

REDS Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου έως 30^η Ιουνίου 2023

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν. 3556/2007

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

REDS Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών

Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2023

Βεβαιώνεται ότι η παρούσα Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση συντάσσεται σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556/2007 και είναι εκείνη που εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «REDS Α.Ε.» στις 29 Σεπτεμβρίου 2023. Η παρούσα Εξαμηνιαία Έκθεση είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://www.reds.gr>, όπου και θα παραμείνει στη διάθεση του επενδυτικού κοινού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 5 ετών από την ημερομηνία της συντάξεως και δημοσιοποίησής της.

Περιεχόμενα Εξαμηνιαίας Οικονομικής Έκθεσης

A.	Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.	3
B.	Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την περίοδο 01.01.2023-30.06.2023.	4
Γ.	Έκθεση επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.	22
Δ.	Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2023.	24

A. 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 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

1. Ευθύμιος Μπουλούτας του Θεοδώρου, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής, οδός Ερμού αρ. 25, Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου,
2. Γεώργιος Ματθαίος του Θεοδώρου, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής, οδός Ερμού αρ. 25, Εντεταλμένος Σύμβουλος, Γενικός Διευθυντής,
3. Αλεξάνδρα Σταυροπούλου του Γεωργίου, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής, οδός Ερμού αρ. 25 μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

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

(α) η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας και του Ομίλου για την περίοδο 01.01-30.06.2023, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά εφαρμόζονται στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση – ΔΛΠ 34, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, τα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα της περιόδου της Εταιρείας, 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 Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Κηφισιά, 29 Σεπτεμβρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΟΥΛΟΥΤΑΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΑΤΘΑΙΟΣ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟΥ

ΑΔΤ ΑΚ 638231

Α.Δ.Τ. ΑΝ 049391

ΑΔΤ ΑΗ 558067

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

Επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2023

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 (01.01-30.06.2023).

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

Λόγω του γεγονότος ότι στις 30.06.2023 τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας ήταν κάτω του 1/2 του Μετοχικού Κεφαλαίου συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 119 παρ. 4 του ν.4548/2018. Για τη βελτίωση της καθαρής θέσης, στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 7ης Ιουλίου 2023 η Εταιρεία αποφάσισε, μεταξύ των άλλων, τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό των €8.040.883,76, με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης κοινής, ονομαστικής, μετά ψήφου μετοχής της Εταιρείας από €1,31 σε €1,17 προς ισόποσο συμψηφισμό ζημιών παρελθουσών χρήσεων. Μετά την ως άνω μείωση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €67.198.814,28, διαιρούμενο σε 57.434.884 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €1,17 η κάθε μια.

Οι επιχειρήσεις που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, πλην της μητρικής Εταιρείας REDS AE, είναι εκείνες που αναφέρονται στη Σημείωση 8 της συνημμένης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

1. Εξέλιξη δραστηριοτήτων και σημαντικά γεγονότα

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

Ο канаδικός οίκος DBRS έδωσε Επενδυτική βαθμίδα στην Ελλάδα αναβαθμίζοντας σε BBB (low) το αξιόχρεο της ελληνικής οικονομίας με σταθερές προοπτικές, από BB (high) με σταθερές προοπτικές.

Σημειώνει ότι η αναβάθμιση αντανακλά την άποψη ότι, με βάση και το εντυπωσιακό ιστορικό της Ελλάδας, οι ελληνικές Αρχές θα παραμείνουν δεσμευμένες στη δημοσιονομική υπευθυνότητα, διασφαλίζοντας ότι ο λόγος του δημόσιου χρέους θα παραμείνει σε πτωτική τάση.

Τα μέτρα στήριξης για την ενέργεια δεν απέτρεψαν τη δημιουργία πρωτογενούς πλεονάσματος 0,1% του ΑΕΠ το 2022, ενώ για φέτος αναμένεται πλεόνασμα 1,1% και για το 2024 2,1%.

Από τα υψηλά επίπεδα του 2020, το δημόσιο χρέος έχει μειωθεί κατά 35 ποσοστιαίες μονάδες ως ποσοστό στο ΑΕΠ, πέρυσι κατά 23 ποσοστιαίες μονάδες, επωφελούμενο από τη δημοσιονομική επανόρθωση και την ισχυρή αύξηση του ονομαστικού ΑΕΠ.

Η σημαντική βελτίωση όσον αφορά το δημοσιονομικό αποτέλεσμα και το χρέος ενισχύεται από την ισχυρή δέσμευση της ελληνικής κυβέρνησης στην εφαρμογή μίας συνετής δημοσιονομικής πολιτικής που ωθεί το αξιόχρεο ανοδικά, τονίζει η DBRS.

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

Ο τομέας των ακινήτων, στον οποίον δραστηριοποιείται ο Όμιλος, έχει επιδείξει σταθερότητα και αποτελεί διαχρονικά ασφαλή επενδυτική επιλογή που μπορεί να στηρίξει την ανάπτυξη της οικονομίας.

Στο πλαίσιο αυτό η Διοίκηση συνεχίζει να παρακολουθεί και να αξιολογεί την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει την ομαλή λειτουργία του Ομίλου, με στόχο την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων της ενεργειακής κρίσης στις δραστηριότητές του.

Η κύρια δραστηριότητα και πηγή εσόδων του κλάδου και για αυτήν περίοδο, α' εξάμηνο 2023, αποτέλεσε η λειτουργία του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park» στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής.

Η **Γυαλού Εμπορική Μ.Α.Ε** έχει μισθώσει το 99% της προς εκμετάλλευση επιφάνειας του Εμπορικού Κέντρου «Smart Park» στο ακίνητο της Γυαλού, Σπάτα Αττικής, συνολικής επιφάνειας 53.000 τ.μ. περίπου.

Σημαντική αύξηση παρατηρήθηκε στην επισκεψιμότητα του Πάρκου κατά 21% για το πρώτο εξάμηνο του 2023 έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2022.

Παρά τις δύσκολες συνθήκες στην οικονομία λόγω των πληθωριστικών πιέσεων και της συνεχιζόμενης ενεργειακής κρίσης, παρατηρήθηκε σημαντική αύξηση περίπου 27% στον κύκλο εργασιών των καταστημάτων το πρώτο εξάμηνο του 2023 έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2022.

Στην παρούσα φάση ο Όμιλος διαχειρίζεται ένα επενδυτικό σχέδιο που περιλαμβάνει:

Το έργο ανάπτυξης **Cambas Project** στην περιοχή της Κάντζα του δήμου Παλλήνης. Κατόπιν της έκδοσης Π.Δ. πολεοδομικής έγκρισης της ΠΟΑΠΔ, επικαιροποιήθηκε το Business Plan και το Master Plan και πλέον η Εταιρεία εξετάζει την εύρεση κεφαλαίων για την ανάπτυξη της εν λόγω αξιοποίησης της έκτασης. Παράλληλα, εργαζόμαστε για να ξεκινήσει η διαδικασία έκδοσης των οικοδομικών αδειών του project και εκτιμούμε ότι θα πραγματοποιηθεί μέσα στον επόμενο χρόνο, ώστε να ξεκινήσουν οι εργασίες κατασκευής με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσής τους τα 3 χρόνια.

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

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

Αναφορικά με τα ακίνητα που κατείχε ο Όμιλος στη **Ρουμανία**, η REDS AE στις 05.04.2023 ολοκλήρωσε τη συμφωνία πώλησης του «Α» ακινήτου στη Λεωφόρο Analansei στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ακίνητο της θυγατρικής Εταιρείας PROFIT CONSTRUCT S.R.L.. Αγοραστής του ακινήτου, συνολικής επιφάνειας οικοπέδου 7.974 τ.μ. είναι η Εταιρεία VASTINT ROMANIA S.R.L. που κατέβαλε τίμημα αγοράς ύψους €11,4 εκ.. Επιπλέον την 18.05.2023 ολοκληρώθηκε η συμφωνία πώλησης και του «Β» ακινήτου, έκτασης 1.170 τ.μ. επί της Λεωφόρου Tabacarilor, έναντι τιμήματος €1,6 εκ. στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ακίνητο της θυγατρικής Εταιρείας PROFIT CONSTRUCT από την Εταιρεία VASTINT ROMANIA S.R.L.

Η αποτύπωση της ανωτέρω πώλησης συνολικού κέρδους €5,7εκ., έχει συμπεριληφθεί στα αποτελέσματα της χρήσης 2023.

Τέλος, η Εταιρεία βρίσκεται σε προχωρημένες, αποκλειστικές διαπραγματεύσεις με την Εταιρεία Trade Estates ΑΕΕΑΠ του ομίλου Fourlis για την πώληση του 100% των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΑΕ, που έχει στην ιδιοκτησία της το εμπορικό πάρκο Smart Park, χωρίς ωστόσο να έχει επιτευχθεί ακόμη συμφωνία.

Επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων α' εξαμήνου 2023.

Ο Όμιλος εμφάνισε στο α' εξάμηνο του 2023 έσοδα ύψους περίπου €4,9εκ. έναντι ποσού €4,2εκ. το α' εξάμηνο του 2022. Το EBITDA διαμορφώθηκε σε περίπου €8,4εκ. έναντι €2,9εκ. το α' εξάμηνο του 2022 και το EBIT για την τρέχουσα περίοδο σε €7,5εκ. έναντι €2,0εκ. την αντίστοιχη περίοδο του 2022, επηρεαζόμενο από το προαναφερθέν κέρδος από την πώληση των ακινήτων του Ομίλου στην Ρουμανία. Τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε €5,6εκ έναντι €0,9εκ. την αντίστοιχη περσινή περίοδο και τα κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν σε €4,8εκ. περίπου, έναντι €0,4εκ. την αντίστοιχη περίοδο του 2022.

Στην τρέχουσα περίοδο ο κύκλος εργασιών του Ομίλου προέρχονται αποκλειστικά από την εκμίσθωση ακινήτων της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ.

Τα βασικά χρηματοοικονομικά μεγέθη της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2023 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, απεικονίζονται στους παρακάτω πίνακες:

ποσά σε €

	ΟΜΙΛΟΣ		
	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 30.06.2022	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	4.928.224	4.192.475	17,5 %
EBITDA	8.357.790	2.864.874	191,7 %
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT	7.473.055	1.969.350	279,5 %
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	5.564.065	909.607	511,7 %
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους	4.777.396	407.256	1.073,1 %

ποσά σε €

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 30.06.2022	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	-	-	0,0 %
EBITDA	(1.129.337)	(710.102)	59,0 %
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT	(1.141.116)	(718.735)	58,8 %
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	(2.418.801)	(1.145.502)	111,2 %
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους	(2.418.801)	(1.145.502)	111,2 %

Εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης («ΕΔΜΑ»)

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης στο πλαίσιο λήψης αποφάσεων σχετικά με την αξιολόγηση των επιδόσεων 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 πρό τόκων και αποσβέσεων και φόρων (EBITDA): Δείκτης ενοποιημένου λειτουργικού αποτελέσματος του Ομίλου το οποίο προκύπτει με την αναλογική μέθοδο ενοποίησης χωρίς να συμπεριλαμβάνει, τόκους, αποσβέσεις και φόρους (EBITDA) προς κύκλο εργασιών:

	30.06.2023	30.06.2022	Επεξήγηση
Δείκτης EBITDA Ομίλου	169,59%	68,33%	EBITDA /Κύκλο Εργασιών

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

	30.06.2023	31.12.2022
Καθαρή Αξία ενεργητικού Ομίλου	101.850.349	100.390.572
Μεταβολή	1,45%	

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

	30.06.2023	30.06.2022	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων Ομίλου	14,09%	0,42 %	Κέρδη(Ζημιές) μετά φόρων /Ιδια κεφάλαια

Δείκτες Ρευστότητας

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

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου στις 30.06.2023 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	30.06.2023	31.12.2022
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	2.510.000	6.321.216
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	-	24.142.416
Σύνολο δανείων	2.510.000	30.463.632
Σύνολο Δανείων χωρίς αναγωγή	2.510.000	30.463.632
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	21.207.328	9.911.493
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11.468.219	541.386
Καθαρός Δανεισμός	(30.165.548)	20.010.754
Σύνολο Καθαρής Θέσης	101.819.748	97.961.222
Σύνολο Κεφαλαίων	71.654.200	117.971.975
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	(42,1%)	17,0%

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης (καθαρός δανεισμός / συνολικά κεφάλαια) ανήλθε για την 30.06.2023 σε (42,1%) έναντι 17,0% την 31.12.2022.

