ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: Π. ΗΛΙΟΠΟΥΛΟΥ
Τηλέφωνο: 2103382133
Fax: 2103616464
E-mail: iliopoulou@acci.gr

Αθήνα,27/06/2019
Αριθ.Πρωτ.:1579535

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι:

Την **27/06/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»,** το διακριτικό τίτλο «**LAMDA MALLS A.E.»** και αριθμό ΓΕΜΗ **141173801000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1774695 οι εγκεκριμένες από την 10/06/2019 Τακτική Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2018 έως 31/12/2018.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1774696 η από 10/06/2019 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2019 έως 31/12/2019 η ελεγκτική εταιρεία **«ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 113 και συγκεκριμένα οι παρακάτω ελεγκτές:

Τακτικός Ελεγκτής:
Δέσποινα Μαρίνου του Πέτρου (ΑΜΣΟΕΛ 17681, ΑΦΜ **051200730**)

Αναπληρωματικός Ελεγκτής:
Δημήτριος Σούρμπης του Ανδρέα (ΑΜΣΟΕΛ 16891, ΑΦΜ **034341287**)

Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9, παράγρ. 2, του Ν. 4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α) και την Οδηγία με ΑΔΑ: 647Θ465ΧΙ8-ΞΦ5 (αρ. πρωτ. 141372/ 28-12-2018) της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.3419/2005 όπως ισχύει

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα της παρούσας, μπορεί να ελεγχθεί, στην Ηλ. Δ/νση:https://www.businessregistry.gr/ - επιλογή «Δημοσιότητα».

LAMDA MALLS A.E

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου
- Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
- Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)

Γ.Ε.ΜΗ. : 141173801000

Λεωφόρος Κηφισίας 37^{A}
15123, Μαρούσι

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «LAMDA MALLS S.A.» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «LAMDA MALLS S.A.» έχει συνταχθεί με βάση τις διατάξεις του ΚΝ 2190/1920 όπως έχουν αντικατασταθεί, από 1-1-2019, από τα άρθρα 150-154 του Νόμου 4548/2018 και αναφέρεται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τα βασικά οικονομικά μεγέθη για τον Όμιλο και την Εταιρία κατά τη περίοδο από 1/1/2018 έως 31/12/2018 έχουν ως ακολούθως:

Αποτελέσματα : Τα ενοποιημένα αποτελέσματα μετά φόρων διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 57.021 χιλιάδες κατά την τρέχουσα χρήση έναντι κερδών € 22.269 χιλιάδων την χρήση του 2017. Θετική ήταν η επίδραση στο ενοποιημένο αποτέλεσμα των κερδών από μεταβολές στην εύλογη αξία των ακινήτων, που επηρέασαν την χρήση κατά το ποσό των € 48.254 χιλιάδων έναντι ποσού € 9.070 χιλιάδων για την αντίστοιχη χρήση του 2017. Η σημαντική αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα σε σύγκριση με τις 31/12/2017, οφείλεται κατά κύριο λόγο στην θετική επίπτωση της συμφωνίας στην οποία προχώρησε η θυγατρική εταιρία Πυλαία Α.Ε. με το Οικουμενικό Πατριαρχείο, ιδιοκτήτη της έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos για την παράταση της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης της ως άνω έκτασης για 30 επιπλέον έτη, έως το 2065. Η εν λόγω συμφωνία βελτίωσε την αξία του εμπορικού κέντρου κατά το ποσό των €28εκ. Η αύξηση του μισθώματος για το 2018 ανήλθε στο ποσό των € 1,2 εκ. Επιπρόσθετα, λόγω της σταδιακής μείωσης τα επόμενα έτη του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος στην Ελλάδα, τα ενοποιημένα αποτελέσματα μετά φόρων επηρεάστηκαν θετικά από την επαναμέτρηση των απαιτήσεων και υποχρεώσεων από αναβαλλόμενη φορολογία, οδηγώντας σε αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έσοδο ποσό €5.188 χιλιάδων.

Έσοδα : Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών ανήλθε σε € 44.562 χιλιάδες έναντι € 43.024 χιλιάδων την αντίστοιχη χρήση του 2017.

Μερισματική πολιτική : Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας θα προταθεί μέρισμα για την χρήση του 2018 ύψους €9.629.100 ήτοι €0,0585 ανά μετοχή.

Χρηματοοικονομικοί Δείκτες : Η στατιστική δυναμική εικόνα του Ομίλου παρουσιάζεται συνοπτικά με τους παρακάτω χρηματοοικονομικούς δείκτες ανά έτος ως εξής:

Χρηματοοικονομικοί Αριθμοδείκτες	2018	2017
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	128,1%	117,2%
Καθαρός Δανεισμός / Σύνολο Επενδύσεων	26,5%	29,5%
Καθαρός Δανεισμός / Ίδια Κεφάλαια	41,6%	49,4%
Αποτελέσματα προ φόρων, τόκων και Αποτιμήσεων Επενδυτικών Ακινήτων/ Ίδια Κεφάλαια	11,9%	14,1%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η θυγατρική Πυλαία Α.Ε., προχώρησε σε συμφωνία με το Οικουμενικό Πατριαρχείο, ιδιοκτήτη της έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos για την παράταση της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης της ως άνω έκτασης για 30 επιπλέον έτη, έως το 2065. Επιπρόσθετα, η θυγατρική εταιρία ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ, ανέβαλε την αποπληρωμή δόσης συνολικού ύψους €7,9εκ. που ήταν πληρωτέα εντός του 2018 στα πλαίσια της αναχρηματοδότησης του ομολογιακού της δανείου. Επιπροσθέτως, εντός της χρήσης του 2018, προέβη σε σύναψη σύμβασης πιστώσεως με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό ποσού €7,2εκ.. Στις 19/04/2019 ολοκληρώθηκε η αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου της εν λόγω εταιρίας ύψους €64,8εκ με λήψη επιπλέον €7,2εκ. για την εξόφληση του αλληλόχρεου λογαριασμού. Η νέα διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη, με επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και περιθώριο 3%.

Η θυγατρική Lamda Δομή Α.Ε. μετά την ιδιαίτερα χρονοβόρα έκδοση της οικοδομικής άδειας τον Ιούνιο του 2018 ξεκίνησε τις εργασίες για την ανάπτυξη της δυτικής πτέρυγας του κτηρίου του πρώην Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης εντός του οποίου λειτουργεί το Golden Hall, με στόχο την ολοκλήρωση της επένδυσης πριν το τέλος του 2019. Ο προϋπολογισμός του έργου είναι €25 εκ., ενώ ο σχεδιασμός προβλέπει η επένδυση αυτή να συμπληρώσει και να ενισχύσει το υφιστάμενο εμπορικό κέντρο Golden Hall. Επιπρόσθετα, ολοκληρώθηκε η αναχρηματοδότηση του κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου της εν λόγω θυγατρικής εταιρίας. Η διάρκεια του νέου ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη, αποτελείται από τρεις διακριτές σειρές έκδοσης, ήτοι σειρά Α΄ ποσού €60,3 εκ., σειρά Β΄ ποσού έως €25 εκατ. και σειρά κατασκευαστικού ΦΠΑ ποσού έως €6 εκ. με επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και περιθώριο 3% για τις σειρές Α και κατασκευαστικού ΦΠΑ και 3,25% της σειράς Β΄.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΡΙΣΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2019

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εύλογή τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (yields) θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου. Ωστόσο, η εξαιρετικά επιτυχής λειτουργία των εμπορικών κέντρων «Golden Hall» στο Μαρούσι και «Mediterranean Cosmos» στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής τους αξίας. Επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης αβεβαιότητας, το οικονομικό αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής συγκυρίας είναι πιθανόν να επηρεάσει μελλοντικά τις εμπορικές αξίες των επενδυτικών ακινήτων.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου γίνεται σε επίπεδο Ομίλου. Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ανοιχτές πιστώσεις πελατών καθώς και από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Αναφορικά με τα έσοδα του Ομίλου, αυτά προέρχονται κυρίως από πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια ενώ εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων.

Τα έσοδα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση, που οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος.

Ωστόσο, ο Όμιλος κατά την 31/12/2018 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και κερδοφόρες εταιρίες. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις.

Κίνδυνος Επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό του Ομίλου που κατά πλειοψηφία συνάπτεται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Ο κίνδυνος αυτός εν μέρει αντισταθμίζεται μέσω των διαθεσίμων που διακρατούνται σε κυμαινόμενα επιτόκια.

Ο Όμιλος εξετάζει την έκθεσή του στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κίνδυνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου. Σχετικά με την αντιστάθμιση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων γίνεται αναφορά στην σημείωση 2.11 των ετήσιων ενοποιημένων και ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018.

Οι παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου γνωστοποιούνται στην σημείωση 3 των ετήσιων ενοποιημένων και ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018.

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών που αφορά στην διακύμανση των τιμών ενοικίασης των επενδυτικών του ακινήτων που αφορά κατά κύριο λόγο τον πληθωριστικό κίνδυνο, ο οποίος είναι ελάχιστος καθώς ο Όμιλος συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με ελάχιστο χρονικό ορίζοντα 6 ετών, τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή και ένα περιθώριο μέχρι 2%.

Κίνδυνος Ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας και του Ομίλου ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών χρηματικών διαθεσίμων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από τον Όμιλο καθ΄ υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από το Χρηματοοικονομικό Τμήμα του Ομίλου. Το Χρηματοοικονομικό Τμήμα του Ομίλου επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκους τρέχοντες λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκή κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα θεωρούνται στοιχεία με υψηλό πιστωτικό κίνδυνο, καθώς οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα ασκούν σημαντική πίεση στις εγχώριες τράπεζες. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός αφορά κυρίως δόσεις του ομολογιακού δανείου της θυγατρικής εταιρίας ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ ύψους €23,1εκ.. Το εν λόγω δάνειο συνολικού ύψους €64,8εκ αναχρηματοδοτήθηκε πλήρως στις 19/04/2019. Σχετική αναφορά γίνεται στην Σημείωση 14 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018.

ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

MEDITERRANEAN COSMOS

Σχετικά με τις νομικές εκκρεμότητες που αφορούν στη συγκεκριμένη επένδυση, θα πρέπει να λεχθούν τα εξής:

Η Εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» ανέλαβε την εκτέλεση σημαντικού τμήματος των εργασιών ανέγερσης του Εμπορικού Κέντρου «Mediterranean Cosmos» στην Πυλαία Θεσσαλονίκης. Τόσο η θυγατρική της Εταιρίας εταιρία «ΠΥΛΑΙΑ Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, Παροχής Υπηρεσιών, Εμπορίας και Αντιπροσωπειών» (εφεξής «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.»), όσο και η Εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» έχουν ασκήσει αντίθετες αγωγές, οι οποίες συνεκδικάστηκαν την 01.04.2009, μετά από αναβολή στις 02.04.2008. Το ύψος των συνολικών -από τις αγωγές αυτές- απαιτήσεων της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» ανέρχεται σε € 18.340.931,49 (στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό € 2.000.000 ως αποζημίωση για ηθική βλάβη), ενώ αντίστοιχα η «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» με τις εν λόγω αγωγές της ζητά την καταβολή ποσού ύψους € 34.826.329,14 (στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό € 10.000.000 ως αποζημίωση για ηθική βλάβη).

Με τη με αριθμό 8172/2009 απόφασή του, το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθήνας:

(i) Απέρριψε τις αγωγές της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.», με την εσφαλμένη αιτιολογία ότι η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» είχε εκχωρήσει τις απαιτήσεις της από τις επίμαχες συμβάσεις με την εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων δανειστών βάσει σχετικής σύμβασης, με συνέπεια να μη νομιμοποιείται να αξιώσει δικαστικά την ικανοποίηση αυτών των απαιτήσεων.

(ii) Απέρριψε ορισμένα αιτήματα της εταιρίας «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» ως αόριστα ή μη νόμιμα και διέταξε την επανάληψη της συζήτησης, αφού προηγουμένως διενεργηθεί πραγματογνωμοσύνη για ορισμένα κεφάλαια μίας συγκεκριμένης αγωγής.

Κατά το με αρ. (i) σκέλος της ανωτέρω απόφασης με το οποίο απορρίφθηκαν οι απαιτήσεις της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.», η τελευταία άσκησε έφεση, η οποία συζητήθηκε, μετά από επανειλημμένες ματαιώσεις και επαναπροσδιορισμούς της συζήτησης, ενώπιον του Εφετείου Αθήνας κατά τη δικάσιμο της 28.02.2013 (μετά από αναβολή στις 27.09.2012). Εν συνεχεία εκδόθηκε η με αρ. 3977/2013 απόφαση του Εφετείου Αθήνας, με την οποία απορρίφθηκε η έφεση της «ΠΥΛΑΙΑΣ Α.Ε.», με αιτιολογία παρόμοια με αυτή που είχε επικαλεστεί και το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο. Κρίθηκε, δηλαδή, ότι καθώς η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» είχε εκχωρήσει τις απαιτήσεις της από τις επίμαχες συμβάσεις με την εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων δανειστών βάσει σχετικής σύμβασης, δεν δικαιούτο να αξιώσει δικαστικά την ικανοποίηση αυτών των απαιτήσεων. Η Εταιρία άσκησε αίτηση αναίρεσης κατά της απόφασης αυτής, η συζήτηση της οποίας έλαβε χώρα στις 11.05.2015. Παρά το γεγονός ότι υπήρχε απορριπτική εισήγηση, εκδόθηκε πρόσφατα η με αρ. 208/2016 απόφαση του Αρείου Πάγου, η οποία δέχεται την αίτηση της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» και παραπέμπει εκ νέου την υπόθεση για συζήτηση στο Εφετείο Αθήνας. Η υπόθεση συζητήθηκε πράγματι ενώπιον του Εφετείου Αθήνας στις 07.02.2019, κατόπιν αναβολής στις 26.10.2017 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Επιπρόσθετα, μετά από την κατάθεση στο δικαστήριο της έκθεσης του πραγματογνώμονα, η οποία -σημειωτέον- είναι θετική για την «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.», η συζήτηση ως προς τις αγωγές της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» έλαβε τελικά χώρα, μετά από αναβολές, στις 10.10.2018 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Περαιτέρω, η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» άσκησε στις 24.12.2010 τρίτη αγωγή κατά της εταιρίας «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.», με την οποία ζήτησε πρόσθετη αποζημίωση ποσού € 2.073.123,13 (στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό € 500.000 ως αποζημίωση για ηθική βλάβη). Η συζήτηση της εν λόγω αγωγής είχε οριστεί για τις 25.02.2015, μετά από αναβολή στις 21.11.2012, οπότε και ματαιώθηκε. Η υπόθεση, με δεδομένη την κρίση του Αρείου Πάγου που προαναφέρθηκε, ενδέχεται να επανεισαχθεί προς συζήτηση.

