



REDS Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
Για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2019

Βάσει του άρθρου 5 του ν. 3556/2007

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

REDS Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών

Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2019

Βεβαιώνεται ότι η παρούσα Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση συντάσσεται σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556/2007 και είναι εκείνη που εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «REDS Α.Ε.» στις 16 Σεπτεμβρίου 2019. Η παρούσα Εξαμηνιαία Έκθεση είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της Εταιρίας www.reds.gr, όπου και θα παραμείνει στη διάθεση του επενδυτικού κοινού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 5 ετών από την ημερομηνία της συντάξεως και δημοσιοποίησής της.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελ.
A. Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.	3
B. Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για την περίοδο 1/1/2019-30/06/2019.	4
Γ. Έκθεση επισκόπησης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.	13
Δ. Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2019.	15

Α. Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

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

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της :

REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

1. Ιωάννης Μωραΐτης του Μιχαήλ, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής, οδός Ερμού αρ. 25, Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος,
2. Θεόδωρος Ξενίδης του Κωνσταντίνου, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής, οδός Ερμού αρ. 25, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου,
3. Γεράσιμος Γεωργούλης του Ιωάννη, κάτοικος Πετρουπόλεως οδός Μπουμπουλίνας αρ. 108, Υπεύθυνος Οικονομικών Υπηρεσιών

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

(α) η ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρίας και του Ομίλου για την περίοδο 01.01-30.06.2019, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά εφαρμόζονται στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση – ΔΛΠ 34, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, τα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα της περιόδου της Εταιρίας, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007, και

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

Κηφισιά, 16 Σεπτεμβρίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΪΤΗΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΞΕΝΙΔΗΣ

ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ

ΑΔΤ ΑΕ 574340

Α.Δ.Τ. ΑΖ 047731

Αρ. Αδ. ΟΕΕ 1981

B. Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

της REDS Α.Ε.

Επί της Ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2019

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας υποβάλλουμε την παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για το πρώτο εξάμηνο της τρέχουσας χρήσης (01/01-30/06/2019).

Η παρούσα έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της περιόδου της Εταιρίας REDS Α.Ε. και του Ομίλου Εταιριών REDS, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά το πρώτο εξάμηνο της τρέχουσας οικονομικής χρήσης και την επίδραση αυτών στην ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων για το δεύτερο εξάμηνο της τρέχουσας χρήσης, παράθεση των σημαντικών συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ της Εταιρίας και του Ομίλου και συνδεδεμένων προσώπων, καθώς και παράθεση ποιοτικού χαρακτήρα στοιχείων και εκτιμήσεων για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρίας και του Ομίλου για το δεύτερο εξάμηνο της τρέχουσας οικονομικής χρήσης.

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

1. Εξέλιξη δραστηριοτήτων και σημαντικά γεγονότα

Μετά από δεκαετή περίοδο ύφεσης, διαφαίνεται προοπτική ανάπτυξης και επιτάχυνσης της οικονομικής δραστηριότητας στο υπόλοιπο του έτους, με τους βασικούς μακροοικονομικούς δείκτες να παρουσιάζουν θετική μεταβολή και με τις αποδόσεις των κρατικών ομολόγων να καταγράφουν ιστορικά χαμηλά. Οι προοπτικές ανάκαμψης στην αγορά των ακινήτων διαφαίνονται θετικές. Ωστόσο, η ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος συνεχίζει να υπολείπεται των προσδοκιών. Η επιτάχυνση και η ενδεχόμενη ενίσχυση του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, η προώθηση ιδιωτικών έργων, που υστέρησαν το 2018, σε συνδυασμό με την προσδοκώμενη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης αναμένεται να υποστηρίξουν την οικονομική ανάκαμψη γενικά και ειδικότερα την ανάπτυξη του τομέα των ακινήτων.

Στόχος της Διοίκησης παραμένει η ενίσχυση του κύκλου εργασιών του Ομίλου και η περαιτέρω βελτίωση των χρηματοοικονομικών μεγεθών.

Σημαντικά γεγονότα και εξελίξεις στον Όμιλο και στην Εταιρία το α' εξάμηνο του 2019.

Η κατασκευή της Β' Φάσης του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park», εμβαδού 15.200 τ.μ. περίπου, της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ, προϋπολογισμού περίπου 26 εκατ. €, προχωρά με ταχείς ρυθμούς και εντός χρονοδιαγράμματος. Η εμπορική λειτουργία της εν λόγω επέκτασης προγραμματίζεται να ξεκινήσει το φετινό φθινόπωρο. Ήδη έχει επιτευχθεί η μίσθωση συνολικής επιφάνειας περίπου 9.000 τ.μ., που αντιστοιχεί σε ποσοστό

μεγαλύτερο του 70% της μισθωτικής επιφάνειας του νέου κτιρίου. Η εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ, για τις ανάγκες χρηματοδότησης της νέας επέκτασης, έχει συμφωνήσει τους βασικούς όρους έκδοσης νέου κοινού ομολογιακού δανείου με τους ομολογιούχους Εθνική Τράπεζα και Τράπεζα Πειραιώς έως του ποσού των 44,6 εκατ. €, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται η αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού ποσού περίπου 18,5 εκατ. €. Η υπογραφή του νέου κοινού ομολογιακού δανείου εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί σύντομα.

Η θυγατρική ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ την 19η Μαρτίου 2019 υπέγραψε μνημόνιο συνεργασίας με το Δήμο Παλλήνης στο πλαίσιο της ανάπτυξης του Cambas Project, που συνδυάζει την ανάδειξη των διατηρητέων κτηριακών εγκαταστάσεων του ιστορικού οινοποιείου Καμπά στην Παλλήνη με μία σύγχρονη ανάπτυξη μικτής χρήσης. Με την υπογραφή του μνημονίου θεμελιώθηκε μια σημαντική συνεργασία εν όψει της έκδοσης του Προεδρικού Διατάγματος έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης του Cambas Project, βάσει του οποίου η Εταιρία θα προβεί στην έκδοση των οικοδομικών αδειών και των αδειών λειτουργίας εγκαταστάσεων της επένδυσης, που θα περιλαμβάνει επιχειρηματικές χρήσεις τριτογενούς τομέα, γραφείων, εμπορίου και πολιτισμού, υποστηριζόμενες από χρήσεις εστίασης, αναψυχής και τουριστικής φιλοξενίας.

Επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων α' εξαμήνου 2018.

Ο Όμιλος εμφάνισε στο α' εξάμηνο του 2019 έσοδα ύψους περίπου 3,1 εκατ. € έναντι ανάλογου ποσού εσόδων το α' εξάμηνο του 2018. Το EBITDA διαμορφώθηκε σε περίπου 1,0 εκατ. € έναντι 1,2 εκατ. € το α' εξάμηνο του 2018 και το EBIT για την τρέχουσα περίοδο μειώθηκε σε 0,3 εκατ. € έναντι 0,5 εκατ. € την αντίστοιχη περίοδο του 2018. Οι ζημίες προ φόρων ανήλθαν σε 0,4 εκατ. € έναντι 0,3 εκατ. € την αντίστοιχη περυσινή περίοδο και οι ζημίες μετά από φόρους ανήλθαν σε 0,7 εκατ. € περίπου, έναντι ποσού ζημιών 0,6 εκατ. € την αντίστοιχη περίοδο του 2018.

Στην τρέχουσα περίοδο τα έσοδα του Ομίλου προέρχονται από την δραστηριότητά του στην Ελλάδα και ειδικότερα από την εκμίσθωση ακινήτων της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά ποσό 3,0 εκατ. € και κατά ποσό 0,05 εκατ. € από τη μητρική Εταιρία REDS Α.Ε. τα οποία αφορούν κυρίως κατασκευαστικά συμβόλαια.

Στη θυγατρική ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ, οι ζημίες προ φόρων ανήλθαν σε 0,4 εκατ. € έναντι ζημιών προ φόρων 0,12 εκατ. € την αντίστοιχη περίοδο του 2018.