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

	ΟΜΙΛΟΣ	
	30.06.2023	31.12.2022
Σύνολο δανείων	2.510.000	30.463.632
Μείον: Χρηματοοικονομικά εργαλεία στην εύλογη αξία	1.166.612	1.166.612
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις	32.675.548	10.452.879
Καθαρός Δανεισμός	(31.332.160)	18.844.142
Επενδύσεις σε ακίνητα/ ενσώματα πάγια/ επενδύσεις σε κ/ξ πλέον αποθέματα	91.085.966	124.006.879
Σύνολο Κεφαλαίων	59.753.806	142.851.021
NET LTV	(52,4%)	13,2%

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης καθαρός δανεισμός / αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου ανήλθε στο α' εξάμηνο του 2023 σε (52,4%) έναντι 13,2% την 31.12.2022.

2. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

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

Κίνδυνος αγοράς

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

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος παρακολουθεί αποτελεσματικά τις απαιτήσεις του, συνεπώς αποφεύγει να εκτίθεται σε σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο από εμπορικές απαιτήσεις, λόγω αφενός της πολιτικής του, η οποία εστιάζεται στη συνεργασία με αξιόπιστους πελάτες ελεγχμένης φερεγγυότητας και αφετέρου της φύσης των δραστηριοτήτων του, σε κάθε περίπτωση - εφόσον απαιτηθεί – υλοποιούνται άμεσα οι απαραίτητες προσαρμογές.

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η έκθεση του Ομίλου σε τέτοιο κίνδυνο παραμένει μικρή καθώς μετά την πώληση των ακινήτων της Profit Srl στη Ρουμανία έχει παραμείνει με ένα επενδυτικό ακίνητο στην Εταιρεία CLH Srl, επίσης στη Ρουμανία, του οποίου οι επενδύσεις αντιπροσωπεύουν το 3% περίπου των συνολικών επενδύσεων και δραστηριοτήτων του.

Κίνδυνος επιτοκίων

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

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

νέου αντιστάθμιση κινδύνου επιτοκίου του νέου δανείου για το 70% του δανεισμού, επιτυγχάνοντας ικανοποιητικά spreads.

3. Προοπτικές

Η Εταιρεία διαχειρίζεται το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της, ωριμάζει τα ακίνητά της με σκοπό να τα αναπτύξει στο άμεσο μέλλον και να αυξήσει την αξία του χαρτοφυλακίου της. Συγκεκριμένα:

Ως προς το έργο ανάπτυξης **Cambas Project** στην περιοχή της Κάντζας, του δήμου Παλλήνης, κατόπιν της έκδοσης Π.Δ. πολεοδομικής έγκρισης της ΠΟΑΠΔ, επικαιροποιήθηκε το Business Plan και το Master Plan και πλέον η Εταιρεία εξετάζει την εύρεση κεφαλαίων για την ανάπτυξη της εν λόγω αξιοποίησης της έκτασης. Παράλληλα προετοιμάζεται η διαδικασία έκδοσης των οικοδομικών αδειών του project, η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί μέσα στον επόμενο χρόνο, ώστε να ξεκινήσουν οι εργασίες κατασκευής με χρονικό ορίζοντα υλοποίησής τους τα 3 χρόνια.

Παράλληλα έχει ξεκινήσει και η διαδικασία ωρίμανσης της έκτασης στις **Γούρνες Ηρακλείου** (Project Gournes) Κρήτης, η οποία αποκτήθηκε το 2023 από το ΤΑΙΠΕΔ, το πολεοδομικό καθεστώς της οποίας εγκρίθηκε μέσω Π.Δ. και μέχρι στιγμής έχει ολοκληρωθεί το σχετικό Business Plan και Master Plan της ανάπτυξης της, λαμβάνοντας υπόψη τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης που προβλέπονται στο σχετικό Π.Δ.

Το ακίνητο είναι παραθαλάσσια έκταση 345.567 τ.μ., η οποία βρίσκεται 13 χλμ. από το αεροδρόμιο «Νίκος Καζαντζάκης» και 16 χλμ. από την πόλη του Ηρακλείου. Στο πλαίσιο της αξιοποίησης του ακινήτου, η REDS A.E. αναμένεται να υλοποιήσει επενδύσεις για την ανάπτυξη, μεταξύ άλλων, πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας, κατοικιών και εμπορικού κέντρου. Στο ακίνητο προβλέπεται, επίσης, η δυνατότητα ανάπτυξης καζίνο.

Η REDS θα φροντίσει να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την αδειοδότηση του ακινήτου ενώ συγχρόνως εξετάζει την εύρεση ανεξάρτητων κεφαλαίων για την υλοποίηση της εν λόγω ανάπτυξης με σκοπό την μελλοντική βέλτιστη αξιοποίηση της εν λόγω έκτασης. Το Project Gournes υπολογίζεται να έχει ολοκληρωθεί τα επόμενα 5 έτη καθώς απαιτείται η έκδοση ΚΥΑ για την χωροθέτηση των χρήσεων του ακινήτου καθώς και για την έγκριση της χρήσης του καζίνο που προβλέπεται βάσει του Π.Δ.

Ιδιοκτησίες στην περιοχή Γυαλού, Σπάτα Αττικής. Επίσης ο Όμιλος σκοπεύει να ολοκληρώσει την αγορά οικοπέδων που βρίσκονται περιμετρικά του πάρκου και σε συνδυασμό με τις ιδιοκτησίες του Ομίλου σχεδιάζει να προχωρήσει στην ανάπτυξη των συγκεκριμένων ακινήτων συνολικής έκτασης μετά τις ενοποιήσεις περίπου 100 τετρ. στρ.

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

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

4. Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ των συνδεδεμένων μερών

Οι σημαντικότερες συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα με αυτή πρόσωπα κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 αφορούν συναλλαγές της Εταιρείας 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 Εταιρείας και του Ομίλου:

Ποσά 30.06.2023

Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €				
Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μητρική				
ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ	-	42.839	5.890	152.284

Θυγατρικές				
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	350.000	549.171	4.537.500	50.806.722
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	-	-	717.095	-
CLH ESTATE Srl	-	-	158.697	-
PROFIT CONSTRUCT Srl	-	-	550.500	-
P.M.S PARKING SYSTEMS A.E.	-	-	13.973	-

Λοιπά συνδεδεμένα μέρη				
ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ	-	20.763	14.508	150.551
ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ ΑΕ	-	-	235.200	-
ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΕ	-	-	14.880	100.000
ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	20.000	1.546	139.444	10.000

ΣΥΝΟΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ	350.000	549.171	5.977.766	50.806.722
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	20.000	22.309	404.032	260.551

Ποσά 30.06.2022:

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

Αναφορικά με τις ανωτέρω συναλλαγές διευκρινίζονται τα εξής:

- Οι αγορές αγαθών και υπηρεσιών αφορούν κυρίως μίσθωση ακινήτου και τιμολόγηση δαπανών της μητρικής Εταιρείας ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ προς την REDS ΑΕ. Οι πωλήσεις της REDS ΑΕ προς την θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ αφορούν τιμολόγηση δαπανών και κόστους μισθοδοσίας προσωπικού λόγω ενασχόλησής τους με τις μισθώσεις στο Εμπορικό Κέντρο «Smart Park».
- Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν στη σύμβαση μίσθωσης με τη μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, ενδοεταιρικό δάνειο με την θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ ποσού €44,3εκ. πλέον δεδουλευμένων τόκων, ενώ οι απαιτήσεις αφορούν στην απαίτηση που έχει η μητρική από την μείωση μετοχικού κεφαλαίου στην ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ καθώς και 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.-30.06.2023 ανήλθαν σε € 497 χιλ.
- Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Δ.Σ. ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου (και τις οικογένειες αυτών).
- Υπάρχουν μεταβολές των συναλλαγών μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν προσώπων οι οποίες δεν έχουν ουσιαστικές συνέπειες στη χρηματοοικονομική θέση αλλά επηρεάζουν τις επιδόσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01.-30.06.2023.
- Όλες οι συναλλαγές που περιγράφονται ανωτέρω έχουν πραγματοποιηθεί με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

5. Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Ο σεβασμός στο Περιβάλλον, τα θέματα που άπτονται στην Υγεία, Ασφάλεια & Ανάπτυξη των εργαζομένων και στην Κοινωνική Υπευθυνότητα, αλλά και στη Διακυβέρνηση, αποτελούν τις κύριες προτεραιότητες της REDS, καθώς συμβαδίζουν με τις μακροχρόνιες αξίες του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ και συμβάλλουν καθοριστικά στη δημιουργία αξίας για τα ενδιαφερόμενα μέρη της.

Περιβαλλοντικά Θέματα

Η REDS μέσω του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ, αναγνωρίζοντας τις επιδράσεις της στο περιβάλλον, έχει θέσει ως στόχο και προτεραιότητα την αποτελεσματική περιβαλλοντική διαχείριση και τη μείωση της τυχόν επιβάρυνσής της από τις

επιχειρηματικές της δραστηριότητες, εφαρμόζοντας βέλτιστες, διαθέσιμες πρακτικές και τεχνικές, αναπτύσσοντας στρατηγικές για τη συνεχή βελτίωση της περιβαλλοντικής της επίδοσης και εστιάζοντας στην ανάπτυξη μιας, περιβαλλοντικά και ενεργειακά υπεύθυνης εταιρικής κουλτούρας.

Διαχείριση περιβάλλοντος

Η REDS εφαρμόζει την Πολιτική Περιβάλλοντος & Ενέργειας του Ομίλου και έχει δεσμευτεί για αδιάλειπτη συμμόρφωση ως προς την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, και προς οποιεσδήποτε άλλες απαιτήσεις, για προστασία του περιβάλλοντος συμπεριλαμβανομένης της πρόληψης της ρύπανσης, για διασφάλιση παροχής των απαιτούμενων πληροφοριών και πόρων, για την επίτευξη των στόχων των εφαρμοζόμενων Συστημάτων Διαχείρισης Περιβάλλοντος, για διαβούλευση και ανοιχτό διάλογο με τα ενδιαφερόμενα μέρη για θέματα περιβάλλοντος και ενέργειας και για συνεχή βελτίωση των περιβαλλοντικών και ενεργειακών της επιδόσεων.

Κυριότεροι Κίνδυνοι & Διαχείριση αυτών

Η REDS μέσω του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ αναγνωρίζει και αξιολογεί τους κυριότερους κινδύνους και τις απειλές για τη διαχείριση του περιβάλλοντος, όπως οι κίνδυνοι που προκύπτουν από τις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής, κίνδυνοι μετάβασης στο μοντέλο της κυκλικής οικονομίας και κίνδυνοι που σχετίζονται με τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και ετοιμότητας για την αντιμετώπιση καταστάσεων έκτακτης ανάγκης (π.χ. πανδημίες, πόλεμοι).

Κλιματική Αλλαγή

Η REDS επιδιώκει να συνεισφέρει στον συλλογικό Ευρωπαϊκό στόχο της επιτυχούς και βιώσιμης μετάβασης σε μια οικονομία κλιματικής ουδετερότητας έως το έτος 2050, αναγνωρίζοντας τους κινδύνους και τις ευκαιρίες που απορρέουν από την κλιματική αλλαγή και ενισχύοντας την ανθεκτικότητά της έναντι των επιπτώσεών της.