Επιπλέον, στις 28.12.2010 η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» άσκησε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθήνας τις με αριθμούς κατάθεσης 13132, 13134 και 13129/2010 αγωγές της κατά της εταιρίας «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.», η συζήτηση των οποίων είχε οριστεί για τις 13.02.2013, μετά από αναβολή στις 14.11.2012. Διευκρινίζεται ότι το αντικείμενο των αγωγών αυτών ταυτίζεται με αυτό των προεκτεθεισών αγωγών, αυτές δε έχουν ασκηθεί, από κοινού με την εταιρία «EUROHYPO Α.Ε.», αποκλειστικά και μόνο για την περίπτωση που τελικά κριθεί ότι η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» δεν νομιμοποιείται να ασκήσει τις επίμαχες αγωγές στο όνομά της. Για το λόγο αυτό, η συζήτηση των υποθέσεων στις 13.02.2013 ματαιώθηκε και επαναφέρθηκε, εν συνεχεία, με κλήση για τη δικάσιμο της 18ης.03.2015, οπότε και αναβλήθηκε για τις 25.01.2017. Κατά την τελευταία αυτή δικάσιμο, η συζήτηση των εν λόγω υποθέσεων ματαιώθηκε, επαναφέρθηκε όμως ήδη για τη δικάσιμο της 21ης.02.2018, οπότε και ματαιώθηκε εκ νέου.

Τέλος, με την από 09.11.2012 αγωγή της ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθήνας, η εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» ζήτησε να υποχρεωθεί η «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» να της καταβάλει ποσό 2.293.016,59 **€**, το οποίο η Εταιρία εισέπραξε από την Τράπεζα Alpha Bank μέσω κατάπτωσης εγγυητικών επιστολών της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.», καθώς και την καταβολή ποσού 500.000,00 € ως χρηματικής ικανοποίησης για ηθική βλάβη. Η συζήτηση της αγωγής είχε προσδιοριστεί για τη δικάσιμο της 28ης.05.2015, οπότε και αναβλήθηκε για τις 12.10.2017 οπότε και ματαιώθηκε.

Σε γενικές γραμμές, οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρίας εκτιμούν ότι οι βάσιμες αξιώσεις της Εταιρίας κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» υπερβαίνουν σημαντικά τις βάσιμες απαιτήσεις της τελευταίας κατά της Εταιρίας.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24 της Εταιρίας του Ομίλου γνωστοποιούνται στην σημείωση 26 των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018. Σημειώνεται ότι οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη είναι ενδοομιλικές και δεν υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη εκτός Ομίλου.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία θέτει την περιβαλλοντική και κοινωνική υπευθυνότητα ως μια βασική παράμετρο σε κάθε επιχειρηματική και εμπορική ανάπτυξή της.

Εμπορικά και Ψυχαγωγικά Κέντρα

Ως προς τα εμπορικά της κέντρα ειδικότερα, με καταμερισμό, σύγχρονο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό και πρότυπες βοηθητικές υπηρεσίες έχουν ως στόχο την εξασφάλιση της περιβαλλοντικά φιλικής λειτουργίας τους, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης και της υπεύθυνης επιχειρηματικότητα, ενώ υπάρχουν εγκατεστημένα κεντρικά συστήματα ελέγχου (Building Management Systems) που εξασφαλίζουν την παρακολούθηση της ενεργειακής κατανάλωσης, την εφαρμογή κατάλληλων χρονοδιαγραμμάτων λειτουργίας του φωτισμού και του κλιματισμού, βελτιστοποιώντας την κατανάλωση ενέργειας και μεγιστοποιώντας την ενεργειακή απόδοση.

Επιπλέον, εφαρμόζονται οι πιο σύγχρονες πρακτικές και διαδικασίες διαχείρισης απορριμμάτων με έμφαση στην ανακύκλωση (διαχωρισμός πέντε ροών – κατηγοριών υλικών – ανακύκλωσης). Ομοίως, γίνεται περισυλλογή χρησιμοποιημένων ελαίων και λιπών από τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος των εμπορικών κέντρων από εξουσιοδοτημένες εταιρείες και έτσι αποφεύγεται η κατάληξη αυτών στο δίκτυο αποχέτευσης. Στα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος τηρούνται αυστηρές προδιαγραφές με την εγκατάσταση συστοιχίας φίλτρων, στα συστήματα εξαερισμού προκειμένου να ελαχιστοποιείται η επιβάρυνση της ποιότητας του αέρα.

Η ποιότητα αέρα στους υπόγειους χώρους στάθμευσης των εμπορικών κέντρων ελέγχεται αδιάλειπτα με ειδική αυτόματη εγκατάσταση ώστε ο αέρας να διατηρείται σε σταθερά επιτρεπτά επίπεδα.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Ο Όμιλος δεν απασχολεί προσωπικό

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ

Υποκατάστημα του Ομίλου αποτελεί το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο «Mediterranean Cosmos» που εδρεύει στο 11ο χλμ της Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης – Νέων Μουδανιών.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Ο Όμιλος παρακολουθεί την απόδοση των εμπορικών κέντρων Mediterranean Cosmos και Golden Hall μέσω δεικτών, οι κυριότεροι των οποίων, κατά τα διεθνή πρότυπα, είναι ο δείκτης επισκεψιμότητας και ο δείκτης πωλήσεων των καταστηματαρχών, οι οποίοι κατά το 2018 αυξήθηκαν για το Mediterranean Cosmos κατά 0,5% και 2,6% αντίστοιχα. Η οριακή αυτή αύξηση του δείκτη επισκεψιμότητας, οφείλεται κυρίως στις εξαιρετικά κακές καιρικές συνθήκες που επικράτησαν στη Βόρειο Ελλάδα το χειμώνα, οι οποίες παρεμπόδιζαν σε μεγάλο βαθμό την προσέλευση στο εμπορικό κέντρο. Αναφορικά με το Golden Hall, ο δείκτης επισκεψιμότητας παρουσίασε αύξηση κατά 4,0% ενώ ο δείκτης πωλήσεων των καταστηματαρχών αυξήθηκε κατά 4,9%. Η Εταιρία δεν μπορεί να προβλέψει με ακρίβεια την πορεία των πωλήσεων στο βραχυπρόθεσμο διάστημα. Η πληρότητα των εμπορικών κέντρων το τελευταίο τρίμηνο του έτους 2018 ξεπερνά το 98%.

Για τη χρήση 2019, η στρατηγική του Ομίλου είναι η διατήρηση και περαιτέρω βελτίωση της κερδοφορίας των εμπορικών κέντρων. Ειδικά για το Golden Hall, σημαντικός στόχος αποτελεί η ολοκλήρωση της επένδυσης για την ανάπτυξη της δυτικής πτέρυγας του κτηρίου του πρώην Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης εντός του οποίου λειτουργεί το Golden Hall, πριν το τέλος του 2019, σύμφωνα με το σχεδιασμό της οποίας προβλέπεται η περαιτέρω ενίσχυση της κερδοφορίας του εμπορικού κέντρου.

Μαρούσι, 24 Απριλίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Κ. ΓΙΑΝΝΙΤΣΗΣ	ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «LAMDA MALLS Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων»

Έκθεση ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «LAMDA MALLS Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (Εταιρεία ή/και Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις εταιρικές και ενοποιημένες ταμειακές τους ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν. 2190/1920.

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 αντιστοιχούν στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,

- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και 107Α του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και τον Όμιλο «LAMDA MALLS Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων» και το περιβάλλον τους, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

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

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

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

- Συγκεντρώνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

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

Αθήνα, 24 Απριλίου 2019
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Δέσποινα Μαρίνου
ΑΜ ΣΟΕΛ 17681

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Εταιρική και Ενοποιημένη) 11

Κατάσταση αποτελεσμάτων (Εταιρική και Ενοποιημένη) 12

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος (Εταιρική και Ενοποιημένη) 13

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 14

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Εταιρική) 15

Κατάσταση ταμειακών ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη) 16

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 17

1. **Γενικές πληροφορίες 17**
2. **Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών 17**
3. **Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 32**
4. **Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 35**
5. **Επενδύσεις σε ακίνητα 36**
6. **Ενσώματα πάγια 38**
7. **Άυλα πάγια 38**
8. **Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες 39**
9. **Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 39**
10. **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 40**
11. **Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία 40**
12. **Μετοχικό κεφάλαιο 41**
13. **Λοιπά αποθεματικά 42**
14. **Δάνεια 43**
15. **Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 44**
16. **Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα 45**
17. **Αναβαλλόμενη φορολογία 45**
18. **Πωλήσεις 47**
19. **Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 47**
20. **Λοιπά (έξοδα) /έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά) 47**
21. **Χρηματοοικονομικό κόστος 48**
22. **Φόρος εισοδήματος 48**
23. **Λειτουργικές ταμειακές ροές 50**
24. **Ανειλημμένες υποχρεώσεις 50**
25. **Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις 51**
26. **Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 52**
27. **Μέρισμα 53**
28. **Επιχειρηματικές συνενώσεις 53**
29. **Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές 54**
30. **Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 54**

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Εταιρική και Ενοποιημένη)

		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε €	**Σημείωση**	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	390.850.000	339.750.000	-	-
Ενσώματα πάγια	6	1.562.607	2.494.543	-	-
Άυλα πάγια	7	52.164	50.625	-	-
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	8	-	-	172.656.643	172.656.643
Προπληρωθέντα ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων και λοιπές απαιτήσεις	9	9.896.374	503.143	-	-
		402.361.145	**342.798.310**	**172.656.643**	**172.656.643**
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	10.904.095	9.882.629	9.000.490	6.270.420
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		-	77.113	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	31.079.360	25.753.007	2.822.732	6.436.279
		41.983.454	**35.712.748**	**11.823.221**	**12.706.699**
Σύνολο ενεργητικού		**444.344.600**	**378.511.059**	**184.479.864**	**185.363.342**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους					
Μετοχικό κεφάλαιο	12	172.792.043	172.792.043	172.792.043	172.792.043
Λοιπά αποθεματικά	13	5.136.223	3.977.077	1.134.992	627.865
Κέρδη εις νέον		160.467.431	116.362.989	9.647.810	11.929.434
Διαφορές συνένωσης	28	(88.871.204)	(88.871.204)	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**249.524.493**	**204.260.905**	**183.574.845**	**185.349.342**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	14	104.122.127	56.942.931	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	17	46.648.364	37.750.240	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	15	258.550	132.438	-	-
		151.029.042	**94.825.609**	**-**	**-**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	11.822.954	9.388.644	905.019	14.000
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.086.205	153.834	-	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	16	-	225.413	-	-
Δάνεια	14	30.881.907	69.656.654	-	-
		43.791.066	**79.424.545**	**905.019**	**14.000**
Σύνολο υποχρεώσεων		**194.820.107**	**174.250.154**	**905.019**	**14.000**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**444.344.600**	**378.511.059**	**184.479.864**	**185.363.342**

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας LAMDA Development S.A. για τη χρήση του 2018 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας στις 24 Απριλίου 2019.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Κ. ΓΙΑΝΝΙΤΣΗΣ	ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ	ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Α. ΜΠΑΛΟΥΜΗΣ
ΑΔΤ Ι276284	ΑΔΤ ΑΒ510661	ΑΔΤ ΑΚ130062

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων (Εταιρική και Ενοποιημένη)

(Ποσά σε €)	Σημείωση	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
		01.01.2018 έως 31.12.2018	**01.01.2017 έως 31.12.2017**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**20.03.2017 έως 31.12.2017**
Πωλήσεις	18	44.562.258	43.023.933	-	-
Έσοδα από μερίσματα		-	-	12.965.227	14.034.842
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	48.254.546	9.070.000	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	19	(11.419.838)	(11.922.667)	-	-
Αποσβέσεις ενσώματων και αύλων παγίων στοιχείων	6,7	(360.965)	(531.322)	-	-
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	20	(3.118.621)	(1.733.949)	(2.787.049)	(1.478.144)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**77.917.380**	**37.905.994**	**10.178.178**	**12.556.698**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	17.966	8.966	3.116	1.401
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(5.449.604)	(5.961.328)	(38.751)	(800)
Κέρδη προ φόρων		**72.485.742**	**31.953.633**	**10.142.543**	**12.557.299**
Φόρος εισοδήματος	22	(15.465.158)	(9.684.319)	-	-
Καθαρά κέρδη χρήσης		**57.020.584**	**22.269.314**	**10.142.543**	**12.557.299**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε €	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	01.01.2018 έως 31.12.2018	**01.01.2017 έως 31.12.2017**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**20.03.2017 έως 31.12.2017**
Κέρδη χρήσης	**57.020.584**	**22.269.314**	**10.142.543**	**12.557.299**
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	160.043	302.509	-	-
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων	**160.043**	**302.509**	**-**	**-**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**160.043**	**302.509**	**-**	**-**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**57.180.627**	**22.571.823**	**10.142.543**	**12.557.299**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Ενοποιημένη)

Ποσά σε €	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Διαφορές συνένωσης	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ						
1 Ιανουαρίου 2017		**172.656.643**	**2.665.145**	**95.103.098**	**(88.871.204)**	**181.553.682**
Συνολικά Εισοδήματα :						
Κέρδη χρήσης		-	-	22.269.314	-	22.269.314
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:						
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	13	-	302.509	-	-	302.509
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:		**-**	**302.509**	**22.269.314**	**-**	**22.571.823**
Συναλλαγές με μετόχους:						
Σχηματισμός αποθεματικών	13	-	1.009.422	(1.009.422)	-	-
Εισφορά κεφαλαίου κατά την σύσταση	12	300.000	-	-		300.000
Έξοδα σύστασης εταιρίας	12	(164.600)	-	-		(164.600)
		135.400	**1.009.422**	**(1.009.422)**	**-**	**135.400**
31 Δεκεμβρίου 2017		**172.792.043**	**3.977.077**	**116.362.989**	**(88.871.204)**	**204.260.905**
1 Ιανουαρίου 2018		**172.792.043**	**3.977.077**	**116.362.989**	**(88.871.204)**	**204.260.905**
Συνολικά Εισοδήματα :						
Κέρδη χρήσης		-	-	57.020.584	-	57.020.584
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης						
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	13	-	160.043	-	-	160.043
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:		**-**	**160.043**	**57.020.584**	**-**	**57.180.627**
Συναλλαγές με μετόχους:						
Σχηματισμός αποθεματικών	13	-	999.103	(999.103)	-	-
Μερίσματα χρήσης 2017	27	-		(11.917.040)		(11.917.040)
		-	999.103	(12.916.143)	-	(11.917.040)
31 Δεκεμβρίου 2018		**172.792.043**	**5.136.223**	**160.467.431**	**(88.871.204)**	**249.524.493**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Εταιρική)

