ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.
ΤΜΗΜΑ: Β΄ Ανωνύμων Εταιρειών

Αθήνα, 09/07/2020
Αριθ. Πρωτ.: 2002507

Πληροφορίες : Ε. Παπαλέξη
Τηλέφωνα : 210 3382133
E-mail: epapalexi@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **06/07/2020** 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»,** τον διακριτικό τίτλο «**LAMDA MALLS Α.Ε.»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **141173801000**:

Α) Με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2169921,** οι **εγκεκριμένες** από την **29/06/2020 Γενική Συνέλευση** οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση **01/01/2019** έως **31/12/2019.**

Β) Με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2169922,** η από 29/06/2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από **01/01/2020** έως **31/12/2020**, η ελεγκτική εταιρεία **«ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**.

Και ειδικότερα ορίστηκαν ως:

Τακτικός Ελεγκτής:
ΜΑΡΙΝΟΥ ΔΕΣΠΟΙΝΑ του ΠΕΤΡΟΥ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με ΑΜ ΣΟΕΛ 17681.

Αναπληρωματικός Ελεγκτής:
ΣΟΥΡΜΠΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ του ΑΝΔΡΕΑ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με ΑΜ ΣΟΕΛ 16891.

«Η καταχώριση έγινε, μετά από «έλεγχο πληρότητας», όπως ορίζεται στη διάταξη του άρθρου 85, παράγρ. 2ε, του Ν. 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α).

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ
& α.α.
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

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 2019 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)

Γ.Ε.ΜΗ. : 141173801000

Λεωφόρος Κηφισίας 37^{Α}
15123, Μαρούσι

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τα βασικά οικονομικά μεγέθη για τον Όμιλο και την Εταιρία κατά τη περίοδο από 1/1/2019 έως 31/12/2019 έχουν ως ακολούθως:

Αποτελέσματα : Τα ενοποιημένα αποτελέσματα μετά φόρων διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 43.044 χιλιάδες κατά την τρέχουσα χρήση έναντι κερδών € 57.021 χιλιάδων την χρήση του 2018. Θετική ήταν η επίδραση στο ενοποιημένο αποτέλεσμα των κερδών από μεταβολές στην εύλογη αξία των ακινήτων, που επηρέασαν την χρήση κατά το ποσό των € 31.009 χιλιάδων έναντι ποσού € 48.255 χιλιάδων για την αντίστοιχη χρήση του 2018. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της χρήσης 2019 ήταν αυξημένα σε σχέση με το 2018 λόγω του αυξημένου κόστους δανεισμού καθώς και λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», όπου τμήμα των πληρωμών για μισθώσεις ύψους €3.460 χιλιάδων αναγνωρίστηκε ως χρηματοοικονομικό έξοδο. Τονίζεται ότι, η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» είχε αμελητέα επίπτωση στα αποτελέσματα μετά φόρων. Επιπρόσθετα, λόγω της μείωσης του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος στην Ελλάδα, από την επαναμέτρηση των απαιτήσεων και υποχρεώσεων από αναβαλλόμενη φορολογία, προέκυψε αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος έσοδο ποσού €1.866 χιλιάδων έναντι ποσού €5.188 χιλιάδων που προέκυψε από αντίστοιχη μείωση του συντελεστή φορολογίας κατά την προηγούμενη χρήση.

Έσοδα : Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών ανήλθε σε € 45.480 χιλιάδες έναντι € 44.562 χιλιάδων την αντίστοιχη χρήση του 2018.

Μερισματική πολιτική : Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας θα προταθεί μέρισμα για την χρήση του 2019 ύψους €12.065.180,00 ήτοι €0,0733 ανά μετοχή.

Δανεισμός: Η θυγατρική εταιρία ΠΥΛΑΙΑ SMSA ολοκλήρωσε στις 19/04/2019 την αναχρηματοδότηση του ομολογιακού της δανείου ύψους €72εκ. Η διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη και ο σκοπός του είναι η αποπληρωμή α) του υφιστάμενου δανεισμού και β) της σύμβασης πιστώσεως με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό. Επίσης η θυγατρική εταιρία Lamda Δομή SMSA εντός του 2019, προέβη σε επιπλέον δανεισμό ύψους €25,3εκ. και αποπληρωμή δανεισμού ύψους €2,9εκ. Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης, το σύνολο του δανεισμού της θυγατρικής Lamda Δομή SMSA αφορά σε προϊόντα κυμαινομένου επιτοκίου κεφαλαίου ύψους €86,4εκ.

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

Χρηματοοικονομικοί Αριθμοδείκτες	2019	2018
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	89,4%	128,1%
Καθαρός Δανεισμός / Σύνολο Επενδύσεων σε ακίνητα	23,2%	26,6%
Καθαρός Δανεισμός / Ίδια Κεφάλαια	44,4%	41,6%
Αποτελέσματα προ φόρων, τόκων, αποσβέσεων και Μεταβολών εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα/ Ίδια Κεφάλαια	12,1%	12,0%

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

Αναστολή λειτουργίας δραστηριοτήτων Ομίλου λόγω κορωνοϊού COVID-19

Ο Όμιλος παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των συνεργατών της ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 10, οι επιπτώσεις από την

εξάπλωση του ιού δεν αποτελούν γεγονός που επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου για την περίοδο που λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Λόγω των μέτρων για τον περιορισμό της εξάπλωσης του κορωνοϊού COVID-19 με απόφαση της κυβέρνησης ανεστάλη η λειτουργία των εμπορικών κέντρων του Ομίλου για την περίοδο στις 13.03.2020 μέχρι την 17.05.2020. Σύμφωνα με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α'68) η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α΄83) και στην οποία προστέθηκε η παράγραφος 5 με το ν.4690/30.05.2020 άρθρο 15, οι καταστηματάρχες απαλλάχθηκαν από την καταβολή του 40% των μισθωμάτων τους για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάϊο και Ιούνιο του 2020. Κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί μισθώσεων, ο Όμιλος, αποφάσισε να παράσχει επιπλέον έκπτωση 30% επί του αρχικού συνολικού μισθώματος για τους μήνες Απρίλιο και Μάιο. Τόσο η απώλεια εισοδήματος λόγω της απαλλαγής για την καταβολή του 40% των μισθωμάτων, της επιπλέον έκπτωσης του 30% όσο και η επίπτωση στα οικονομικά αποτελέσματα και στην κερδοφορία του Ομίλου δεν μπορεί να εκτιμηθεί με ακρίβεια λόγω του γεγονότος ότι το φαινόμενο είναι ακόμη σε εξέλιξη. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι ως αποτέλεσμα των προαναφερθέντων ΠΝΠ και της απόφασης του Ομίλου για την επιπλέον έκπτωση 30% επί του συνολικού μισθώματος, τα τιμολογημένα έσοδα για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο Μάιο και Ιούνιο του 2020 μειωθήκαν κατά €6,6εκ. Επιπροσθέτως, ο Όμιλος έχει απωλέσει εξ'ολοκλήρου τα έσοδα από την εκμετάλλευση των σταθμών αυτοκινήτων καθώς επίσης τα έσοδα από την διαφημιστική εκμετάλλευσή των χώρων των εμπορικών κέντρων και το μεταβλητό μίσθωμα επί των πωλήσεων των καταστηματαρχών. Για την αντίστοιχη περίοδο από τον Μάρτιο έως τον Μάιο του 2019, ο Όμιλος είχε αναγνωρίσει έσοδα €1,2εκ. Η επίπτωση στα κέρδη μετά φόρων του Ομίλου για την περίοδο από Μάρτιο έως και Ιούνιο του 2020, εκτιμάται στο ποσό των €5,4εκ.

Η Διοίκηση του Ομίλου έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή επάρκεια σε επίπεδο Εταιρίας αλλά και Ομίλου. Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεών της. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες του δανείου του Ομίλου θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2020

Επιπτώσεις Εξάπλωσης Κορωνοϊού COVID -19

Ο Όμιλος παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID -19. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές .

Η εξάπλωση της πανδημίας θα έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια όσο και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα. Επίσης αναμένεται να πλήξει κλάδους της Ελληνικής Οικονομίας που σχετίζονται με τη δραστηριότητα του Ομίλου, όπως το Λιανικό Εμπόριο. Οι επιπτώσεις στον Όμιλο που σχετίζονται με την αναστολή λειτουργίας του εμπορικού κέντρου περιγράφονται στην παραπάνω ενότητα « ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ».