Η REDS μέσω του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ βρίσκεται σε διαδικασία εκπόνησης οδικού χάρτη προς μηδενικές εκπομπές έως το 2050 καθώς επίσης και σε διαδικασία αναγνώρισης και αναλυτικής αξιολόγησης των κλιματικών κινδύνων και των δυνητικών οικονομικών της επιπτώσεων σε ευθυγράμμιση με τις συστάσεις του TCFD (Task Force on Climate – related Financial Disclosures) και στον σχεδιασμό ενός προγράμματος Αντιμετώπισης Κλιματικών Κινδύνων.

Αξίζει να αναφερθεί ότι ο Όμιλος έχει δεσμευτεί να θέσει βραχυπρόθεσμους επιστημονικά τεκμηριωμένους στόχους μείωσης εκπομπών σύμφωνα με την πρωτοβουλία του Science Based Targets initiative (SBTi).

Στα κεντρικά γραφεία ο Όμιλος προχώρησε στην προμήθεια και σταδιακή εγκατάσταση συστήματος μετρητών για τη βελτίωση της καταγραφής ανά χρήση ενέργειας και τον εντοπισμό ευκαιριών περαιτέρω εξοικονόμησης ενέργειας.

Ο Όμιλος αποφάσισε να συνεχίσει και το 2023 τη Συμμετοχή του στην Περιβαλλοντική Συμμαχία της We4All και να αναβαθμιστεί στο επίπεδο Earth Protector, το οποίο ισοδυναμεί με τη φύτευση έως 5.000 δέντρων.

Με αφορμή τον εορτασμό της Παγκόσμιας Ημέρας Βιοποικιλότητας στις 22 Μαΐου, αλλά και την Παγκόσμια Ημέρα της μέλισσας στις 20 Μαΐου, ο Όμιλος ΕΛΛΑΚΤΩΡ διοργάνωσε σε συνεργασία με το Εμπορικό Πάρκο Smart Park της REDS,

μια μοναδική δράση με θέμα την προστασία των μελισσών και τη συνεισφορά τους στην ανθρωπότητα και στην προστασία της βιοποικιλότητας, ευαισθητοποιώντας την τοπική κοινωνία.

Κυκλική Οικονομία

Αναγνωρίζοντας τη σημασία της κυκλικής οικονομίας, αλλά και τις σημαντικές προκλήσεις στη διαδικασία μετάβασης, η REDS μέσω του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ υιοθετεί πρακτικές για τον μετασχηματισμό του γραμμικού υποδείγματος παραγωγής σε κυκλικό καθώς αποτελεί τη μόνη λύση για τον περιορισμό της χρήσης υλικών πόρων αλλά και της παραγωγής αποβλήτων. Υιοθετώντας το μοντέλο της κυκλικής οικονομίας, στοχεύει στη διατήρηση των πόρων στον κύκλο ζωής του προϊόντος με όσο το δυνατόν υψηλότερη αξία και για όσο το δυνατόν μεγαλύτερο χρονικό διάστημα.

Το 2023, στο πλαίσιο της συνεχούς ενημέρωσης συνεχίστηκε το πρόγραμμα μετάδοσης μηνιαίων μηνυμάτων Περιβάλλοντος & Ενέργειας αλλά και έκτακτων με αφορμή σχετικές παγκόσμιες ημέρες ευαισθητοποιώντας τους εργαζόμενους σε θέματα όπως διαχείριση αποβλήτων λιπαντικών ελαίων και ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού, μηδενικά απόβλητα, παγκόσμια ημέρα νερού, καθώς συνεχίστηκε και η υλοποίηση των εκπαιδευτικών προγραμμάτων, με θέματα όπως, περιβαλλοντική διαχείριση κ.ά.

Κοινωνικά Θέματα

Αναγνωρίζοντας την ιδιαίτερη σημασία του ανθρώπινου δυναμικού του, η REDS έχει υιοθετήσει μία σειρά από ενέργειες και δράσεις τις οποίες έχει σχεδιάσει ο Όμιλος, αποσκοπώντας στη συνεχή ανάπτυξη των γνώσεων και δεξιοτήτων των εργαζομένων, καθώς και στη διασφάλιση ενός υγιούς και ασφαλούς περιβάλλοντος εργασίας. Επιπρόσθετα, συμβάλλει στην κοινωνική ευημερία μέσα από την επιχειρηματική της δραστηριότητα και τις κοινωνικές της δράσεις, ανταποκρινόμενη με συνέπεια, ευθύνη και διαφάνεια στις ανάγκες και προσδοκίες της τοπικής κοινωνίας που δραστηριοποιείται.

Η REDS επενδύει στην εργασιακή ευημερία των ανθρώπων της και στη διαμόρφωση ενός καλού εργασιακού περιβάλλοντος και δημιουργεί τις κατάλληλες δομές και συνθήκες που θα προάγουν την εκπαίδευση, την ανάπτυξη και την επιβράβυσή τους, προσφέροντας ίσες ευκαιρίες και στηρίζοντας τη διαφορετικότητα.

Η μέριμνα για την Υγεία & Ασφάλεια του συνόλου του ανθρώπινου δυναμικού, αποτελεί βασικό μέρος της ευρύτερης επιχειρηματικής πολιτικής και φιλοσοφίας της REDS, ως ένας εκ των σημαντικότερων παραγόντων διασφάλισης της αναπτυξιακής της πορείας.

Στο πλαίσιο δημιουργίας ενός σταθερού, υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος, εφαρμόζονται Συστήματα Διαχείρισης Υγείας και Ασφάλειας και στόχος της Ομιλικής Πολιτικής Υγείας & Ασφάλειας, είναι η ελαχιστοποίηση και εξάλειψη των ατυχημάτων σε όλους τους χώρους όπου δραστηριοποιείται, μέσα από την πρόληψη και εκτίμηση των επαγγελματικών κινδύνων, τη λήψη των κατάλληλων μέτρων και την εφαρμογή νέων εργαλείων στην Υ&Α της Εργασίας.

Η REDS επιχειρεί με περιβαλλοντική και κοινωνική ευθύνη, με δραστηριότητα στην ανάπτυξη Εμπορικών, Τουριστικών και Ψυχαγωγικών Κέντρων-Πάρκων, Οργανωμένων Οικιστικών Συγκροτημάτων, Εκθεσιακών Κέντρων, Κτιρίων –

Γραφείων και πράσινων αναπτύξεων Μεικτής Χρήσης, στην παροχή υπηρεσιών σχεδιασμού, υποστήριξης νομικού, πολεοδομικού, χωροταξικού και τεχνικού πλαισίου ανάπτυξης μεγάλων ιδιωτικών επενδύσεων, τη διαχείριση κατασκευής και ανάπτυξης, τον σχεδιασμό, τη στρατηγική μισθώσεων και τη διαχείριση ακινήτων, στοχεύοντας στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των ανθρώπων, στην προώθηση της βιωσιμότητας και στη συνεχή δημιουργία προστιθέμενης αξίας για το σύνολο των μετόχων, των εργαζομένων, της ελληνικής οικονομίας και κοινωνίας.

Επιπρόσθετα, τα έργα που υλοποιεί και διαχειρίζεται η Εταιρεία, συμβάλλουν στην αύξηση της ευημερίας των κατοίκων των αστικών κέντρων και στη δημιουργία ενός πιο φιλικού και βιώσιμου αστικού περιβάλλοντος, χωρίς αποκλεισμούς. Η REDS αναλύει και αξιολογεί τους κινδύνους για τη λειτουργία και τα έργα της και λαμβάνει μέτρα, ώστε να περιοριστούν οι κίνδυνοι και να αντιμετωπιστούν οι καταστάσεις έκτακτης ανάγκης.

Οι δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Συνεισφοράς που πραγματοποιεί η REDS είναι σύμφωνες με τις βασικές αρχές που διέπουν την Ομιλική Πολιτική Δωρεών-Χορηγιών, καθώς και με τις διαδικασίες που έχουν θεσπιστεί σε επίπεδο Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ για την αξιολόγηση και υλοποίησή τους.

Θέματα Διακυβέρνησης

Εταιρική Διακυβέρνηση

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

Ο εν λόγω κώδικας, του οποίου πηγή έμπνευσης αποτελούν οι Αρχές Εταιρικής Διακυβέρνησης του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ), βρίσκεται αναρτημένος στον επίσημο <http://www.reds.gr>.

Κανονιστική Συμμόρφωση

Η Κανονιστική Συμμόρφωση είναι μία αυτόνομη λειτουργία η οποία προωθεί ορθές πρακτικές διακυβέρνησης και πρότυπα ακεραιότητας στον Όμιλο. Αποστολή της Κανονιστικής Συμμόρφωσης είναι η αποτελεσματική εφαρμογή στο σύνολο του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ ενός εταιρικού πνεύματος ακεραιότητας, με σαφή έμφαση στην ηθική, βασιζόμενο σε υψηλά πρότυπα επιχειρηματικής συμπεριφοράς, διαφάνειας, εμπιστευτικότητας και ρυθμιστικής συμμόρφωσης.

Για τον σκοπό αυτό, έχει καθιερωθεί και εφαρμόζεται Σύστημα Διαχείρισης Κανονιστικής Συμμόρφωσης, το οποίο πιστοποιήθηκε από ανεξάρτητο φορέα κατά ISO 37301:2021 (Σύστημα Διαχείρισης Κανονιστικής Συμμόρφωσης). Επισημαίνεται ότι το Σύστημα Διαχείρισης κατά της Δωροδοκίας του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ έχει πιστοποιηθεί κατά ISO 37001:2016 από το 2017, ενώ το αντίστοιχο Σύστημα της REDS από το 2021.

Προκειμένου να υλοποιήσει επιτυχώς το Σύστημα Διαχείρισης Κανονιστικής Συμμόρφωσης, ο Όμιλος ΕΛΛΑΚΤΩΡ έχει αναπτύξει ένα Πρόγραμμα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για την Ακεραιότητα που περιλαμβάνει Μέτρα Συμμόρφωσης

για την Ακεραιότητα (Integrity Compliance Measures), τα οποία ενσωματώνονται στην καθημερινή του λειτουργία, ώστε να διασφαλίζεται η συμμόρφωση με το ισχύον ρυθμιστικό πλαίσιο και να προάγεται η λήψη των σωστών αποφάσεων.

Με σκοπό να υπάρχει η δυνατότητα αναφοράς περιστατικών παραβίασης του Κώδικα Ηθικής, του Κώδικα Δεοντολογίας Επιχειρηματικών Συνεργατών, των Πολιτικών και της ισχύουσας νομοθεσίας, η Εταιρεία, ακολουθώντας τον Όμιλο έχει καθιερώσει πολλαπλά κανάλια επικοινωνίας (τηλέφωνο, e-mail, πλατφόρμα καταγγελιών κλπ.) τα οποία από τον Οκτώβριο του 2021 μετονομάστηκαν σε Talk2Ellaktor. Επιπρόσθετα, έχει επικαιροποιηθεί η Πολιτική Αναφορών σε πλήρη εναρμόνιση με τον Ν. 4990/2022 και την Ευρωπαϊκή Οδηγία 1937/2019 και έχει τεθεί σε λειτουργία νέα πλατφόρμα υποβολής αναφορών και καταγγελιών με δυνατότητα υποβολής και ανωνύμων καταγγελιών.

Επιχειρησιακή Συνέχεια

Η REDS εφαρμόζει ένα πιστοποιημένο κατά ISO 27001 Σύστημα Διαχείρισης Ασφάλειας Πληροφοριών, που σαν σκοπό έχει την προστασία της εμπιστευτικότητας, της ακεραιότητας και της διαθεσιμότητας των εταιρικών πληροφοριών. Το Σύστημα Διαχείρισης Ασφάλειας Πληροφοριών αποτελούμενο από Πολιτικές, Διαδικασίες και Συστήματα, διαχειρίζεται το επίπεδο του λειτουργικού κινδύνου που απορρέει από την εξάρτηση της από τα πληροφοριακά συστήματα και διασφαλίζει στο έπακρο την ορθότητα των παρεχόμενων χρηματοοικονομικών στοιχείων.