Ποσά σε €		Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
20 Μαρτίου 2017		**172.656.643**	-	-	**172.656.643**
Συνολικά Εισοδήματα :					
Κέρδη χρήσης				12.557.299	12.557.299
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:		-	-	**12.557.299**	**12.557.299**
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός αποθεματικών	13	-	627.865	(627.865)	-
Εισφορά κεφαλαίου κατά την σύσταση	12	300.000	-	-	300.000
Έξοδα σύστασης εταιρίας	12	(164.600)	-	-	(164.600)
		135.400	627.865	(627.865)	135.400
31 Δεκεμβρίου 2017		**172.792.043**	**627.865**	**11.929.434**	**185.349.342**
1 Ιανουαρίου 2018		**172.792.043**	**627.865**	**11.929.434**	**185.349.342**
Συνολικά Εισοδήματα :					
Κέρδη χρήσης		-	-	10.142.543	10.142.543
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:		-	-	**10.142.543**	**10.142.543**
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός αποθεματικών	13	-	507.127	(507.127)	-
Μερίσματα χρήσης 2017	27	-	-	(11.917.040)	(11.917.040)
		-	507.127	(12.424.167)	(11.917.040)
31 Δεκεμβρίου 2018		**172.792.043**	**1.134.992**	**9.647.810**	**183.574.845**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε €	Σημείωση	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
		01.01.2018 έως 31.12.2018	**01.01.2017 έως 31.12.2017**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**20.03.2017 έως 31.12.2017**
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες	23	21.537.178	29.072.523	(1.895.691)	(1.464.639)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(4.966.386)	(5.347.041)	(38.751)	(800)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(5.622.921)	(6.244.752)	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από λειτουργικές δραστηριότητες		**10.947.872**	**17.480.729**	**(1.934.442)**	**(1.465.439)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	5,6	(2.268.300)	(382.366)	-	-
Αγορές άυλων παγίων	7	(7.723)	(708)	-	-
Μερίσματα εισπραχθέντα		-	-	9.512.327	14.034.842
Τόκοι που εισπράχθηκαν		3.014	1.090	3.014	1.090
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες		**(2.273.009)**	**(381.984)**	**9.515.341**	**14.035.932**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Μετοχικό κεφάλαιο	12	-	300.000	-	300.000
Έξοδα σύστασης εταιρείας	12	-	(164.600)	-	(164.600)
Προμερίσματα/Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	27	(11.194.446)	(7.369.614)	(11.194.446)	(6.269.614)
Ανάληψη δανείων	14	71.180.000	-	-	-
Αποπληρωμή δανεισμού	14	(62.068.953)	(6.084.400)	-	-
Έξοδα έκδοσης δανείων	14	(1.265.111)	(453.880)	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(3.348.510)**	**(13.772.494)**	**(11.194.446)**	**(6.134.214)**
Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**5.326.353**	**3.326.252**	**(3.613.548)**	**6.436.279**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	10	25.753.007	22.426.755	6.436.279	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	10	**31.079.360**	**25.753.007**	**2.822.732**	**6.436.279**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA MALLS AE (η «Εταιρία») και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018. Τα ονόματα των θυγατρικών εταιριών παρουσιάζονται στη σημείωση 8.

Οι κυριότερες δραστηριότητες του Ομίλου είναι η εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «Mediterranean Cosmos» που βρίσκεται στον Δήμο Πυλαίας, στην Θεσσαλονίκη και του εμπορικού κέντρου «Golden Hall» που βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής.

Η εταιρία LAMDA MALLS AE ιδρύθηκε στις 20 Μαρτίου 2017 με εισφορά σε είδος των συμμετοχών στις εταιρίες LAMDA Δομή ΑΕ και ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ καθώς και ταυτόχρονη καταβολή ποσό ύψους €300χιλ . Η εισφορά σε είδος πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την αξία που προέκυψε από εκθέσεις εκτίμησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/1920, που διενεργήθηκαν και για τις δυο εταιρίες.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, οι επιχειρηματικές συνενώσεις που αφορούν εταιρείες του ίδιου ομίλου εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 3. Ως εκ τούτου, η Εταιρία λογιστικοποιεί τέτοιες συναλλαγές με τη μέθοδο «predecessor accounting». Με βάση αυτή τη λογιστική πολιτική, η Εταιρία ενσωματώνει τις λογιστικές αξίες των επιχειρήσεων που συνενώνονται (χωρίς την αναπροσαρμογή τους σε εύλογες αξίες). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί στη βάση οτι η νέα διάρθρωση ισχύει από την 1η Ιανουαρίου 2016. Οποιαδήποτε διαφορά προκύπτει μεταξύ της αξίας κατά την εισφορά και της λογιστικής αξίας του ποσοστού των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που εισφέρθηκαν, καταχωρείται απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Μεταγενέστερα της προαναφερόμενης συνένωσης, τον Ιούνιο του 2017 στα πλαίσια της ισχυροποίησης της θέσης του Ομίλου Lamda Development SA στον χώρο του real estate, υπεγράφη συμφωνία με τη Värde Partners για την είσοδό της στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας. Βάσει της σχετικής συμφωνίας, η Värde (μέσω της 100% θυγατρικής της Wert Blue SarL) την 1/6/2017 απέκτησε το 31,7% της LAMDA MALLS AE και η Lamda Development SA κατέχει έμμεσα το 68,3%.

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37, 15123 Μαρούσι με Γ.Ε.ΜΗ. :141173801000 και η ηλεκτρονική της διεύθυνση είναι www.lamdamalls.gr. Η εταιρία LAMDA DEVELOPMENT S.A. («Μητρική» της Εταιρίας) η οποία έχει έδρα το Μαρούσι κατά την 31/12/2018 έχει άμεσα το την πλειοψηφία των μετοχών της Εταιρίας, ήτοι ποσοστό 54,57% και έμμεσα το 68,3% και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Οι παρούσες ετήσιες ενοποιημένες και ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 24 Απριλίου 2019 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1. Βάση σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές με βάση την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας η οποία θεωρεί ότι η Εταιρία έχει θέσει σχέδια να αποφύγει σημαντικές αποδιοργανώσεις στις λειτουργίες της και διαθέσιμες χρηματοοικονομικές πηγές που να πληρούν τις λειτουργικές της ανάγκες. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλες και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

Η θυγατρική Πυλαία Α.Ε., προχώρησε σε συμφωνία με το Οικουμενικό Πατριαρχείο, ιδιοκτήτη της έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos για την παράταση της

σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης της ως άνω έκτασης για 30 επιπλέον έτη, έως το 2065. Η εν λόγω συμφωνία βελτίωσε την αξία του εμπορικού κέντρου κατά το ποσό των €28εκ. Η αύξηση του μισθώματος για το 2018 ανήλθε στο ποσό των € 1,2 εκ.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου υπερέβησαν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία κατά €1,8εκ. Στις 19/04/2019 ολοκληρώθηκε η αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου της Εταιρίας ύψους €64,8εκ με λήψη επιπλέον €7,2εκ. για την εξόφληση του αλληλόχρεου λογαριασμού. Η νέα διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη, με επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και περιθώριο 3% και ο σκοπός του είναι η αποπληρωμή α) του υφιστάμενου δανεισμού και β) της σύμβασης πιστώσεως με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό. Σχετική αναφορά γίνεται στην Σημείωση 14 και 30 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018. Κατά συνέπεια, η Εταιρία δεν διατρέχει κάποιο κίνδυνο ρευστότητας.

Στο πλαίσιο αυτό, τα ακόλουθα θέματα πρέπει να σημειωθούν ότι μπορεί να έχουν επίπτωση στις λειτουργίες της Εταιρίας στο εγγύς μέλλον:

Το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα εμφανίζει συνεχή σημάδια σταθεροποίησης, όπως καταδεικνύεται και από την επίσημη έξοδο από το διεθνές πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής την 20 Αυγούστου 2018. Ωστόσο εξακολουθεί να υπάρχει αβεβαιότητα, καθώς η χώρα βρίσκεται σε καθεστώς «μετά-μνημονιακής» εποπτείας, κατά το οποίο οφείλει να επιδεικνύει πρόοδο στην επίτευξη στόχων ως προς τον προϋπολογισμό και τις μεταρρυθμίσεις, ενώ η οικονομία παραμένει πολύ ευάλωτη στις διακυμάνσεις του εξωτερικού περιβάλλοντος. Οι έλεγχοι κεφαλαίων που αρχικώς επιβλήθηκαν στη χώρα την 28 Ιουνίου 2015, συνεχίζουν να υφίστανται, ωστόσο έκτοτε έχουν χαλαρώσει. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

Οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για το πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018. Η Διοίκηση προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου, αξιολογώντας τους προαναφερόμενους παράγοντες, καθώς και τους γενικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους, σε συνδυασμό με το αβέβαιο οικονομικό περιβάλλον, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις. Στην Σημείωση 3 αναφορικά με την «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» παρέχονται πληροφορίες επί της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου του Ομίλου, καθώς επίσης και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει ο Όμιλος βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμούνται σε εύλογη αξία.

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 4.

2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2018 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμοζόταν βάσει του ΔΛΠ 39. Επιπλέον, το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο προηγούμενο μοντέλο του ΔΛΠ 39.

Την 1 Ιανουαρίου 2018, ο Όμιλος υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση, και αλλάζει τις απαιτήσεις αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου. Σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 9, ο Όμιλος επέλεξε να μην αναμορφώσει τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου.

Αλλαγές σε σημαντικές λογιστικές αρχές από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9

Η υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» είχε σαν αποτέλεσμα αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου που σχετίζονται με χρηματοοικονομικά μέσα από την 1η Ιανουαρίου 2018.

Οι λογιστικές πολιτικές με βάση το ΔΠΧΑ 9 παρουσιάζονται στη σημείωση 2.9.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

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

Το ΔΠΧΑ 15 εφαρμόζεται σε όλα τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες, εκτός εάν οι συμβάσεις αυτές εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για να επιμετρήσει τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες. Τα στάδια αυτά είναι τα ακόλουθα:

α) Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη β) Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης της σύμβασης γ) Προσδιορισμός του τιμήματος της συναλλαγής δ) Επιμερισμός του τιμήματος της συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης ε) Αναγνώριση εσόδων όταν η οικονομική οντότητα εκπληρώνει τους όρους εκτέλεσης της σύμβασης.

Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα αναγνωρίζει τα έσοδα ούτως ώστε να απεικονίζεται η μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Επίσης, περιλαμβάνει τις αρχές προσδιορισμού και επιμέτρησης των εσόδων. Επιπλέον, σύμφωνα με το νέο πρότυπο, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών που μεταβιβάζονται, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή σε μελλοντικό χρονικό ορίζοντα.

Η υιοθέτηση του προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, καθώς η αναγνώριση των βασικών πηγών εσόδου, οι οποίες αφορούν έσοδα από εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης, δεν επηρεάζεται από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 15 (Σημ 18).

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) "Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων"

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

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 22 "Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές"

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

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016)

ΔΛΠ 28 "Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες"

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Ο Όμιλος εκτιμώντας την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις και λαμβάνοντας υπόψη κυρίως την σύμβαση μίσθωσης του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos, έχει προσδιορίσει ότι το δικαίωμα χρήσης και η σχετική υποχρέωση μίσθωσης που θα αναγνωριστεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου ανέρχεται κατά προσέγγιση στο ποσό των €79εκ..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 3 "Συνενώσεις επιχειρήσεων"

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

ΔΠΧΑ 11 "Από κοινού συμφωνίες"

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

ΔΛΠ 12 "Φόροι εισοδήματος"

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

IAS 23 "Κόστος δανεισμού"

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

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

2.3. Ενοποίηση

(α) Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ειδικού σκοπού) στις οποίες ο όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν ο όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη

ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής.

Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τυχόν ενδεχόμενο τίμημα που μεταβιβάζεται από τον όμιλο αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Οποιεσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος, που θεωρείται περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται έως την τελική τακτοποίησή του μέσω της καθαρής θέσης.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον όμιλο.

Η εταιρία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον απομείωση. Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανακλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

Η Εταιρεία ελέγχει σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Διοίκηση προσδιορίζει την ανακτήσιμη αξία ως το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μειούμενης με το απαιτούμενο για την εκποίηση κόστος. Όταν η λογιστική αξία της θυγατρικής υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό της, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Ο προσδιορισμός της ανακτήσιμης αξίας της θυγατρικής εξαρτάται άμεσα από την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που διαθέτει, καθώς οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο κονδύλι στο ενεργητικό της. Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού για τυχόν αναστροφή.

(β) Συναλλαγές με κατόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών

Ο Όμιλος χειρίζεται τις συναλλαγές με τους κατόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών, που δεν έχουν ως αποτέλεσμα την απώλεια ελέγχου, με τον ίδιο τρόπο που χειρίζεται τις συναλλαγές με τους κύριους μετόχους του ομίλου. Η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που καταβλήθηκε και της λογιστικής αξίας του αποκτηθέντος μεριδίου των ιδίων κεφαλαίων της θυγατρικής καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την πώληση σε κατόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών καταχωρούνται επίσης στα ίδια κεφάλαια.

(γ) Πώληση θυγατρικής

Όταν ο Όμιλος παύσει να έχει έλεγχο, το εναπομένον ποσοστό συμμετοχής επιμετράται εκ νέου στην εύλογη αξία του, ενώ τυχόν διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με την τρέχουσα αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Κατόπιν, το περιουσιακό αυτό στοιχείο αναγνωρίζεται ως συγγενής επιχείρηση, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αυτή αξία. Επιπροσθέτως, σχετικά ποσά που είχαν προηγουμένως καταχωρηθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα λογιστικοποιούνται με τον ίδιο τρόπο που θα ακολουθούνταν σε περίπτωση πώλησης των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, δηλαδή μπορεί να μεταφερθούν στα αποτελέσματα.

(δ) Επιχειρηματικές συνενώσεις

Επιχειρηματικές συνενώσεις που αφορούν εταιρίες του ίδιου ομίλου εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 3. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία λογιστικοποιεί τέτοιες συναλλαγές με τη μέθοδο «predecessor accounting». Με βάση αυτή τη λογιστική πολιτική, η Εταιρία ενσωματώνει τις λογιστικές αξίες των επιχειρήσεων που συνενώνονται (χωρίς την αναπροσαρμογή τους σε εύλογες αξίες). Οποιαδήποτε διαφορά προκύπτει μεταξύ της αξίας κατά την εισφορά και της λογιστικής αξίας του ποσοστού των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που εισφέρθηκαν, καταχωρείται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

2.4. Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Στοιχεία που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις κάθε εταιρίας του Ομίλου αποτιμώνται στο νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο δραστηριοποιείται κάθε εταιρία του Ομίλου («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται σε Ευρώ (€), το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας και το νόμισμα παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη ή ζημιές) που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, καθώς και από την μετατροπή των χρηματικών στοιχείων από το ξένο στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

(γ) Εταιρίες του Ομίλου

Τα αποτελέσματα και η οικονομική θέση όλων των εταιριών του Ομίλου (καμία εκ των οποίων δεν έχει νόμισμα υπερπληθωριστικής οικονομίας), των οποίων το λειτουργικό νόμισμα είναι διαφορετικό από το νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου γίνεται ως εξής:

i. Τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία του ισολογισμού

ii. Τα έσοδα και τα έξοδα της εκάστοτε κατάστασης αποτελεσμάτων μετατρέπονται με βάση τη μέση τιμή συναλλάγματος (εκτός εάν αυτή η μέση τιμή δεν προσεγγίζει την συσσωρευμένη επίδραση των ισοτιμιών που ίσχυαν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Σε αυτές τις περιπτώσεις, τα έσοδα και έξοδα μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ίσχυε κατά την ημερομηνία της συναλλαγής) και

iii. Όλες οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τα παραπάνω καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

Κατά την ενοποίηση, οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από την μετατροπή της καθαρής επένδυσης σε επιχείρηση εξωτερικού καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Κατά την πώληση εταιρίας εξωτερικού, οι συσσωρευμένες συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης ως μέρος του κέρδους ή ζημίας από την πώληση.