Τα βασικά χρηματοοικονομικά μεγέθη της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2019 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, απεικονίζονται στους παρακάτω πίνακες:

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ	
	1/1-30/06/2019	1/1-30/06/2018
Κύκλος εργασιών	3.077.975	3.143.190
EBITDA	998.599	1.182.348
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης (EBIT)	325.457	520.378
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	(435.829)	(253.328)
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους	(662.935)	(556.457)

Ποσά σε €	ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1/1-30/06/2019	1/1-30/06/2018
Κύκλος εργασιών	50.000	895.000
EBITDA	(433.535)	(587.320)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης (EBIT)	(441.285)	(595.070)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	(614.349)	(832.015)
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους	(613.680)	(825.613)

Εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης («ΕΔΜΑ»)

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

Δείκτες αποδοτικότητας

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

	30-Ιουν-19	30-Ιουν-18	Επεξήγηση
Δείκτης EBITDA Ομίλου	32,44%	37,62%	EBITDA /Κύκλο εργασιών

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

	30-Ιουν-19	31-Δεκ-18
Καθαρή αξία ενεργητικού Ομίλου	94.070.087	95.041.040
Μεταβολή	(1,02%)	

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

	30-Ιουν-19	30-Ιουν-18	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας ίδιων κεφαλαίων Ομίλου	(0,71%)	(0,61%)	Κέρδη/(ζημίες) μετά φόρων /Ιδια κεφάλαια

Δείκτες Ρευστότητας

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

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου στις 30.06.2019 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	30-Ιουν-19	31-Δεκ-18
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	12.743.537	3.163.176
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	19.365.060	20.395.394
Σύνολο δανείων	32.108.597	23.558.571
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις	10.600.953	6.402.845
Καθαρός Δανεισμός	21.507.644	17.155.726
Σύνολο Καθαρής Θέσης	92.947.734	93.960.501
Σύνολο Κεφαλαίων	114.455.378	111.116.227
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	18,8%	15,4%

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης (καθαρός δανεισμός / συνολικά κεφάλαια) ανήλθε για την 30.06.2019 σε 18,8% έναντι 15,4% την 31.12.2018.

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

	ΟΜΙΛΟΣ	
	30-Ιουν-19	31-Δεκ-18
Σύνολο δανείων	32.108.597	23.558.571
Μείον: Χρηματοοικονομικά εργαλεία στην εύλογη αξία	807.012	807.012
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις	10.600.953	6.402.845
Καθαρός Δανεισμός	20.700.632	16.348.714
Επενδύσεις σε ακίνητα/ ενσώματα πάγια/ επενδύσεις σε κ/ξ πλέον αποθέματα	118.861.301	115.646.211
Σύνολο Κεφαλαίων	139.561.933	131.994.925
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	14,8%	12,4%

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης καθαρός δανεισμός / αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου ανήλθε στο α' εξάμηνο του 2019 σε 14,8% έναντι 12,4% την 31.12.2018.

2. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

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

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

Κίνδυνος αγοράς

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

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

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται σε πιθανή αδυναμία της Εταιρείας και του Ομίλου να ανταποκριθούν στις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις όταν αυτές γίνονται απαιτητές. Η Διοίκηση με συνετή διαχείριση διαθεσίμων, προσεκτική επιλογή επενδυτικών κινήσεων και συνεχή παρακολούθηση της ρευστότητας εξασφαλίζει την ομαλή λειτουργία του Ομίλου. Στο πλαίσιο αυτό η θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ θα προχωρήσει στην υπογραφή νέου ομολογιακού δανείου το οποίο θα περιλαμβάνει χρηματοδότηση της νέας ανάπτυξης και αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου Ομολογιακού Δανείου της ποσού 18 εκατ. € περίπου, με 10ετή επέκταση του προγράμματος αποπληρωμής του, από την υπογραφή του νέου δανείου.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχοντας αποκτήσει ακίνητα στη Ρουμανία εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς οι τιμές είναι σε τοπικό νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε τέτοιο κίνδυνο παραμένει μικρή καθώς οι επενδύσεις αυτές αντιπροσωπεύουν το 9% των συνολικών επενδύσεων.

Κίνδυνος επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τον τραπεζικό δανεισμό του Ομίλου. Ο Όμιλος συνάπτει συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίου όσον αφορά το μακροπρόθεσμο δάνειο της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ.

3. Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά το β' εξάμηνο του 2019.

Στον επιχειρηματικό σχεδιασμό περιλαμβάνονται οι παρακάτω δραστηριότητες:

- **Εμπορικό Πάρκο «Smart Park» στο ακίνητο της Γυαλού, Σπάτα Αττικής.** Η Εταιρία διατηρεί μισθωμένο το σύνολο (100%) της προς εκμετάλλευση επιφανείας του υφιστάμενου πάρκου και βρίσκεται στο τελικό στάδιο κατασκευής της επέκτασης του, συνολικής δομήσιμης επιφανείας 15.200 τ.μ. περίπου, η οποία έχει εκμισθωθεί σε ποσοστό άνω του 70% και αναμένεται ότι θα ξεπεράσει το 80% μέχρι το τέλος της παρούσας χρήσης. Τα εγκαίνια λειτουργίας της επέκτασης προγραμματίζονται στα τέλη του φθινοπώρου 2019.
- **Εμπορικό – Επιχειρηματικό – Πολιτιστικό Πάρκο στο ακίνητο της Κάντζας, Παλλήνη Αττικής.** Η Εταιρεία αναμένει την προώθηση του σχεδίου του Προεδρικού Διατάγματος πολεοδόμησης του ακινήτου στο Συμβούλιο της Επικρατείας από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Εκτιμάται ότι εντός της χρήσης του 2019 θα εκδοθεί το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα το οποίο θα επιτρέπει την έκδοση των οικοδομικών αδειών.
- **Οικιστικό συγκρότημα 17 κατοικιών στην Κάντζα, Παλλήνη Αττικής.** Η Εταιρία κατέχει άδεια δόμησης οικιστικού συγκροτήματος 17 κατοικιών και βρίσκεται σε αναζήτηση υποψήφιου επενδυτή για την διάθεση των ακινήτων σε επόμενη φάση.
- **Οικόπεδο – Κτήριο γραφείων στην Ακαδημία Πλάτωνος, Αθήνα.** Η Εταιρία εξαιτίας της μακρόχρονης δέσμευσης του ακινήτου της έχει καταθέσει αγωγές κατά του Ελληνικού Δημοσίου στα αστικά δικαστήρια για οικονομική αποζημίωσή της και στο Συμβούλιο της Επικρατείας κατά των αρμοδίων αρχών για την μη ολοκλήρωση της διαδικασίας αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου.
- **Οικόπεδο – Κτηριακό συγκρότημα μικτής χρήσης στην περιοχή Splaiul Unirii του Βουκουρεστίου.** Μετά την έκδοση, με βελτιωμένους όρους δόμησης, του ρυμοτομικού σχεδίου κτηριακού συγκροτήματος μικτής χρήσης, η Εταιρία βρίσκεται σε αναζήτηση συνεπενδυτή. Επίσης, υπό εξέλιξη βρίσκεται η νομική διεκδίκηση σχετικής αποζημίωσης για την αναιτιολόγητη καθυστέρηση πολεοδόμησης από το Δήμο Βουκουρεστίου.
- **Οικόπεδο – Οικιστικό συγκρότημα στην περιοχή Straoulesti-Baneasa του Βουκουρεστίου.** Η Εταιρία βρίσκεται σε αναζήτηση συνεπενδυτή ή αγοραστή για το ακίνητο που διαθέτει, οικιστικού συγκροτήματος 72 διαμερισμάτων στη παραλίμνια περιοχή της Λίμνης Baneasa.

4. Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ των συνδεδεμένων μερών

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

Ποσά α' εξαμήνου 2019 :

Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €					
Εταιρία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Έσοδα συμμετοχών	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μητρική					
ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ	55.000	-	4.956	-	-
Θυγατρικές					
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	99.137	-	31.117	83.108	1.889.378
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	-	-	-	765.813	-
P.M.S PROPERTY MANAGEMENT Α.Ε.	-	-	-	13.973	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη					
ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ	-	-	831	-	342.976
ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ ΑΕ	-	-	-	59.603	-
ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	2.400	-	2.935	71.387	116.817
ΣΥΝΟΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ	99.137	-	31.117	862.894	1.889.378
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	2.400	-	3.766	130.989	459.794

Ποσά α' εξαμήνου 2018:

Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €					
Εταιρία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Έσοδα συμμετοχών	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μητρική					
ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ	-	-	9.632	-	98.818
Θυγατρικές					
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	650.000	-	24.133	1.462.569	933.729
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	-	-	-	647.813	-
P.M.S PROPERTY MANAGEMENT Α.Ε.	-	-	-	13.973	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη					
ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ	-	-	-	-	352.344
ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	35.000	-	3.915	138.156	102.136
ΣΥΝΟΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ	650.000	-	24.133	2.124.355	933.729
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	35.000	-	3.915	138.156	454.480

Αναφορικά με τις ανωτέρω συναλλαγές διευκρινίζονται τα εξής:

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

Οι υποχρεώσεις της Εταιρίας αφορούν τη σύμβαση μίσθωσης με τη μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, τη σύμβαση εργολαβίας με την ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ και, κυρίως, ενδοεταιρικό δάνειο ποσού 1,7 εκατ. € πλέον δεδουλευμένων τόκων με τη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ, ενώ οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως υπόλοιπα από παροχή υπηρεσιών της μητρικής προς θυγατρικές και τις συγγενείς.

Επιπλέον:

- Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης του Ομίλου, για την περίοδο 01.01.-30.06.2019 ανήλθαν σε € 150 χιλ.
- Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Δ.Σ. ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου (και τις οικογένειες αυτών).
- Δεν υπάρχουν μεταβολές των συναλλαγών μεταξύ της Εταιρίας και των συνδεδεμένων με αυτήν προσώπων οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν ουσιαστικές συνέπειες στη χρηματοοικονομική θέση και τις επιδόσεις της Εταιρίας για την περίοδο 01.01.-30.06.2019.
- Όλες οι συναλλαγές που περιγράφονται ανωτέρω έχουν πραγματοποιηθεί με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

5. Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Εταιρική Διακυβέρνηση

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

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

Ανθρώπινο δυναμικό

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

Προκειμένου να εξασφαλιστεί το καλύτερο δυνατό επίπεδο ανθρώπινου δυναμικού ο Όμιλος έχει θεσπίσει διαδικασίες επιλογής, επιμόρφωσης, αξιολόγησης και ανταμοιβής του προσωπικού του. Στο πλαίσιο δημιουργίας ενός σταθερού, υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος, που προάγει την επαγγελματική και προσωπική

εξέλιξη των εργαζομένων, εφαρμόζονται Πιστοποιημένα Συστήματα Διαχείρισης της Υγείας και Ασφάλειας, με βάση το πρότυπο OHSAS 18001.

Κανονιστική Συμμόρφωση

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει Πρόγραμμα Ηθικής και Κανονιστικής Συμμόρφωσης το οποίο έχει σχεδιαστεί για την πρόληψη, τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση ζητημάτων Ηθικής και Κανονιστικής Συμμόρφωσης. Ο Όμιλος επιδιώκει να διεξάγει τις δραστηριότητές του έντιμα, ηθικά, με ακεραιότητα και σε συμμόρφωση με τους ισχύοντες νόμους, κανονισμούς και πρότυπα, τις πολιτικές και τις οδηγίες του Ομίλου, καθώς και τον Κώδικα Δεοντολογίας του. Στον Κώδικα Δεοντολογίας αποτυπώνονται οι βασικές αρχές που διέπουν την επιχειρηματική πρακτική και πολιτική του Ομίλου, αλλά και τη συμπεριφορά των εργαζομένων του.

Περιβαλλοντικά θέματα

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

Η παρούσα Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για την περίοδο 01.01.-30.06.2019 έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση <http://www.reds.gr>.

Κηφισιά, 16 Σεπτεμβρίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΪΤΗΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΞΕΝΙΔΗΣ

ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ

ΑΔΤ ΑΕ 574340

Α.Δ.Τ ΑΖ 047731

Αρ. Αδ. ΟΕΕ 1981



Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας “REDS Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών” της 30ης Ιουνίου 2019 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμήνου περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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



Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα, 18 Σεπτεμβρίου 2019
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠραισγούτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268
153 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Φώτης Σμυρνής
ΑΜ ΣΟΕΛ 52861

Δ. Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

Ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση
σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2019

Περιεχόμενα

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη & Εταιρική)	18
Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)	19
Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική).....	20
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη & Εταιρική)	21
Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη & Εταιρική)	23
Σημειώσεις επί της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.....	24
1 Γενικές πληροφορίες	24
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	24
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης	24
2.2 Συνέχιση δραστηριότητας.....	25
2.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	25
2.4 Στρογγυλοποιήσεις	27
3 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης.....	27
4 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	28
4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	28
4.2 Κίνδυνος ρευστότητας	28
4.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών.....	28
4.4 Εύλογες αξίες δανείων	29
5 Πληροφόρηση κατά τομέα	29
6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	31
7 Επενδύσεις σε θυγατρικές	32
8 Δικαιώματα χρήσης παγίων – ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις	32
• Λογιστικός Χειρισμός.....	32
• Δικαίωμα χρήσης παγίων.....	33
• Υποχρεώσεις μισθώσεων.....	33
9 Πελάτες & απαιτήσεις	34
10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	35
11 Δεσμευμένες καταθέσεις	36
12 Μετοχικό Κεφάλαιο & Αποθεματικό υπέρ το άρτιο.....	36
13 Λοιπές προβλέψεις μακροπρόθεσμες.....	36
14 Προμηθευτές & λοιπές υποχρεώσεις	37
15 Δάνεια.....	37
16 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων.....	38
17 Έξοδα ανά κατηγορία	39
18 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) – καθαρά	40
19 Φόρος Εισοδήματος	41
20 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	41
21 Κέρδη ανά μετοχή	42
22 Συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα μέρη.....	43
23 Λοιπές σημειώσεις.....	43

24	Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού	44
-----------	---	-----------

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη & Εταιρική)

Σημείωση	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	30-Ιουν-19	31-Δεκ-18	30-Ιουν-19	31-Δεκ-18
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Ενσώματα π άγια	29.754	32.439	-	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	1.964	2.388	-	-
Επ ενδύσεις σε ακίνητα	6 118.831.546	115.613.772	8.763.364	8.771.113
Επ ενδύσεις σε θυγατρικές	7 -	-	37.989.170	37.901.170
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-	41.440	40.771
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	807.012	807.012	807.012	807.012
Δικαιώματα χρήσης π άγια	229.508	-	93.600	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	11 5.733.356	2.992.170	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9 6.700	6.700	3.100	3.100
	125.639.841	119.454.481	47.697.686	47.523.167
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9 1.743.444	1.668.487	1.629.762	1.610.342
Δεσμευμένες καταθέσεις	11 2.102.919	3.046.005	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10 2.764.678	364.669	275.366	203.498
	6.611.041	5.079.161	1.905.127	1.813.840
Σύνολο ενεργητικού	132.250.883	124.533.642	49.602.814	49.337.007
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους				
Μετοχικό κεφάλαιο	12 75.239.698	75.239.698	75.239.698	75.239.698
Αποθεματικό υπέρ το άρπο	12 1.434.519	1.434.519	1.434.519	1.434.519
Λοιπά αποθεματικά	2.017.929	2.367.760	5.048.713	5.048.713
Κέρδη εις νέον	14.255.588	14.918.524	(40.892.462)	(40.278.782)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	92.947.734	93.960.501	40.830.469	41.444.149
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια μακροπρόθεσμα	15 19.365.060	20.395.934	5.847.500	4.947.500
Υποχρέωση μισθώσεων	8 172.975	-	78.892	-
Προβλέψεις Αποζημίωσης Προσωπικού	224.595	219.241	165.761	163.084
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.122.353	1.080.539	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14 1.083.532	922.441	191.927	160.508
Λοιπές προβλέψεις μακροπρόθεσμες	13 750.000	750.000	750.000	750.000
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	1.246.304	1.171.809	-	-
	23.964.819	24.539.964	7.034.080	6.021.093
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14 2.307.994	2.800.000	723.557	871.766
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (φόρος εισοδήματος)	160.264	-	-	-
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	15 12.743.537	3.163.176	1.000.000	1.000.000
Υποχρέωση μισθώσεων	8 56.533	-	14.708	-
Λοιπές προβλέψεις βραχυπρόθεσμες	70.000	70.000	-	-
	15.338.329	6.033.177	1.738.265	1.871.766
Σύνολο υποχρεώσεων	39.303.149	30.573.141	8.772.346	7.892.859
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	132.250.883	124.533.642	49.602.814	49.337.007