Εφοδιαστική Αλυσίδα

Η Εταιρεία, μέσω της συνεργασίας του με τους προμηθευτές της, θέτει ως στόχο την απόλυτη κάλυψη των αναγκών της και τη βέλτιστη ποιότητα των τελικών του έργων, προϊόντων και υπηρεσιών. Παράλληλα, εστιάζει στην υποστήριξη των τοπικών προμηθευτών, όπου αυτό επιτρέπεται, ενισχύοντας έτσι την τοπική αγορά.

Σύμφωνα με τις υφιστάμενες διαδικασίες και πρακτικές προμηθειών, οι προμήθειες υλοποιούνται ανά έργο, βάσει προδιαγραφών και ερευνών αγοράς και με γνώμονα τις ιδιαίτερες ανάγκες εντοπιότητας των προμηθειών.

6. Σημαντικά γεγονότα περιόδου από 01.01. έως 30.06.2023

1. Στις 31.01.2023 η REDS A.E., προχώρησε στη σύναψη κοινού εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου συνολικού ποσού €71,4 εκατ. μέσω της 100% θυγατρικής της, ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε, για τη χρηματοδότηση των έργων του Ομίλου καθώς και για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων δανείων, μειώνοντας έτσι σημαντικά τον αντιλαμβανόμενο κίνδυνο ρευστότητας του Ομίλου REDS.

2. Στις 08.02.2023, η REDS AE ανακοίνωσε ότι η περίοδος άσκησης του δικαιώματος εξόδου του άρθρου 28 του νόμου 3461/2006 σε σχέση με την υποχρεωτική δημόσια πρόταση (η «Δημόσια Πρόταση») η οποία υπεβλήθη στις 19.08.2022 από την εταιρεία με την επωνυμία RB Ellaktor Holding B.V. (ο «Προτείνων») έληξε στις 06.02.2023 και ο Προτείνων δεν υποχρεούται εφεξής να αποκτήσει χρηματιστηριακά μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας (οι «Μετοχές») οι οποίες του προσφέρονται από μετόχους της Εταιρείας κατ' ενάσκηση του δικαιώματος εξόδου του άρθρου 28 του νόμου 3461/2006. Έως τη λήξη της προθεσμίας εξόδου, στις 06.02.2023, ο Προτείνων απέκτησε 473.974 Μετοχές από μετόχους της Εταιρείας οι οποίοι άσκησαν το δικαίωμα εξόδου, έναντι ανταλλάγματος €2,48 ανά Μετοχή. Μετά τη λήξη της

προθεσμίας εξόδου, ο Προτείνων ενημέρωσε την Εταιρεία ότι κατέχει πλέον άμεσα 19.514.962 Μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε 33,98% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Η πλήρης ανακοίνωση έχει αναρτηθεί στο διαδικτυακό τόπο της εταιρείας REDS ΑΕ και συγκεκριμένα στο σύνδεσμο [2023.02.09 REDS ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ-ΑΣΚΗΣΗΣ-ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ-ΕΞΟΔΟΥ.pdf](#).

3. Στις 15.02.2023 η REDS ανακοίνωσε ότι ολοκληρώθηκε η υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας του ακινήτου της πρώην αμερικανικής βάσης στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης, που πλειοδοτήθηκε τον Δεκέμβριο του 2021 από την Εταιρεία REDS στην ηλεκτρονική δημοπρασία (e-Auction) του ΤΑΙΠΕΔ για την αγορά και την αξιοποίησή του. Για την πραγματοποίηση της αγοράς, συστάθηκε Εταιρεία ειδικού σκοπού (SPV) από το ΤΑΙΠΕΔ, η οποία εισέφερε (σε είδος) το εν λόγω ακίνητο για τη διαμόρφωση του αρχικού μετοχικού της κεφαλαίου. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής έγινε με την αγορά των μετοχών της Εταιρείας (SPV) από την REDS.

4. Στις 05.04.2023 η REDS ανακοίνωσε την ολοκλήρωση της συμφωνίας πώλησης του «Α» ακινήτου στη Λεωφόρο Avalansei στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ακίνητο της θυγατρικής Εταιρείας PROFIT CONSTRUCT S.R.L.. Αγοραστής του ακινήτου, συνολικής επιφάνειας οικοπέδου 7.974 τ.μ. είναι η Εταιρεία VASTINT ROMANIA S.R.L. που κατέβαλε τίμημα αγοράς ύψους €11,4 εκατ..

5. Στις 18.05.2023 ολοκληρώθηκε η συμφωνία πώλησης και του «Β» ακινήτου, έκτασης 1.170 τ.μ. επί της Λεωφόρου Tabacarilor, έναντι τιμήματος €1,6 εκατ. στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ακίνητο της θυγατρικής Εταιρείας PROFIT CONSTRUCT από την Εταιρεία VASTINT ROMANIA S.R.L. Η αποτύπωση των ανωτέρω πωλήσεων συνολικού κέρδους €5,7εκατ., έχει συμπεριληφθεί στα αποτελέσματα της τρέχουσας περιόδου 2023.

6. Στις 9 Ιουνίου 2023, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι, μετά από παραίτηση του Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας, κ. Γεώργιου Κωνσταντινίδη, το Διοικητικό Συμβούλιο της REDS S.A κατά την έκτακτη συνεδρίασή του της 8^{ης} Ιουνίου 2023, και εις αντικατάσταση του παραιτηθέντος, όρισε ως προσωρινό Εντεταλμένο Σύμβουλο τον κ. Γεώργιο Ματθαίο, ο οποίος εκτελούσε μέχρι πρότινος καθήκοντα Διευθυντή ακίνητης περιουσίας και νέων αναπτύξεων, και ανασυγκροτήθηκε σε σώμα ως ακολούθως:

- Ευθύμιος Μπουλούτας του Θεοδώρου, Πρόεδρος, μη εκτελεστικό μέλος,
- Ιωάννα Σαμπράκου του Φωτίου, Αντιπρόεδρος, μη εκτελεστικό μέλος,
- Γεώργιος Ματθαίος του Θεοδώρου, Εντεταλμένος Σύμβουλος, Γενικός Διευθυντής, εκτελεστικό μέλος,
- Αλεξάνδρα Σταυροπούλου του Γεωργίου, Σύμβουλος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος,
- Κωνσταντίνος Τούμπουρος του Πανταζή, Σύμβουλος, μη εκτελεστικό μέλος,
- Κωνσταντίνος Μπουλμέτης του Ευστρατίου, Σύμβουλος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος,
- Ασημίνα Τσουπλάκη του Μενελάου, Σύμβουλος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος,

- Παναγιώτης Κυριακόπουλος του Όθωνος, Σύμβουλος, μη εκτελεστικό μέλος,
- Ευάγγελος Σαμαράς του Φιλίππου, Σύμβουλος, μη εκτελεστικό μέλος.

7. Γεγονότα μετά την 30.06.2023

1. Στις 07.07.2023 πραγματοποιήθηκε η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της REDS AE η οποία μεταξύ άλλων θεμάτων, (βλ. σχετική ανακοίνωση στην ιστοσελίδα <http://www.reds.gr>), αποφάσισε τα κάτωθι:

- Ενέκρινε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €8.040.883,76 με μείωση της ονομαστικής αξίας του συνόλου των μετοχών της από €1,31 σε €1,17 ανά μετοχή, προς ισόποσο συμψηφισμό ζημιών παρελθουσών χρήσεων καθώς και την τροποποίηση του άρθρου 5 παρ. 2, του Καταστατικού της Εταιρείας που αφορά στο Μετοχικό Κεφάλαιο. Εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την υλοποίηση της απόφασεως.
- Ενέκρινε την τροποποίηση του άρ. 8 του Καταστατικού της Εταιρείας
- Ενέκρινε την αναθεώρηση της Πολιτικής Αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τα άρθρα 110 και 111 του Ν. 4548/2018.
- Ανακοίνωσε στους μετόχους την εκλογή του κ. Γεωργίου Ματθαίου, ως νέου μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου και Εντεταλμένου Συμβούλου – Γενικού Διευθυντή, σε αντικατάσταση του από 08.06.2023 παραιτηθέντος μέλους, κ. Γεωργίου Κωσταντινίδη.

2. Στη 01.08.2023 η REDS AE ανακοίνωσε ότι, μετά την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας που αποφασίστηκε στην από 07.07.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της, ανέρχεται πλέον σε €67.198.814,28, διαιρούμενο σε 57.434.884 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €1,17 η κάθε μια.

3. Στη 01.08.2023 η REDS γνωστοποίησε ενημέρωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3556/2007, που έλαβε από την REGGEBORGH INVEST B.V. σε συμμόρφωση με την Οδηγία περί Διαφάνειας, σχετικά με σημαντική μεταβολή στη συμμετοχή και τα δικαιώματα ψήφου στην REDS. Συγκεκριμένα η REGGEBORGH INVEST B.V. («REGGEBORGH»), η οποία ελέγχει την RB ELLAKTOR HOLDING B.V., στις 28.07.2023 απέκτησε μέσω της τελευταίας, εκτός χρηματιστηριακής αγοράς (OTC), 2.762.781 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου εκδόσεως της Εταιρείας, στην τιμή των €2,48 ανά μετοχή. Κατόπιν τούτου, η συμμετοχή της REGGEBORGH στο μετοχικό κεφάλαιο της REDS διαμορφώθηκε: (i) Έμμεση συμμετοχή (μέσω της RB ELLAKTOR HOLDING B.V.): 38,7878% (ήτοι 22.277.743 κοινές μετά ψήφου ονομαστικές μετοχές) από 34,9775% (ήτοι 19.514.962 κοινές μετά ψήφου ονομαστικές μετοχές). (ii) Έμμεση συμμετοχή (μέσω της ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ): 55,4563% (ήτοι 31.851.274 κοινές μετά ψήφου ονομαστικές μετοχές).

4. Στις 05.09.2023, η θυγατρική εταιρεία REDS AE, με ανακοίνωσή της κατόπιν ερωτήματος της ΕΚ, ενημέρωσε ότι βρίσκεται σε προχωρημένες, αποκλειστικές διαπραγματεύσεις με την εταιρεία Trade Estates ΑΕΕΑΠ του ομίλου Fourlis

για την πώληση του 100% των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΑΕ, που έχει στην ιδιοκτησία της το εμπορικό πάρκο Smart Park, χωρίς ωστόσο να έχει επιτευχθεί ακόμη συμφωνία. Περαιτέρω επισημαίνεται, ότι ο καθορισμός του τιμήματος τελεί υπό όρους, παραδοχές και προϋποθέσεις, οι οποίες ομοίως τελούν υπό διαπραγμάτευση. Σε περίπτωση επίτευξης συμφωνίας, η REDS θα προβεί στη δημοσιοποίηση του γεγονότος, σύμφωνα με την διαδικασία που προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Η παρούσα Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για την περίοδο 01.01.-30.06.2023 έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση <http://www.reds.gr>.

Κηφισιά, 29 Σεπτεμβρίου 2023
ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ
ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΟΥΛΟΥΤΑΣ

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας “REDS Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών” της 30^{ης} Ιουνίου 2023 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας 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 εταιρικής και ενοποιημένης 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 εταιρικής και ενοποιημένης 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 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.



ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 260
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Σωκράτης Λεπτός Μπούρτζη
ΑΜ ΣΟΕΛ 41541

Δ. Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2023

Περιεχόμενα

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη & Εταιρική)	26
Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική).....	27
Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)	30
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη & Εταιρική)	31
Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη & Εταιρική)	33
1 Γενικές πληροφορίες	34
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	34
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.....	34
2.2 Συνέχιση δραστηριότητας	35
2.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	35
3 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης	37
4 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	38
4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	38
4.2 Κίνδυνος ρευστότητας	38
4.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών	38
4.4 Εύλογες αξίες δανείων	39
5 Πληροφόρηση κατά τομέα	39
6 Περιουσιακά στοιχεία Κατεχόμενα προς πώληση	41
7 Επενδύσεις σε ακίνητα	43
8 Επενδύσεις σε θυγατρικές	44
9 Δικαιώματα χρήσης παγίων – ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις.....	45
10 Πελάτες & απαιτήσεις	46
11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	47
12 Δεσμευμένες καταθέσεις.....	47
13 Μετοχικό Κεφάλαιο & Αποθεματικό υπέρ το άρτιο.....	48
14 Λοιπές προβλέψεις μακροπρόθεσμες	48
15 Προμηθευτές & λοιπές υποχρεώσεις	49
16 Δάνεια	50
17 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	52
18 Έξοδα ανά κατηγορία	53
19 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) – καθαρά.....	55
20 Φόρος Εισοδήματος	56
21 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	56
22 Κέρδη ανά μετοχή	57
23 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη.....	58
24 Λοιπές σημειώσεις	59
25 Γεγονότα μετά την 30.06.2023.....	59

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη & Εταιρική)

	Σημείωση	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματες ακινητοποιήσεις		789.353	147.863	789.353	-
Ασώματες ακινητοποιήσεις		182	16.347	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	90.296.612	123.859.016	5.859.006	5.866.756
Επενδύσεις σε θυγατρικές	8	-	-	64.079.617	36.532.727
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		3.102	3.102	3.102	3.102
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων		1.166.612	1.166.612	1.166.612	1.166.612
Δικαιώματα χρήσης παγίων	9	-	3.838	-	4.030
Παράγωγα		-	1.074.848	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	12	6.360.387	3.225.940	6.360.387	-
Λουτές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	3.100	6.700	3.100	3.100
		98.619.349	129.504.267	78.261.177	43.576.329
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	10	1.464.400	3.541.739	7.378.422	2.234.678
Δεσμευμένες καταθέσεις	12	14.846.941	6.685.553	14.846.941	4.223.768
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	11.468.219	541.386	65.227	135.100
		27.779.561	10.768.677	22.290.591	6.593.546
Στοιχεία ενεργητικού σχετιζόμενα με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	6	75.364.365	-	8.115.610	-
		103.143.926	10.768.677	30.406.201	6.593.546
Σύνολο ενεργητικού		201.763.275	140.272.944	108.667.378	50.169.874
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους					
Μετοχικό κεφάλαιο	13	75.239.698	75.239.698	75.239.698	75.239.698
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	13	1.434.520	1.434.520	1.434.519	1.434.519
Λουτά αποθεματικά		4.042.781	4.961.631	5.438.905	5.438.905
Κέρδη εις νέον		21.102.749	16.325.373	(48.215.437)	(45.796.637)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		101.819.748	97.961.222	33.897.685	36.316.485
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια μακροπρόθεσμα	16	-	24.142.416	-	-
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	16	-	-	43.024.756	-
Υποχρέωση μισθώσεων	9	3.880	23.704	3.880	10.814
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού		14.103	22.565	14.103	14.103
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		33.702	2.432.453	-	-
Λουτές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	15	14.079.227	1.400.778	12.960.610	-
Προβλέψεις για λουτές υποχρεώσεις & έξοδα	14	750.000	750.000	750.000	750.000
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα		-	-	-	-
		14.880.912	28.771.916	56.753.350	774.916
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	6.803.854	7.114.245	12.956.660	8.924.193
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		70.000	70.000	-	-
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	16	2.500.000	6.311.216	2.500.000	2.137.500
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	16	10.000	10.000	2.549.171	2.000.000
Υποχρέωση μισθώσεων	9	10.513	34.345	10.513	16.780
		9.394.367	13.539.806	18.016.344	13.078.473
Στοιχεία παθητικού σχετιζόμενα με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	6	75.668.247	-	-	-
		85.062.614	13.539.806	18.016.344	13.078.473
Σύνολο υποχρεώσεων		99.943.526	42.311.723	74.769.694	13.853.389
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		201.763.275	140.272.944	108.667.378	50.169.875

Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
01.01 - 30.06.2023

		Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	Διακοπείσες Δραστηριότητες	Σύνολο
	Σημ.			
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	17	-	4.928.224	4.928.224
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	18	-	(1.184.449)	(1.184.449)
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα		-	3.743.776	3.743.776
Λειτουργικά έξοδα	18	(1.747.879)	(234.770)	(1.982.649)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)		5.676.849	35.080	5.711.929
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)		3.928.970	3.544.085	7.473.055
Πραγματοποιηθέν κέρδος από τερματισμό παραγώγου	19	-	1.000.000	1.000.000
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	5.987	479.700	485.687
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	(857.565)	(2.537.112)	(3.394.677)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		3.077.392	2.486.673	5.564.065
Φόρος εισοδήματος	20	(272.794)	(513.875)	(786.669)
Κέρδη/(ζημίες) χρήσης		2.804.598	1.972.798	4.777.396
Κατανέμονται σε:				
-Μετόχους της μητρικής		2.804.598	1.972.798	4.777.396
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-	-
Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)				
Βασικά & προσαρμοσμένα	22	0,0488	0,0343	0,0832

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
01.01 - 30.06.2022

	Σημ.	Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	Διακοπείσες Δραστηριότητες	Σύνολο
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	17	-	4.192.475	4.192.475
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	18	-	(1.177.988)	(1.177.988)
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα		-	3.014.487	3.014.487
Λειτουργικά έξοδα	18	(1.187.480)	(274.708)	(1.462.187)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)		(33.694)	450.744	417.050
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)		(1.221.174)	3.190.523	1.969.350
Πραγματοποιηθέν κέρδος από τερματισμό παραγώγου	19			
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	282	2.221	2.503
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	(367.967)	(694.279)	(1.062.246)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(1.588.859)	2.498.466	909.607
Φόρος εισοδήματος	20	-	(502.351)	(502.351)
Κέρδη/(ζημίες) χρήσης		(1.588.859)	1.996.115	407.256
Κατανέμονται σε:				
-Μετόχους της μητρικής		(1.588.859)	1.996.115	407.256
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές				-
Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)				
Βασικά & προσαρμοσμένα	22	(0,0277)	0,0348	0,0071

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

		01.01 - 30.06.2023	01.01 - 30.06.2022
	Σημ.		
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	17	-	-
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	18	-	-
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα		-	-
Λειτουργικά έξοδα	18	(1.489.114)	(1.035.769)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)		347.997	317.034
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)		(1.141.116)	(718.735)
Πραγματοποιηθέν κέρδος από τερματισμό παραγώγου	19		
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	(1.277.684)	(426.767)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		(2.418.801)	(1.145.502)
Φόρος εισοδήματος	20	-	-
Κέρδη/(ζημίες) χρήσης		(2.418.801)	(1.145.502)
Κατανέμονται σε:			
-Μετόχους της μητρικής		(2.418.801)	(1.145.502)
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-
Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)			
Βασικά & προσαρμοσμένα	22	(0,0421)	(0,0199)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 30.06.2022	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 30.06.2022
Καθαρό κέρδος/(ζημίες) περιόδου Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	2.804.598	(1.588.859)	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημίες) περιόδου Διακοπείσες Δραστηριότητες	1.972.798	1.996.115	-	-
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	4.777.396	407.256	(2.418.801)	(1.145.502)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(13.515)	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	(212.849)	696.127	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα / (Έξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	(212.849)	682.612	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/ (Έξοδα) μετά από φόρους	4.564.546	1.089.868	(2.418.801)	(1.145.502)
Κατανέμονται σε:				
-Μετόχους της μητρικής	4.564.546	1.089.868	(2.418.801)	(1.145.502)
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	-
	4.564.546	1.089.868	(2.418.801)	(1.145.502)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη & Εταιρική)
ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
01.01.2022	75.239.698	1.434.519	2.251.864	15.970.997	94.897.078
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	407.256	407.256
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(13.515)	-	(13.515)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	689.072	7.056	696.127
30.06.2022	75.239.698	1.434.519	2.927.420	16.385.309	95.986.947
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	1.514.452	1.514.452
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(10.243)	-	(10.243)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	-	469.145	-	469.145
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	921	-	921
Σχηματισμός Αφορολόγητου Αποθεματικού	-	-	1.422.392	(1.422.392)	-
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού	-	-	151.996	(151.996)	-
31.12.2022	75.239.698	1.434.519	4.961.631	16.325.373	97.961.221
01.01.2023	75.239.698	1.434.519	4.961.631	16.325.373	97.961.221
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	-	-	-	2.804.598	2.804.598
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου Διακοπείσες Δραστηριότητες	-	-	-	1.972.798	1.972.798
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	(20)	(20)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αντιστάθμιση Παραγώγου	-	-	(212.849)	-	(212.849)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Τερματισμός Παραγώγου	-	-	(706.000)	-	(706.000)
30.06.2023	75.239.698	1.434.519	4.042.781	21.102.749	101.819.748

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
01.01.2022	75.239.698	1.434.519	5.438.582	(44.637.351)	37.475.448
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	(1.145.502)	(1.145.502)
30.06.2022	75.239.698	1.434.519	5.438.582	(45.782.853)	36.329.946
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	(13.784)	(13.784)
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια-Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	323	-	323
31.12.2022	75.239.698	1.434.519	5.438.905	(45.796.637)	36.316.485
01.01.2023	75.239.698	1.434.519	5.438.905	(45.796.637)	36.316.485
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) περιόδου Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	-	-	-	(2.418.801)	(2.418.801)
30.06.2023	75.239.698	1.434.519	5.438.905	(48.215.437)	33.897.684

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη & Εταιρική)

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων από Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	3.077.392	(1.588.859)	(2.418.801)	(1.145.502)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων από Διακοπείσες δραστηριότητες	2.486.673	2.498.466		
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	5.564.065	909.607	(2.418.801)	(1.145.502)
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις	63.779	66.428	11.780	8.633
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(5.787.234)	-	-	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	976.439	426.726	853.375	426.767
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	1.519.233	(392.730)	1.397.512	(373.601)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(3.555.724)	3.347.962	(3.401.590)	3.004.093
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(433.143)	(146.786)	(304.093)	(206.235)
Καταβεβλημένοι φόροι	-	8	-	-
Διακοπείσες δραστηριότητες	132.530	(1.683.944)		
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(1.520.055)	2.527.271	(3.861.817)	1.714.155
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορά επενδυτικών ακινήτων	7	(21.118.840)	-	(21.118.840)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων σε ακίνητα		(792.329)	-	(792.329)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		13.108.326	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες		6.006	(59.718)	-
Διακοπείσες δραστηριότητες		8.634	62.221	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(8.788.202)	2.503	(21.911.169)	-
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Δάνεια αναληφθέντα	16	2.500.000	-	2.500.000
Δάνεια αναληφθέντα από συνδεδεμένα μέρη		-	-	42.337.500
Αποπληρωμή δανεισμού		(3.634.383)	(940.001)	(2.137.500)
(Καταθέσεις)/ Αναλήψεις σε δεσμευμένες καταθέσεις		(16.983.560)	(723.768)	(16.983.560)
Πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων μίσθωσης		(13.326)	(1.441)	(13.326)
Διακοπείσες δραστηριότητες		39.668.630	(1.084.478)	
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	21.537.360	(2.749.688)	25.703.113	(1.725.209)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	11.229.103	(219.914)	(69.873)	(11.054)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	11	186.831	125.698	135.100
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης Στοιχείων Κατεχόμενων προς πώληση		354.555	834.388	-
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα Περιουσιακών Στοιχείων Κατεχόμενων προς πώληση		(302.269)	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου από Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	11	11.468.219	740.172	65.227
			85.092	

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Σημειώσεις επί της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

1 Γενικές πληροφορίες

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

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

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

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

Οι ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές πληροφορίες για την περίοδο 01.01.2023-30.06.2023 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 29^η Σεπτεμβρίου 2023.

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 2023 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 2023), 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 2022, 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 2023.