Προς το παρόν παραμένουν άγνωστες οι επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία, στο Α.Ε.Π. της χώρας και κατά συνέπεια στην κατανάλωση. Η μείωση της κατανάλωσης ενδέχεται να οδηγήσει τους καταστηματάρχες των εμπορικών κέντρων σε αδυναμία κάλυψης των υποχρεώσεών τους προς τον Όμιλο. Παραμένουν επίσης άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στην αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού του Ομίλου. Δεδομένου ότι το φαινόμενο είναι σε εξέλιξη, οι επιπτώσεις του στον Όμιλο είναι υπό αξιολόγηση και θα παρουσιαστούν σε επόμενες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Έναρξη λειτουργίας δυτικής πτέρυγας Golden Hall

Το Δεκέμβριο του 2019 ολοκληρώθηκαν οι εργασίες για την ανάπτυξη της δυτικής πτέρυγας του κτιρίου του πρώην Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης, εντός του οποίου λειτουργεί το Golden Hall. Η επένδυση αυτή αναμένεται να συμπληρώσει και ενισχύσει το υφιστάμενο εμπορικό κέντρο Golden Hall προσθέτοντας κυρίως δραστηριότητες που σχετίζονται με την παιδική αναψυχή. Η λειτουργία Μουσείου Ολυμπιακών Αγώνων το οποίο συμπεριλαμβάνεται στην συγκεκριμένη πτέρυγα αναμένεται να ξεκινήσει εντός του έτους 2020.

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 την καθαρή αξία 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 εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας. Η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής συγκυρίας και των επιπτώσεων από την εξάπλωση του του κορωνοϊού COVID -19 είναι πιθανόν να επηρεάσει μελλοντικά τις εμπορικές αξίες των ακινήτων.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου γίνεται σε επίπεδο Ομίλου. Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ανοιχτές πιστώσεις πελατών, ομόλογα και αμοιβαία κεφάλαια 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 31/12/2019 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.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος μεταβολής 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 2019.

Οι παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου γνωστοποιούνται στην σημείωση 3 των ετήσιων ενοποιημένων και ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019.

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%.

Ωστόσο πρέπει να αναφερθεί ότι η ζήτηση χώρων στο επενδυτικό ακίνητο της Εταιρίας ενδέχεται να μειωθεί λόγω δυσχερών οικονομικών συνθηκών ή και λόγω αυξημένου ανταγωνισμού. Κατά συνέπεια ενδεχομένως να υπάρξουν χαμηλότερα ποσοστά πληρότητας, επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, υψηλότερες δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη εμπορικών συνεργασιών, χαμηλότερα έσοδα από βασικά ανταλλάγματα, καθώς και μικρότερης ενδεχομένως διάρκειας συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας.

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.

Για επιπλέον αναλυτικές πληροφορίες βλέπε σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24 της Εταιρίας του Ομίλου γνωστοποιούνται στην σημείωση 28 των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019. Σημειώνεται ότι οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη είναι ενδοομιλικές και δεν υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη εκτός Ομίλου.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

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

α) Ίσες Ευκαιρίες

Η Εταιρία δεσμεύεται στα διεθνή πρότυπα για την πολυμορφία και την ισότητα των ευκαιριών. Παρέχει ίσες ευκαιρίες για όλους τους εργαζόμενους και τους υποψηφίους, σε όλα τα επίπεδα της ιεραρχίας, ανεξάρτητα από τη φυλή, το χρώμα, τη θρησκεία, την καταγωγή, το φύλο, τον σεξουαλικό προσανατολισμό, την ηλικία, την αναπηρία, την οικογενειακή κατάσταση, ή οποιοδήποτε άλλο χαρακτηριστικό προστατεύεται από το νόμο και απαγορεύει ρητά κάθε διάκριση ή παρενόχληση με βάση αυτούς τους παράγοντες.

Όλες οι αποφάσεις που αφορούν την πρόσληψη, την προαγωγή, την κατάρτιση, την αξιολόγηση της απόδοσης, τις αμοιβές και παροχές, τις μετακινήσεις, τα πειθαρχικά παραπτώματα, και τις απολύσεις είναι απαλλαγμένα από όποια παράνομη διάκριση. Χαρακτηριστικό είναι ότι δεν έχουν παρουσιαστεί περιστατικά διάκρισης στο χώρο εργασίας της Εταιρίας.

Η εποικοδομητική αξιοποίηση της διαφορετικότητας και ποικιλομορφίας, ο σεβασμός και η απόδοση αξίας στις ατομικές διαφορές και η δημιουργία ενός δίκαιου και αξιοκρατικού περιβάλλοντος εργασίας για όλους ανεξαιρέτως τους εργαζόμενους αποτελεί για την εταιρεία βασικό στοιχείο για την επίτευξη των στρατηγικών της στόχων και την ανάπτυξής της.

β) Ανθρώπινα Δικαιώματα και Συστήματα Εκπαίδευσης

Η Εταιρία έχει ως προτεραιότητα την ανάπτυξη των ανθρώπων της και την εξέλιξή τους. Μέσα από θεσμοθετημένες διαδικασίες αναδεικνύονται οι καλύτεροι εργαζόμενοι που αναλαμβάνουν διευρυμένα καθήκοντα ή υψηλότερες θέσεις, διασφαλίζοντας έτσι την ανάπτυξη των εργαζομένων, την αξιοκρατία και την επιτυχία της εταιρίας.

Υποστηρίζει τους ανθρώπους της ώστε να μαθαίνουν, να αναπτύσσονται και να επιτυγχάνουν τους στόχους τους και τους εξασφαλίζει την ελευθερία του συνεταιρίζεσθαι. Υλοποιεί αναπτυξιακά εκπαιδευτικά προγράμματα, στα οποία μπορούν να συμμετέχουν όλοι οι εργαζόμενοι με σκοπό τη βελτίωση των δεξιοτήτων τους, τη συνεχή επαγγελματική τους ανάπτυξη και την καλύτερη ανταπόκρισή τους στην εκπλήρωση των στόχων της εταιρείας.

Η αξιολόγηση της απόδοσης αποτελεί βασικό εργαλείο για την περαιτέρω ανάπτυξη των δεξιοτήτων του εργαζόμενου, τη διαχείριση της καριέρας του, καθώς και την αναγνώριση του έργου και της συνεισφοράς του, σε περιπτώσεις επίτευξης ικανοποιητικών επιχειρησιακών αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία θεωρεί ότι η ίση μεταχείριση των εργαζομένων είναι ο δικαιότερος και καλύτερος τρόπος για τη δημιουργία ενός περιβάλλοντος που εξασφαλίζει το βέλτιστο επίπεδο απόδοσης. Η πολιτική της ίσης μεταχείρισης χωρίς διάκριση φύλου, ηλικίας, θρησκεύματος ή εθνικότητας, ισχύει - χωρίς ωστόσο να εξαντλείται - στους τομείς των προσλήψεων, της εκπαίδευσης, των αμοιβών και της καταγγελίας των συμβάσεων εργασίας.

γ) Υγεία και Ασφάλεια

Η δημιουργία ενός περιβάλλοντος υγείας και ασφάλειας στην εργασία, μέσω μιας συντονισμένης προσπάθειας διοίκησης και προσωπικού, αποτελούν βασική προτεραιότητα της Εταιρίας, καθώς συμβάλλουν αποτελεσματικά στην ανάπτυξη και την πρόοδο της επιχείρησης. Για το λόγο αυτό επενδύει σταθερά στον τομέα αυτό.

Τα κύρια μέτρα που λαμβάνει η εταιρεία στον τομέα αυτό είναι:

- Διεξάγει αξιολογήσεις επικινδυνότητας σε θέματα υγείας και ασφάλειας.
- Κάνει συστηματικές μετρήσεις στην ποιότητα του αέρα, στο επίπεδο θορύβου και στην καταλληλόλητά φωτισμού στις εγκαταστάσεις της.
- Έχει καταρτίσει σχέδιο εκκένωσης των γραφείων και έχει δημιουργήσει ειδικές ομάδες από εργαζόμενους που είναι υπεύθυνοι για την εφαρμογή του σχεδίου και διεξάγει ασκήσεις εκκένωσης κτηρίων δυο φορές τον χρόνο.
- Εκπαιδεύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα πυρασφάλειας, διαχείρισης καταστάσεων έκτακτης ανάγκης, παροχής πρώτων βοηθειών (υπάρχει ειδική ομάδα εκπαιδευμένη και πιστοποιημένη σε ΚΑΡΠΑ και στη χρήση των απινιδωτών που υπάρχουν στα γραφεία της εταιρίας).

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

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

Μαρούσι, 12 Ιουνίου 2020

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου,

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 2019, 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 2019, 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 Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των 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 το Ν. 4548/2018.

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 αντιστοιχούν στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,

- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018.