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

Σημ.	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>		
	01/01-30/06/2019	01/01-30/06/2018	01/01-30/06/2019	01/01-30/06/2018	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	16	3.027.975	2.898.190	-	-
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	210.000	-	210.000
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		50.000	35.000	50.000	685.000
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	17	(1.153.411)	(1.317.826)	(44.705)	(830.398)
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα		1.924.564	1.825.364	5.295	64.602
Λειτουργικά έξοδα	17	(1.668.444)	(1.294.199)	(601.269)	(659.328)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)		69.338	(10.787)	154.689	(344)
Λειτουργικά κέρδη/ζημιές		325.457	520.378	(441.285)	(595.070)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	7.954	20.777	28	1.164
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(769.240)	(794.484)	(173.093)	(238.109)
Ζημιές προ φόρων		(435.829)	(253.328)	(614.349)	(832.015)
Φόρος εισοδήματος	19	(227.107)	(303.129)	669	6.401
Ζημιές περιόδου		(662.935)	(556.457)	(613.680)	(825.613)
Κατανέμονται σε :					
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(662.935)	(556.457)	(613.680)	(825.613)
		-	-	-	-
		(662.935)	(556.457)	(613.680)	(825.613)
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & προσαρμοσμένα	21	(0,0115)	(0,0097)	(0,0107)	(0,0144)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	01/01- 30/06/2019	01/01- 30/06/2018	01/01- 30/06/2019	01/01- 30/06/2018
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου	(662.935)	(556.457)	(613.680)	(825.613)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα				
Στοιχεία που ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα				
Συναλλαγματικές διαφορές	(285.474)	(18.913)	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	(64.357)	54.220	-	-
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα				
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	(349.832)	35.308	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα / (έξοδα) περιόδου	(1.012.767)	(521.149)	(613.680)	(825.613)
Κατανέμονται σε :				
Μετόχους της μητρικής	(1.012.767)	(521.149)	(613.680)	(825.613)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	-
	(1.012.767)	(521.149)	(613.680)	(825.613)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	75.239.698	1.434.519	2.118.198	13.553.059	92.345.475
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	(556.457)	(556.457)
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου					
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(18.913)	-	(18.913)
Μεταβολή αξίας Αντιστάθμισης ταμειακών Ροών	-	-	54.220	-	54.220
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου (καθαρά μετά από φόρους)	-	-	35.308	-	35.308
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	-	-	35.308	(556.457)	(521.149)
30 Ιουνίου 2018	75.239.698	1.434.519	2.153.506	12.996.602	91.824.325
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	2.100.786	2.100.786
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου					
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(1.562)	-	(1.562)
Μεταβολή αξίας Αντιστάθμισης ταμειακών Ροών	-	-	44.064	-	44.064
Λοιπά	-	-	-	(1.321)	(1.321)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	(5.791)	-	(5.791)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου (καθαρά μετά από φόρους)	-	-	36.711	(1.321)	35.390
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	-	-	36.711	2.099.465	2.136.176
Μεταφορά σε Αποθεματικά	-	-	177.543	(177.543)	-
31 Δεκεμβρίου 2018	75.239.698	1.434.519	2.367.760	14.918.524	93.960.501
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	(662.935)	(662.935)
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου					
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(285.474)	-	(285.474)
Μεταβολή αξίας Αντιστάθμισης ταμειακών Ροών	-	-	(64.357)	-	(64.357)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου (καθαρά μετά από φόρους)	-	-	(349.832)	-	(349.832)
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	-	-	(349.832)	(662.935)	(1.012.767)
30 Ιουνίου 2019	75.239.698	1.434.519	2.017.929	14.255.588	92.947.734

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>				
	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>	<u>Αποθεματικό υπέρ το άρτιο</u>	<u>Λοιπά αποθεματικά</u>	<u>Αποτελέσματα εις νέον</u>	<u>Σύνολο</u>
1 Ιανουαρίου 2018	75.239.698	1.434.519	5.054.724	(38.355.421)	43.373.520
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	(825.613)	(825.613)
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	-	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου (καθαρά μετά από φόρους)	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	-	-	-	(825.613)	(825.613)
30 Ιουνίου 2018	75.239.698	1.434.519	5.054.724	(39.181.034)	42.547.907
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	(1.097.747)	(1.097.747)
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	(6.011)	-	(6.011)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	(6.011)	-	(6.011)
Προσαρμογή αναταξινόμησης στα αποτελέσματα	-	-	-	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου (καθαρά μετά από φόρους)	-	-	(6.011)	-	(6.011)
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	-	-	(6.011)	(1.097.747)	(1.103.758)
31 Δεκεμβρίου 2018	75.239.698	1.434.519	5.048.713	(40.278.782)	41.444.149
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	(613.680)	(613.680)
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	-	-	-
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	-	-	-
Προσαρμογή αναταξινόμησης στα αποτελέσματα	-	-	-	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου (καθαρά μετά από φόρους)	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	-	-	-	(613.680)	(613.680)
30 Ιουνίου 2018	75.239.698	1.434.519	5.048.713	(40.892.462)	40.830.469

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη & Εταιρική)

Σημ.	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30-Ιουν-19	30-Ιουν-18	30-Ιουν-19	30-Ιουν-18
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(435.829)	(253.328)	(614.349)	(832.015)
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις	673.141	661.970	7.750	7.750
Απομειώσεις	-	-	-	-
Προβλέψεις	5.354	4.640	2.677	1.961
Συναλλαγματικές διαφορές	(2.404)	(205)	-	-
Απotelesματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη & ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	(7.954)	(20.777)	(28)	(1.164)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	766.990	794.154	173.094	238.109
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</i>				
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	-	207.643	-	207.643
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	9 (74.951)	998.503	(19.419)	(194.593)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	14 (200.202)	(155.613)	(149.335)	238.822
<i>Μείον :</i>				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(854.230)	(925.327)	(140.550)	(338.151)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(130.085)	1.311.659	(740.160)	(671.638)
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση/ πώληση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών & λοιπών επενδύσεων	-	-	(88.000)	-
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων σε ακίνητα	(4.170.878)	(715.915)	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες	39.071	20.777	28	1.164
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(4.131.807)	(695.138)	(87.972)	1.164
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Δάνεια αναληφθέντα	8.460.000	-	900.000	-
Αποπληρωμή δανεισμού	15 -	(1.927.190)	-	(1.000.000)
Δεσμευμένες καταθέσεις	11 (1.798.099)	(381.415)	-	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	6.661.901	(2.308.605)	900.000	(1.000.000)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	2.400.008	(1.692.083)	71.868	(1.670.474)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	10 364.669	2.443.334	203.498	1.953.791
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	2.764.678	751.251	275.366	283.317

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Σημειώσεις επί της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

1 Γενικές πληροφορίες

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

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

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

Η «REDS A.E.» ενοποιείται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης, στις οικονομικές καταστάσεις της «ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.», η οποία κατέχει, την ημερομηνία έγκρισης της ενδιάμεσης συνοπτικής πληροφόρησης το 55,46% του μετοχικού της κεφαλαίου και εδρεύει στην Ελλάδα.

Οι ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές πληροφορίες για την περίοδο 01/01-30/06/2019 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 16 Σεπτεμβρίου 2019.

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση καλύπτει την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2019, και έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο («ΔΛΠ») 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί σύμφωνα με εκείνα τα ΔΠΧΑ που είτε είχαν εκδοθεί και ίσχυαν την περίοδο σύνταξης αυτής της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής αναφοράς (Σεπτέμβριος 2019), είτε είχαν εκδοθεί και είχαν πρόωρα υιοθετηθεί.

