146.352 με σταθερό επιτόκιο αντίστοιχα 1,73% και 0,407%.

Το ανωτέρω παράγωγο στην κλειόμενη χρήση και στην προηγούμενη χρήση παρουσιάζεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, για τη χρήση 2020 ποσό € 959.448, έναντι ποσού € 1.039.313 της χρήσης 2019.

Κέρδη ή ζημιές από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων που αναγνωρίζονται στο Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών στα Ίδια Κεφάλαια της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2020, θα αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά την αποπληρωμή των δανείων.

## 17. 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.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<b>31-Δεκ-20</b>	<b>31-Δεκ-19</b>
<b>Υπόλοιπο αρχής περιόδου</b>	<b>1.227.841</b>	<b>1.085.426</b>
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων	296.293	68.938
Χρέωση / (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	12.118	73.476
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>1.536.253</b>	<b>1.227.841</b>

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



Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Προβλέψεις απαιτήσεων	Αποσβέσεις	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>9.975</b>	<b>567</b>	<b>328.106</b>	<b>4.065</b>	<b>342.713</b>
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	3.126	69.560	(7.511)	-	65.175
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(71.160)	(2.316)	(73.476)
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>13.101</b>	<b>70.127</b>	<b>249.435</b>	<b>1.749</b>	<b>334.412</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>13.101</b>	<b>70.127</b>	<b>249.435</b>	<b>1.749</b>	<b>334.412</b>
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	267	(7.563)	(3.965)	-	(11.260)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(15.202)	3.084	(12.118)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>13.368</b>	<b>62.564</b>	<b>230.267</b>	<b>4.833</b>	<b>311.033</b>

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις :

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Λοιπά	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>1.428.139</b>	<b>1.428.139</b>
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	134.113	134.113
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>1.562.253</b>	<b>1.562.253</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>1.562.253</b>	<b>1.562.253</b>
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	285.033	285.033
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>1.847.285</b>	<b>1.847.285</b>

## 18. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι τα ακόλουθα :

	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	75.837	61.872
<b>Υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης</b>	<b>75.837</b>	<b>61.872</b>





Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως έχουν ως ακολούθως :

	<b>31-Δεκ-20</b>	<b>31-Δεκ-19</b>
Συνταξιοδοτικές παροχές	1.114	14.688
<b>Σύνολο</b>	<b>1.114</b>	<b>14.688</b>

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

	<b>31-Δεκ-20</b>	<b>31-Δεκ-19</b>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	781	14.484
Χρηματοοικονομικό κόστος	557	955
Ζημιές από π ερικοπές	(224)	(750)
<b>Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους</b>	<b>1.114</b>	<b>14.689</b>

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

	<b>31-Δεκ-20</b>	<b>31-Δεκ-19</b>
Υπόλοιπο έναρξης	61.872	56.157
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές (remeasurements) που χρεώνονται στη Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	12.851	(8.973)
Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα	1.114	14.688
<b>Υπόλοιπο τέλους</b>	<b>75.837</b>	<b>61.872</b>

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

	<b>Μεταβολή στην παραδοχή κατά</b>	<b>Αύξηση στην παραδοχή</b>	<b>Μείωση στην παραδοχή</b>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,50%	-7,34%	7,34%
Ρυθμός μεταβολής μισθολογίου	0,50%	7,20%	-7,20%

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

	<b>31-Δεκ-20</b>	<b>31-Δεκ-19</b>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,40%	0,90%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,70%	1,70%
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	1,70%	1,70%

Η μέση σταθμική διάρκεια των συνταξιοδοτικών παροχών είναι 16,27 έτη.

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών



	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Κάτω από ένα έτος	-	-
Πάνω από 5 έτη	80.912	72.403
<b>Σύνολο</b>	<b>80.912</b>	<b>72.403</b>

Αναλυτικά (κέρδη)/ζημιές (remeasurements) που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων είναι :

	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
(Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις οικονομικές παραδοχές	5.423	-
Εμπειρία (κέρδη) / ζημιές	7.428	(8.973)
<b>Σύνολο</b>	<b>12.851</b>	<b>(8.973)</b>

### 19. Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Τα έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων ανήλθαν για την χρήση 2020 σε ποσό 6,5 εκ.€, περίπου έναντι ποσού 6,8 εκ. € της χρήσης του 2019.