Η υπεραξία και οι αναπροσαρμογές σε εύλογη αξία που προκύπτουν κατά την εξαγορά θυγατρικών που δραστηριοποιούνται στο εξωτερικό εμφανίζονται ως στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της εταιρίας εξωτερικού και μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία ισολογισμού.

2.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα, ιδιόκτητα κτίρια, κτίρια από χρηματοδοτικές και λειτουργικές μισθώσεις και ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι ιδιόκτητες επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης, καθώς και αν είναι εφαρμόσιμο, του κόστους δανεισμού (σημ.2.16). Οι επενδύσεις σε ακίνητα που προκύπτουν από χρηματοδοτικές και λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του ακίνητου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές

αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται κάθε εξάμηνο από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία η (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επενδύσεις σε ακίνητα. Άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνταν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά συνολικά έσοδα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

Γενικότερα, αναταξινομήσεις από και προς τις επενδύσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται όταν υπάρχει αλλαγή στην χρήση η οποία αποδεικνύεται ως ακολούθως:

(α) έναρξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, μεταφορά από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα

(β) έναρξη ανάπτυξης ακινήτου με σκοπό την μεταγενέστερη πώληση, μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα

(γ) λήξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, μεταφορά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα στα επενδυτικά ακίνητα

(δ) έναρξη συμφωνίας λειτουργικής μίσθωσης ακινήτου σε τρίτο μέρος, μεταφορά από τα αποθέματα στα επενδυτικά ακίνητα.

2.6. Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία περιλαμβάνουν: εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων, μεταφορικά μέσα & μηχανολογικό εξοπλισμό, λογισμικό, έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό.

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων και εξοπλισμού και τυχόν κόστη δανεισμού.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε αύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στον Όμιλο και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται.

Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού είναι ως εξής:

- Εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	10-20	έτη
- Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	5 – 10	έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5 –10	έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων αναθεωρούνται και αναπροσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού αν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημ.2.8). Σε περίπτωση διαγραφής παγίων που έχουν απαξιωθεί πλήρως, η αναπόσβεστη αξία αυτών καταχωρείται ως ζημιά στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.7. Άυλα πάγια

Τα άυλα πάγια του Ομίλου αφορούν σε εγκαταστημένο λογισμικό ηλεκτρονικών υπολογιστών που αποτιμάται στο κόστος κτήσεως μείον αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία είναι εως 10 χρόνια.

2.8. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως, καθώς και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται καθώς και οι συμμετοχές σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί.

Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Συγκεκριμένα για τις επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες, που κατέχουν αμέσα η έμμεσα επενδυτικά ακίνητα(οι οποίες αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος του Ομίλου) λαμβάνονται υπόψη οι αποτιμήσεις των επενδυτικών τους ακινήτων όπως περιγράφονται στην σημείωση 5.

Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην χρήση που προκύπτουν.

2.9. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Το ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και τη μέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Ωστόσο, εξαλείφει τις προηγούμενες κατηγορίες του ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία: διακρατούμενα ως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

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

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα
- Απαιτήσεις από πελάτες
- Λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

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

Σε αυτή την κατηγορία ταξινομήθηκαν την 1η Ιανουαρίου 2018 παράγωγα τα οποία και σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 είχαν ταξινομηθεί σε αυτή την κατηγορία.

Οι μεταβολές στην τρέχουσα αξία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα εκτός από την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης, τα έσοδα από τόκους και τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές τα οποία αναγνωρίζονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν το περιουσιακό στοιχείο από-αναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος/ζημιά που είχε αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)» Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές αναγνωρίζονται στη γραμμή «Συναλλαγματικές διαφορές» και οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο Όμιλος δεν κατέχει πλέον στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

Σε αυτή την κατηγορία ταξινομήθηκαν την 1η Ιανουαρίου 2018 παράγωγα τα οποία και σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 είχαν ταξινομηθεί σε αυτή την κατηγορία. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο ο Όμιλοσ δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο Όμιλος δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

Απομείωση

Για τις επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος ή σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, από την 1η Ιανουαρίου 2018, ο Όμιλος προσδιορίζει την ζημιά απομείωσης έναντι των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η σχετική μεθοδολογία εξαρτάται από το αν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανακλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ροών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. (Στάδιο 1).

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής αναγνωρίζονται σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου που εντοπίζεται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού μέσου, αντανακλώντας υστερήσεις ταμειακών ροών που θα προκύψουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης (Στάδιο 2).

-αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής αναγνωρίζονται πάντα για απαιτήσεις απομειωμένης πιστωτικής αξίας και αναφέρονται ως χρηματοοικονομικά μέσα στο Στάδιο 3. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται απομειωμένης πιστωτικής αξίας όταν έχουν προκύψει ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν επιζήμιες συνέπειες για τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου

Εμπορικές απαιτήσεις

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση, όπως αναφέρεται ανωτέρω (Στάδιο 1 έως 3). Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη απομείωσης περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες των επόμενων 12 μηνών. Σε περίπτωση που υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, η πρόβλεψη απομείωσης βασίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές όλης της διάρκειας ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 στις καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 την 1 Ιανουαρίου 2018, δεν είχε επίδραση στα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας και του Ομίλου.

2.10. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό εφόσον υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να ανακτηθεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί η χρηματοοικονομική υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρίας ή του αντισυμβαλλόμενου.

2.11. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία για να αντισταθμίσει τους κινδύνους που συνδέονται με τη μελλοντική διακύμανση επιτοκίων. Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία της ημέρας που το παράγωγο συμβόλαιο οριστικοποιείται και στη συνέχεια αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η μέθοδος αναγνώρισης του κέρδους ή της ζημιάς που απορρέει από την παραπάνω αποτίμηση εξαρτάται από το κατά πόσον αυτά τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία έχουν προσδιοριστεί ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου, καθώς και τη φύση του στοιχείου αντιστάθμισης.

Κατά την ημερομηνία συναλλαγής καταγράφεται η σχέση μεταξύ του αντισταθμιστικού εργαλείου και του αντικειμένου αντιστάθμισης, καθώς και του σκοπού αντιστάθμισης κινδύνου και της στρατηγικής υλοποίησης συναλλαγών αντιστάθμισης κινδύνου. Ο Όμιλος καταγράφει επίσης το αρχικό σκεπτικό αντιστάθμισης κινδύνου, καθώς και κατά τη διάρκεια των συναλλαγών το κατά πόσο τα εργαλεία που χρησιμοποιούνται σε αυτές τις συναλλαγές είναι αποτελεσματικά στο να αντισταθμίζουν διακυμάνσεις στις εύλογες αξίες ή στις ταμειακές ροές των αντικειμένων αντιστάθμισης.

Για σκοπούς χρήσης αντισταθμιστικής λογιστικής, οι αντισταθμίσεις ταξινομούνται ως εξής:

1) Αντισταθμίσεις ταμειακών ροών (cash flow hedges) όταν χρησιμοποιούνται έναντι της διακύμανσης των ταμειακών ροών σε σχέση με ένα αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, ή σε σχέση με το συναλλαγματικό κίνδυνο μίας εταιρικής δέσμευσης.
2) Αντισταθμίσεις εύλογης αξίας (fair value hedges) όταν χρησιμοποιούνται έναντι μεταβολών στην εύλογη αξία ενός αναγνωρισμένου περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης ή εταιρικής δέσμευσης.

Για αντισταθμίσεις ταμειακών ροών οι οποίες πληρούν τα κριτήρια για αντισταθμιστική λογιστική το μέρος των αλλαγών στην εύλογη αξία που αναλογεί στην αποτελεσματική αντιστάθμιση του κινδύνου, αναγνωρίζεται σε ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά απορρέει από κινήσεις στην εύλογη αξία που αναλογεί στην μη αποτελεσματική αντιστάθμιση κινδύνων, αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στα «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) (καθαρά)». Τα συσσωρευμένα ποσά στο αποθεματικό ιδίων κεφαλαίων ανακυκλώνονται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων στις περιόδους όπου το στοιχείο αντιστάθμισης επηρεάζει το αποτέλεσμα (όταν λαμβάνει χώρα η προβλεπόμενη προς αντιστάθμιση συναλλαγή).

Για αντισταθμίσεις εύλογης αξίας οι οποίες πληρούν τα κριτήρια για αντισταθμιστική λογιστική, το κέρδος ή η ζημιά που προέρχεται από την αποτελεσματική αναλογία του χρηματοοικονομικού μέσου διάφορων επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο «Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό». Το κέρδος ή η ζημιά που προέρχεται από την μη αποτελεσματική αναλογία του χρηματοοικονομικού μέσου αντιστάθμισης επιτοκίου διάφορων επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στα «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)». Κέρδη ή ζημιές στο αντισταθμισμένο μέσο που οφείλονται στον αντισταθμιζόμενο κίνδυνο, αναπροσαρμόζουν τη λογιστική αξία του αντισταθμισμένου μέσου και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η αντισταθμιστική λογιστική διακόπτεται όταν το αντισταθμίζον μέσο εκπνέει ή πωλείται, τερματίζεται ή ασκείται, ή όταν η αντιστάθμιση δεν πληροί πλέον τα κριτήρια για αντισταθμιστική λογιστική. Στην περίπτωση που μια αντισταθμιζόμενη συναλλαγή δεν αναμένεται πλέον να πραγματοποιηθεί, τα καθαρά συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές που είχαν καταχωρηθεί στα αποθεματικά μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία που δεν προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου και δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου, ταξινομούνται ως παράγωγα προς πώληση και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων. Διακυμάνσεις στην εύλογη αξία αυτών

των παραγώγων που δεν τηρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου αναγνωρίζονται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην κατηγορία «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)».

Κατά την 31/12/2018 ο Όμιλος δεν κατέχει πλέον εργαλεία αντιστάθμισης εύλογης αξίας.

2.12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

Οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στον ισολογισμό και στη κατάσταση ταμειακών ροών.

2.13. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει κοινές μετοχές καθώς και το αποθεματικό υπέρ το άρτιο. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρίας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία.

Πρόσθετα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση νέων μετοχών, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

2.14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι υποχρεώσεις εξόφλησης για προϊόντα ή υπηρεσίες που αποκτήθηκαν από προμηθευτές κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί καταχωρούνται ως τρέχουσες υποχρεώσεις εάν η εξόφληση είναι απαιτούμενη εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή εντός της φυσιολογικής ροής της λειτουργίας της επιχείρησης εάν ξεπερνά το ένα έτος).

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.15. Δάνεια

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

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

2.16. Κόστη δανεισμού

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

Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου αφαιρούνται από τα κόστη δανεισμού που πληρούν τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης.

2.17. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχων και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με κονδύλια τα οποία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων κάθε μίας εκ των εταιριών που συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας στην χώρα λειτουργίας των εταιριών. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή υποχρεώσεων, σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης και κατά την στιγμή της συναλλαγής, δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές, δεν καταχωρείται. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιωδώς τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές που προέρχονται από επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις, εκτός εάν ο Όμιλος είναι σε θέση να ελέγξει την αντιστροφή των προσωρινών διαφορών και αναμένεται ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αντιστραφούν στο προσεχές μέλλον.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές που προέρχονται από επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις μόνο στο βαθμό όπου είναι πιθανό να αντιστραφούν στον μέλλον και θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή ή σε διαφορετικές φορολογητέες οντότητες όπου υπάρχει πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

2.18. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία τρέχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις που υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την τακτοποίηση της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των παρόμοιων δεσμεύσεων. Στην περίπτωση αυτή, πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμη και αν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της διοίκησης, θα απαιτηθούν για την τακτοποίηση της παρούσας δέσμευσης (σημ. 4.1). Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.19. Αναγνώριση εσόδων από μισθώσεις ακινήτων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων απαλλαγμένων από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) και τις εκπτώσεις. Τα έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων ,παραχωρήσεων χρήσης, και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Το σημαντικότερο τμήμα του εσόδου από λειτουργικές μισθώσεις αφορά στο ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματάρχης στο Εμπορικό Κέντρο (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), το οποίο αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που

διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή. Όταν η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας με την σταθερή μέθοδο, μειωτικά του εσόδου.

Τα ανωτέρω έσοδα αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας.

2.20. Έσοδα από συμβόλαια με πελάτες

Τα έσοδα προέρχονται κυρίως από τη λιανική εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης απαλλαγμένων από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.).

2.21. Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλούμενων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

2.22. Μερίσματα

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

2.23. Μισθώσεις

(α) Εταιρία Ομίλου ως μισθωτής

Οι μισθώσεις παγίων και επενδυτικών ακινήτων όπου ο Όμιλος διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και ωφέλειες της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του πάγιου στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοδοτική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση από μισθώματα, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά στο επιτόκιο αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους αν ταξινομηθούν σαν πάγια περιουσιακά στοιχεία, ενώ αν αφορούν σε επενδυτικά ακίνητα δεν αποσβένονται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους.

Οι μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ωφέλειες της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων (καθαρές από τυχόν κίνητρα που έλαβε από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Ο Όμιλος δεν κατέχει χρηματοδοτικές μισθώσεις κατά την 31.12.2018.

(β) Εταιρία Ομίλου ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (Σημ.2.5). Η Σημ. 2.19 περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

2.24. Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα στους μετόχους της Εταιρίας αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων. Το πρώτο μέρισμα αναγνωρίζεται με την πληρωμή του.