Οι λογιστικές αρχές, οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν κατά τη σύνταξη της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, είναι ίδιες με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, με εξαίρεση την εφαρμογή των νέων προτύπων και διερμηνειών που αναφέρονται παρακάτω, η εφαρμογή των οποίων είναι υποχρεωτική για τις λογιστικές χρήσεις που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2019.

Για την καλύτερη κατανόηση και πληρέστερη πληροφόρηση η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση πρέπει να διαβάζεται παράλληλα με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 που έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρίας (www.reds.gr).

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

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

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

2.2 Συνέχιση δραστηριότητας

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

Μετά από προσεκτική εξέταση και για τους λόγους που εξηγούνται στην Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου στη σημείωση 4 στις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε συνδυασμό με τη σημείωση 3 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2018, ο Όμιλος θεωρεί ότι: (α) η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στη βάση της συνεχούς δραστηριότητας δεν επηρεάζεται, (β) τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου παρουσιάζονται ορθά σε σχέση με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει ο Όμιλος και (γ) έχουν σχεδιαστεί προγράμματα λειτουργίας και δράσεις για την αντιμετώπιση προβλημάτων που ενδέχεται να προκύψουν αναφορικά με τις δραστηριότητες του Ομίλου.

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

2.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

Ο Όμιλος θα εφαρμόσει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16 κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Βάσει αυτής της προσέγγισης, ο Όμιλος α) θα αναγνωρίσει μια υποχρέωση την οποία θα επιμετρά στην παρούσα αξία όπως προκύπτει από την προεξόφληση των μισθωμάτων που απομένουν να πληρωθούν με το επιπλέον επιτόκιο δανεισμού που ίσχυε κατά την ημέρα της αρχικής εφαρμογής και β) θα αναγνωρίσει ένα δικαίωμα χρήσης παγίου επιμετρώντας το δικαίωμα αυτό σε ένα ποσό το οποίο θα ισούται με την αντίστοιχη υποχρέωση που θα αναγνωριστεί. Μετά την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος θα α) επιμετρά τα δικαιώματα χρήσης παγίων και θα τα αποσβένει με σταθερό ρυθμό καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και β) θα επιμετρά την αντίστοιχη υποχρέωση, αυξάνοντας και μειώνοντας το ανοιχτό υπόλοιπο με τρόπο που να αντικατοπτρίζει τον τόκο και τις πληρωμές μισθωμάτων αντίστοιχα. Τυχόν επίδραση της εφαρμογής του προτύπου θα καταχωρηθεί σαν προσαρμογή στα αποτελέσματα εις νέον κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, χωρίς να υπάρξει τροποποίηση στη συγκριτική πληροφόρηση. Ο Όμιλος επιπλέον θα χρησιμοποιήσει την εξαίρεση που παρέχεται από το πρότυπο αναφορικά με τον προσδιορισμό των μισθώσεων. Αυτό πρακτικά σημαίνει πως θα εφαρμοστούν τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σε όλες τις συμβάσεις που ήταν σε ισχύ κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 και είχαν αναγνωρισθεί ως μισθώσεις με βάση το ΔΛΠ 17 και την

ΕΔΔΠΧΑ 4. Επιπλέον ο Όμιλος θα χρησιμοποιήσει τις εξαιρέσεις του προτύπου αναφορικά με τις μισθώσεις με εναπομένουσα διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής του προτύπου και για τις μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας.

Η επίδραση του προτύπου σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρίας περιγράφεται στη σημείωση 8, οι λειτουργικές μισθώσεις αφορούν κυρίως μισθώσεις μεταφορικών μέσων.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»

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

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»

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

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»

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

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»

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

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

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

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»

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

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»

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

IAS 23 «Κόστος δανεισμού»

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

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

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

2.4 Στρογγυλοποιήσεις

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

3 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης

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

Για τη σύνταξη της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, οι σημαντικές λογιστικές κρίσεις από την πλευρά της Διοίκησης κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Ομίλου και της Εταιρίας, καθώς και οι κύριες πηγές εκτίμησης της αβεβαιότητας είναι ίδιες με αυτές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2018.

4 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν περιλαμβάνει την ανάλυση χρηματοοικονομικών κινδύνων και τις αντίστοιχες γνωστοποιήσεις που παρουσιάζονται στις ετήσιες ελεγμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και ως εκ τούτου θα πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του 2018.

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

4.2 Κίνδυνος ρευστότητας

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

4.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων(*)
- παράγωγο χρηματοοικονομικό προϊόν.

	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Παράγωγα χρημικά προϊόντα	-	1.246.304	-	1.246.304
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων			807.012	807.012

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

4.4 Εύλογες αξίες δανείων

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

5 Πληροφόρηση κατά τομέα

Κατά την 30^η Ιουνίου 2019 και 2018, ο Όμιλος δραστηριοποιείται στον τομέα εκμετάλλευσης ακινήτων:

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

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

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

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για την εξαμηνιαία περίοδο έως την 30^η Ιουνίου 2019 έχουν ως εξής :

Ενοποιημένα στοιχεία πληροφόρησης κατά τομέα περιόδου 01/01-30/06/2019

	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Πωλήσεις (μικτές & καθαρές)	3.077.975	-	3.077.975
Μεικτά κέρδη (ζημίες) ανά τομέα	1.924.564	-	1.924.564
Έξοδα Διοίκησης	(1.623.806)	(44.639)	(1.668.444)
Άλλα έσοδα/ (έξοδα) Εκμετάλλευσης - καθαρά	69.338	-	69.338
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημίες)	370.096	(44.639)	325.457
Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) - καθαρά	(759.144)	(2.142)	(761.286)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	(389.048)	(46.781)	(435.829)
Φόρος εισοδήματος	(227.107)	-	(227.107)
Καθαρό κέρδος/(ζημία)	(616.154)	(46.781)	(662.935)

Το σύνολο του ενεργητικού και παθητικού κατανέμεται γεωγραφικά για την περίοδο έως 30 Ιουνίου 2019 ως εξής:

	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Σύνολο Ενεργητικού	121.668.182	10.582.701	132.250.883
Σύνολο Υποχρεώσεων	39.264.619	38.530	39.303.149

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για την εξαμηνιαία περίοδο έως την 30^η Ιουνίου 2018 είχαν ως εξής :

Ενοποιημένα στοιχεία πληροφόρησης κατά τομέα περιόδου 01/01-30/06/2018

	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Πωλήσεις (μικτές & καθαρές)	3.143.190	-	3.143.190
Μεικτά κέρδη (ζημίες) ανά τομέα	1.825.364	-	1.825.364
Έξοδα Διοίκησης	(1.252.770)	(41.428)	(1.294.199)
Άλλα έσοδα/ (έξοδα) Εκμετάλλευσης - καθαρά	(10.787)	-	(10.787)
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημίες)	561.806	(41.428)	520.378
Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) - καθαρά	(773.377)	(329)	(773.707)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	(211.571)	(41.757)	(253.328)
Φόρος εισοδήματος	(303.129)	-	(303.129)
Καθαρό κέρδος/(ζημία)	(514.700)	(41.757)	(556.457)

Το σύνολο του ενεργητικού και παθητικού κατανέμεται γεωγραφικά για την περίοδο έως 30 Ιουνίου 2018 ως εξής:

	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Σύνολο Ενεργητικού	112.682.857	11.151.055	123.833.912
Σύνολο Υποχρεώσεων	31.971.905	37.681	32.009.586

6 Επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ</u> <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> <u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2018	122.333.081	9.007.982
Προσθήκες	1.160.750	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(20.357)	-
Αναστροφή Απομείωσης	2.807.000	-
31 Δεκεμβρίου 2018	126.280.475	9.007.982
1 Ιανουαρίου 2019	126.280.475	9.007.982
Προσθήκες	4.167.848	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(283.074)	-
30 Ιουνίου 2019	130.165.249	9.007.982
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2018	(9.347.333)	(221.369)
Αποσβέσεις περιόδου	(1.319.366)	(15.500)
31 Δεκεμβρίου 2018	(10.666.700)	(236.869)
1 Ιανουαρίου 2019	(10.666.700)	(236.869)
Αποσβέσεις περιόδου	(667.003)	(7.750)
30 Ιουνίου 2019	(11.333.703)	(244.619)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018	115.613.772	8.771.113
Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2019	118.831.546	8.763.364

Στην τρέχουσα περίοδο πραγματοποιήθηκε ανάπτυξη/ επέκταση νέων κτιρίων στο ακίνητο της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ, ειδικότερα επί του οικοδομικού τετραγώνου (ΟΤΕ72), ποσού 4,2 εκ. ευρώ περίπου.