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 2022 που έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.reds.gr>)

Αυτή η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία έχουν κατηγοριοποιηθεί σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (συμπεριλαμβανομένων και των παραγώγων) ή μέσω λοιπών εσόδων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από αλλαγές στην εύλογη αξία των επενδύσεων, οι οποίες έχουν κατηγοριοποιηθεί σε εύλογη αξία μέσω λοιπών εσόδων, αναγνωρίζονται στα αποθεματικά εύλογης αξίας στα ίδια κεφάλαια μέχρι τα στοιχεία αυτά να πωληθούν. Κατά την πώληση, τα σχετικά κέρδη και ζημιές (συμπεριλαμβανομένης τυχόν σχετικής συναλλαγματικής

διαφοράς), αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα. Τα ποσά που έχουν παρουσιαστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα δεν αναταξινομούνται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα, αντ' αυτού το σωρευμένο κέρδος ή ζημιά μεταφέρεται εντός της καθαρής θέσης από το αποθεματικό λοιπών συνολικών εσόδων στα αποτελέσματα εις νέον.

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

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

2.2 Συνέχιση δραστηριότητας

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

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

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

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

2.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα, τα οποία δεν είχαν επίδραση στην ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας ή του Ομίλου.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

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

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

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

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

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

ΔΛΠ 12 «Φόρος εισοδήματος» (Τροποποιήσεις): Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση – Πρότυποι κανόνες του δεύτερου πυλώνα (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από τη διεθνή φορολογική μεταρρύθμιση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης.

Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

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

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

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

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

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

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

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νόμισματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

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 Εταιρείας και του Ομίλου. Παρά το γεγονός ότι αυτές οι υποθέσεις και υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας και του Ομίλου σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς και τις υποθέσεις που έχουν ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας 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 Εταιρείας, καθώς και οι κύριες πηγές εκτίμησης της αβεβαιότητας είναι ίδιες με αυτές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2022.

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 2022.

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 16.

4.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

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

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

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

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

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

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

Εταιρεία και Όμιλος

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

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

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 2023 και 2022, 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 Εταιρείας 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 2023 έχουν ως εξής :

Ενοποιημένα στοιχεία πληροφόρησης κατά τομέα χρήσης 01.01-30.06.2023	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Συνολικές μικτές πωλήσεις	4.928.224	-	4.928.224
Καθαρές πωλήσεις	4.928.224	-	4.928.224
Μεικτά κέρδη (ζημιές) ανά τομέα	3.743.776	-	3.743.776
Έξοδα Διοίκησης	(1.840.269)	(142.380)	(1.982.649)
Απομειώσεις	-	-	-
Άλλα έσοδα/ (έξοδα) Εκμετάλλευσης - καθαρά	33.022	5.678.907	5.711.929
Λειτουργικά κέρδη	1.936.528	5.536.526	7.473.055
Έσοδα από συμμετοχές	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1.479.700	5.987	1.485.687
Χρηματοοικονομικά (έξοδα)	(3.265.803)	(128.874)	(3.394.677)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	150.426	5.413.639	5.564.065
Φόρος εισοδήματος	(513.131)	(273.538)	(786.669)
Καθαρό κέρδος/(ζημία)	(362.705)	5.140.101	4.777.396

	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
	κατεχόμενα προς πώληση		
Συνολο Ενεργητικού	109.713.748	75.364.365	16.685.163
Συνολο Υποχρεώσεων	23.984.687	75.668.247	290.592
			201.763.275
			99.943.526

Στις 05.04.2023 η REDS ανακοίνωσε την ολοκλήρωση της συμφωνίας πώλησης του «Α» ακινήτου στη Λεωφόρο Avalansei στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ακίνητο της θυγατρικής Εταιρείας PROFIT CONSTRUCT S.R.L.. Αγοραστής του ακινήτου, συνολικής επιφάνειας οικοπέδου 7.974 τ.μ. είναι η Εταιρεία VASTINT ROMANIA S.R.L. που κατέβαλε τίμημα αγοράς ύψους €11,4 εκατ..

Στις 18.05.2023 ολοκληρώθηκε η συμφωνία πώλησης και του «Β» ακινήτου, έκτασης 1.170 τ.μ. επί της Λεωφόρου Tabacariilor, έναντι τιμήματος €1,6 εκατ. στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ακίνητο της θυγατρικής Εταιρείας PROFIT CONSTRUCT από την Εταιρεία VASTINT ROMANIA S.R.L. Η αποτύπωση των ανωτέρω πωλήσεων συνολικού κέρδους €5,7 εκατ., έχει συμπεριληφθεί στα αποτελέσματα της τρέχουσας περιόδου 2023.

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

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

6 Περιουσιακά στοιχεία Κατεχόμενα προς πώληση

Στις 31.01.2023, η μητρική εταιρεία REDS AE, προχώρησε στη σύναψη κοινού εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου συνολικού ποσού €71,4 εκατ. μέσω της 100% θυγατρικής της, ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ, για τη χρηματοδότηση των έργων του Ομίλου καθώς και για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων δανείων, μειώνοντας έτσι σημαντικά τον αντιλαμβανόμενο κίνδυνο ρευστότητας του Ομίλου.

Στις 05.09.2023, η η Εταιρεία REDS AE, ενημέρωσε ότι βρίσκεται σε προχωρημένες και αποκλειστικές διαπραγματεύσεις με την Εταιρεία «Trade Estates ΑΕΕΑΠ» του ομίλου Furlis για την πώληση του 100% των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΑΕ, που έχει στην ιδιοκτησία της το εμπορικό πάρκο Smart Park, χωρίς ωστόσο να έχει επιτευχθεί ακόμη συμφωνία μέχρι την έγκριση των ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Περαιτέρω επισημαίνεται, ότι ο καθορισμός του τιμήματος τελεί υπό όρους, παραδοχές και προϋποθέσεις, οι οποίες ομοίως τελούν υπό διαπραγμάτευση. Κατά την ημερομηνία αναφοράς 30.06.2023, η Διοίκηση του Ομίλου αποφάσισε την κατάταξη των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της Εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΑΕ ως κατεχόμενα προς πώληση περιουσιακά

στοιχεία στον ενοποιημένο ισολογισμό καθώς το Πάρκο είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση στην κατάσταση που βρίσκεται και η Διοίκηση βρίσκεται σε προχωρημένες και αποκλειστικές διαπραγματεύσεις με τον Αγοραστή.

Με βάση τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, δεν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ και η συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του έτους. Οι λογιστικές αξίες των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της Εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ που ταξινομήθηκαν ως κατεχόμενα προς πώληση κατά την 30.06.2023 αναλύονται ως εξής:

	ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Κατεχόμενα προς πώληση 30.06.2023
Στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση	
Ενσώματα Πάγια	273.663
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	10.843
Επενδύσεις σε ακίνητα	65.607.659
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.671.935
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	302.269
Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	2.497.996
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση	75.364.365
Στοιχεία παθητικού κατεχόμενα προς πώληση	
Δάνεια μακροπρόθεσμα	65.084.137
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	2.033.381
Προμηθευτές	5.637.179
Λοιπά στοιχεία παθητικού	2.913.550
Συνολικά στοιχεία παθητικού κατεχόμενα προς πώληση	75.668.247

Ποσά σε €	ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Κατεχόμενα προς πώληση 30.06.2023		ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Κατεχόμενα προς πώληση 31.12.2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Παράγωγα Αντιστάθμισης Ταμειακών Ροών (IRS)	1.000.000	212.849	1.074.848	-
Σύνολο	1.000.000	212.849	1.074.848	-

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

7 Επενδύσεις σε ακίνητα

Επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη, με εξαίρεση τα ακίνητα της θυγατρικής Εταιρείας 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. 648Σ/2023 υποθήκη ποσού €85,6 εκατ. σε εξασφάλιση της από 26.01.2023 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου.

Στις 15.02.2023, πραγματοποιήθηκε στις εγκαταστάσεις του ΤΑΙΠΕΔ η υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας του ακινήτου της πρώην αμερικανικής βάσης στις Γούρνες Ηρακλείου με την Εταιρεία, που πλειοδότησε στην ηλεκτρονική δημοπρασία για την αγορά και την αξιοποίησή του. Η αξία του εν λόγω ακινήτου αποτυπώνεται στον κάτωθι πίνακα, στην γραμμή «Προσθήκες-Αγορά θυγατρικής» με αξία €40,2 εκατ.

Για τα ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, η Εταιρεία στις 05.04.2023 ολοκλήρωσε τη συμφωνία πώλησης του «Α» ακινήτου της θυγατρικής Εταιρείας PROFIT CONSTRUCT S.R.L. στη Λεωφόρο AVALANSEI. Αγοραστής του ακινήτου, συνολικής επιφάνειας οικοπέδου 7.974 τ.μ. είναι η Εταιρεία VASTINT ROMANIA S.R.L. που κατέβαλε τίμημα αγοράς ύψους €11,4 εκατ.. Επιπλέον, στις 18.05.2023 ολοκληρώθηκε η συμφωνία πώλησης και του «Β» ακινήτου της PROFIT CONSTRUCT S.R.L., έκτασης 1.170 τ.μ. επί της Λεωφόρου Tabacarilor, έναντι τιμήματος €1,6 εκατ. από την Εταιρεία VASTINT ROMANIA S.R.L.. Το συνολικό κέρδος των ανωτέρω πωλήσεων που έχει συμπεριληφθεί στα αποτελέσματα της τρέχουσας περιόδου, ανέρχεται σε €5,7 εκατ..

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2022	139.030.317	6.150.125
Συνναλαγματικές διαφορές	3.159	-
Προσθήκες	1.800.401,3	-
31 Δεκεμβρίου 2022	140.833.877	6.150.125
1 Ιανουαρίου 2023	140.833.877	6.150.125
Συνναλαγματικές διαφορές	-	-
Αγορά Επενδυτικών Ακινήτων	40.200.000,0	-
Πώληση ακινήτου Ρουμανίας	(7.321.092)	-
Μεταφορά σε Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	(80.872.112)	-
30 Ιουνίου 2023	92.840.672	6.150.125
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2022	(15.344.496)	(283.369)
Αποσβέσεις περιόδου	(1.630.365)	-
31 Δεκεμβρίου 2022	(16.974.861)	(283.369)
1 Ιανουαρίου 2023	(16.974.861)	(283.369)
Αποσβέσεις περιόδου	(833.652)	(7.750)
Μεταφορά σε Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	15.264.453	-
30 Ιουνίου 2023	(2.544.060)	(291.119)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	123.859.016	5.866.756
Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2023	90.296.612	5.859.006

8 Επενδύσεις σε θυγατρικές

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

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	% συμμετοχής	Αξία συμμετοχής 30.06.2023	Αξία συμμετοχής 31.12.2022	Εδρα
KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	100%	13.334.500	13.334.500	ΕΛΛΑΔΑ
ΓΟΥΡΝΕΣ ΜΟΝ ΑΕ	100%	40.200.000	0	ΕΛΛΑΔΑ
PMS PROPERTY MANAGEMENT Α.Ε.	100%	244.296	244.296	ΕΛΛΑΔΑ
CLH ESTATE Srl	100%	4.295.920	4.295.920	ΡΟΥΜΑΝΙΑ
PROFIT CONSTRUCT Srl	100%	6.004.901	6.004.901	ΡΟΥΜΑΝΙΑ
Σύνολο		64.079.617	23.879.617	
*ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	100%	8.115.610	12.653.110	ΕΛΛΑΔΑ
Σύνολο		72.195.228	36.532.728	

*Στις 05.09.2023, η η Εταιρεία REDS AE, ενημέρωσε ότι βρίσκεται σε προχωρημένες και αποκλειστικές διαπραγματεύσεις με την Εταιρεία «Trade Estates ΑΕΕΑΠ» του ομίλου Furlis για την πώληση του 100% των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΑΕ, που έχει στην ιδιοκτησία της το εμπορικό πάρκο Smart Park, χωρίς ωστόσο να έχει επιτευχθεί ακόμη συμφωνία μέχρι την έγκριση των ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Περαιτέρω επισημαίνεται, ότι ο καθορισμός του τιμήματος τελεί υπό όρους, παραδοχές και προϋποθέσεις, οι οποίες ομοίως τελούν υπό διαπραγμάτευση. Κατά την ημερομηνία αναφοράς 30.06.2023, η Διοίκηση του Ομίλου αποφάσισε την κατάταξη των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της Εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΑΕ ως κατεχόμενα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία στον ενοποιημένο ισολογισμό καθώς το Πάρκο είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση στην κατάσταση που βρίσκεται και η Διοίκηση βρίσκεται σε προχωρημένες και αποκλειστικές διαπραγματεύσεις με τον Αγοραστή.