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 Ν. 4548/2018, 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, 12 Ιουνίου 2020

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 2019

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 30**
4. **Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 34**
5. **Επενδύσεις σε ακίνητα 35**
6. **Ενσώματα πάγια 37**
7. **Άυλα πάγια 38**
8. **Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες 38**
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 41**
14. **Δάνεια 42**
15. **Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 43**
16. **Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα 44**
17. **Αναβαλλόμενη φορολογία 44**
18. **Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 46**
19. **Πωλήσεις 47**
20. **Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 47**
21. **Λοιπά (έξοδα) /έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά) 48**
22. **Αμοιβές και έξοδα προσωπικού 48**
23. **Χρηματοοικονομικό κόστος 48**
24. **Φόρος εισοδήματος 49**
25. **Λειτουργικές ταμειακές ροές 50**
26. **Ανειλημμένες υποχρεώσεις 50**
27. **Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις 50**
28. **Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 51**
29. **Μέρισμα 52**
30. **Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές 52**
31. **Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές 53**
32. **Επιχειρηματικές συνενώσεις 55**
33. **Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 56**

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Εταιρική και Ενοποιημένη)

		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε €	**Σημείωση**	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	519.427.568	390.850.000	-	-
Ενσώματα πάγια	6	1.577.012	1.562.607	-	-
Άυλα πάγια	7	44.229	52.164	-	-
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	31	16.086	-	8.279	-
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	8	-	-	172.656.643	172.656.643
Λοιπές απαιτήσεις	9	9.604.076	9.896.374	5.654	-
		530.668.972	**402.361.145**	**172.670.575**	**172.656.643**
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	6.995.496	10.904.095	13.769	9.000.490
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		608.303	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	36.431.861	31.079.360	4.203.575	2.822.732
		44.035.660	**41.983.454**	**4.217.344**	**11.823.221**
Σύνολο ενεργητικού		**574.704.632**	**444.344.600**	**176.887.920**	**184.479.864**
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	5.678.761	5.136.223	1.723.356	1.134.992
Κέρδη εις νέον		181.672.778	160.467.431	1.095.325	9.647.810
Διαφορές συνένωσης	32	(88.871.204)	(88.871.204)	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**271.272.377**	**249.524.493**	**175.610.724**	**183.574.845**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	14	155.879.941	104.122.127	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	17	52.864.115	46.648.364	-	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	31	78.144.877	-	89	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	178.948	-	178.948	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	16	775.886	-	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	15	156.721	258.550	-	-
		288.000.488	**151.029.042**	**179.037**	**-**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	14.043.001	11.822.954	1.089.821	905.019
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		6.060	1.086.205	-	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	31	349.157	-	8.338	
Δάνεια	14	1.033.549	30.881.907	-	-
		15.431.767	**43.791.066**	**1.098.159**	**905.019**
Σύνολο υποχρεώσεων		**303.432.255**	**194.820.107**	**1.277.196**	**905.019**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**574.704.632**	**444.344.600**	**176.887.920**	**184.479.864**

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας LAMDA Development S.A. για τη χρήση του 2019 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας στις 12 Ιουνίου 2020.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Κ. ΓΙΑΝΝΙΤΣΗΣ	ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ	ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Α. ΜΠΑΛΟΥΜΗΣ
ΑΔΤ Η 865601	ΑΔΤ ΑΒ510661	ΑΔΤ ΑΚ130062

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων (Εταιρική και Ενοποιημένη)

(Ποσά σε €)	Σημείωση	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
		01.01.2019 έως 31.12.2019	01.01.2018 έως 31.12.2018	01.01.2019 έως 31.12.2019	01.01.2018 έως 31.12.2018
Πωλήσεις	19	45.480.452	44.562.258	-	-
Έσοδα από μερίσματα		-	-	15.562.725	12.965.227
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	31.008.595	48.254.546	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	20	(9.629.489)	(11.419.838)	-	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	22	(2.636.578)	-	(2.636.578)	-
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	6,7,31	(401.981)	(360.965)	-	-
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	21	(486.543)	(3.118.621)	(160.269)	(2.787.049)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**63.334.454**	**77.917.380**	**12.765.878**	**10.178.178**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	23	13.290	17.966	2.308	3.116
Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	(7.893.669)	(5.449.604)	(26.340)	(38.751)
Κέρδη προ φόρων		**55.454.075**	**72.485.742**	**12.741.846**	**10.142.543**
Φόρος εισοδήματος	24	(12.410.549)	(15.465.158)	-	-
Καθαρά κέρδη χρήσης		**43.043.527**	**57.020.584**	**12.741.846**	**10.142.543**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε €	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	01.01.2019 έως 31.12.2019	01.01.2018 έως 31.12.2018	01.01.2019 έως 31.12.2019	01.01.2018 έως 31.12.2018
Κέρδη χρήσης	**43.043.527**	**57.020.584**	**12.741.846**	**10.142.543**
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους	(48.668)	-	-	-
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	(589.673)	160.043	-	-
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων	**(638.341)**	**160.043**	**-**	**-**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**(638.341)**	**160.043**	**-**	**-**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**42.405.185**	**57.180.627**	**12.741.846**	**10.142.543**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 57 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 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	16	-	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	29	-	-	(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**
1 Ιανουαρίου 2019		**172.792.043**	**5.136.223**	**160.467.431**	**(88.871.204)**	**249.524.493**
Συνολικά Εισοδήματα :						
Κέρδη χρήσης		-	-	43.043.527	-	43.043.527
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης						
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους		-	(48.668)	-	-	(48.668)
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	16	-	(589.673)	-	-	(589.673)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:		-	**(638.341)**	**43.043.527**	-	**42.405.185**
Συναλλαγές με μετόχους:						
Σχηματισμός αποθεματικών	13	-	1.180.879	(1.180.879)	-	-
Μερίσματα χρήσης 2018	29	-	-	(9.629.100)	-	(9.629.100)
Προμέρισμα 2019	29	-	-	(11.028.200)	-	(11.028.200)
		-	1.180.879	(21.838.179)	-	(20.657.300)
31 Δεκεμβρίου 2019		**172.792.043**	**5.678.761**	**181.672.778**	**(88.871.204)**	**271.272.377**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 57 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					
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	29	-	-	(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**
1 Ιανουαρίου 2019		**172.792.043**	**1.134.992**	**9.647.810**	**183.574.845**
Συνολικά Εισοδήματα :					
Κέρδη χρήσης		-	-	12.741.846	12.741.846
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους		-	(48.668)	-	(48.668)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:		**-**	**(48.668)**	**12.741.846**	**12.693.178**
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός αποθεματικών	13	-	637.032	(637.032)	-
Μερίσματα χρήσης 2018	29	-	-	(9.629.100)	**(9.629.100)**
Προμέρισμα 2019	29	-	-	(11.028.200)	**(11.028.200)**
		-	**637.032**	**(21.294.332)**	**(20.657.300)**
31 Δεκεμβρίου 2019		**172.792.043**	**1.723.356**	**1.095.325**	**175.610.724**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε €	Σημείωση	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
		01.01.2019 έως 31.12.2019	01.01.2018 έως 31.12.2018	01.01.2019 έως 31.12.2019	01.01.2018 έως 31.12.2018
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες	25	38.857.224	21.537.178	(2.492.471)	(1.895.691)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων	31	(3.460.227)	-	(482)	-
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(3.723.026)	(4.966.386)	(25.858)	(38.751)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(7.697.033)	(5.622.921)	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από λειτουργικές δραστηριότητες		**23.976.937**	**10.947.872**	**(2.518.811)**	**(1.934.442)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	5,6	(19.346.185)	(2.268.300)	-	-
Αγορές άυλων παγίων	7	(795)	(7.723)	-	-
Μερίσματα εισπραχθέντα		-	-	24.562.645	9.512.327
Τόκοι που εισπράχθηκαν		2.823	3.014	2.272	3.014
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες		**(19.344.157)**	**(2.273.009)**	**24.564.917**	**9.515.341**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Προμερίσματα/Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	29	(20.657.300)	(11.194.446)	(20.657.300)	(11.194.446)
Αποπληρωμή μισθωμάτων	31	(153.291)	-	(7.963)	-
Ανάληψη δανείων	14	97.270.000	71.180.000	-	-
Αποπληρωμή δανεισμού	14	(74.840.684)	(62.068.953)	-	-
Έξοδα έκδοσης δανείων	14	(899.004)	(1.265.111)	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**719.720**	**(3.348.510)**	**(20.665.263)**	**(11.194.446)**
Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**5.352.501**	**5.326.353**	**1.380.843**	**(3.613.548)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	10	31.079.360	25.753.007	2.822.732	6.436.279
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	10	**36.431.861**	**31.079.360**	**4.203.575**	**2.822.732**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 57 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 2019. 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 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 31/12/2019 έχει άμεσα το την πλειοψηφία των μετοχών της Εταιρίας, ήτοι ποσοστό 54,57% και έμμεσα το 68,3%, (μέσω της κατά 100% θυγατρικής της LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) BV) και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της. Το 31,7% της LAMDA MALLS AE κατεχει η Wert Blue SarL 100% θυγατρικής της Värde Partners.

Οι παρούσες ετήσιες ενοποιημένες και ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 12 Ιουνίου 2020 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 απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις από την εξάπλωση του COVID-19 (Σημείωση 32).

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 2019. 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 1.1.2019 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 16 «Μισθώσεις»

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η επίδραση του προτύπου στον Όμιλο παρουσιάζεται αναλυτικά στην σημείωση 31. Η εφαρμογή του προτύπου δεν επηρέασε τις μισθώσεις όπου ο Όμιλος είναι εκμισθωτής.

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

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος η στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η τροποποίηση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9. Η τροποποίηση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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

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

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

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η τροποποίηση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ και δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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.

ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) "Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς" (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

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

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 ή (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:

<u>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος</u>

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.

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 2019, 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.

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.

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 31/12/2019, ο Όμιλος δεν κατέχει εργαλεία αντιστάθμισης εύλογης αξίας. Κατά την ίδια ημερομηνία ο Όμιλος κατείχε εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών για τα οποία εφάρμοσε λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου και ως εκ τούτου οι μεταβολές σε εύλογη αξία καταχωρήθηκαν σε ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων (βλ. Σημείωση 16).

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 διανεμόμενα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας. Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται απ΄ ευθείας αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με ισχύ από 1 Ιανουαρίου 2019.

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

2.23. Μισθώσεις

Λογιστικές πολιτικές με εφαρμογή μέχρι 31/12/2018

(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.

Σχετικά με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζονται από 01/01/2019 σε σχέση με τις μισθώσεις και το αναθεωρημένο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 « Μισθώσεις» βλέπε αναλυτική αναφορά σε Σημείωση 31.

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 προς τα ανωτέρω, και όπως έχει περιγραφεί στη σημείωση 2.1 αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα, οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με το πρόγραμμα χρηματοδότησης της Ελλάδας, συνεχίζουν να καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων 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%.

Ωστόσο πρέπει να αναφερθεί ότι η ζήτηση χώρων στο επενδυτικό ακίνητο της Εταιρίας ενδέχεται να μειωθεί λόγω δυσχερών οικονομικών συνθηκών ή και λόγω αυξημένου ανταγωνισμού. Κατά συνέπεια ενδεχομένως να υπάρξουν χαμηλότερα ποσοστά πληρότητας, επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, υψηλότερες δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη εμπορικών συνεργασιών, χαμηλότερα έσοδα από βασικά ανταλλάγματα, καθώς και μικρότερης ενδεχομένως διάρκειας συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας.

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 2019 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. Συγκεκριμένα, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, η θυγατρική εντός του 2019 προέβη στη σύναψη συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος του δανείου της, το οποίο ανέρχεται σε €44,8εκ κατά την 31/12/2019.

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 2019, μια αύξηση κατά 0,25% των επιτοκίων των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, εφαρμοσμένο για ολόκληρη την περίοδο του 2019 σε ενοποιημένο επίπεδο, θα οδηγούσε σε αύξηση του χρηματοοικονομικού κόστους κατά €127χιλ.

(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 31/12/2019 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	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Aa3	66	-	-	-
Caa1	36.205.443	30.422.471	4.202.668	2.821.976
Caa2	83	83	-	-
	36.205.592	**30.422.554**	**4.202.668**	**2.821.976**

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.

Με βάση τα υφιστάμενα ταμειακά διαθέσιμα, η Διοίκηση κρίνει ότι οι μελλοντικές ταμειακές ανάγκες της εταιρείας καλύπτονται επαρκώς για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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 και για την χρήση του 2019 περιλαμβάνουν ταμειακές ροές από λειτουργικές μισθώσεις.

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 2019				
Σύνολο δανείων	3.699.301	8.629.673	31.719.787	139.875.546
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα)	10.284.796	-	-	-
Μισθώσεις	3.796.152	3.805.888	11.526.245	168.333.210
Σύνολο	**17.780.249**	**12.435.560**	**43.246.032**	**308.208.755**
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	10.905.092	18.499.843	52.386.717	60.287.476
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα)	11.968.424	1.770	-	-
Σύνολο	**22.873.516**	**18.501.613**	**52.386.717**	**60.287.476**

Στις 19/04/2019 ολοκληρώθηκε η αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου της εταιρίας Πυλαία SMSA ύψους €64,8εκ με τη λήψη επιπλέον €7,2εκ. για την εξόφληση του αλληλόχρεου λογαριασμού. Η διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη με έναρξη αποπληρωμής από το 2021 ,με επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και περιθώριο 3%. Σχετική αναφορά γίνεται στην Σημείωση 14 επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019.

Πέραν των ανωτέρω στη σημείωση 27 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 2019 όπως και το 2018, η στρατηγική του Ομίλου ήταν να διατηρήσει το συντελεστή μόχλευσης (Καθαρός Δανεισμός προς Συνολικά Κεφάλαια) ώστε να μην υπερβεί το 60%.

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε ευρώ	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Σύνολο δανείων (σημ.14)	156.913.490	135.004.034
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα (σημ.10)	(36.431.861)	(31.079.360)
Καθαρός Δανεισμός	**120.481.630**	**103.924.674**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	271.272.377	249.524.493
Συνολικά κεφάλαια	**391.754.007**	**353.449.167**
Συντελεστής Μόχλευσης	31%	29%

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. 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.

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 €	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Υπόλοιπο έναρξης	390.850.000	339.750.000	-	-
Δικαίωμα χρήσης μισθωμένων επενδυτικών ακινήτων (σημ.31)	78.615.321	-	-	-
Κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδύσεων σε ακίνητα (σημ 6)	18.953.652	2.845.454	-	-
Μεταβολές εύλογης αξίας	31.008.595	48.254.546	-	-
Υπόλοιπο λήξης	**519.427.568**	**390.850.000**	-	-

Στις επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνεται ακίνητο το οποίο εκμισθώνεται βάσει λειτουργικών μισθώσεων εύλογης αξίας €189,2εκ. και αφορά στο εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos. Ο Όμιλος κατά την υιοθέτηση του αναθεωρημένου προτύπου ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» κατά την 1/1/2019 αναγνώρισε για το εν λόγω επενδυτικό ακίνητο δικαίωμα χρήσης καθώς και ισόποση υποχρέωση από μισθώσεις, ποσό ύψους €78,6 εκ. Οι αναπροσαρμογές κατά την υιοθέτηση του νέου προτύπου καθώς και η αλλαγή στην λογιστική πολιτική του Ομίλου περιγράφονται εκτενέστερα στην Σημείωση 31.

Εντός της χρήσης του 2019 πραγματοποιήθηκαν κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους €21,5 εκ. και αφορούν στην επένδυση επέκτασης της δυτικής πτέρυγας του επενδυτικού ακινήτου Golden Hall.

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.

Κατά τη χρήση 2019, η αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα οφείλεται κυρίως στην βελτίωση των discount rates και exit yields. Κατά την χρήση 2018, η σημαντική αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, που 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, διεξάγονται κάθε εξάμηνο ή συχνότερα εφόσον οι συνθήκες της αγοράς ή οι όροι των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων παρουσιάζουν σημαντική διαφοροποίηση από αυτές που ίσχυαν κατά την προηγουμένη περίοδο αναφοράς. Οι αποτιμήσεις διενεργούνται 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) των επενδυτικών ακινήτων, τον προσδιορισμό ενός exit value καθώς και την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Σε ορισμένες περιπτώσεις, όπου κρίνεται απαραίτητο, η αποτίμηση βασίζεται στην μέθοδο των συγκριτικών τιμών. 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 με διάρκεια εκμετάλλευσης έως το 2103.
- Εν συντομία, τα discount rates και exit yields των τελευταίων αποτιμήσεων κατά την ημερομηνία ισολογισμού συνοψίζονται στον κάτωθι πίνακα:

	Discount rate		Exit yields	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Mediterrenean Cosmos	9,25%	9,75%	8,50%	9,00%
Golden Hall	9,00%	9,50%	7,50%	8,25%

- 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 1,50%.

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	-2,8	2,9
Golden Hall	-4,1	4,2
Εμπορικά Κέντρα	**-6,9**	**7,1**

Οι προαναφερόμενες εκτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων έχουν λάβει υπόψη, την βελτιωμένη σε σχέση με τα προηγούμενα έτη, οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα όπως περιγράφεται στην σημείωση 2.1., και το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη, βάσει των συνθηκών, εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Οι μεταβολές στις εύλογης αξίας των επενδυτικών ακίνητων και κυρίως των εμπορικών κέντρων, σε σχέση με αυτές της συγκριτικής περιόδου εμφανίζονται βελτιωμένες κυρίως λόγω της πτώσης των προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) και των exit yields .

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. Σε αυτό το πλαίσιο η Διοίκηση παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID -19 καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού του Ομίλου. (βλέπε Σημείωση 32).

Επί του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου υφίστανται βάρη και προσημειώσεις.