Επί των ακινήτων του Ομίλου REDS ΑΕ δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη, με εξαίρεση τα ακίνητα της θυγατρικής εταιρίας «ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ», και συγκεκριμένα επί των οικοδομικών τετραγώνων ΟΤΕ71 και ΟΤΕ72 στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής, στα οποία έχει εγγραφεί η υπ' αριθμ. 29547/01.04.2011 υποθήκη ποσού € 42εκ. σε ασφάλεια της από 28/2/2011 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου και της θυγατρικής «ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ» και συγκεκριμένα επί των ακινήτων της εταιρίας στο Κτήμα «Καμπά» συνολικού ποσού 14,6 εκ. ευρώ περίπου, σε ασφάλεια της από 29/4/2014 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου ποσού € 10,4 εκ ευρώ.

7 Επενδύσεις σε θυγατρικές

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

ΕΤΑΙΡΙΑ	% συμμετοχής	Αξία συμμετοχής 30.06.2019	Αξία συμμετοχής 31.12.2018	Εδρα
KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	100%	12.755.513	12.755.513	ΕΛΛΑΔΑ
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	100%	14.153.110	14.153.110	ΕΛΛΑΔΑ
PMS PROPERTY MANAGEMENT Α.Ε.	100%	219.726	219.726	ΕΛΛΑΔΑ
CLH ESTATE Srl	100%	4.515.920	4.515.920	ΡΟΥΜΑΝΙΑ
PROFIT CONSTRUCT Srl	100%	6.344.901	6.256.901	ΡΟΥΜΑΝΙΑ
Σύνολο		37.989.170	37.901.170	

8 Δικαιώματα χρήσης παγίων – ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις

Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας.

Ο Όμιλος εφαρμόζει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16 κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Βάσει αυτής της προσέγγισης, ο Όμιλος α) αναγνωρίζει μια υποχρέωση την οποία επιμετρά στην παρούσα αξία όπως προκύπτει από την προεξόφληση των μισθωμάτων που απομένουν να πληρωθούν με το επιτόκιο δανεισμού που ίσχυε κατά την ημέρα της αρχικής εφαρμογής και β) αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης παγίου επιμετρώντας το δικαίωμα αυτό σε ένα ποσό το οποίο ισούται με την αντίστοιχη υποχρέωση που θα αναγνωριστεί. Μετά την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος θα α) επιμετρά τα δικαιώματα χρήσης παγίων και θα τα αποσβένει με σταθερό ρυθμό καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και β) θα επιμετρά την αντίστοιχη υποχρέωση, αυξάνοντας και μειώνοντας το ανοιχτό υπόλοιπο με τρόπο που να αντικατοπτρίζει τον τόκο και τις πληρωμές μισθωμάτων αντίστοιχα.

• Λογιστικός Χειρισμός

Κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, η Εταιρία εφαρμόσε ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις.

Η Εταιρία αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης παγίων και υποχρεώσεις για τις μισθώσεις αυτές που προηγουμένως ταξινομούνται ως λειτουργικές εκτός από τις μισθώσεις χαμηλής αξίας.

Η υποχρέωση μίσθωσης αναγνωρίστηκε ως η παρούσα αξία υπολειπόμενων πληρωμών, προεξοφλημένης με το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής. Η Εταιρεία εφαρμόσε τις πρακτικές διευκόλυνσης όπως παρακάτω:

- Χρησιμοποίησε ένα ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο για τις μισθώσεις ύψους 5%
- Αξιολόγησε, με βάση την προγενέστερη εμπειρία, τη διάρκεια των μισθώσεων των οποίων η σύμβαση περιλαμβάνει όρο επέκτασης ή λύσης.
- Δεν αξιολόγησε μισθώσεις που είναι αξίας χαμηλότερης €5.000.

Παρακάτω παρατίθενται οι νέες λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, που ισχύουν από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής:

- **Δικαίωμα χρήσης παγίων**

Η Εταιρία αναγνωρίζει δικαίωμα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους προσαρμοσμένο κατά την επιμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων.

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

- **Υποχρεώσεις μισθώσεων**

Κατά την έναρξη της μίσθωσης η Εταιρία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Το επιτόκιο ορίστηκε σε 5%. Μεταγενέστερα της έναρξης της μίσθωσης το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επιμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση σύμβαση, η οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

Για τον Όμιλο το πρώτο εξάμηνο 2019 καταχωρήθηκαν ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των €2,7 χιλ. και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των €14 χιλ., ενώ για την Εταιρία ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των €1,7 χιλ. και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των €7,3 χιλ.

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ</u> <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> <u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Δικαιώματα χρήσης παγίων		
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2019	112.093	69.618
Προσθήκες περιόδου	131.711	31.240
30 Ιουνίου 2019	243.803	100.858
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2019	-	-
Αποσβέσεις περιόδου	(14.295)	(7.258)
30 Ιουνίου 2019	(14.295)	(7.258)
Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2019	229.508	93.600

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ</u> <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> <u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση Μισθώσεων		
1 Ιανουαρίου 2019	90.990	63.551
Πληρωμές περιόδου	(17.041)	(8.963)
Τόκοι περιόδου	2.746	1.706
Προσθήκες περιόδου	96.281	22.599
30 Ιουνίου 2019	172.975	78.892
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση Μισθώσεων		
1 Ιανουαρίου 2019	21.103	6.067
Προσθήκες περιόδου	35.430	8.641
30 Ιουνίου 2019	56.533	14.708

9 Πελάτες & απαιτήσεις

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>30-Ιουν-19</u>	<u>31-Δεκ-18</u>	<u>30-Ιουν-19</u>	<u>31-Δεκ-18</u>
Πελάτες	385.702	743.766	91.028	91.028
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	159.076	93.816	855.883	1.000.565
	544.778	837.582	946.911	1.091.593
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-
Λοιπές Απαιτήσεις	1.205.366	728.725	685.951	521.850
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα συμβάσεων με πελάτες	-	108.880	-	-
Σύνολο	1.750.144	1.675.187	1.632.862	1.613.443
Σύνολο μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	6.700	6.700	3.100	3.100
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	1.743.443	1.668.487	1.629.762	1.610.342
Σύνολο	1.750.144	1.675.187	1.632.862	1.613.443

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

Ο λογαριασμός «Λοιπές απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30-Ιουν-19	31-Δεκ-18	30-Ιουν-19	31-Δεκ-18
Λοιπές απαιτήσεις				
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	38.923	36.250	25.334	23.830
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	454.012	106.455	95.857	71.955
Παρακρατούμενος φόρος μερισμάτων	6.966	6.966	6.966	6.966
Λογ/σμός διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	3.116	1.389	313	1.314
Επιπράξεις (μεταχρονολογημένες) εισπρακτέες	-	5.000	-	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	51	111.247	-	12.835
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	140	-	-	-
Προκαταβολές προμηθευτών / πιστωτών	288.388	36.362	152.531	-
Λοιποί χρεώστες (*)	413.769	425.057	404.950	404.950
Σύνολο	1.205.366	728.725	685.951	521.850

(*) Στο λογαριασμό «Λοιποί χρεώστες» περιλαμβάνεται ποσό ευρώ 401.850 το οποίο αφορά απαίτηση από το Δήμο Παλλήνης, λόγω της εκκρεμούσης δικαστικής διαφοράς η οποία κατά το Δήμο ανέρχεται σε ποσό 750.000 ευρώ.

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου την 30.06.2019 ανέρχονταν σε ποσό € 1.750.144 εκ των οποίων ποσό 38.285 ήταν σε RON Ρουμανίας. Την 31.12.2018 από το ποσό των € 1.675.187 ποσό 34.548 ήταν σε RON Ρουμανίας.