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

9 Δικαιώματα χρήσης παγίων – ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις

Για τον Όμιλο το πρώτο εξάμηνο 2023 καταχωρήθηκαν ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των €5,6 χιλ. και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των €4,0 χιλ., ενώ για την Εταιρεία ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των €1,0 χιλ. Στην Εταιρεία και στον Όμιλο οι υποχρεώσεις μίσθωσης αφορούν αποκλειστικά leasing αυτοκινήτων.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2022	227.479	96.866
Προσθήκες περιόδου	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	227.479	96.866
1 Ιανουαρίου 2023	227.479	96.866
Προσθήκες περιόδου	191	-
Μεταφορά σε Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	(142.832)	-
30 Ιουνίου 2023	84.837	96.866
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2022	(180.750)	(73.086)
Αποσβέσεις περιόδου	(42.890)	(19.750)
31 Δεκεμβρίου 2022	(223.640)	(92.836)
1 Ιανουαρίου 2023	(223.640)	(92.836)
Αποσβέσεις περιόδου	(4.030)	(4.030)
Μεταφορά σε Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	142.832	-
30 Ιουνίου 2023	(84.837)	(96.866)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	3.838	4.030
Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2023	-	-

10 Πελάτες & απαιτήσεις

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Πελάτες	45.510	1.990.984	45.510	-
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	549.230	408.636	6.387.688	1.026.235
	594.740	2.399.620	6.433.198	1.026.235
Απαίτηση από Ελληνικό Δημόσιο	-	126.609	-	-
Λοιπές Απαιτήσεις	872.760	1.022.210	948.324	1.211.543
Μερίσματα εισπραχθέντα	-	-	-	-
Σύνολο	1.467.500	3.548.439	7.381.522	2.237.779
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	3.100	6.700	3.100	3.100
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	1.464.400	3.541.738	7.378.422	2.234.678
Σύνολο	1.467.500	3.548.439	7.381.522	2.237.779

Ο λογαριασμός «Λοιπές απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Λοιπές απαιτήσεις				
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	-	171.450	-	-
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	55.133	64.189	-	126.609
Λοιπές απαιτήσεις από φορείς	-	-	-	-
Παρακρατούμενος φόρος μερισμάτων	-	6.966	-	6.966
Προκαταβολές προμηθευτών / πιστωτών		57.220	(230.664)	57.220
Απαίτηση από Δήμο Παλλήνης (*)	401.850	401.850	401.850	401.850
Λοιποί χρεώστες (**)	415.777	320.534	777.138	618.899
Σύνολο	872.760	1.022.210	948.324	1.211.543

(*) Απαίτηση από Δήμο Παλλήνης ποσού €401.850 αφορά απαίτηση από το Δήμο Παλλήνης, λόγω της εκκρεμότητας δικαστικής διαφοράς η οποία κατά το Δήμο ανέρχεται στο ποσό €750 χιλ., για το οποίο έχει διενεργηθεί σχετική πρόβλεψη.

(**) Το κονδύλι Λοιποί χρεώστες της Εταιρείας περιλαμβάνει απαίτηση ύψους €4.537.500 από τη θυγατρική «Γυαλού», καθώς την 13^η Μαρτίου 2023 η θυγατρική προέβη σε αντίστοιχη μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου η οποία δεν έχει ολοκληρωθεί.

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου την 30.06.2023 ανέρχονταν σε ποσό € 1.467.500 εκ των οποίων ποσό €60.130 ήταν σε RON Ρουμανίας. Την 31.12.2022 από το ποσό των € 3.548.439 ποσό € 64.189 ήταν σε RON Ρουμανίας.

11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Διαθέσιμα στο ταμείο	850	1.550	111	18
Καταθέσεις όψεως	11.467.369	539.836	65.116	135.082
Σύνολο	11.468.219	541.386	65.227	135.100

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται στα εξής νομίσματα:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
ΕΥΡΩ	77.356	500.096	65.227	135.100
ΛΕΟΥ ΡΟΥΜΑΝΙΑΣ (RON)	11.390.864	41.290	-	-
Σύνολο	11.468.219	541.386	65.227	135.100

12 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις του Ομίλου ανέρχονται στις 30.06.2023 σε € 21.207.328 και στις 31.12.2022 σε € 9.911.943 Το ποσό των € 21.207.328 προέρχεται από την Εταιρεία και αφορά μελλοντική αποπληρωμή για την εξαγορά ακινήτου της πρώην Αμερικάνικης βάσης στις Γούρνες Ηρακλείου.

13 Μετοχικό Κεφάλαιο & Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2021	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217
30 Ιουνίου 2022	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217
1 Ιανουαρίου 2022	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217
30 Ιουνίου 2023	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας στις 30.06.2023 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 Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Την 30 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Στις 03.08.2023 η Εταιρεία REDS ΑΕ ανακοίνωσε ότι η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 7ης Ιουλίου 2023 αποφάσισε, μεταξύ των άλλων, τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό των €8.040.883,76, με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης κοινής, ονομαστικής, μετά ψήφου μετοχής της Εταιρείας από €1,31 σε €1,17 προς ισόποσο συμψηφισμό ζημιών παρελθουσών χρήσεων. Μετά την ως άνω μείωση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €67.198.814,28, διαιρούμενο σε 57.434.884 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €1,17 η κάθε μια.

14 Λοιπές προβλέψεις μακροπρόθεσμες

Το ποσό της πρόβλεψης κατά την 30 Ιουνίου 2023 αναγνωρίστηκε σε προηγούμενη χρήση και αφορά την καταβολή του ποσού ειδικής εισφοράς του Ν. 2947/2001, η οποία κατά το Δήμο Παλλήνης ανέρχεται στο ποσό των €750 χιλ. Η υποχρέωση καταβολής του εν λόγω ποσού από την Εταιρεία εκκρεμεί να κριθεί τελεσίδικα ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας κατόπιν αίτησης αναίρεσης που έχει ασκηθεί από την Εταιρεία κατά της υπ' αριθμ. 327/2017 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Λοιπές προβλέψεις μακροπρόθεσμες	750.000	750.000	750.000	750.000
	750.000	750.000	750.000	750.000

15 Προμηθευτές & λοιπές υποχρεώσεις

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Προμηθευτές	20.129.419	1.478.677	19.806.213	278.334
Δεδουλευμένοι τόκοι	-	17.099	-	6.829
Δεδουλευμένα έξοδα	259.309	257.261	259.309	130.000
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	38.191	1.509.483	35.847	31.201
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	-	1.400.778	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	53.328	243.278	170.273	161.337
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	402.835	3.608.447	5.645.629	8.316.492
Σύνολο	20.883.081	8.515.023	25.917.270	8.924.193
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14.079.227	1.400.778	12.960.610	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.803.854	7.114.245	12.956.660	8.924.193
Σύνολο	20.883.081	8.515.023	25.917.270	8.924.193

Την 30.06.2023 απεικονίζονται στους προμηθευτές το ποσό υποχρέωσης της Εταιρείας προς το ΤΑΙΠΕΔ για την εξαγορά του ακινήτου της πρώην αμερικάνικης βάσης στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης.

Ο λογαριασμός «Λοιπές υποχρεώσεις» αναλύεται ως εξής :

Λοιπές υποχρεώσεις	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Προκαταβολές πελατών	-	51.634	-	-
Δικαιούχοι αμοιβών (παροχής υπηρεσιών)	10.000	-	-	33.767
Υποχρεώσεις σε εργολάβους	6.050	82.710	97.914	53.823
Λοιποί πιστωτές	37.278	108.933	72.359	73.747
Σύνολο	53.328	243.278	170.273	161.337

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

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις του Ομίλου την 30.06.2023 ανέρχονται σε ποσό 22.293.807 εκ των οποίων ποσό €17.045 ήταν σε RON Ρουμανίας. Την 31.12.2022 ανέρχονται σε ποσό €8.515.023 εκ των οποίων ποσό €32.552 ήταν σε RON Ρουμανίας.

16 Δάνεια

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Τραπεζικός δανεισμός	-	1.194.818	-	-
Ομολογιακό Δάνειο	-	22.947.598	-	-
Από συνδεδεμένα μέρη	-	-	43.024.756	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	-	24.142.416	43.024.756	-
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Τραπεζικός δανεισμός	2.500.000	300.000	2.500.000	-
Ομολογιακό Δάνειο	-	6.011.216	-	2.137.500
Από συνδεδεμένα μέρη	10.000	10.000	2.549.171	2.000.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	2.510.000	6.321.216	5.049.171	4.137.500
Σύνολο δανείων	2.510.000	30.463.632	48.073.927	4.137.500

Την 14.05.2020, η θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ, προχώρησε σε σύναψη μακροπρόθεσμου κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου με διάρκεια έως την 31.12.2029, για ποσό έως €41,5 εκ., το οποίο περιελάμβανε και την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού της Εταιρείας ποσού €15,3εκ. περίπου. Με την εκταμίευση του δανείου η Εταιρεία προχώρησε στην αποπληρωμή παροχής πιστώσεων με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό (bridge finance), η οποία είχε χρησιμοποιηθεί στην χρηματοδότηση της υλοποιηθείσας νέας επέκτασης της δομήσιμης επιφάνειας του Εμπορικού Πάρκου Smart Park. Την 31.12.2022 το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται στο ποσό των €26,8εκ. Την 26.01.2023 υπεγράφη νέο κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους €71,4 εκατ. ευρώ με την Εθνική Τράπεζα, μέσω του οποίου αναχρηματοδοτήθηκε ο παλιότερος δανεισμός. Το υπόλοιπο του δανείου αυτού περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Στοιχεία παθητικού σχετιζόμενα με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση» την 30.06.2023.

Την 22^η Απριλίου 2015 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου με τη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ και τη συνδεδεμένη ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΟΝ ΑΕ, ανώτατου ύψους €2 εκ.. Την 31.12.2022 και 30.06.2023 το οφειλόμενο ποσό του δανείου στη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ ανερχόταν σε ποσό €1.990.000 και το οφειλόμενο υπόλοιπο στη συνδεδεμένη ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΟΝ ΑΕ ανερχόταν σε ποσό €10.000.

Την 29^η Απριλίου 2014 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου με την "EUROBANK ERGASIAS A.E." (ως Πληρεξούσιου Καταβολών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων) και των Ομολογιούχων Δανειστών, που αφορά κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους €10,4 εκ. Το οφειλόμενο ποσό στις 31.12.2022 ήταν €2.137.500. Η Εταιρεία έκανε αίτημα στις

30.12.2022 προς την τράπεζα για ένα μήνα παράταση εξόφλησης ομολογιακού δανείου ποσού € 2.137.500 εκ. που έληγε την 30.12.2022. Το ποσό καταβλήθηκε κανονικά από την Εταιρεία μέχρι την συμφωνημένη ημερομηνία 31.01.2023.

Την 23^η Μαΐου 2023 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πιστώσεως ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Alpha bank και μέχρι την 30.06.2023 είχε πραγματοποιήσει εκταμίευση ύψους €2.500.000.

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

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύεται η ληκτότητα του μακροπρόθεσμου δανεισμού:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Μεταξύ 1 και 2 ετών	-	3.597.321	-	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	-	14.954.661	-	-
Πάνω από 5 έτη	-	5.590.434	43.024.756	-
	-	24.142.416	43.024.756	-

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

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

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

Οι μεταβολές στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχουν ως εξής :

	Δανεισμός	Δανεισμός
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	33.655.290	5.137.500
Ταμειακές ροές	(3.195.561)	(1.000.000)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	3.903	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	30.463.632	4.137.500
	Δανεισμός	Δανεισμός
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	30.463.632	4.137.500
Δάνεια Αναληφθέντα	71.466.940	42.700.000
Αποπληρωμές δανεισμού	(31.934.719)	
Μεταφορά σε Δάνεια που κατέχονται προς πώληση	(67.117.518)	
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(368.335)	1.236.427
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023	2.510.000	48.073.927

17 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Τα έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων την 30.06.2023 ανήλθαν σε €4,9εκ. περίπου, αντίστοιχα την 30.06.2022 ανήλθαν σε ποσό €4,2εκ.