Λόγω των μέτρων για τον περιορισμό της εξάπλωσης της πανδημίας COVID-19 με απόφαση της κυβέρνησης αναστάλη η λειτουργία των εμπορικών κέντρων από την 13.03.2020 μέχρι και την 04.05.2020, όπου το Πάρκο επανεκκίνησε σταδιακά τη λειτουργία του με περιορισμένο αριθμό καταστημάτων ενώ την 11.05.2020, το σύνολο των καταστημάτων άρχισε να επαναλειτουργεί. Επιπλέον σύμφωνα με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ68/20.03.2020), δόθηκε απαλλαγή στους μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο Απρίλιο, Μάιο και Ιούνιο 2020. Σύμφωνα με την απόφαση Υ.Α.1164/2020 (ΦΕΚ 2867/Β/15.07.2020) δόθηκε απαλλαγή με παράταση της απόφασης και για τους μήνες Ιούλιο και Σεπτέμβριο στα καταστήματα επιχειρήσεων εστίασης, προβολής κινηματογραφικών ταινιών και πολιτισμού. Με αποφάσεις της Ελληνικής Κυβέρνησης, λόγω νέων έκτακτων μέτρων για την αντιμετώπιση της πανδημίας, ακολούθησαν οι υποχρεωτικές απαλλαγές μισθωμάτων κατά 40% για του μήνες Νοέμβριο και Δεκέμβριο 2020 ως ΦΕΚ 5204/24.11/2020 & ΦΕΚ 5577/17.12.2020.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα έσοδα του σταθερού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο έως και Δεκέμβριο του 2020 είναι μειωμένα κατά €1,3 εκατ.

Η περίοδος λειτουργικών μισθώσεων των επενδυτικών ακινήτων (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 (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων ετησίως, έχουν ως εξής:



	<b>31-Δεκ-20</b>	<b>31-Δεκ-19</b>
Έως 1 έτος	6.288.340	6.596.951
2ο έτος	5.908.074	6.184.593
3ο έτος	5.220.117	5.499.878
4ο έτος	3.735.394	4.852.531
5ο έτος	2.980.508	3.603.484
Πάνω από 5 έτη	11.379.557	14.093.342
<b>Σύνολο</b>	<b>35.511.990</b>	<b>40.830.779</b>

## **20. Χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα - καθαρά**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<b>31-Δεκ-20</b>	<b>31-Δεκ-19</b>
<b>Έξοδα τόκων</b>		
-Τραπεζικά δάνεια & λοιπές υποχρεώσεις	1.555.315	1.058.157
- Έξοδα τόκων που αφορούν Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	4.649	2.362
	<b>1.559.964</b>	<b>1.060.519</b>
<b>(Έσοδα) τόκων / χρεογράφων</b>	<b>(150.891)</b>	<b>(103.280)</b>
Καθαρά έξοδα / (έσοδα) τόκων	1.409.073	957.240
<b>Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα</b>		
- Διάφορα έξοδα τραπεζιών	46.699	23.912
	<b>46.699</b>	<b>23.912</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>1.455.773</b>	<b>981.151</b>