10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30-Ιουν-19	31-Δεκ-18	30-Ιουν-19	31-Δεκ-18
Διαθέσιμα στο ταμείο	8.696	8.795	385	385
Καταθέσεις όψεως	1.855.982	355.874	274.981	203.113
Καταθέσεις προθεσμίας	900.000	-	-	-
Σύνολο	2.764.678	364.669	275.366	203.498

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται στα εξής νομίσματα:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30-Ιουν-19	31-Δεκ-18	30-Ιουν-19	31-Δεκ-18
ΕΥΡΩ	2.747.412	355.433	275.366	203.498
ΛΕΟΥ ΡΟΥΜΑΝΙΑΣ (RON)	17.266	9.236	-	-
Σύνολο	2.764.678	364.669	275.366	203.498

Τα επιτόκια των προθεσμιακών καταθέσεων καθορίζονται μετά από διαπραγμάτευση με επιλεγμένα Τραπεζικά ιδρύματα, με βάση τα διατραπεζικά επιτόκια Euribor αντίστοιχης χρονικής διάρκειας, με την επιλεγμένη τοποθέτηση (π.χ. εβδομάδα, μήνας κλπ).

11 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις του Ομίλου ανέρχονται στις 30.06.2019 σε ευρώ 7.836.275 και στις 31.12.2018 σε ευρώ 6.038.175. Το σύνολο αυτών προέρχεται από τη θυγατρική εταιρεία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ.

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

12 Μετοχικό Κεφάλαιο & Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217
30 Ιουνίου 2018	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217
1 Ιανουαρίου 2019	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217
30 Ιουνίου 2019	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των € 75.239.698 και διαιρείται σε 57.434.884 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,31 εκάστη. Όλες οι μετοχές της εταιρίας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Την 30 Ιουνίου 2019 η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

13 Λοιπές προβλέψεις μακροπρόθεσμες

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>30-Ιουν-2019</u>	<u>31-Δεκ-2018</u>	<u>30-Ιουν-2019</u>	<u>31-Δεκ-2018</u>
Λοιπές προβλέψεις μακροπρόθεσμες	750.000	750.000	750.000	750.000
	750.000	750.000	750.000	750.000

Το ποσό της πρόβλεψης αφορά την καταβολή του ποσού ειδικής εισφοράς του Ν. 2947/2001, η οποία κατά το Δήμο Παλλήνης ανέρχεται στο ποσό των 750.000 ευρώ. Η υποχρέωση καταβολής του εν λόγω ποσού από την Εταιρία εκκρεμεί να κριθεί τελεσίδικα ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας κατόπιν αίτησης αναιρέσης που έχει ασκηθεί από την Εταιρία κατά της υπ' αριθμ. 327/2017 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.

14 Προμηθευτές & λοιπές υποχρεώσεις

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30-Ιουν-19	31-Δεκ-18	30-Ιουν-19	31-Δεκ-18
Προμηθευτές	317.672	613.483	29.567	13.713
Δεδουλευμένοι τόκοι	59.846	236.572	2.141	714
Δεδουλευμένα έξοδα	-	105.560	-	21.000
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	531.060	351.344	61.133	78.219
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	1.080.978	991.085	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	815.906	411.208	183.472	245.040
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	586.065	1.013.189	639.172	673.589
Σύνολο	3.391.526	3.722.442	915.484	1.032.274
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.083.532	922.441	191.927	160.508
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.307.994	2.800.000	723.557	871.766
Σύνολο	3.391.526	3.722.442	915.484	1.032.274

Ο λογαριασμός «Λοιπές υποχρεώσεις» ποσού € 815,90 χιλ. περιλαμβάνει ποσό € 52,44 χιλ. από «Λοιπούς πιστωτές», € 64,20 χιλ. από «Προκαταβολές πελατών», € 177,13 χιλ. από «Δικαιούχοι αμοιβών από παροχή υπηρεσίας και αποδοχές προσωπικού πληρωτές», € 509,99 χιλ. από «Υποχρεώσεις σε υπεργολάβους» και € 12,14 χιλ. από «Δικαιούχους χρημ/κών εγγυήσεων».

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

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις του Ομίλου την 30.06.2019 ανήλθαν σε ποσό ευρώ 3.391.526 εκ των οποίων ποσό 38.213 ήταν RON Ρουμανίας. Την 31.12.2018 οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ανήλθαν σε ποσό ευρώ 3.722.442 εκ των οποίων ποσό 34.003 ήταν RON Ρουμανίας.

15 Δάνεια

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30-Ιουν-19	31-Δεκ-18	30-Ιουν-19	31-Δεκ-18
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακό Δάνειο	19.355.060	20.385.934	4.137.500	4.137.500
Από συνδεδεμένα μέρη	10.000	10.000	1.710.000	810.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	19.365.060	20.395.934	5.847.500	4.947.500
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Ομολογιακό Δάνειο	4.204.681	3.163.176	1.000.000	1.000.000
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	8.538.856	-	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	12.743.537	3.163.176	1.000.000	1.000.000
Σύνολο δανείων	32.108.598	23.559.111	6.847.500	5.947.500

Την 22^η Απριλίου 2015 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου, με τη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και τη συνδεδεμένη ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΕ, ανώτατου ύψους 2εκ. ευρώ. Με την από 28/12/2018 Πρόσθετη Πράξη Τροποποίησης, τροποποιήθηκε η διάρκεια αποπληρωμής του δανείου, με νέα λήξη την 31/12/2020. Την 30/06/2019 το οφειλόμενο ποσό του δανείου στη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ ανερχόταν σε ποσό ευρώ 1.700.000 και το οφειλόμενο υπόλοιπο στη συνδεδεμένη ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΕ ανερχόταν σε ποσό ευρώ 10.000.

Η εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ, για τις ανάγκες χρηματοδότησης της νέας επέκτασης, έχει συμφωνήσει τους βασικούς όρους έκδοσης νέου κοινού ομολογιακού δανείου, με τους ομολογιούχους Εθνική Τράπεζα Ελλάδος & Τράπεζα Πειραιώς έως του ποσού ευρώ 44,6 εκ. στο οποίο περιλαμβάνεται και η αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού ποσού 18,5εκ. περίπου. Η υπογραφή του νέου κοινού ομολογιακού δανείου εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί σύντομα. Στο πλαίσιο αυτό υπέγραψε σύμβαση παροχής πιστώσεως με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό, έως του ποσού € 9 εκ. που αντιστοιχεί στην πρώτη εκταμίευση του προς υπογραφή ομολογιακού δανείου.

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

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύεται η ληκτότητα του μακροπρόθεσμου δανεισμού :

	<u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30-Ιουν-19	31-Δεκ-18	30-Ιουν-19	31-Δεκ-18
Μεταξύ 1 και 2 ετών	3.478.006	3.376.338	2.710.000	1.810.000
Μεταξύ 2 και 5 ετών	12.243.371	11.849.749	3.137.500	3.137.500
Πάνω από 5 έτη	3.643.683	5.169.847	-	-
Σύνολο	19.365.060	20.395.934	5.847.500	4.947.500

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

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

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

16 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Τα έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων την 30.06.2019 ανήλθαν σε ποσό 3,0 εκ. ευρώ περίπου και αντίστοιχα για την 30.06.2018 το ποσό ανήλθε σε 2,9 εκ. ευρώ.

Η περίοδος λειτουργικών μισθώσεων των επενδυτικών ακινήτων (τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα), είναι τουλάχιστον 3 έτη και στις περισσότερες περιπτώσεις 12 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένα έως 1%.

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

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, των οποίων η περίοδος μίσθωσης είναι κατά το πλείστον 12ετής από την έναρξη λειτουργίας του Εμπορικού Πάρκου Smart Park (2011).