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 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**
1 Ιανουαρίου 2019	**4.515**	**2.206.116**	**4.142.263**	**159.783**	**6.512.677**
Προσθήκες	-	-	283.839	19.063.688	19.347.527
Ανακατανομές	-	-	26.725	(26.725)	-
Πωλήσεις / Διαγραφές	(4.515)	-	-	-	(4.515)
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	(18.953.652)	(18.953.652)
31 Δεκεμβρίου 2019	**-**	**2.206.116**	**4.452.827**	**243.094**	**6.902.037**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
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)**
1 Ιανουαρίου 2019	**(2.197)**	**(1.547.117)**	**(3.400.755)**	**-**	**(4.950.070)**
Αποσβέσεις χρήσης	(181)	(258.405)	(118.747)	-	(377.333)
Πωλήσεις / Διαγραφές	2.378	-	-	-	2.378
31 Δεκεμβρίου 2019	**-**	**(1.805.523)**	**(3.519.502)**	**-**	**(5.325.024)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018	**2.318**	**658.999**	**741.508**	**159.783**	**1.562.607**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**-**	**400.593**	**933.325**	**243.094**	**1.577.012**

Κατά την 31/12/2019, 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 2018	**119.838**	**119.838**
Προσθήκες	7.723	7.723
31 Δεκεμβρίου 2018	**127.561**	**127.561**
1 Ιανουαρίου 2019	**127.561**	**127.561**
Προσθήκες	795	795
31 Δεκεμβρίου 2019	**128.356**	**128.356**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2018	**(69.213)**	**(69.213)**
Αποσβέσεις χρήσης	(6.184)	(6.184)
31 Δεκεμβρίου 2018	**(75.397)**	**(75.397)**
1 Ιανουαρίου 2019	(75.397)	**(75.397)**
Αποσβέσεις χρήσης	(8.730)	(8.730)
31 Δεκεμβρίου 2019	**(84.127)**	**(84.127)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018	**52.164**	**52.164**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**44.229**	**44.229**

Κατά την 31/12/2019, η Εταιρία δεν κατέχει άυλα πάγια.

8. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες αναλύονται ως εξής:

	ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Υπόλοιπο έναρξης	**172.656.643**	**172.656.643**
Εισφορά συμμετοχών	-	-
Υπόλοιπο τέλους	**172.656.643**	**172.656.643**

Ποσά σε €			**31.12.2019**	**31.12.2018**
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.
- Ο Όμιλος παρέχει εγγυήσεις σε Τράπεζες οι οποίες περιλαμβάνουν και ενεχυριασμένες μετοχές που προκύπτουν από τις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου.

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Πελάτες	10.677.004	10.479.280	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(7.317.579)	(7.287.372)	-	-
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**3.359.424**	**3.191.908**	**-**	**-**
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	11.402.710	10.726.761	19.387	467
Απαιτήσεις από προμερίσματα διανεμηθέντα	-	5.547.020	-	5.547.020
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 28)	4.632	5.934	-	-
Μερίσματα εισπρακτέα	-	-	-	3.452.900
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	1.411.790	1.019.137	36	102
Εξοδα Επομένων Χρήσεων	574.049	460.535	-	-
Μείον: απομείωση λοιπών απαιτήσεων	(153.033)	(150.826)	-	-
Σύνολο	**16.599.573**	**20.800.468**	**19.423**	**9.000.490**
Ανάλυση απαιτήσεων:				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	9.604.076	9.896.374	5.654	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.995.496	10.904.095	13.769	9.000.490
Σύνολο	**16.599.573**	**20.800.468**	**19.423**	**9.000.490**

Το κονδύλι «Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνει αναπόσβεστο ποσό ύψους €9,6εκ σχετιζόμενο με την εφάπαξ καταβολή μισθωμάτων ύψους €10εκ. προς το Οικουμενικό Πατριαρχείο εντός της χρήσης 2018.

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

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Ποσά σε Ευρώ		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**7.287.372**	**8.987.448**
Χρέωση/(πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	30.207	(1.642.893)
Διαγραφές	-	(57.183)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**7.317.579**	**7.287.372**

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 παρατίθεται παρακάτω:

Όμιλος	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική Προσέγγιση**	**Σύνολο**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2019	12.093.389	1.801.442	13.894.831
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(7.317.579)	(153.033)	(7.470.612)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019	**4.775.810**	**1.648.409**	**6.424.219**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2019			10.175.354
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2019			**16.599.573**

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 αναμενόμενης 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 31/12/2019 είναι επουσιώδης.

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Διαθέσιμα σε τράπεζες	36.205.592	30.422.554	4.202.668	2.821.976
Διαθέσιμα στο ταμείο	226.269	656.806	907	756
Σύνολο	**36.431.861**	**31.079.360**	**4.203.575**	**2.822.732**

Ο Όμιλος 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 - 31.12.2019 **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία** **(Ποσά σε €)**	**Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος**	**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - 31.12.2019** **Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων** **(Ποσά σε €)**	**Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος**
Πελάτες	3.359.424	Ομολογιακός δανεισμός	156.913.490
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	4.632	Προμηθευτές	5.235.564
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	36.431.861	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	1.740.848
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	1.667.796	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	869.330
		Τόκοι πληρωτέοι	336.000
Σύνολο	**41.463.713**	**Σύνολο**	**165.095.232**

ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - 31.12.2019 **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία** **(Ποσά σε €)**	**Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος**	**ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - 31.12.2019** **Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων** **(Ποσά σε €)**	**Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος**
		Προμηθευτές	3.036
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	19.387	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	85.472
Σύνολο	**19.387**	**Σύνολο**	**88.508**

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**

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε €	Αριθμός μετοχών (σε χιλ.)	Κοινές μετοχές	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
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**
1 Ιανουαρίου 2019	**164.600.000**	**164.600.000**	**8.192.043**	**172.792.043**
Μεταβολές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2019	**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).

13. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε €	Τακτικό αποθεματικό	Σωρευμένα αναλογιστικά κέρδη [(1)]	Αποθεματικά αντιστάθμισης ταμειακών ροών [(1)]	Σύνολο
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
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 Ιανουαρίου 2019	**5.136.223**	**-**	**-**	**5.136.223**
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	1.180.879	(48.668)	(589.673)	542.538
31 Δεκεμβρίου 2019	**6.317.102**	**(48.668)**	**(589.673)**	**5.678.761**

Ποσά σε €	Τακτικό αποθεματικό	Σωρευμένα αναλογιστικά κέρδη [(1)]	Σύνολο
ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
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**
1 Ιανουαρίου 2019	**1.134.992**	**-**	**1.134.992**
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	637.032	(48.668)	588.364
31 Δεκεμβρίου 2019	**1.772.024**	**(48.668)**	**1.723.356**

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

Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό (€6.317χιλ Όμιλος, €1.772χιλ Εταιρία) σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων πραγματοποιηθέντων 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

Το αποθεματικό κατά την 31.12.2019 περιλαμβάνει ποσό €-776χιλ από την αποτίμηση του παραγώγου αντιστάθμισης ταμειακών ροών στην εύλογη αξία (μετά από αναβαλλόμενη φορολογία €-590χιλ).

14. Δάνεια

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Μακροπρόθεσμα δάνεια				
Ομολογιακός δανεισμός	155.879.941	104.122.127	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**155.879.941**	**104.122.127**	**-**	**-**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Ομολογιακός δανεισμός	1.033.549	23.701.907	-	-
Αλληλόχρεος λογαριασμός	-	7.180.000	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**1.033.549**	**30.881.907**	**-**	**-**
Συνολικός δανεισμός	**156.913.490**	**135.004.034**	**-**	**-**

Η μεταβολή του δανεισμού έχει ως εξής:

(Ποσά σε €)	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**	**-**

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**135.004.034**	**-**
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση (Σημ. 21)	379.144	-
Έξοδα έκδοσης δανείων	(899.004)	-
Αποπληρωμή δανεισμού	(74.840.684)	-
Ομολογιακός δανεισμός	97.270.000	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**156.913.490**	**-**

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

Η θυγατρική εταιρία LAMDA ΔΟΜΗ SMSA εντός του 2019, προέβη σε επιπλέον δανεισμό ύψους €25,3 και αποπληρωμή δανεισμού ύψους €2,9εκ.. Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης, το σύνολο του δανεισμού αφορά σε προϊόν κυμαινομένου επιτοκίου, κεφαλαίου ύψους €86,4εκ με επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών πλέον μεσοσταθμικό περιθώριο 3,07%. Το εμπραγμάτως ασφαλισμένο κοινοπρακτικό ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας υπολοίπου κεφαλαίου €86,4 εκ. από τις τράπεζες Eurobank Ergasias, Alpha Bank, Τράπεζα Πειραιώς και HSBC France, πρέπει να ικανοποιεί τους εξής βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες: Loan to value <60% και Debt Service Cover ratio >120%. Κατά την 31.12.2019 η Εταιρία ικανοποιεί πλήρως όλους τους όρους και δείκτες του τραπεζικού δανεισμού.

Στις 19/04/2019 ολοκληρώθηκε η αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου της θυγατρικής εταιρίας ΠΥΛΑΙΑ SMSA ύψους €64,8εκ με τη λήψη επιπλέον €7,2εκ. για την εξόφληση του αλληλόχρεου λογαριασμού. Η διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη με έναρξη αποπληρωμής από το 2021 , επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και περιθώριο 3%.Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες του 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%).

Κατά την 31.12.2019 ο Όμιλος ικανοποιεί πλήρως όλους τους όρους και δείκτες του τραπεζικού δανεισμού.