2.25. Στρογγυλοποιήσεις

Διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία του Ομίλου, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων, όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Επιπροσθέτως των ανωτέρω, και όπως έχει περιγραφεί στη σημείωση **Error! Reference source not found.** αναφορικά το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα εμφανίζει συνεχή σημάδια σταθεροποίησης, όπως καταδεικνύεται και από την επίσημη έξοδο από το διεθνές πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής την 20 Αυγούστου 2018. Ωστόσο εξακολουθεί να υπάρχει αβεβαιότητα, καθώς η χώρα βρίσκεται σε καθεστώς «μετά-μνημονιακής» εποπτείας, κατά το οποίο οφείλει να επιδεικνύει πρόοδο στην επίτευξη στόχων ως προς τον προϋπολογισμό και τις μεταρρυθμίσεις, ενώ η οικονομία παραμένει πολύ ευάλωτη στις διακυμάνσεις του εξωτερικού περιβάλλοντος. Οι έλεγχοι κεφαλαίων που αρχικώς επιβλήθηκαν στη χώρα την 28 Ιουνίου 2015, συνεχίζουν να υφίστανται, ωστόσο έκτοτε έχουν χαλαρώσει. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες του Ομίλου.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα και συνεπώς οι συναλλαγές της διεξάγεται σε Ευρώ. Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών που αφορά στην διακύμανση των τιμών ενοικίασης των επενδυτικών του ακινήτων που αφορά κατά κύριο λόγο τον πληθωριστικό κίνδυνο, ο οποίος είναι ελάχιστος καθώς ο Όμιλος συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με ελάχιστο χρονικό ορίζοντα 6 ετών, τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή και ένα περιθώριο μέχρι 2%.

iii) Κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό του Ομίλου που κατά πλειοψηφία συνάπτεται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

Ο Όμιλος εξετάζει την έκθεσή του στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κίνδυνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου.

Συγκεκριμένα, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, ο Όμιλος για συγκεκριμένη περίοδο εντός του 2018 είχε προβεί στην σύναψη συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος του δάνειου της θυγατρικής LAMDA Δομή Α.Ε. η οποία δεν είναι πλέον σε ισχύ. Εκτός από το προαναφερόμενο δάνειο, κανένα άλλο δάνειο του Ομίλου δεν έχει αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων κατά την 31.12.2018, αφού η Διοίκηση εκτιμά πως ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε περεταίρω κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων.

Οι αναλύσεις ευαισθησίας παρακάτω βασίζονται σε αλλαγή μιας μεταβλητής κρατώντας τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές. Στην πραγματικότητα κάτι τέτοιο δεν είναι πιθανό να συμβεί, και αλλαγές στις μεταβλητές μπορεί να σχετίζονται, για παράδειγμα, στην αλλαγή του επιτοκίου και στην αλλαγή τιμών της αγοράς.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, μια αύξηση κατά 0,25% των επιτοκίων των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, εφαρμοσμένο για ολόκληρη την περίοδο του 2018 σε ενοποιημένο επίπεδο, θα οδηγούσε σε αύξηση του χρηματοοικονομικού κόστους κατά €217χιλ., ενώ μία μείωση κατά 0,25% θα οδηγούσε σε μία μείωση κατά €52χιλ του χρηματοοικονομικού κόστους.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου γίνεται σε επίπεδο Ομίλου. Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ανοιχτές πιστώσεις πελατών καθώς και από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Αναφορικά με τα έσοδα του Ομίλου, αυτά προέρχονται κυρίως από πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια ενώ εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων.

Τα έσοδα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση, που οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος.

Ωστόσο, ο Όμιλος κατά την 31/12/2018 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και κερδοφόρες εταιρίες. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα, ο πιστωτικός κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις από εκμισθώσεις ακινήτων του Ομίλου, είναι διαχρονικά χαμηλός λόγω των εγγυήσεων επι των μισθωμάτων που εξασφαλίζει ο Όμιλος καθώς επίσης και λόγω της προείσπραξης μισθωμάτων στην περίπτωση του Mediterranean Cosmos.

Όσον αφορά τις καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθέσιμων έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κινδύνου ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας	**31.12.2018**	**31.12.2017**		
Caa2	30.422.471	25.116.950	2.821.976	6.434.808
Aa3	83	177	-	-
	30.422.554	**25.117.127**	**2.821.976**	**6.434.808**

Τα υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις.

Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο. Επίσης δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς του.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας και του Ομίλου ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών χρηματικών διαθεσίμων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από τον Όμιλο καθ΄ υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από το Χρηματοοικονομικό Τμήμα του Ομίλου. Το Χρηματοοικονομικό Τμήμα του Ομίλου επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκους τρέχοντες λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκή κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα θεωρούνται στοιχεία με υψηλό πιστωτικό κίνδυνο, καθώς οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα ασκούν σημαντική πίεση στις εγχώριες τράπεζες. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου, ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά του πίνακα εμφανίζουν τις μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ποσά σε Ευρώ	**Λιγότερο από 1 έτος**	**Μεταξύ 1 και 2 έτη**	**Μεταξύ 2 και 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**
31 Δεκεμβρίου 2018				
Σύνολο δανείων	33.257.601	44.335.640	10.527.277	60.287.476
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα)	12.140.423	25.151	-	-
Σύνολο	**45.398.024**	**44.360.791**	**10.527.277**	**60.287.476**
Ποσά σε Ευρώ	**Λιγότερο από 1 έτος**	**Μεταξύ 1 και 2 έτη**	**Μεταξύ 2 και 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**
31 Δεκεμβρίου 2017				
Σύνολο δανείων	72.410.476	15.922.064	41.859.440	60.287.476
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμιακών ροών	225.413	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα)	6.239.005	1.770	-	-
Σύνολο	**78.874.894**	**15.923.834**	**41.859.440**	**60.287.476**

Στους παραπάνω πίνακες η ταξινόμηση των ποσών ανα κατηγορία με βάση την λήξη σε σύγκριση με τα αντίστοιχα ποσά της 31/12/2017, έχουν επηρεαστεί κυρίως από την αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου της LAMDA ΔΟΜΗ ΑΕ η οποία ολοκληρώθηκε εντός του 2018 καθώς και την παράταση πληρωμής δόσης δανείου ύψους €7,9εκ. της θυγατρικής εταιρίας ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ. Σχετική αναφορά γίνεται στην Σημείωση 14 επι των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018.

Πέραν των ανωτέρω στη σημείωση 25 αναφέρονται οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της Εταιρίας και του Ομίλου σε σχέση με λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας τους από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

3.2. Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρίας και του Ομίλου σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον με σκοπό να παρέχονται ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Ο Όμιλος και η Εταιρία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή διάρθρωση μπορεί να μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία για να μειώσει το χρέος.

Σύμφωνα με όμοιες πρακτικές του κλάδου η Εταιρία και ο Όμιλος παρακολουθεί τα κεφάλαια με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο του δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στον ισολογισμό) μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα». Τα «Ίδια κεφάλαια» όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό συν τον καθαρό δανεισμό.

Το 2018 όπως και το 2017, η στρατηγική του Ομίλου ήταν να διατηρήσει το συντελεστή μόχλευσης (Καθαρός Δανεισμός προς Σύνολικά Κεφάλαια) ώστε να μην υπερβεί το 60%.

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Σύνολο δανείων (σημ.14)	135.004.034	126.599.585
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα (σημ.10)	(31.079.360)	(25.753.007)
Καθαρός Δανεισμός	**103.924.674**	**100.846.578**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	249.524.493	204.260.905
Συνολικά κεφάλαια	**353.449.167**	**305.107.483**
Συντελεστής Μόχλευσης	29%	33%

3.3. Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Ο Όμιλος στις γνωστοποιήσεις παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων, ως εξής:

-Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

-Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

-Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Τα στοιχεία του ισολογισμού που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημ. 5) καθώς και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα (σημ.16).

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

4.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες αφορούν τα ακόλουθα.

α. Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, ο Όμιλος προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο Όμιλος λαμβάνει υπ' όψη του δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.

ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

iii) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό)

από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5.

β. Φόρος εισοδήματος

Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

γ. Εκτίμηση λογιστικής αξίας των συμμετοχών σε θυγατρικές

Η Διοίκηση εξετάζει σε ετήσια βάση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές. Όπου υπάρχουν ενδείξεις η Διοίκηση προχωρά στην εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας των επενδύσεων, την οποία συγκρίνει με την αξία που περιλαμβάνονται στα λογιστικά βιβλία προκειμένου να αποφασίσει εάν απαιτείται σχηματισμός πρόβλεψης απομείωσης. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ανακτήσιμη αξία ως το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μειούμενης με το απαιτούμενο για την εκποίηση κόστος. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας εξαρτάται κυρίως από την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων που διαθέτει η κάθε επένδυση κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους, αφού αυτό είναι το σημαντικότερο κονδύλι στο ενεργητικό της.

δ. Προβλέψεις αναφορικά με διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις

Οι εταιρίες του Ομίλου εμπλέκονται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις για τις οποίες η Διοίκηση εξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση για να αξιολογεί την πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών συμβούλων. Εάν η ενδεχόμενη χρηματοοικονομική εκροή από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, οι εταιρίες του Ομίλου καταχωρούν πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Διοίκηση επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση και πιθανόν να αναθεωρήσει τις εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και τη σχετική εκτίμηση της πιθανής εκροής. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρίας. Στη σημείωση 25 περιγράφονται αναλυτικά όλες οι αντιδικίες και νομικές υποθέσεις που είναι σημαντικές για τον Όμιλο καθώς και η εκτίμηση της Διοίκησης αναφορικά με την έκβαση αυτών.

4.2. Καθοριστικές κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Δεν υπάρχουν περιοχές που χρειάσθηκε να χρησιμοποιηθούν εκτιμήσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Υπόλοιπο έναρξης	339.750.000	330.680.000	-	-
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	263.910	-	-	-
Μεταφορά από ενσώματα πάγια	2.581.545	-	-	-
Μεταβολές εύλογης αξίας	48.254.546	9.070.000	-	-
Υπόλοιπο λήξης	**390.850.000**	**339.750.000**	**-**	**-**

Στις επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνονται ακίνητα τα οποία εκμισθώνονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων € 181,2εκ. (31/12/2017 €152,5 εκ.)

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα του Ομίλου για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης αυτών, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων του Ομίλου.

Η σημαντική αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά €48,3εκ σε σύγκριση με τις 31/12/2017, οφείλεται κατά κύριο λόγο στην θετική επίπτωση της συμφωνίας στην οποία προχώρησε η θυγατρική εταιρία Πυλαία Α.Ε. με το Οικουμενικό Πατριαρχείο, ιδιοκτήτη της έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos για την παράταση της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης της ως άνω έκτασης για 30 επιπλέον έτη, έως το 2065. Η εν λόγω συμφωνία βελτίωσε την αξία του εμπορικού κέντρου κατά το ποσό των € 28εκ.

Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων, που σημειωτέο διεξάγονται κάθε εξάμηνο από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές, κατά κύριο λόγο διενεργούνται με την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) οι οποίες είναι βασισμένες σε εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων καθώς και (όπου είναι αυτό εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) που συνδέονται με τον κλάδο δραστηριοποίησης του κάθε ενοικιαστή (εστιατόρια, ηλεκτρονικά είδη, ρούχα κτλ) καθώς και την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Οι προαναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης εμπίπτουν στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται στην σημείωση 3.

Συγκεκριμένα, το σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου αφορά σε εμπορικά κέντρα, η εύλογη αξία των οποίων έχει επιμετρηθεί με την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) ακολουθώντας ως κύριες παραδοχές τις ακόλουθες:

- Αναφορικά με τα Εμπορικά Κέντρα, το Mediterranean Cosmos είναι lease-hold (με διάρκεια εκμετάλλευσης έως το 2065), και το Golden Hall είναι lease-hold και έχει διάρκεια εκμετάλλευσης άλλα 85 χρόνια.
- Εν συντομία, τα discount rates των αποτιμήσεων συνοψίζονται στον κάτωθι πίνακα:

	31/12/2018	31/12/2017
Mediterrenean Cosmos	9,75%	10,75%
Golden Hall	9,50%	9,75%

- Αναφορικά με το ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματάρχης στα Εμπορικά Κέντρα (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), αυτό αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή. Ο μέσος πληθωρισμός που έχει χρησιμοποιηθεί για όλη την περίοδο ανέρχεται στο 1,75%.

Οι σημαντικότερες μεταβλητές αξιολόγησης των επενδυτικών ακινήτων είναι οι παραδοχές αναφορικά με το μελλοντικό EBITDA (συμπεριλαμβανομένου και των εκτιμήσεων αναφορικά με τα μελλοντικά μηναία μισθώματα) του κάθε επενδυτικό ακίνητο καθώς και τα προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) που εφαρμόζονται για την αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου. Ως εκ' τούτου, στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται δύο βασικά σενάρια αναφορικά με την επίπτωση που θα έχουν στις αποτιμήσεις των κάτωθι επενδυτικών ακινήτων μια αύξηση/μείωση του discount rate κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%) ανά Εμπορικό Κέντρο και κτίριο γραφείων.

(ποσά σε εκ. Ευρώ)	Discount rate +0,25%	Discount rate -0,25%
Med.Cosmos	-2,7	2,8
Golden Hall	-3,7	3,8
Εμπορικά Κέντρα	**-6,4**	**6,6**

Οι προαναφερόμενες εκτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων κατά την 31/12/2018 έχουν λάβει υπόψη την αβέβαιη οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα (όπως περιγράφεται στην σημείωση 2.1). Επισημαίνεται πως η κατάσταση αυτή είναι πρωτόγνωρη και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατόν να αξιολογηθούν με ακρίβεια οι συνέπειες αυτής την δεδομένη χρονική στιγμή. Στο πλαίσιο αυτό σημειώνεται ότι, παρά την αυξημένη αβεβαιότητα, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

6. Ενσώματα πάγια

Ποσά σε €	Κτίρια και εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - Κόστος					
1 Ιανουαρίου 2017	**4.515**	**2.075.409**	**3.409.456**	**1.221.659**	**6.711.039**
Προσθήκες	-	-	366.370	20.996	387.366
Μεταφορά σε Κατάσταση Αποτελεσμάτων	-	-	-	(8.574)	(8.574)
31 Δεκεμβρίου 2017	**4.515**	**2.075.409**	**3.775.826**	**1.234.081**	**7.089.831**
1 Ιανουαρίου 2018	**4.515**	**2.075.409**	**3.775.826**	**1.234.081**	**7.089.831**
Προσθήκες	-	-	264.912	1.739.479	2.004.390
Ανακατανομές	-	130.707	101.525	(232.233)	-
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	(2.581.545)	(2.581.545)
31 Δεκεμβρίου 2018	**4.515**	**2.206.116**	**4.142.263**	**159.783**	**6.512.677**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2017	**(1.836)**	**(1.051.559)**	**(3.017.870)**	**-**	**(4.071.265)**
Αποσβέσεις χρήσης	(181)	(246.602)	(277.240)	-	(524.023)
31 Δεκεμβρίου 2017	**(2.017)**	**(1.298.162)**	**(3.295.110)**	**-**	**(4.595.288)**
1 Ιανουαρίου 2018	**(2.017)**	**(1.298.162)**	**(3.295.110)**	**-**	**(4.595.288)**
Αποσβέσεις χρήσης	(181)	(248.956)	(105.645)		(354.781)
31 Δεκεμβρίου 2018	**(2.197)**	**(1.547.117)**	**(3.400.755)**	**-**	**(4.950.070)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017	**2.498**	**777.247**	**480.716**	**1.234.081**	**2.494.543**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018	**2.318**	**658.999**	**741.508**	**159.783**	**1.562.607**

Κατά την 31/12/2018, η Εταιρία δεν κατέχει ενσώματα πάγια, ενώ ο Όμιλος δεν κατέχει πάγια με συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης και δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί κόστη δανεισμού. Επί των ενσωμάτων παγίων του Ομίλου δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

7. Άυλα πάγια

Ποσά σε €	Λογισμικό	Σύνολο
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2017	**119.130**	**119.130**
Προσθήκες	708	708
31 Δεκεμβρίου 2017	**119.838**	**119.838**
1 Ιανουαρίου 2018	**119.838**	**119.838**
Προσθήκες	7.723	7.723
31 Δεκεμβρίου 2018	**127.561**	**127.561**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2017	**(61.914)**	**(61.914)**
Αποσβέσεις χρήσης	(7.299)	(7.299)
31 Δεκεμβρίου 2017	**(69.213)**	**(69.213)**
1 Ιανουαρίου 2018	**(69.213)**	**(69.213)**
Αποσβέσεις χρήσης	(6.184)	(6.184)
31 Δεκεμβρίου 2018	**(75.397)**	**(75.397)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017	**50.625**	**50.625**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018	**52.164**	**52.164**

Κατά την 31/12/2018, η Εταιρία δεν κατέχει άυλα πάγια.

8. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε €			**31.12.2018**	**31.12.2017**
Επωνυμία	**Χώρα εγκατάστασης**	**Ποσοστό συμμετοχής**	**Αξία Ισολογισμού**	**Αξία Ισολογισμού**
LAMDA ΔΟΜΗ ΑΕ	Ελλάδα	100%	113.141.278	113.141.278
ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	100%	59.515.365	59.515.365
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες			**172.656.643**	**172.656.643**

Σημειώνονται τα εξής αναφορικά με τις προαναφερόμενες συμμετοχές:

- Η χώρα εγκατάστασης είναι ίδια με τη χώρα δραστηριότητας.
- Τα ποσοστά συμμετοχής αντιστοιχούν σε ισόποσα δικαιώματα ψήφων.

Η κίνηση των συμμετοχών σε θυγατρικές εταιρίες αναλύεται ως εξής:

	ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Υπόλοιπο έναρξης	**172.656.643**	-
Εισφορά συμμετοχών	-	172.656.643
Υπόλοιπο τέλους	**172.656.643**	**172.656.643**

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		**ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**	
Ποσά σε €	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Πελάτες	10.479.280	11.051.058	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(7.287.372)	(8.987.448)	-	-
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**3.191.908**	**2.063.610**	-	-
Προπληρωμές λειτουργικών μισθώσεων και λοιπές απαιτήσεις	10.726.761	1.162.101	467	495
Απαιτήσεις από προμερίσματα διανεμηθέντα (Σημ. 26)	5.547.020	6.269.614	5.547.020	6.269.614
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	5.934	19.847	-	-
Μερίσματα εισπρακτέα (Σημ. 26)	-	-	3.452.900	-
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	1.019.137	702.851	102	311
Εξοδα Επομένων Χρήσεων	460.535	182.193	-	-
Μείον: απομείωση λοιπών απαιτήσεων	(150.826)	(14.444)	-	-
Σύνολο	**20.800.468**	**10.385.771**	**9.000.490**	**6.270.420**
Ανάλυση απαιτήσεων:				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	9.896.374	503.143	-	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	10.904.095	9.882.629	9.000.490	6.270.420
Σύνολο	**20.800.468**	**10.385.771**	**9.000.490**	**6.270.420**

Κατά την 31/12/2018, οι απαιτήσεις από προμερίσματα διανεμηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη αφορούν σε προμέρισμα της χρήσης του 2018 που διανεμήθηκε εντός του 2018, ποσό ύψους €5,5εκ ως κάτωθι:

		(Ποσά σε € εκ)
LAMDA Development SA	54,57%	3,0
Wert Blue SARL	31,70%	1,8
LAMDA Development (Netherlands) SA	13,73%	0,8
Total		**5,5**

Το κονδύλι «Προπληρωμές λειτουργικών μισθώσεων και λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνει αναπόσβεστο ποσό ύψους €9,8εκ σχετιζόμενο με την εφάπαξ καταβολή μισθωμάτων ύψους €10εκ. προς το Οικουμενικό Πατριαρχείο εντός της χρήσης 2018.

Οι μεταβολές των προβλέψεων απομείωσης πελατών του Ομίλου έχουν ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	31.12.2018	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	8.987.448	8.987.448	-	-
(Αντιστροφή) /Σχηματισμός προβλέψεων απομείωσης	(1.642.893)	-	-	-
Διαγραφές	(57.183)	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**7.287.372**	**8.987.448**	-	-

Η ταξινόμηση του κονδυλίου «Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις» του Ομίλου και της Εταιρίας σε χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και η πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία την 31 Δεκεμβρίου 2018 και την 1 Ιανουαρίου 2018 παρατίθεται παρακάτω:

Όμιλος	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική Προσέγγιση**	**Σύνολο**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2018	17.051.736	1.144.412	18.196.148
Πρόβλεψη αναμενώμενης πιστωτικής ζημιάς	(7.287.372)	(150.826)	(7.438.199)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2018	**9.764.364**	**993.586**	**10.757.949**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2018			10.042.519
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2018			**20.800.468**

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό της απομείωσης των απαιτήσεων από μισθώσεις χρησιμοποιώντας πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων πελατών ενώ για τον υπολογισμό της απομείωσης των λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων ακολουθείται η γενική προσέγγιση. Η Εταιρία εφαρμόζει την γενική προσέγγιση για τις απαιτήσεις από μερίσματα εισπρακτέα και προμερίσματα διανεμηθέντα, ο πιστωτικός κίνδυνος των οποίων κατά την 31/12/2018 είναι επουσιώδης.

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**		
Διαθέσιμα σε τράπεζες	30.422.554	25.117.127	2.821.976	6.434.808
Διαθέσιμα στο ταμείο	656.806	635.880	756	1.471
Σύνολο	**31.079.360**	**25.753.007**	**2.822.732**	**6.436.279**

Ο Ομιλος και η Εταιρία δεν σχημάτισαν πρόβλεψη απομείωσης της αξίας των τραπεζικών διαθεσίμων καθώς ο κίνδυνος ζημιάς λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της είναι επουσιώδης. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς. Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών. Σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο των τραπεζικών διαθεσίμων βλέπε επίσης σημείωση 3.1.β.

11. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - 31.12.2018 **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία** **(Ποσά σε €)**	**Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος**	**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - 31.12.2018** **Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων** **(Ποσά σε €)**	**Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος**
Πελάτες	3.191.908	Ομολογιακός δανεισμός	135.004.034
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	5.547.020	Προμηθευτές	3.851.384
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31.079.360	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	2.130.055
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	10.575.934	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	1.250.738
Σύνολο	**50.394.222**	**Σύνολο**	**142.236.211**

ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - 31.12.2018 **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία** **(Ποσά σε €)**	**Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος**
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	5.547.020
Μερίσματα εισπρακτέα	3.452.900
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	467
Σύνολο	**9.000.387**

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - 31.12.2017 **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία** **(Ποσά σε €)**	**Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος**
Πελάτες	2.063.610
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	6.289.461
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	25.753.007
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	1.147.657
Σύνολο	**35.253.735**

ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - 31.12.2017 **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία** **(Ποσά σε €)**	**Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος**
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	6.269.614
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	495
Σύνολο	**6.270.109**

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - 31.12.2017 **Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων** **(Ποσά σε €)**	**Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων**	**Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος**
Ομολογιακός δανεισμός	-	126.599.585
Παράγωγα Χρηματοοικονομικα προιόντα	225.413	-
Προμηθευτές	-	2.977.356
Τόκοι πληρωτέοι	-	75.296
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	-	1.612.273
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	-	756.928
Σύνολο	**225.413**	**132.021.437**

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε €	**Αριθμός μετοχών (σε χιλ.)**	**Κοινές μετοχές**	**Υπέρ το άρτιο**	**Σύνολο**
Μετοχικό κεφάλαιο κατά την σύσταση - 20 Μαρτίου 2017 - εισφορά συμμετοχών	**164.300.000**	**164.300.000**	**8.356.643**	**172.656.643**
Μετοχικό κεφάλαιο κατά την σύσταση - 20 Μαρτίου 2017 - καταβολή μετρητών	**300.000**	**300.000**	**-**	**300.000**
Έξοδα σύστασης εταιρείας	-	-	(164.600)	(164.600)
31 Δεκεμβρίου 2017	**164.600.000**	**164.600.000**	**8.192.043**	**172.792.043**
1 Ιανουαρίου 2018	**164.600.000**	**164.600.000**	**8.192.043**	**172.792.043**
Μεταβολές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2018	**164.600.000**	**164.600.000**	**8.192.043**	**172.792.043**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας αποτελείται από 164.600.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 (ένα). Κατά την σύσταση της Εταιρίας που πραγματοποιήθηκε στις 20 Μαρτίου 2017, έγινε εισφορά σε είδος των συμμετοχών στις εταιρίες LAMDA Δομή ΑΕ και ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ καθώς και ταυτόχρονη καταβολή ποσό ύψους €300χιλ . Η εισφορά σε είδος πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την αξία που προέκυψε από τις εκθέσεις εκτίμησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/1920, που διενεργήθηκαν και για τις δυο εταιρίες.

13. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε €	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά αντιστάθμισης ταμειακών ροών [(1)]	Σύνολο
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
1 Ιανουαρίου 2017	**3.127.697**	**(462.552)**	**2.665.145**
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	1.009.422	302.509	1.311.932
31 Δεκεμβρίου 2017	**4.137.120**	**(160.043)**	**3.977.077**
1 Ιανουαρίου 2018	**4.137.120**	**(160.043)**	**3.977.077**
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	999.103	160.043	1.159.146
31 Δεκεμβρίου 2018	**5.136.223**	**-**	**5.136.223**

(1)Το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών εμφανίζεται καθαρό από αναβαλλόμενη φορολογία

Ποσά σε €	Τακτικό αποθεματικό	Σύνολο
ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		
20 Μαρτίου 2017	-	-
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	627.865	627.865
31 Δεκεμβρίου 2017	**627.865**	**627.865**
1 Ιανουαρίου 2018	**627.865**	**627.865**
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	507.127	507.127
31 Δεκεμβρίου 2018	**1.134.992**	**1.134.992**

Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό (€5.112χιλ Όμιλος, €1.135χιλ Εταιρία) σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.2190/20, άρθρα 44 και 45) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών

Κατά την 31/12/2018, ο Όμιλος και η Εταιρία δεν κατέχουν πλέον παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών στην εύλογη αξία.

14. Δάνεια

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Μακροπρόθεσμα δάνεια				
Ομολογιακός δανεισμός	127.196.804	56.942.931	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**127.196.804**	**56.942.931**	**-**	**-**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Ομολογιακός δανεισμός	627.230	69.656.654	-	-
Αλληλόχρεος λογαριασμός	7.180.000	-	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**7.807.230**	**69.656.654**	**-**	**-**
Συνολικός δανεισμός	**135.004.034**	**126.599.585**	**-**	**-**

Η μεταβολή του δανεισμού έχει ως εξής:

(Ποσά σε €)	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**132.515.670**	-
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση (Σημ. 21)	622.195	-
Έξοδα έκδοσης δανείων	(453.880)	-
Αποπληρωμή δανεισμού	(6.084.400)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**126.599.585**	-
	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	**ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**126.599.585**	-
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση (Σημ. 21)	558.513	-
Έξοδα έκδοσης δανείων	(1.265.111)	-
Αποπληρωμή δανεισμού	(62.068.953)	-
Ανάληψη αλληλόχρεου δανείου	7.180.000	-
Ομολογιακός δανεισμός	64.000.000	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**135.004.034**	-

Τα δάνεια του Ομίλου έχουν εξασφαλιστεί με ενεχυρίαση επί των μετοχών της Εταιρίας, καθώς και με μελλοντικές αξιώσεις από την λειτουργία των δυο εμπορικών κέντρων.

Στις 27/11/2018, ολοκληρώθηκε η αναχρηματοδότηση του κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου της εταιρίας LAMDA ΔΟΜΗ Α.Ε.. Η διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη, αποτελείται από τρεις διακριτές σειρές έκδοσης ήτοι σειρά Α΄ ποσού €60,3 εκατ., σειρά Β΄ ποσού έως €25 εκατ. και σειρά κατασκευαστικού ΦΠΑ ποσού έως €6 εκατ. με επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και περιθώριο 3% για τις σειρές Α και κατασκευαστικού ΦΠΑ και 3,25% της σειράς Β΄. Οι σειρές Β΄ και κατασκευαστικού ΦΠΑ εκταμιεύονται τμηματικώς ακολουθώντας την πορεία εργασιών του έργου ανάπτυξης του Δυτικού Τμήματος του κτιρίου IBC.

Η θυγατρική εταιρία ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ, ανέβαλε την αποπληρωμή δόσης συνολικού ύψους €7,9εκ. που ήταν πληρωτέα εντός του 2018 στα πλαίσια της αναχρηματοδότησης του ομολογιακού της δανείου. Επιπροσθέτως, εντός της χρήσης του 2018, προέβη σε σύναψη σύμβασης πιστώσεως με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό ποσού €7,2εκ.. Στις 19/04/2019 ολοκληρώθηκε η αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου της Εταιρίας ύψους €64,8εκ με λήψη επιπλέον €7,2εκ. για την εξόφληση του αλληλόχρεου λογαριασμού. Η νέα διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη, με επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και περιθώριο 3% και ο σκοπός του είναι η αποπληρωμή α) του υφιστάμενου δανεισμού και β) της σύμβασης πιστώσεως με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό. Οι βασικού χρηματοοικονομικοί δείκτες του νέου ομολογιακού δανείου είναι δείκτης κάλυψης χρέους ≥1,20 (Debt Service Cover Ratio ≥1.20) και δείκτης χρέους προς αξία ακινήτου ≤ 60% (Loan to value ≤60%).

Στο σύνολο του δανεισμού κατά την 31/12/2018 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων ύψους €1,0εκ, εκ των οποίων ποσό ύψους €0,2εκ αναλογεί σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό ενώ το υπόλοιπο €0,8εκ σε μακροπρόθεσμο δανεισμό.

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	42.263.784	15.303.448	-	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	4.924.694	41.639.483	-	-
Πάνω από 5 έτη	56.933.650	-	-	-
	104.122.127	**56.942.931**	-	-

Η λογιστική αξία των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο προσεγγίζει την εύλογη αξία όπως αυτή εμφανίζεται στον ισολογισμό.

Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας του συνόλου των δανείων γίνεται με βάση τιμές για απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε οργανωμένες αγορές (μη παρατηρήσιμες τιμές) (Επίπεδο 3).

Τα πραγματικά σταθμισμένα μέσα επιτόκια αναφοράς των δανείων στις 31η Δεκεμβρίου 2018 είναι τα παρακάτω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
Αλληλόχρεος λογαριασμός	3,60%	0,00%
Βραχυπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	1,89%	0,00%
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	2,11%	0,00%

Στις 31/12/2018 το μέσο καθαρό επιτόκιο (επιτόκιο αναφοράς) που δανείζεται ο Όμιλος ανέρχεται στο -0,12% και το μέσο τραπεζικό δανειακό (spread) ανέρχεται στο 2,08%. Συνεπώς, το συνολικό μεικτό επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου την 31/12/2018 ανήλθε σε 1,96%.

Εντός της χρήσης του 2018, ο Όμιλος έχει προβεί, σύμφωνα με το πρόγραμμα αποπληρωμής του ομολογιακού δανείου, σε αποπληρωμές ύψους €1,8εκ.

Σε ενοποιημένο επίπεδο, κατά την 31/12/2018, το εμπραγμάτως ασφαλισμένο κοινοπρακτικό ομολογιακό δάνειο της LAMDA ΔΟΜΗ ΑΕ υπολοίπου κεφαλαίου €63,1 εκ. από τις τράπεζες Eurobank Ergasias, Alpha Bank, Τράπεζα Πειραιώς και HSBC France, πρέπει να ικανοποιεί τους εξής βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες: Δείκτης Κάλυψης Χρέους ≥1,20 (Debt Service Cover Ratio ≥1.20) και Δείκτης Χρέους προς Αξία ακινήτου ≤ 60% (Loan to value ≤60%). Ακολούθως, το εμπραγμάτως ασφαλισμένο ομολογιακό δάνειο της Πυλαία ΑΕ με την Eurobank Ergasias ,υπολοίπου κεφαλαίου €64,8εκ πρέπει να ικανοποιεί τους εξής βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες: Loan to value <80% και Debt Service Cover ratio >120%. Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, όλοι οι προαναφερόμενοι δείκτες ικανοποιούνται σε εταιρικό και ενοποιημένο επίπεδο.

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Προμηθευτές	3.851.384	2.977.356	14.477	-
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	2.130.055	1.612.273	872.042	-
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	326.620	668.212	-	-
Προεισπραχθέντα έσοδα	2.275.812	2.163.595	-	-
Δεδουλευμένα έξοδα	2.246.895	1.267.423	18.500	14.000
Τόκοι πληρωτέοι	-	75.296	-	-
Προκαταβολές πελατών	342.258	129.077	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	908.480	627.851	-	-
Σύνολο	**12.081.505**	**9.521.082**	**905.019**	**14.000**

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	31.12.2018	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Μακροπρόθεσμες	258.550	132.438	-	-
Βραχυπρόθεσμες	11.822.955	9.388.644	905.019	14.000
Σύνολο	**12.081.505**	**9.521.082**	**905.019**	**14.000**

Οι λογιστικές αξίες των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσεγγίζουν τις εύλογες τους αξίες.

16. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΧΕΙΑ			
	31.12.2018		31.12.2017		31.12.2018		31.12.2017	
Ποσά σε €	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	-	-	-	225.413	-	-	-	-
Σύνολο	**-**	**-**	**-**	**225.413**	**-**	**-**	**-**	**-**
Μη κυκλοφορούν	-	-	-	-	-	-	-	-
Κυκλοφορούν	-		-	225.413	-	-	-	-
Σύνολο	**-**	**-**	**-**	**225.413**	**-**	**-**	**-**	**-**

Στις 31/12/2018 οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (IRS) της θυγατρικής εταιρίας LAMDA ΔΟΜΗ Α.Ε. δεν είναι πλέον σε ισχύ.

17. Αναβαλλόμενη φορολογία

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

Λόγω της σταδιακής μείωσης τα επόμενα έτη του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος στην Ελλάδα, από την επαναμέτρηση των απαιτήσεων και υποχρεώσεων από αναβαλλόμενη φορολογία (Σημ.22), προέκυψε αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος έσοδο ποσού €5,2εκ σε ενοποιημένο επίπεδο.

Τα συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΧΕΙΑ	
Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	**(46.784.035)**	**(39.624.460)**	**-**	**-**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	**135.671**	**1.874.220**	**-**	**-**
	(46.648.364)	**(37.750.240)**	**-**	**-**

Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΧΕΙΑ	
Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	**(46.648.364)**	**(37.750.240)**	**-**	**-**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	**-**	**-**	**-**	**-**
	(46.648.364)	**(37.750.240)**	**-**	**-**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	**(37.750.240)**	**(33.679.519)**	-	-
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημ.22)	(14.020.563)	(3.947.161)	-	-
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	5.187.808	-	-	-
(Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	(74.386)	(123.560)	-	-
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω των ιδίων κεφαλαίων	9.017	-	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**(46.648.364)**	**(37.750.240)**	-	-

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

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις:

Ποσά σε Ευρώ	**Επενδύσεις σε ακίνητα**	**Δικαίωμα επικαρπίας ακινήτου IBC**	**Λοιπά**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2017	**32.304.524**	**2.872.332**	**512.728**	**35.689.583**
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	3.955.488	239.694	(260.305)	3.934.877
31 Δεκεμβρίου 2017	**36.260.012**	**3.112.026**	**252.423**	**39.624.460**
1 Ιανουαρίου 2018	**36.260.012**	**3.112.026**	**252.423**	**39.624.460**
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	12.453.501	206.633	(63.254)	12.596.880
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(4.544.244)	(429.245)	(463.816)	(5.437.305)
31 Δεκεμβρίου 2018	**44.169.268**	**2.889.413**	**(274.647)**	**46.784.035**

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

Ποσά σε Ευρώ	**Προβλέψεις απαιτήσεων**	**Λοιπά**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2017	**1.821.135**	**188.930**	**2.010.065**
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(12.284)	-	(12.284)
Χρέωση στα ίδια κεφάλαια	-	(123.560)	(123.560)
31 Δεκεμβρίου 2017	**1.808.850**	**65.370**	**1.874.220**
1 Ιανουαρίου 2018	**1.808.850**	**65.370**	**1.874.220**
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(1.423.683)	-	(1.423.683)
Χρέωση στα ίδια κεφάλαια	-	(74.386)	(74.386)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω των ιδίων κεφαλαίων	-	9.017	9.017
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(249.497)	-	(249.497)
31 Δεκεμβρίου 2018	**135.671**		**135.671**

- Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται ανά εταιρία κατά το ποσό εκείνο για το οποίο η Διοίκηση εκτιμά ότι υπάρχει υψηλή πιθανότητα να προκύψει επαρκές μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.
- Όσον αφορά την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για φορολογικές ζημιές η Διοίκηση έχει βασιστεί σε μελλοντικές εκτιμήσεις αναφορικά με την αναμενόμενη κερδοφορία της Εταιρίας καθώς και των θυγατρικών της και στο βαθμό που εκτιμάται ότι η μελλοντική απόδοση δεν θα επαρκεί για να καλύψει τις φορολογικές ζημιές δεν έχει σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.
- Η Εταιρία και ο Όμιλος δεν έχουν σχηματίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για σωρευμένες φορολογικές ζημιές ύψους €4,3εκ. (31/12/2017: €1,5εκ.)

- Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες διότι αφορά κατά κύριο λόγο προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με διαφορές αποσβέσεων, μεταβολές εύλογης αξίας επενδυτικών ακίνητων και αποθεμάτων, προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού και φορολογικές ζημίες.

18. Πωλήσεις

Ποσά σε €	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	01.01.2018 έως 31.12.2018	**01.01.2017 έως 31.12.2017**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**20.03.2017 έως 31.12.2017**
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων				
Βασικό αντάλλαγμα	35.362.276	34.384.524	-	-
Μεταβλητό αντάλλαγμα	1.811.068	1.837.347	-	-
Έσοδα από εκμετάλλευση γραφείων	1.181.004	1.206.202	-	-
Έσοδα από διαφημιστικές ενέργειες προβολής	1.863.000	1.501.762	-	-
Αμοιβή εισόδου	19.302	60.715	-	-
Σύνολο	**40.236.651**	**38.990.549**	**-**	**-**
Έσοδα εκμετάλλευσης παρκινγκ	4.325.607	4.033.383		
Σύνολο πωλήσεων	**44.562.258**	**43.023.933**	**-**	**-**

19. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε €	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	01.01.2018 έως 31.12.2018	**01.01.2017 έως 31.12.2017**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**20.03.2017 έως 31.12.2017**
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(4.840.713)	(3.595.573)	-	-
Κοινόχρηστες δαπάνες εμπορικού κέντρου που καλύπτονται από τον ιδιοκτήτη	(2.564.409)	(2.402.320)	-	-
Αναλογία κοινόχρηστων δαπανών κενών χώρων	(141.014)	(217.347)	-	-
Έξοδα λειτουργίας χώρων στάθμευσης	(1.575.766)	(1.743.058)	-	-
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων	(970.322)	(902.193)	-	-
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(822.157)	(695.649)	-	-
Αμοιβές παροχής οικονομικοδιοικητικών υπηρεσιών	(240.000)	(240.000)	-	-
Αμοιβές και έξοδα τεχνικών	(96.500)	(118.000)	-	-
Ασφάλιστρα	(455.194)	(469.629)	-	-
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(206.851)	(157.724)	-	-
Μεσιτείες	(281.100)	(209.178)	-	-
Επισκευές και συντηρήσεις	(511.203)	(1.032.141)	-	-
Αντιστροφή πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων (Σημ. 9)	1.527.314	-	-	-
Λοιπά έξοδα	(241.922)	(139.856)	-	-
Σύνολο	**(11.419.838)**	**(11.922.667)**	**-**	**-**

20. Λοιπά (έξοδα) /έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)

Ποσά σε €	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	01.01.2018 έως 31.12.2018	**01.01.2017 έως 31.12.2017**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**20.03.2017 έως 31.12.2017**
Υπηρεσίες διαχειρισης ακινήτων	(2.741.845)	(1.448.093)	(2.741.845)	(1.448.093)
Λοιποί φόροι	(22.831)	(19.151)	-	-
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(260.972)	(165.918)	(39.524)	(26.152)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(11.362)	(10.566)	(3.515)	(2.926)
Απομείωση μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	-	(36.860)	-	-
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	(81.612)	(53.360)	(2.165)	(974)
Σύνολο	**(3.118.621)**	**(1.733.949)**	**(2.787.049)**	**(1.478.144)**

21. Χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε €	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	01.01.2018 έως 31.12.2018	**01.01.2017 έως 31.12.2017**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**20.03.2017 έως 31.12.2017**
Χρηματοοικονομικά Έξοδα:				
- Τόκοι δανείων - συμβατικοί	(4.564.923)	(5.007.581)	-	-
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(326.167)	(331.553)	(38.751)	(800)
- Έξοδα παράτασης αποπληρωμής δόσεων δανείου (Σημ. 14)	(363.880)	(155.108)	-	-
- Εξόδων έκδοσης δανείων - απόσβεση (Σημ. 14)	(194.634)	(467.086)	-	-
	(5.449.604)	**(5.961.328)**	**(38.751)**	**(800)**
Χρηματοοικονομικά Έσοδα:				
- Έσοδα τόκων	3.116	1.401	3.116	1.401
-Απομείωση μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	14.850	7.565	-	-
	17.966	**8.966**	**3.116**	**1.401**
Σύνολο	**(5.431.637)**	**(5.952.362)**	**(35.635)**	**601**

22. Φόρος εισοδήματος

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα είχε ορισθεί στο 29% για το 2018, αλλά με βάση το άρθρο 23 του νόμου 4579/2018, σταδιακά θα μειώνεται κατά 1% ετησίως, ως κάτωθι:

- 28% για το έτος 2019
- 27% για το έτος 2020
- 26% για το έτος 2021
- 25% για το έτος 2022 και εφεξής

Από την 1 Ιανουαρίου 2014 και μετά, τα μερίσματα που διανέμονται εντός του ίδιου ομίλου από εταιρείες εντός Ε.Ε. εξαιρούνται τόσο από το φόρο εισοδήματος όσο και από τον παρακρατούμενο φόρο, με την προϋπόθεση μεταξύ άλλων, ότι η μητρική εταιρεία συμμετέχει στην εταιρεία που διανέμει το μέρισμα με ελάχιστο ποσοστό 10% για τουλάχιστον δύο συνεχόμενα έτη.

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

(Ποσά σε €)	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	01.01.2018 έως 31.12.2018	**01.01.2017 έως 31.12.2017**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**20.03.2017 έως 31.12.2017**
Φόρος εισοδήματος	(6.632.404)	(5.737.158)	-	-
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή	5.187.808	-	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 17)	(14.020.563)	(3.947.161)	-	-
Σύνολο	**(15.465.158)**	**(9.684.319)**	-	-

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της εταιρίας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή της χώρας προέλευσης της εταιρίας, ως εξής:

(Ποσά σε €)	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	01.01.2018 έως 31.12.2018	**01.01.2017 έως 31.12.2017**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**20.03.2017 έως 31.12.2017**
Κέρδη χρήσης πρό φόρων	**72.485.742**	**31.953.633**	**10.142.543**	**12.557.299**
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές 29%	(21.020.865)	(9.266.553)	(2.941.337)	(3.641.617)
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	-	-	3.759.916	4.070.104
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(137.924)	(129.487)	(1.817)	(2.900)
Διαφορά για την οποία δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	(558.433)	(334.210)	(816.761)	(425.587)
Αλλαγή Φορολογικού συντελεστή/Αντιστροφή αναβαλλόμενης φορολογίας	6.252.064	192.000	-	-
Επίπτωση Φορολογικού ελέγχου	-	(146.068)	-	-
Φόροι	**(15.465.158)**	**(9.684.319)**		

Φορολογικό πιστοποιητικό και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρίας και των ενοποιούμενων εταιρειών του παρατίθενται στον κατωτέρω πίνακα:

	Φορολογικά Ανέλεγκτες Χρήσεις
LAMDA MALLS AE	2017-2018
ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ	2013-2018
LAMDA Δομή ΑΕ	2013-2018

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο ο Όμιλος θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρείες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για την χρήση 2017 ενω οι λοιπές εταιρίες του Ομίλου για τις χρήσεις 2011 εως και 2017. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2012 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τη χρήση 2018, ο ειδικός αυτός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers Α.Ε. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί εντός του πρώτου εξαμήνου του 2019.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2011 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2017, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων, ελλείψει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή.