	Ο ΟΜΙΛΟΣ	
	30-Ιουν-19	30-Ιουν-18
Μέχρι 1 έτος	4.382.632	5.046.308
Από 2 έως 5 έτη	10.491.767	13.275.249
Πάνω από 5 έτη	8.547.803	10.294.254
	23.422.202	28.615.811

17 Έξοδα ανά κατηγορία

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
	30-Ιουν-19			30-Ιουν-18		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	-	426.610	426.610	-	448.940	448.940
Αναλώσεις Αποθεμάτων	-	-	-	207.643	-	207.643
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	5.510	14.499	20.010	5.027	244	5.270
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	411	13	423	-	9	9
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	601.500	65.503	667.003	591.187	65.503	656.690
Ενοίκια & έξοδα μακρ.λειτουργικών μισθώσεων	-	82.579	82.579	-	97.881	97.881
Λοιπά παροχές τρίτων	36.783	25.132	61.915	22.274	40.079	62.353
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	25.579	594.837	620.416	16.316	245.468	261.784
Αμοιβές υπεργολάβων (συμπριλαμβανομένων των ασφαλιστικών εισφορών προσωπικού υπεργολάβων)	40.470	203.860	244.330	8.894	2.890	11.784
Φόροι - Τέλη	300.109	139.568	439.677	300.124	198.483	498.607
Λοιπά έξοδα	143.049	115.842	258.891	166.362	194.702	361.064
Σύνολο	1.153.411	1.668.444	2.821.855	1.317.826	1.294.199	2.612.024

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ					
	30-Ιουν-19			30-Ιουν-18		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	-	279.321	279.321	-	281.541	281.541
Αναλώσεις Αποθεμάτων	-	-	-	207.643	-	207.643
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	-	7.258	7.258	-	-	-
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	-	7.750	7.750	-	7.750	7.750
Ενοίκια & έξοδα μακρ.λειτουργικών μισθώσεων	-	6.491	6.491	-	22.359	22.359
Λοιπές παροχές τρίτων	785	18.386	19.171	300	29.894	30.194
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.450	224.316	225.766	6.236	127.566	133.802
Αμοιβές υπεργολάβων (συμπεριλαμβανομένων των ασφαλιστικών εισφορών προσωπικού υπεργολάβων)	37.801	-	37.801	417.080	2.090	419.170
Φόροι - Τέλη	-	24.979	24.979	-	134.964	134.964
Λοιπά έξοδα	4.669	32.767	37.437	199.140	53.163	252.303
Σύνολο	44.705	601.269	645.973	830.398	659.328	1.489.726

18 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) – καθαρά

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	30-Ιουν-19	30-Ιουν-18	30-Ιουν-19	30-Ιουν-18
Έξοδα τόκων				
- Τραπεζικά δάνεια & λοιπές υποχρεώσεις	(741.934)	(756.246)	(162.276)	(206.950)
Έσοδα τόκων / χρεογράφων	7.954	20.777	28	1.164
Καθαρά (έξοδα) / έσοδα τόκων	(733.980)	(735.469)	(162.248)	(205.785)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα				
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(7.500)	-	-	-
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(17.556)	(37.908)	(10.817)	(31.159)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές δανείων σε Ξένο Νόμισμα	(2.251)	(329)	-	-
Σύνολο	(761.286)	(773.706)	(173.065)	(236.944)

19 Φόρος Εισοδήματος

Ο Όμιλος και η Εταιρία πραγματοποιούν εκτίμηση του τρέχοντος φόρου εισοδήματος της περιόδου χρησιμοποιώντας τον ισχύοντα στην Ελλάδα στις 30/6/2019 φορολογικό συντελεστή (28%), όπως θα εφαρμοζόταν στα αναμενόμενα ετήσια αποτελέσματα.

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>30-Ιουν-19</u>	<u>30-Ιουν-18</u>	<u>30-Ιουν-19</u>	<u>30-Ιουν-18</u>
Τρέχων φόρος	(160.264)	(199.911)	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	(66.842)	(103.218)	669	6.401
Σύνολο	(227.107)	(303.129)	669	6.401

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

Οι αναβαλλόμενοι φόροι υπολογίζονται επί των προσωρινών διαφορών με τη χρησιμοποίηση του ισχύοντα φορολογικού συντελεστή στην Ελλάδα στις 30/6/2019. Η μεταβολή της αναβαλλόμενης φορολογίας οφείλεται κυρίως στην αποτίμηση του παραγώγου και σε λοιπές προβλέψεις.

20 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνταν σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις και λάμβαναν «Εκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην [παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994](#) και στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικό έλεγχος και η έκδοση «Εκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση. Ο Όμιλος επέλεξε την συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους νόμιμους ελεγκτές, που πλέον ισχύει σε προαιρετική βάση για τις πιο σημαντικές θυγατρικές του. Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, οι χρήσεις έως και το 2012 θεωρούνται παραγεγραμμένες.

Οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές και κατά συνέπεια υπάρχει το ενδεχόμενο να προκύψουν επιπρόσθετες επιβαρύνσεις όταν διενεργηθούν οι σχετικοί έλεγχοι από τις φορολογικές αρχές. Για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, των εταιριών του Ομίλου έχει σχηματισθεί από προηγούμενες χρήσεις πρόβλεψη ποσού 70 χιλ. ευρώ. 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 2017 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την PricewaterhouseCoopers A.E. χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2018 ο φορολογικός έλεγχος είναι σε εξέλιξη από τα αρμόδια ελεγκτικά γραφεία. Κατά την ολοκλήρωσή του, η διοίκηση της Εταιρίας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

ΕΤΑΙΡΙΑ	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις
KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	2013-2014 (*), 2015-2018
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	2013-2018 (*)
PMS PROPERTY MANAGEMENT Α.Ε.	2013 (*), 2014-2018
CLH ESTATE Srl	2006-2018
PROFIT CONSTRUCT Srl	2006-2018

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

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

21 Κέρδη ανά μετοχή

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

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

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>30-Ιουν-19</u>	<u>30-Ιουν-18</u>	<u>30-Ιουν-19</u>	<u>30-Ιουν-18</u>
Κέρδη/(ζημίες) που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Μητρικής (ποσά σε €)	(662.935)	(556.457)	(613.680)	(825.613)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός των κοινών μετοχών	57.434.884	57.434.884	57.434.884	57.434.884
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή -βασικά (σε €)	(0,0115)	(0,0097)	(0,0107)	(0,0144)

22 Συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

Πωλήσεις / Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	1/1-30/06/2019	1/1-30/06/2018	1/1-30/06/2019	1/1-30/06/2018
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	55.000	-	55.000	-
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς τις θυγατρικές	-	-	99.137	650.000
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.400	35.000	2.400	35.000
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	4.956	9.632	4.956	9.632
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από τις θυγατρικές	-	-	31.117	24.133
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη (*)	3.916.118	36.116	3.766	3.915

Απαιτήσεις / Υποχρεώσεις Συνδεδεμένων Μερών	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30-Ιουν-19	30-Ιουν-18	30-Ιουν-19	30-Ιουν-18
Απαιτήσεις από την μητρική	-	-	-	-
Απαιτήσεις από θυγατρικές	-	-	862.894	2.124.355
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	130.989	138.156	130.989	138.156
Υποχρεώσεις προς την μητρική	-	98.818	-	98.818
Υποχρεώσεις προς θυγατρικές	-	-	1.889.378	933.729
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	596.053	557.502	459.794	454.480

Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών & μελών διοίκησης	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	1/1-30/06/2019	1/1-30/06/2018	1/1-30/06/2019	1/1-30/06/2018
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	150.445	158.040	150.445	158.040

(*) Στα ενοποιημένα στοιχεία των «αγορών αγαθών και υπηρεσιών από συνδεδεμένα μέρη ποσό 3,9 εκ. ευρώ αφορά αγορά υπηρεσιών για την ανάπτυξη/επέκταση των νέων κτιρίων στο ακίνητο της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ, από την συνδεδεμένη εταιρία TOMH ABETE.

23 Λοιπές σημειώσεις

Το απασχολούμενο προσωπικό την 30.06.2019 ήταν στον Όμιλο 39 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό και στην Εταιρία 8 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό. Αντίστοιχα την 31.12.2018 ήταν στον Όμιλο 38 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό και στην Εταιρία 9 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό.

24 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την 30.06.2019 έως και την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων.

Κηφισιά, 16 Σεπτεμβρίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.&
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΪΤΗΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΞΕΝΙΔΗΣ

ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ

ΑΔΤ ΑΕ 574340

Α.Δ.Τ. ΑΖ 047731

Αρ. Αδ. ΟΕΕ 1981