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 εποχικές διακυμάνσεις.

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

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	30-Ιουν-23	30-Ιουν-22
Έως 1 έτος	9.114.737	8.274.731
2ο έτος	8.478.988	7.779.420
3ο έτος	8.249.220	7.281.058
4ο έτος	7.138.011	7.008.493
5ο έτος	6.757.157	5.836.038
Πάνω από 5 έτη	28.663.488	27.690.465
Σύνολο	68.401.601	63.870.204

18 Έξοδα ανά κατηγορία
ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	30.06.2023			30.06.2022		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	-	383.439	383.439	-	267.495	267.495
Αναλώσεις Αποθεμάτων	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων	-	4.030	4.030	-	3.466	3.466
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	-	71.003	71.003	-	62.962	62.962
Ενοίκια & έξοδα μακρ.λειτουργικών μισθώσεων	-	44.232	44.232	-	34.815	34.815
Λοιπές παροχές τρίτων	-	32.523	32.523	-	4.646	4.646
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	552.156	552.156	-	555.484	555.484
Αμοιβές τεχνικών	-	285.286	285.286	-	81.548	81.548
Αμοιβές υπεργολάβων	-	-	-	-	-	-
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	-	101.824	101.824	-	13.017	13.017
Φόροι - Τέλη	-	207.642	207.642	-	118.932	118.932
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινοχρήστων	-	889	889	-	987	987
Λοιπά έξοδα	-	64.855	64.855	-	44.128	44.128
Σύνολο από Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	-	1.747.879	1.747.880	-	1.187.479	1.187.479
Παροχές σε εργαζομένους	-	70.500	70.500	-	70.680	70.680
Αναλώσεις Αποθεμάτων	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων	-	-	-	31.567	18.305	49.872
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	29.703	12.029	41.732	-	-	-
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	5.322	-	5.322	5.322	-	5.322
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	762.649	-	762.649	773.903	-	773.903
Ενοίκια & έξοδα μακρ.λειτουργικών μισθώσεων	-	46	46	-	1.998	1.998
Λοιπές παροχές τρίτων	-	119.513	119.513	58.564	1.031	59.595
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	19.546	19.546	-	102.322	102.322
Αμοιβές τεχνικών	-	-	-	-	45.018	45.018
Αμοιβές υπεργολάβων	-	-	-	-	-	-
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	-	2.349	2.349	115.135	29.912	145.047
Φόροι - Τέλη	386.775	4.977	391.752	193.387	3.993	197.381
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινοχρήστων	-	26	26	-	1.119	1.119
Λοιπά έξοδα	-	5.784	5.783	110	330	440
Σύνολο από Διακοπτείες Δραστηριότητες	1.184.449	234.770	1.419.218	1.177.988	274.708	1.452.696
Σύνολο	1.184.449	1.982.649	3.167.098	1.177.988	1.462.187	2.640.175

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	30.06.2023			30.06.2022		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	-	648.415	648.415	-	612.392	612.392
Αναλώσεις Αποθεμάτων	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων	-	4.030	4.030	-	3.466	3.466
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	-	7.750	7.750	-	5.167	5.167
Ενοίκια & έξοδα μακρ.λειτουργικών μισθώσεων	-	42.839	42.839	-	31.527	31.527
Λοιπές παροχές τρίτων	-	2.531	2.531	-	2.912	2.912
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	273.556	273.556	-	183.528	183.528
Αμοιβές τεχνικών	-	186.565	186.565	-	81.548	81.548
Αμοιβές υπεργολάβων	-	-	-	-	-	-
Εξοδα προβολής & διαφήμισης	-	101.376	101.376	-	13.017	13.017
Φόροι - Τέλη	-	157.649	157.649	-	67.431	67.431
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινοχρήστων	-	889	889	-	987	987
Λοιπά έξοδα	-	63.514	63.514	-	33.795	33.795
Σύνολο	-	1.489.114	1.489.114	-	1.035.768	1.035.768

19 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) – καθαρά

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Χρηματοοικονομικά έσοδα				
Έσοδα τόκων	5.987	2.503	-	-
Λοιπά Χρηματοοικονομικά Έσοδα			-	
Σύνολο Χρηματοοικονομικών Εσόδων -Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	5.987	2.503	-	-
Πραγματοποιηθέν κέρδος από τερματισμό παραγώγου	1.000.000			
Χρηματοοικονομικά έσοδα /Εσοδα swap	479.700			
Σύνολο Χρηματοοικονομικών Εσόδων - Διακοπείσες Δραστηριότητες	1.479.700			
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	1.485.687	2.503	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα				
Έξοδα τόκων που αφορούν Τραπεζικά δάνεια	151.730	753.251	638.637	60.696
Έξοδα τόκων που αφορούν δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	60.000
Έξοδα τόκων που αφορούν Χρηματοδοτικές μισθώσεις	127	528	127	276
	151.857	753.779	638.764	120.972
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα				
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	279.166	305.795	279.166	305.795
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	66.788	2.022	-	-
Λοιπά Χρηματοοικονομικά Έξοδα	359.754		359.754	
	705.708	307.817	638.920	305.795
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές δανείων	-	(650)	-	-
Σύνολο Χρηματοοικονομικών Εξόδων -Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	857.565	1.062.246	1.277.684	426.767
Σύνολο Χρηματοοικονομικών Εξόδων - Διακοπείσες Δραστηριότητες	2.537.112			
Σύνολο Χρηματοοικονομικών Εξόδων	3.394.677	1.062.246	1.277.684	426.767
Σύνολο	(1.908.990)	(1.059.743)	(1.277.684)	(426.767)

20 Φόρος Εισοδήματος

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

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Διακοπείσες Δραστηριότητες				
Φόρος χρήσης	(273.538)	-	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	-	-	-	-
Σύνολο	(273.538)	-	-	-
Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες				
Φόρος χρήσης	-	(407.120)	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	(576.782)	(95.231)	-	-
Σύνολο	(576.782)	(502.351)	-	-

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

Οι αναβαλλόμενοι φόροι υπολογίζονται επί των προσωρινών διαφορών με τη χρησιμοποίηση του ισχύοντα φορολογικού συντελεστή στις χώρες όπου δραστηριοποιούνται οι εταιρείες του Ομίλου στις 30.06.2023. Το μεγαλύτερο μέρος του αναβαλλόμενου φόρου προκύπτει κυρίως από την αποτίμηση του παραγώγου και από λοιπές προβλέψεις.

21 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις των εταιρειών του Ομίλου που ενοποιούνται παρατίθενται κατωτέρω. Οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές και κατά συνέπεια υπάρχει το ενδεχόμενο να προκύψουν επιπρόσθετες επιβαρύνσεις όταν διενεργηθούν οι σχετικοί έλεγχοι από τις φορολογικές αρχές. Η μητρική Εταιρεία 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 2021 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την PricewaterhouseCoopers A.E. χωρίς επιφύλαξη. Ο έλεγχος για τη χρήση 2022 είναι σε εξέλιξη.

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

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

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	2015-2022
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	2013-2022 (*)
PMS PROPERTY MANAGEMENT Α.Ε.	2015-2022
CLH ESTATE Srl	2006-2022
PROFIT CONSTRUCT Srl	2006-2022

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

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 30.06.2022	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 30.06.2022
(Ζημίες) /Κέρδη που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Μητρικής (ποσά σε €) από Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	2.804.598	(1.588.859)	(2.418.801)	(1.145.502)
(Ζημίες) /Κέρδη που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Μητρικής (ποσά σε €) από Διακοπείσες Δραστηριότητες	1.972.798	1.996.115	-	-
(Ζημίες) /Κέρδη που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Μητρικής (ποσά σε €)	4.777.396	407.256	(2.418.801)	(1.145.502)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός των κοινών μετοχών	57.434.884	57.434.884	57.434.884	57.434.884
(Ζημίες) /Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή -βασικά (σε €) από Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	0,0488	(0,0277)	(0,0421)	(0,0199)
(Ζημίες) /Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή -βασικά (σε €) από Διακοπείσες Δραστηριότητες	0,0343	0,0348	-	-
(Ζημίες) /Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή -βασικά (σε €)	0,0832	0,0071	(0,0421)	(0,0199)

23 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

Πωλήσεις / Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	-	-	-	-
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς τις θυγατρικές	-	-	350.000	189.116
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	11.700	75.000	20.000	75.000
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	42.839	44.068	42.839	44.068
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από τις θυγατρικές	-	-	549.171	60.000
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	99.091	317.338	22.309	38.615
Έσοδα από μερίσματα	-	-	-	-

Απαιτήσεις / Υποχρεώσεις Συνδεδεμένων Μερών	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις από την μητρική	6.157	6.157	5.890	5.890
Απαιτήσεις από θυγατρικές	-	-	5.977.766	642.200
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	543.073	402.479	404.032	378.145
Υποχρεώσεις προς την μητρική	152.284	293.140	152.284	129.163
Υποχρεώσεις προς θυγατρικές	-	-	5.242.794	5.332.948
Δάνεια με θυγατρικές	-	-	45.563.928	1.990.000
Δάνεια με λοιπά συνδεδεμένα μέρη	10.000	10.000	10.000	10.000
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	250.551	3.315.307	250.551	2.854.381

Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών & μελών διοίκησης	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	497.381	250.472	497.381	250.472

24 Λοιπές σημειώσεις

Το απασχολούμενο προσωπικό την 30.06.2023 ήταν στον Όμιλο 26 άτομα διοικητικό/ υπαλληλικό προσωπικό και στην Εταιρεία 19 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό. Την 30.06.2022 ήταν στον Όμιλο 26 άτομα διοικητικό/ υπαλληλικό προσωπικό και στην Εταιρεία 14 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό.

25 Γεγονότα μετά την 30.06.2023

Στις 03.08.2023 η Εταιρεία REDS ΑΕ ανακοίνωσε ότι η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 7ης Ιουλίου 2023 αποφάσισε, μεταξύ των άλλων, τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό των €8.040.883,76, με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης κοινής, ονομαστικής, μετά ψήφου μετοχής της Εταιρείας από €1,31 σε €1,17 προς ισόποσο συμψηφισμό ζημιών παρελθουσών χρήσεων. Μετά την ως άνω μείωση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €67.198.814,28, διαιρούμενο σε 57.434.884 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €1,17 η κάθε μια.

Στις 05.09.2023, η Εταιρεία, με ανακοίνωσή της κατόπιν ερωτήματος της ΕΚ, ενημέρωσε ότι βρίσκεται σε προχωρημένες και αποκλειστικές διαπραγματεύσεις με την Εταιρεία «Trade Estates ΑΕΕΑΠ» του ομίλου Furlis για την πώληση του 100% των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΑΕ, που έχει στην ιδιοκτησία της το εμπορικό πάρκο Smart Park, χωρίς ωστόσο να έχει επιτευχθεί ακόμη συμφωνία. Περαιτέρω επισημαίνεται, ότι ο καθορισμός του τιμήματος τελεί υπό όρους, παραδοχές και προϋποθέσεις, οι οποίες ομοίως τελούν υπό διαπραγμάτευση. Σε περίπτωση επίτευξης συμφωνίας, η Εταιρεία θα προβεί στη δημοσιοποίηση του γεγονότος, σύμφωνα με την διαδικασία που προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Κηφισιά, 29 Σεπτεμβρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΟΥΛΟΥΤΑΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΑΤΘΑΙΟΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΣΚΥΡΛΑΣ

ΑΔΤ ΑΚ 638231

Α.Δ.Τ. ΑΝ 049391

Αρ. Αδ. ΟΕΕ 119758