Στο σύνολο του δανεισμού κατά την 31/12/2019 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων ύψους €1,5εκ, εκ των οποίων ποσό ύψους €0,2εκ αναλογεί σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό ενώ το υπόλοιπο €1,3εκ σε μακροπρόθεσμο δανεισμό.

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		**ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**	
Ποσά σε €	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	3.467.580	42.263.784	-	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	17.616.669	4.924.694	-	-
Πάνω από 5 έτη	134.795.692	56.933.650	-	-
	155.879.941	**104.122.127**	**-**	**-**

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).

Στις 31/12/2019 το μέσο καθαρό επιτόκιο (επιτόκιο αναφοράς) που δανείζεται ο Όμιλος ανέρχεται στο 0,16% και το μέσο τραπεζικό δανειακό (spread) ανέρχεται στο 3,04%. Συνεπώς, το συνολικό μεικτό επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου την 31/12/2019 ανήλθε σε 3,20%.

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		**ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**	
Ποσά σε €	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Προμηθευτές	5.235.564	3.851.384	3.036	14.477
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	1.740.848	2.130.055	85.472	872.042
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	558.009	326.620	238.191	-
Προεισπραχθέντα έσοδα	2.302.944	2.275.812	-	-
Δεδουλευμένα έξοδα	3.157.028	2.246.895	763.122	18.500
Τόκοι πληρωτέοι	336.000	-	-	-
Προκαταβολές πελατών	492.498	342.258	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	376.833	908.480	-	-
Σύνολο	**14.199.722**	**12.081.505**	**1.089.821**	**905.019**

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	31.12.2019	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Μακροπρόθεσμες	156.721	258.550	-	-
Βραχυπρόθεσμες	14.043.001	11.822.954	1.089.821	905.019
Σύνολο	**14.199.722**	**12.081.505**	**1.089.821**	**905.019**

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

16. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΧΕΙΑ			
	31.12.2019		**31.12.2018**		**31.12.2019**		**31.12.2018**	
Ποσά σε €	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	-	775.886	-	-	-	-	-	-
Σύνολο	**-**	**775.886**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Μη κυκλοφορούν	-	775.886	-	-	-	-	-	-
Κυκλοφορούν	-	-	-	-	-	-	-	-
Σύνολο	**-**	**775.886**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Η ονομαστική αξία των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) είναι €44,7εκ στις 31.12.2019, με λήξη τον Νοέμβριο 2025. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Κατά την 31.12.2019, τα μεταβλητά επιτόκια μακροπρόθεσμων δανείων που καλύπτονται με χρηματοοικονομικά παράγωγα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου κυμαίνονταν με βάση το επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών πλέον μεσοσταθμικό περιθώριο 3,07%.

Από το σύνολο της εύλογης αξίας των παραγώγων, (οπού η μέθοδος αποτίμησης εμπίπτει στην ιεραρχία 2, όπως αυτή περιγράφεται στην σημ.3.3.), ως μακροπρόθεσμη υποχρέωση απεικονίζεται στον κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης η εναπομένουσα διάρκεια της δανειακής σύμβασης που καλύπτεται και είναι μεγαλύτερη από 12 μήνες.

Το σύνολο της μεταβολής στην εύλογη αξία αφορά στην αποτελεσματική αντιστάθμιση του κινδύνου, και αναγνωρίζεται σε ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων (σημ.13). Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας των παράγωγων αντιστάθμισης ταμειακών ροών είναι βασισμένη στην προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών σύμφωνα με τα μελλοντικά επιτόκια (Euribor 3 months) και το δείκτη μεταβλητότητας αυτών.

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 €1,9 εκ. σε ενοποιημένο επίπεδο (2018: €5,2εκ).

Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΧΕΙΑ	
Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	**(53.137.221)**	**(46.784.035)**	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	**273.106**	**135.671**	-	-
	(52.864.115)	**(46.648.364)**	-	-

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	**(46.648.364)**	**(37.750.240)**	**-**	**-**
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημ.24)	(8.267.898)	(14.020.563)	-	-
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων (σημ.24)	1.865.935	5.187.808	-	-
(Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	186.213	(74.386)	-	-
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω των ιδίων κεφαλαίων	-	9.017	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**(52.864.115)**	**(46.648.364)**	**-**	**-**

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 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)
Χρέωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2018	**44.169.268**	**2.889.413**	**(274.647)**	**46.784.035**
1 Ιανουαρίου 2019	**44.169.268**	**2.889.413**	**(274.647)**	**46.784.035**
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	8.026.180	198.367	-	8.224.548
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(1.755.785)	(115.577)	-	(1.871.361)
31 Δεκεμβρίου 2019	**50.439.664**	**2.972.204**	**(274.647)**	**53.137.221**

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

Ποσά σε Ευρώ	**Προβλέψεις απαιτήσεων**	**Λοιπά**	**Σύνολο**
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**
1 Ιανουαρίου 2019	**135.671**	**-**	**135.671**
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(43.350)		(43.350)
Χρέωση στα ίδια κεφάλαια	-	186.213	186.213
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(5.427)	-	(5.427)
31 Δεκεμβρίου 2019	**86.894**	**186.213**	**273.106**

- 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 €6,2εκ. (31/12/2018: €4,3εκ.)
- 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. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στον ισολογισμό είναι τα παρακάτω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
Ποσά σε €	**31.12.2019**	**31.12.2019**
Ποσά αναγνωρισμένα στον ισολογισμό		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	178.948	178.948
Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων προγράμματος	-	-
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό	**178.948**	**178.948**

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

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
Ποσά σε €	**31.12.2019**	**31.12.2019**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	14.037	14.037
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.083	2.083
Επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	**16.120**	**16.120**
Αναγνώριση προϋπηρεσίας	9.688	9.688
Ζημία / (κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	104.472	104.472
Συνολική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	**130.280**	**130.280**

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα είναι τα παρακάτω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
Ποσά σε €	**31.12.2019**	**31.12.2019**
Ανάλυση της υποχρέωσης που αναγνωρίστηκε στον ισολογισμό		
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης	-	-
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	14.037	14.037
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.083	2.083
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-	-
Ζημία / (κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	104.472	104.472
Κόστος προϋπηρεσίας αναγνωριζόμενο στη χρήση	9.688	9.688
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	48.668	48.668
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - τέλος χρήσης	**178.948**	**178.948**

Μεταβολή της υποχρέωσης στον ισολογισμό:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
Ποσά σε €	**31.12.2019**	**31.12.2019**
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό		
Συνολική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	130.280	130.280
Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	48.668	48.668
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό	**178.948**	**178.948**

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
Ποσά σε €	**31.12.2019**	**31.12.2019**
Αναπροσαρμογές		
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	(44.143)	(44.143)
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	(4.525)	(4.525)
Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**(48.668)**	**(48.668)**

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

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

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
	31.12.2019	31.12.2019
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,09%	1,09%
Πληθωρισμός	1,43%	1,43%
Αναμενόμενη διάρκεια προγράμματος παροχών (έτη)	21	21

19. Πωλήσεις

Ποσά σε €	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	01.01.2019 έως 31.12.2019	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**01.01.2019 έως 31.12.2019**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων				
Βασικό αντάλλαγμα	35.689.463	35.362.276	-	-
Μεταβλητό αντάλλαγμα	2.016.120	1.811.068	-	-
Έσοδα από εκμετάλλευση γραφείων	1.143.434	1.181.004	-	-
Έσοδα από διαφημιστικές ενέργειες προβολής	1.911.998	2.900.558	-	-
Αμοιβή εισόδου	22.006	19.302	-	-
Σύνολο	**40.783.020**	**41.274.209**	-	-
Έσοδα εκμετάλλευσης παρκινγκ	4.697.431	3.288.049		
Σύνολο πωλήσεων	**45.480.452**	**44.562.258**	-	-

20. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε €	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	01.01.2019 έως 31.12.2019	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**01.01.2019 έως 31.12.2019**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(1.289.408)	(4.840.713)	-	-
Κοινόχρηστες δαπάνες εμπορικού κέντρου που καλύπτονται από τον ιδιοκτήτη	(2.261.587)	(2.564.409)	-	-
Αναλογία κοινόχρηστων δαπανών κενών χώρων	(189.740)	(141.014)	-	-
Έξοδα λειτουργίας χώρων στάθμευσης	(1.616.448)	(1.575.766)	-	-
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων	(979.634)	(970.322)	-	-
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(842.589)	(822.157)	-	-
Αμοιβές παροχής οικονομικοδιοικητικών υπηρεσιών	(240.000)	(240.000)	-	-
Αμοιβές και έξοδα τεχνικών	(175.837)	(96.500)	-	-
Ασφάλιστρα	(466.851)	(455.194)	-	-
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(179.213)	(206.851)	-	-
Μεσιτείες	(426.189)	(281.100)	-	-
Επισκευές και συντηρήσεις	(622.047)	(511.203)	-	-
Αντιστροφή πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων (Σημ. 9)	(150.000)	1.527.314	-	-
Λοιπά έξοδα	(189.948)	(241.922)	-	-
Σύνολο	**(9.629.489)**	**(11.419.838)**	-	-