## 21. Έξοδα ανά κατηγορία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-20			31-Δεκ-19			
	Σημ.	Δαπάνες εκμετάλλεσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλεσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	22	-	294.221	294.221	-	299.395	299.395
Αποσβέσεις άυλων παγίων	7	11.266	-	11.266	821	-	821
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	6	53.070	38.758	91.827	11.706	34.142	45.848
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	5	1.525.375	-	1.525.375	1.295.164	-	1.295.164
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων		-	160	160	-	4.625	4.625
Παροχές τρίτων (φωτισμός, ύδρευση, τηλεπικοινωνίες)		792	1.722	2.514	1.182	2.910	4.092
Λοιπές παροχές τρίτων		62.553	79.008	141.561	48.154	132.349	180.504
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων		63.497	571.856	635.353	126.308	629.175	755.483
Φόροι-Τέλη		393.943	17.957	411.900	296.284	71.474	367.758
Έξοδα μεταφορών και ταξιδιών		-	55.799	55.799	703	43.328	44.031
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		398.581	117.727	516.308	837.630	61.137	898.767
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		-	4.020	4.020	-	4.429	4.429
Έντυπα και γραφική ύλη		-	7.826	7.826	-	5.893	5.893
Έξοδα Δημοσιεύσεων οικονομικών καταστάσεων κ.λπ		-	-	-	-	264	264
Διάφορα έξοδα		1.289	65.040	66.329	4.447	34.509	38.956
<b>Σύνολο</b>		<b>2.510.364</b>	<b>1.254.094</b>	<b>3.764.458</b>	<b>2.622.400</b>	<b>1.323.629</b>	<b>3.946.029</b>

## 22. Παροχές σε εργαζόμενους

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Μισθοί και ημερομίσθια	220.968	225.546
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	51.603	59.160
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	1.114	14.688
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	20.535	-
<b>Σύνολο</b>	<b>294.221</b>	<b>299.395</b>

## 23. Φόρος εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Φόρος χρήσης	(314.623)	(352.107)
Αναβαλλόμενος φόρος	(296.293)	(68.938)
<b>Σύνολο</b>	<b>(610.917)</b>	<b>(421.046)</b>



Βάσει του άρθρου 22 του νόμου 4646/2019 που ψηφίστηκε στις 12.12.2019, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2019 σε 24% από 28% και για τα έτη 2020 και μετά σε 24%. Ωστόσο, βάσει του άρθρου 120 του νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 17.05.2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής μειώνεται στο 22%.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρίες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης. Οι φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν.

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

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2013 έως και 2019. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2014 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύπτουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για την Εταιρία η διαδικασία έκδοσης φορολογικού πιστοποιητικού και ο φορολογικός έλεγχος για την οικονομική χρήση 2020, είναι σε εξέλιξη και θα διενεργείται από την Ελεγκτική Εταιρία PriceWaterhouseCoopers AE.

Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, οι χρήσεις έως και το 2014 θεωρούνται παραγεγραμμένες.

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 εταιρίας ως εξής :

	<b>31-Δεκ-20</b>	<b>31-Δεκ-19</b>
Λογιστικά κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	1.922.215	1.861.793
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη	461.332	446.830
<b>Αναμορφώσεις</b>		
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	32.179	(9.157)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	117.406	21.689
Επίδραση μεταβολής Φ.Σ. σε 24%	-	(38.317)
<b>Σύνολο Φόρων</b>	<b>610.917</b>	<b>421.046</b>



## 24. Λοιπά έσοδα / (έξοδα)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	233	87
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(514)	(1.846)
(Έξοδα) προηγούμενων χρήσεων	18.462	136
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	(17.965)	(5.095)
Λοιπά Κέρδη / (Ζημίες)	641.141	(26.803)
<b>Σύνολο</b>	<b>641.356</b>	<b>(33.520)</b>

## 25. Μερίσματα ανά μετοχή

Για τη χρήση 2020 η Διοίκηση της εταιρίας θα εισηγηθεί στην Τακτική Γενική Συνέλευση, τη διανομή μερίσματος ποσού ευρώ 600.000.

## 26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της και δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Η Εταιρία ελέγχθηκε φορολογικά βάσει του Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 και βάσει του Ν.4174/2013 για τις χρήσεις 2014 έως 2019 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη. Ο έλεγχος για τη χρήση 2020 είναι σε εξέλιξη και διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers ΑΕ. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές και κατά συνέπεια υπάρχει το ενδεχόμενο να προκύψουν επιπρόσθετες επιβαρύνσεις όταν διενεργηθούν οι σχετικοί έλεγχοι από τις φορολογικές αρχές. Η Εταιρία δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις.