23. Λειτουργικές ταμειακές ροές

		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε €	**Σημείωση**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**01.01.2017 έως 31.12.2017**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**20.03.2017 έως 31.12.2017**
Ζημιές χρήσης		57.020.584	22.269.314	10.142.543	12.557.299
Προσαρμογές για:					
Φόρο	22	15.465.158	9.684.319	-	-
Αποσβέσεις ενσώματων και αυλων παγίων	6,7	360.965	531.322	-	-
Απομείωση απαιτήσεων	19	(1.527.314)	36.860	-	-
Έσοδα από μερίσματα		-	-	(12.965.227)	(14.034.842)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	(17.966)	(8.966)	(3.116)	(1.401)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	5.449.604	5.961.328	38.751	800
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	(48.254.546)	(9.070.000)	-	-
Άλλα μη ταμειακά (έσοδα) / έξοδα		-	3.574	-	-
		28.496.485	**29.407.750**	**(2.787.049)**	**(1.478.144)**
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:					
(Αύξηση)/ μείωση απαιτήσεων		(9.609.875)	(545.040)	338	(495)
(Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων		2.650.568	209.813	891.019	14.000
		(6.959.307)	**(335.228)**	**891.357**	**13.505**
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**21.537.178**	**29.072.523**	**(1.895.691)**	**(1.464.639)**

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	01.01.2018 έως 31.12.2018	**01.01.2017 έως 31.12.2017**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**20.03.2017 έως 31.12.2017**
	Δάνεια			
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**126.599.585**	**132.515.670**	-	
Ταμειακές ροές	7.845.936	(6.538.280)	-	
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	558.513	622.195	-	
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**135.004.034**	**126.599.585**	-	

24. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Κατά την 31/12/2018, σε ενοποιημένο επίπεδο έχουν αναληφθεί υποχρεώσεις σχετικές με κεφαλαιουχικές δαπάνες, ποσό ύψους €2,3εκ και δεν έχουν εκτελεστεί.

Υποχρεώσεις λειτουργικών μισθώσεων

Η Εταιρία μισθώνει ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα μελλοντικά πληρωτέα συνολικά μισθώματα σύμφωνα με τις λειτουργικές μισθώσεις και λαμβάνοντας υπόψη την κατ' έτος αναπροσαρμογή έχουν ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Έως 1 έτος	3.778.588	3.215.914	3.638	3.515
Από 2-5 έτη	15.922.974	13.598.526	3.765	7.403
Περισσότερα από 5 έτη	274.884.598	53.407.893	-	-
Σύνολο	**294.586.159**	**70.222.332**	**7.403**	**10.918**

Η σημαντική αύξηση των υποχρεώσεων από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης σε ενοποιημένο επίπεδο προκύπτει λόγω της συμφωνίας στην οποία προχώρησε η θυγατρική εταιρία Πυλαία Α.Ε. με το Οικουμενικό Πατριαρχείο, ιδιοκτήτη της έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο

Mediterranean Cosmos για την παράταση της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης της ως άνω έκτασης για 30 επιπλέον έτη, έως το 2065.

Ο Όμιλος δεν έχει συμβατικές υποχρεώσεις για τις επισκευές και συντηρήσεις των επενδυτικών του ακινήτων.

25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας της από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις, ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Υποχρεώσεις				
Εγγυήσεις για εξασφάλιση υποχρεώσεων προς προμηθευτές	5.460.270	4.183.432	-	-
Εγγυτικές επιστολές τραπεζών για εξασφάλιση υποχρεώσεων	4.717.734	2.070.632	2.619.609	940.442
Σύνολο	**10.178.004**	**6.254.065**	**2.619.609**	**940.442**
Απαιτήσεις				
Εγγυήσεις για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	23.306.684	23.034.247	-	-
Εγγυητικές επιστολές προκαταβολής	407.900	-	-	-
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων	145.950	-	-	-
	23.860.534	**23.034.247**	-	-

Εκτός των ανωτέρω, πρέπει να ληφθούν υπόψη:

- Ο Όμιλος σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο, κατά περίπτωση και κατά εταιρία έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για λεπτομερή αναφορά σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις των λοιπών εταιριών του Ομίλου, βλέπετε σημείωση 22.
- Η εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» ανέλαβε την εκτέλεση σημαντικού τμήματος των εργασιών ανέγερσης του Εμπορικού Κέντρου «Mediterranean Cosmos» στην Πυλαία Θεσσαλονίκης. Τόσο η θυγατρική της Εταιρίας «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ», όσο και η εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» έχουν ασκήσει αντίθετες αγωγές, οι οποίες συνεκδικάστηκαν την 01.04.2009. Με τη με αριθμό 8172/2009 απόφασή του, το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθήνας απέρριψε τις αγωγές της «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ», ενώ διέταξε το διορισμό πραγματογνώμονα για τις αγωγές της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ». Η «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» άσκησε έφεση κατά της παραπάνω απόφασης, η οποία συζητήθηκε -μετά από αναβολές- στις 28.02.2013 ενώπιον του Εφετείου Αθήνας. Εν συνεχεία εκδόθηκε η με αρ. 3977/2013 απόφαση του Εφετείου Αθήνας, με την οποία απορρίφθηκε η έφεση της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.». Η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» άσκησε αίτηση αναίρεσης κατά της απόφασης αυτής, η συζήτηση της οποίας έλαβε χώρα στις 11.05.2015. Παρά το γεγονός ότι υπήρχε απορριπτική εισήγηση, εκδόθηκε η με αρ. 208/2016 απόφαση του Αρείου Πάγου, η οποία δέχεται την αίτηση της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» και παραπέμπει εκ νέου την υπόθεση για συζήτηση στο Εφετείο Αθήνας. Η εν λόγω δικάσιμος στο Εφετείο Αθήνας προσδιορίστηκε, μετ' αναβολή από τη δικάσιμο της 26ης.10.2017, για τις 07.02.2019, οπότε και έλαβε χώρα η συζήτηση της υπόθεσης και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Επιπλέον, στις 28.12.2010 η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» άσκησε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθήνας τις με αριθμούς κατάθεσης 13132, 13134 και 13129/2010 αγωγές της κατά της εταιρίας «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.», η συζήτηση των οποίων είχε οριστεί για τις 13.02.2013, μετά από αναβολή στις 14.11.2012. Διευκρινίζεται ότι το αντικείμενο των αγωγών αυτών ταυτίζεται με αυτό των ανωτέρω, ήδη ασκηθεισών (και απορριφθεισών τελεσίδικα), αγωγών της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.», αυτές δε έχουν ασκηθεί, από κοινού με την εταιρία EUROHYPO Α.Ε., αποκλειστικά και μόνο για την περίπτωση που τελικά κριθεί ότι η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» δεν νομιμοποιείται να ασκήσει τις επίμαχες αγωγές στο όνομά της. Για το λόγο αυτό, η συζήτηση των υποθέσεων στις 13.02.2013 ματαιώθηκε και επαναφέρθηκε, εν συνεχεία, με κλήση για τη δικάσιμο της 18ης.03.2015, οπότε αναβλήθηκε για τις 25.01.2017. Κατά την τελευταία αυτή δικάσιμο, η συζήτηση των εν λόγω υποθέσεων ματαιώθηκε, επαναφέρθηκε δε για τη δικάσιμο της 21ης.02.2018, οπότε και ματαιώθηκε εκ νέου.

  Επιπρόσθετα, μετά από την κατάθεση στο δικαστήριο της έκθεσης του πραγματογνώμονα, η οποία – σημειωτέον- είναι θετική για την «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.», η συζήτηση ως προς τις αγωγές της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» ορίστηκε (μετά από αναβολές), για τις 10.10.2018, οπότε και συζητήθηκε η υπόθεση και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Επιπλέον, η «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» άσκησε στις 24.12.2010 αγωγή κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» για πρόσθετη αποζημίωση από τις παραπάνω αιτίες, η συζήτηση της οποίας είχε οριστεί (μετά από αναβολές) για τις 25.02.2015, οπότε και ματαιώθηκε. Η υπόθεση, με δεδομένη την κρίση του Αρείου Πάγου που προαναφέρθηκε, ενδέχεται να επανεισαχθεί προς συζήτηση. Τέλος, η «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» με νέα αγωγή της ζητά και αυτή πρόσθετη αποζημίωση για ποσά που είχε εισπράξει η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» από την Τράπεζα Alpha Bank μέσω κατάπτωσης εγγυητικών επιστολών της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.». Η συζήτηση της αγωγής είχε

προσδιοριστεί για τις 28.05.2015, αλλά αναβλήθηκε για τις 12.10.2017, οπότε και ματαιώθηκε. Το ύψος των συνολικών απαιτήσεων της «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» ανέρχεται σε €20 εκ (στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό € 2,5 εκ ως αποζημίωση για ηθική βλάβη), ενώ αντίστοιχα η «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» με τις εν λόγω αγωγές της ζητά την καταβολή ποσού ύψους €37εκ (στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό €10,5 εκ ως αποζημίωση για ηθική βλάβη). Σε κάθε περίπτωση, οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρίας εκτιμούν ότι οι βάσιμες αξιώσεις της «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» υπερβαίνουν σημαντικά τις βάσιμες απαιτήσεις της τελευταίας κατά της «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ».

Επιπρόσθετα υπάρχουν διάφορες άλλες δικαστικές υποθέσεις εταιριών του Ομίλου από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε €	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**01.01.2017 έως 31.12.2017**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**20.03.2017 έως 31.12.2017**
i) Έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών				
- LAMDA Development SA	953.282	925.692	-	-
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	659.463	641.248	-	-
	1.612.745	**1.566.940**	-	-
ii) Αγορές υπηρεσιών				
- LAMDA Development SA	3.194.219	1.894.558	2.745.360	1.448.093
- αγορές υπηρεσιών από εταιρίες των οποίων η ελέγχουσα πλειοψηφία ανήκει στην οικογένεια Λάτση	773.309	-	-	-
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.528.203	1.599.488	-	-
	7.495.730	**3.494.046**	**2.745.360**	**1.448.093**
iii) Έσοδα από μερίσματα				
- έσοδα από μερίσματα θυγατρικών	-	-	**12.965.227**	**14.034.842**

iv) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις υπηρεσιών

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:				
- LAMDA Development SA	3.159	2.526	-	-
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.775	17.321	-	-
	5.934	**19.847**	-	-
Απαιτήσεις από προμερίσματα διανεμηθέντα:				
- μέτοχοι	5.547.020	6.269.614	5.547.020	6.269.614
	5.547.020	**6.269.614**	**5.547.020**	**6.269.614**
Απαιτήσεις από μερίσματα:				
-LAMDA ΔΟΜΗ ΑΕ	-	-	3.452.900	-
	-	-	**3.452.900**	-
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:				
- LAMDA Development SA	968.928	-	872.042	-
- προς εταιρίες των οποίων η ελέγχουσα πλειοψηφία ανήκει στην οικογένεια Λάτση	106.677	-	-	-
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.054.450	1.612.273	-	-
	2.130.055	**1.612.273**	**872.042**	-

Οι απαιτήσεις από και οι υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη εξυπηρετούνται πλήρως και προσεγγίζουν την εύλογη αξία τους.

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και τα έσοδα και οι αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

27. Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση όπου θα εγκρίνει τα αποτελέσματα της χρήσης 2018, τη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της εταιρείας ύψους €9.629.100 ήτοι €0,0585 ανά μετοχή. Αντίστοιχα, για την χρήση του 2017, εγκρίθηκε από την Γενική Συνέλευση και διανεμήθηκε μέρισμα προς τους μετόχους της εταιρείας ύψους €11.917.040 ήτοι €0,0724 ανά μετοχή.

28. Επιχειρηματικές συνενώσεις

Η εταιρία LAMDA MALLS ΑΕ ιδρύθηκε στις 20 Μαρτίου 2017 με εισφορά σε είδος των συμμετοχών στις εταιρίες LAMDA Δομή ΑΕ και ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ καθώς και ταυτόχρονη καταβολή ποσό ύψους €300χιλ . Η εισφορά σε είδος πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την αξία που προέκυψε από εκθέσεις εκτίμησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/1920, που διενεργήθηκαν και για τις δυο εταιρίες.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, οι επιχειρηματικές συνενώσεις που αφορούν εταιρείες του ίδιου ομίλου εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 3. Ως εκ τούτου, η Εταιρία λογιστικοποιεί τέτοιες συναλλαγές με τη μέθοδο «predecessor accounting». Με βάση αυτή τη λογιστική πολιτική, η Εταιρία ενσωματώνει τις λογιστικές αξίες των επιχειρήσεων που συνενώνονται (χωρίς την αναπροσαρμογή τους σε εύλογες αξίες). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί στη βάση οτι η νέα διάρθρωση ισχύει από την 1η Ιανουαρίου 2016. Οποιαδήποτε διαφορά προκύπτει μεταξύ της αξίας κατά την εισφορά και της λογιστικής αξίας του ποσοστού των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που εισφέρθηκαν, καταχωρείται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

1/1/2016 **Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**	**LAMDA ΔΟΜΗ ΑΕ**	**ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ**	**ΣΥΝΟΔΟ**
Ποσά σε € χιλ.			
Επενδύσεις σε ακίνητα	181.900.000	145.700.000	327.600.000
Λοιπό μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2.578.500	596.967	3.175.466
Λοιπές απαιτήσεις	2.795.774	1.375.508	4.171.282
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14.714.478	9.553.717	24.268.194
Σύνολο ενεργητικού	**201.988.752**	**157.226.191**	**359.214.943**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12.556.505	18.581.589	31.138.094
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	67.750.843	64.764.828	132.515.670
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.067.111	13.991	1.081.102
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.164.160	7.053.448	12.217.608
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.092.426	7.350.799	13.443.226
Σύνολο υποχρεώσεων	**92.631.045**	**97.764.655**	**190.395.699**
Μετοχικό κεφάλαιο	77.071.700	6.713.739	**83.785.439**
Λοιπά αποθεματικά	(105.238)	2.237.913	**2.132.674**
Κέρδη εις νέον	32.391.246	50.509.884	**82.901.130**
Ίδια Κεφάλαια	**109.357.707**	**59.461.536**	**168.819.244**
Μείον:			
Λοιπά αποθεματικά συμμετοχών			**(2.132.674)**
Κέρδη εις νέον συμμετοχών			**(82.901.130)**
Μετοχικό κεφάλαιο συμμετοχών			**83.785.439**
Διαφορές συνένωσης			**88.871.204**
Μετοχικό κεφάλαιο LAMDA MALLS AE (σημ. 12)			**172.656.643**

29. Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	65.000	57.050	14.500	6.000
Αμοιβές για το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό	60.600	62.050	8.000	8.000
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	6.500	4.500	-	-
Σύνολο	**132.100**	**123.600**	**22.500**	**14.000**

30. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Στις 19/04/2019 ολοκληρώθηκε η αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου της Εταιρίας ύψους €64,8εκ με λήψη επιπλέον €7,2εκ. για την εξόφληση του αλληλόχρεου λογαριασμού. Η νέα διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη, με επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και περιθώριο 3%.

Δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.