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

Ποσά σε €	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	01.01.2019 έως 31.12.2019	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**01.01.2019 έως 31.12.2019**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**
Υπηρεσίες διαχειρισης ακινήτων	(85.472)	(2.741.845)	(85.472)	(2.741.845)
Λοιποί φόροι	(3.734)	(22.831)	(1.393)	-
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(331.058)	(260.972)	(27.614)	(39.524)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(17.791)	(11.362)	(17.791)	(3.515)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	(48.489)	(81.612)	(27.999)	(2.165)
Σύνολο	**(486.543)**	**(3.118.621)**	**(160.269)**	**(2.787.049)**

Η σημαντική μείωση Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης οφείλεται κυρίως στην μείωση των εξόδων της Εταιρίας για υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων από την μέτοχο εταιρία LAMDA Development AE βάση της μεταξύ τους σύμβαση παροχής. Εντός του 2019 η εταιρία LAMDA Development AE μετέφερε προσωπικό στην Εταιρία και ακολουθώντας τους όρους της ίδιας σύμβασης , η αμοιβή της πρώτης για υπηρεσίες μειώθηκε κατά το ποσό του αντίστοιχου κόστους προσωπικού

22. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Ποσά σε € χιλ.	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	01.01.2019 έως 31.12.2019	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**01.01.2019 έως 31.12.2019**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**
Μισθοί και ημερομίσθια	(1.331.452)	-	(1.331.452)	-
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(269.587)	-	(269.587)	-
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (Σημ. 18)	(130.280)	-	(130.280)	-
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(905.259)	-	(905.259)	-
Σύνολο	**(2.636.578)**	**-**	**(2.636.578)**	**-**
Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στην λήξη της χρήσης	**23**	-	**23**	-

Εντός του 2019, η Εταιρία προχώρησε σε προσλήψεις προσωπικού το οποίο μέχρι 31/12/2018 μισθοδοτούνταν από την εταιρία LAMDA Development AE.

23. Χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε €	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	01.01.2019 έως 31.12.2019	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**01.01.2019 έως 31.12.2019**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**
Χρηματοοικονομικά Έξοδα:				
- Τόκοι δανείων - συμβατικοί	(3.667.709)	(4.564.923)	-	-
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(240.094)	(326.167)	(25.858)	(38.751)
- Τόκοι μισθώσεων (σημ. 31)	(3.460.227)	-	(482)	-
- Έξοδα παράτασης αποπληρωμής δόσεων δανείου (Σημ. 14)	(158.772)	(363.880)	-	-
- Εξόδων έκδοσης δανείων - απόσβεση (Σημ. 14)	(379.144)	(194.634)	-	-
	(7.905.946)	**(5.449.604)**	**(26.340)**	**(38.751)**
Καθαρά κέρδη από συναλλαγματικές διαφορές	12.277	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	**(7.893.669)**	**(5.449.604)**	**(26.340)**	**(38.751)**
Χρηματοοικονομικά Έσοδα:				
- Έσοδα τόκων	4.437	3.116	2.308	3.116
-Απομείωση μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	8.852	14.850	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	**13.290**	**17.966**	**2.308**	**3.116**
Σύνολο	**(7.880.379)**	**(5.431.637)**	**(24.032)**	**(35.635)**

24. Φόρος εισοδήματος

Βάσει του άρθρου 22 του νόμου 4646/2019 που ψηφίσθηκε στις 12.12.2019, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2019 σε 24% από 28% και για τα έτη 2020 και μετά σε 24%.

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.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
(Ποσά σε €)	01.01.2019 έως 31.12.2019	01.01.2018 έως 31.12.2018	01.01.2019 έως 31.12.2019	01.01.2018 έως 31.12.2018
Φόρος εισοδήματος	(6.008.585)	(6.632.404)	-	-
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή (Σημ. 17)	1.865.935	5.187.808	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 17)	(8.267.898)	(14.020.563)	-	-
Σύνολο	**(12.410.549)**	**(15.465.158)**	-	-

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:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
(Ποσά σε €)	01.01.2019 έως 31.12.2019	01.01.2018 έως 31.12.2018	01.01.2019 έως 31.12.2019	01.01.2018 έως 31.12.2018
Κέρδη χρήσης πρό φόρων	**55.454.075**	**72.485.742**	**12.741.846**	**10.142.543**
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2019:24% 2018: 29%)	(13.308.978)	(21.020.865)	(3.058.043)	(2.941.337)
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	-	-	3.735.054	3.759.916
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(152.459)	(137.924)	(2.177)	(1.817)
Διαφορά για την οποία δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	(815.046)	(558.433)	(674.978)	(816.761)
Αλλαγή Φορολογικού συντελεστή/Αντιστροφή αναβαλλόμενης φορολογίας	1.865.935	6.252.064	-	-
Φόροι	**(12.410.549)**	**(15.465.158)**	-	-

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	2017-2019
ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ	2013-2019
LAMDA Δομή ΑΕ	2013-2019

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 2018 ενώ οι λοιπές εταιρίες του Ομίλου για τις χρήσεις 2011 έως και 2018. 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 2019, ο ειδικός αυτός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί εντός του πρώτου εννεαμήνου του 2020.

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.

25. Λειτουργικές ταμειακές ροές

		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		**ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**	
Ποσά σε €	**Σημείωση**	**01.01.2019 έως 31.12.2019**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**01.01.2019 έως 31.12.2019**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**
Ζημιές χρήσης		43.043.527	57.020.584	12.741.846	10.142.543
Προσαρμογές για:					
Φόρο	24	12.410.549	15.465.158	-	-
Αποσβέσεις ενσώματων και αυλων παγίων	6,7	401.981	360.965	-	-
Απομείωση απαιτήσεων		150.000	(1.527.314)	-	-
Έσοδα από μερίσματα		-	-	(15.562.725)	(12.965.227)
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού	18	130.280	-	130.280	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	23	(13.290)	(17.966)	(2.308)	(3.116)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	7.893.669	5.449.604	26.340	38.751
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	(31.008.595)	(48.254.546)	-	-
		33.008.121	**28.496.485**	**(2.666.567)**	**(2.787.049)**
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:					
(Αύξηση)/ μείωση απαιτήσεων		4.066.886	(9.609.875)	(10.707)	338
(Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων		1.782.217	2.650.568	184.802	891.019
		5.849.103	**(6.959.307)**	**174.096**	**891.357**
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**38.857.224**	**21.537.178**	**(2.492.471)**	**(1.895.691)**

26. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Κατά την 31/12/2019, σε ενοποιημένο επίπεδο έχουν αναληφθεί υποχρεώσεις σχετικές με κεφαλαιουχικές δαπάνες, ποσό ύψους €4,1εκ και δεν έχουν εκτελεστεί.

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

27. 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 ΣΤΟΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Υποχρεώσεις				
Εγγυτικές επιστολές τραπεζών για εξασφάλιση υποχρεώσεων	3.532.980	10.178.004	-	2.619.609
Σύνολο	**3.532.980**	**10.178.004**	**-**	**2.619.609**
Απαιτήσεις				
Εγγυήσεις για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	23.582.420	23.306.684	-	-
Εγγυητικές επιστολές προκαταβολής	332.694	407.900	-	-
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων	1.630.003	145.950	-	-
	25.545.118	**23.860.534**	-	-

Εκτός των ανωτέρω πρέπει να ληφθεί υπόψη το εξής θέμα, για το οποίο δεν συντρέχει λόγος βάσει του ΔΛΠ 37 για το σχηματισμό προβλέψεων, καθώς σύμφωνα και με τις σχετικές γνωμοδοτήσεις των νομικών συμβούλων της Εταιρίας και τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, δεν θεωρείται πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τη διευθέτηση του θέματος.

Το νομικό πρόσωπο δημοσίου (και ήδη ιδιωτικού) δικαίου «Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή» («ΕΟΕ») άσκησε αγωγή κατά της «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε» («ΕΤΑΔ»), με την οποία ζητά την απόδοση της χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της έκτασης εντός της οποίας έχει ανεγερθεί το «Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης» (εφεξής το «IBC»). Σύμφωνα με την αγωγή, η ΕΟΕ είναι κυρία της έκτασης και ζητά επιπλέον τα μισθώματα που έχει καταβάλει η LAMDA DOMI S.M.S.A. στην ΕΤΑΔ από 30.04.2007 μέχρι 30.06.2019 και ανέρχονται σε € 90.784.500. Η ΕΟΕ ισχυρίζεται ότι το άρθρο 35 του ν.3342/2005, με το οποίο ανατέθηκε στην εταιρία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» (ήδη ΕΤΑΔ) η αξιοποίηση, χρήση, διαχείριση και εκμετάλλευση του IBC, έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 17 του Συντάγματος, καθώς στερεί από την ΕΟΕ το δικαίωμά της να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται το ακίνητο που ανήκει στην ιδιοκτησία της. Μετά από προσεπίκληση της ΕΤΑΔ, η LAMDA DOMI S.M.S.A. άσκησε προς υποστήριξη της ΕΤΑΔ πρόσθετη παρέμβαση, δεν έχει όμως ακόμη οριστεί δικάσιμος. Κατά την εκτίμηση των νομικών συμβούλων της Εταιρίας, υπάρχουν βάσιμα νομικά επιχειρήματα προς απόρριψη της αγωγής της ΕΟΕ.