## 27. Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

<b>Υπόλοιπα Συνδεδεμένων Μερών</b>	<b>31-Δεκ-20</b>	<b>31-Δεκ-19</b>
Απατήσεις από την μητρική	2.653.570	2.237.215
Απατήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	914.523	-
Υποχρεώσεις προς την μητρική	-	15.740
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	496.022	3.113.524

  

<b>Εσοδα / Εξοδα συνδεδεμένων μερών</b>	<b>1/1/2020- 31/12/2020</b>	<b>1/1/2019- 31/12/2019</b>
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	121.390	88.953
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	720.000	13.510
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	116.963	198.668
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	755.490	11.147.969

  

<b>Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών &amp; μελών διοίκησης</b>	<b>31-Δεκ-20</b>	<b>31-Δεκ-19</b>
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	114.737	110.253
Απατήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-
Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-

## 28. Λοιπές σημειώσεις

- Δεν υπάρχουν επιδικίες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρίας.
- Η εταιρία ενοποιείται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της “REDS A.E.”, η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου και εδρεύει στην Ελλάδα.
- Το απασχολούμενο προσωπικό την 31.12.2020 ανήλθε σε 19 άτομα διοικητικό / υπαλληλικό προσωπικό και την 31.12.2019 αντίστοιχα, αριθμούνταν επίσης 25 άτομα.
- Έχουν τηρηθεί οι βασικές λογιστικές αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2019.
- Η συνολική αμοιβή των νομίμων ελεγκτών της Εταιρίας για το οικονομικό έτος 2020 ανέρχεται σε ποσό 15.000 για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και σε ποσό € 10.750 για λοιπές υπηρεσίες..



## 29. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Τα αποτελέσματα της πανδημίας του Covid-19 έχουν γίνει άμεσα αντιληπτά και έχουν φανεί οι πρώτες αρνητικές επιπτώσεις της ύφεσης στην οικονομία. Ακόμη μια αρνητική επίδραση της πανδημίας είναι το γεγονός πως σχεδόν στο σύνολό τους οι εταιρίες, «παγώνουν» τις επενδυτικές αποφάσεις και επανεξετάζουν τη στρατηγική και τον προϋπολογισμό τους, περικόπτοντας δαπάνες και κάνοντας επανεκτίμηση στα προβλεπόμενα έσοδά τους. Σημαντικό ρόλο στην ενδυνάμωση της απρόσκοπτης λειτουργίας των εταιριών θα αποτελέσουν οι συνέργειες του κράτους και του τραπεζικού συστήματος. Η γρήγορη επαναφορά σε μια νέα κανονικότητα στην μετά την πανδημία εποχή απαιτεί τη λήψη μέτρων και αποφάσεων για την υλοποίηση του τρόπου χρηματοοικονομικής στήριξης των εταιριών.

Οι συνέπειες της πανδημίας στα έσοδα της εταιρίας ήταν σημαντικές και συνεχίζουν να υφίστανται δεδομένου ότι το φαινόμενο είναι σε εξέλιξη με αποτέλεσμα η πλήρη έκταση του οικονομικού κόστους να είναι αβέβαιη. Δεδομένου ότι την κύρια δραστηριότητα είναι η λειτουργία του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park», μετά τις κυβερνητικές αποφάσεις για την αναστολή λειτουργίας των Εμπορικών Κέντρων και τις αποφάσεις για παροχή έκπτωσης 40% στα μισθώματα της χρήσης 2020, και των μειώσεων στις μισθώσεις έως και 100%, τους πρώτους μήνες του 2021, η Εταιρία έχει προσαρμόσει το τρόπο λειτουργίας προκειμένου να ανταποκριθούν στις ανάγκες και τον περιορισμό των επιπτώσεων στο ελάχιστο δυνατό.

Κηφισιά, 30 Αυγούστου 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ & Δ/ΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΣΚΥΡΛΑΣ

ΑΔΤ ΑΖ 126362

ΑΔΤ ΑΚ 101775

Αρ. Αδ.ΟΕΕ 119758