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

28. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε €	**01.01.2019 έως 31.12.2019**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**	**01.01.2019 έως 31.12.2019**	**01.01.2018 έως 31.12.2018**
i) Έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών				
- LAMDA Development SA	1.005.965	953.282	-	-
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	227.750	659.463	-	-
	1.233.715	**1.612.745**	**-**	**-**
ii) Αγορές υπηρεσιών				
- LAMDA Development SA	527.690	3.194.219	85.472	2.745.360
- αγορές υπηρεσιών από εταιρίες των οποίων η ελέγχουσα	1.498.212	773.309	-	-
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.516.897	3.528.203	-	-
	5.542.799	**7.495.730**	**85.472**	**2.745.360**
iii) Έσοδα από μερίσματα				
- έσοδα από μερίσματα θυγατρικών	**-**	**-**	**15.562.725**	**12.965.227**
iv) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης				
Διευθυντικά Στελέχη:				
- Αμοιβές και λοιπές παροχές	472.748	-	472.748	-
	472.748	**-**	**472.748**	**-**

v) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις υπηρεσιών

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:				
- LAMDA Development SA	4.632	3.159	-	-
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	2.775	-	-
	4.632	**5.934**	**-**	**-**
Απαιτήσεις από προμερίσματα διανεμηθέντα:				
- μέτοχοι	-	5.547.020	-	5.547.020
	-	**5.547.020**	**-**	**5.547.020**
Απαιτήσεις από μερίσματα:				
-LAMDA ΔΟΜΗ SMSA	-	-	-	3.452.900
	-	**-**	**-**	**3.452.900**
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:				
- LAMDA Development SA	122.672	968.928	85.472	872.042
- προς εταιρίες των οποίων η ελέγχουσα πλειοψηφία ανήκει στην οικογένεια Λάτση	619.268	106.677	-	-
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	998.908	1.054.450	-	-
	1.740.848	**2.130.055**	**85.472**	**872.042**
Υποχρεώσεις μισθώσεων προς συνδεδεμένα μέρη:				
- LAMDA Development SA	10.944	-	2.904	-
	10.944	**-**	**2.904**	**-**

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.

29. Μέρισμα

Την 30η Σεπτεμβρίου 2019, το Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας αποφάσισε τη διανομή συνολικού ποσού €11.028.200,00 (ήτοι €0,067 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως προσωρινό μέρισμα στους μετόχους για τη χρήση 2019. Την 31 Δεκεμβρίου 2019 το προσωρινό μέρισμα εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων.

Την 31η Μαΐου 2019 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού ύψους €9.629.100,00 (ήτοι €0,0585 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2018. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €5.547.00,00 (ήτοι €0,0585 ανά μετοχή – ποσό σε) σε συνέχεια της από 10 Σεπτεμβρίου 2018 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανερχόταν σε €4.082.080,00 (ήτοι €0,0248 – ποσό σε €). Την 31 Δεκεμβρίου 2018 το προσωρινό μέρισμα εμφανίζεται στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (Σημείωση 9).

30. Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	66.630	65.039	14.865	14.539
Αμοιβές για το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό	66.600	60.020	8.000	7.420
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	8.620	8.980	620	2.480
Σύνολο	**141.850**	**134.039**	**23.485**	**24.439**

31. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές

(α) Αναπροσαρμογές κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Σε αυτή την σημείωση περιγράφεται η επίπτωση από την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Ο Όμιλος επέλεξε να υιοθετήσει το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 από την 1 Ιανουάριου 2019 χωρίς την αναθεώρηση των κονδυλίων της συγκριτικής περιόδου του 2018 όπως προβλέπεται κατά την μετάβαση σύμφωνα με το νέο πρότυπο. Οι προσαρμογές που προκύπτουν από το νέο λογιστικό χειρισμό για τις συμβάσεις μισθώσεων κατά συνέπεια αναγνωρίζονται στον ισολογισμό έναρξης της 1 Ιανουαρίου 2019. Κατά την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος αναγνώρισε στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις υποχρεώσεις σε σχέση με μισθώσεις που κατά το παρελθόν είχαν ταξινομηθεί ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Οι εν λόγω υποχρεώσεις επιμετρήθηκαν ως η παρούσα αξία των υπολειπόμενων μελλοντικών πληρωτέων μισθωμάτων, χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο προεξόφλησης το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού. Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, ο σταθμισμένος μέσος όρος του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε ανήλθε σε 4,5%.

Κατά την εφαρμογή του προτύπου, ο Όμιλος επέλεξε να εφαρμόσει την επιτρεπόμενη πρακτική σύμφωνα με το πρότυπο, βάσει της οποίας λειτουργικές μισθώσεις με υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης μικρότερη των 12 μηνών κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 μπορούν να ταξινομηθούν ως βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Ο Όμιλος επέλεξε να μην επαναπροσδιορίσει εάν ένα συμβόλαιο είναι ή εμπεριέχει μίσθωση κατά την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής. Αντιθέτως, για τις συμβάσεις που έχουν συναφθεί πριν την ημερομηνία μετάβασης, ο Όμιλος βασίστηκε στην αξιολόγηση τους κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 17 και της διερμηνείας ΕΔΔΠΧΑ 4 – Ο προσδιορισμός του εάν μια συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση.

Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, ο Όμιλος δεν είχε συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ενώ έχουν συναφθεί λειτουργικές μισθώσεις που αφορούν τη μακροχρόνια λειτουργική μίσθωση του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos ,το δικαίωμα χρήσης του οποίου περιλαμβάνεται στις επενδύσεις σε ακίνητα (σημ. 5) η μίσθωση αυτοκινήτων καθώς και για τη χρήση των γραφείων της έδρας της Εταιρίας στο Μαρούσι .

Η αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου επηρέασαν τα παρακάτω κονδύλια της χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2019:

- Επενδύσεις σε ακίνητα : αύξηση κατά €78,615χιλ.(Εταιρία €0χιλ)
- Δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – αύξηση κατά €32χιλ. .(Εταιρία €16χιλ)
- Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – αύξηση κατά €78,647χιλ.(Εταιρία €16χιλ)

Η αλλαγή πολιτικής ωστόσο δεν είχε καμία επίπτωση στα Κέρδη εις νέον κατά την 1 Ιανουαρίου 2019.

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων που αναγνωρίστηκαν κατά την 1/1/2019 ισούται με το ποσό της αντίστοιχης υποχρέωσης από μισθώσεις. Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων που αναγνώρισε ο Όμιλος και η Εταιρία αφορούν τις παρακάτω κατηγορίες:

Όμιλος

(Ποσά σε € χιλ.)	**31 Δεκεμβρίου 2019**	**1 Ιανουαρίου 2019**
Εδαφικές Εκτάσεις	78.477.568	78.615.321
Κτίρια Γραφείων	10.712	21.256
Αυτοκίνητα	5.374	10.749
Σύνολο δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	**78.493.654**	**78.647.325**

Εταιρία

(Ποσά σε € χιλ.)	**31 Δεκεμβρίου 2019**	**1 Ιανουαρίου 2019**
Κτίρια Γραφείων	2.904	5.641
Αυτοκίνητα	5.374	10.749
Σύνολο δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	**8.279**	**16.389**

Για την περίοδο από 1/1/2019 έως 31/12/2019, η Εταιρία αναγνώρισε ως αποσβέσεις ποσό ύψους €8,1χιλ, και στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ενώ ο Όμιλος αναγνώρισε ως αποσβέσεις ποσό ύψους €15,9χιλ, και μεταβολές στην εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων ποσό ύψους €138χιλ στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρία και ο Όμιλος κατά την 1/1/2019 και 31/12/2019 έχουν ως εξής :

Εταιρία

(Ποσά σε € χιλ.)	**Κτίρια Γραφείων**	**Αυτοκίνητα**	**Σύνολο**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019	**5.641**	**10.749**	**16.389**
Χρεωστικοί τόκοι	172	311	482
Πληρωμές μισθωμάτων	(2.908)	(5.537)	(8.445)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019	**2.904**	**5.523**	**8.427**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			8.338
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			89
Σύνολο			**8.427**

Όμιλος

(Ποσά σε € χιλ.)	**Εδαφικές Εκτάσεις**	**Κτίρια Γραφείων**	**Αυτοκίνητα**	**Σύνολο**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019	**78.615.321**	**21.256**	**10.749**	**78.647.325**
Χρεωστικοί τόκοι	3.459.269	647	311	3.460.227
Πληρωμές μισθωμάτων	(3.597.023)	(10.959)	(5.537)	(3.613.518)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019	**78.477.568**	**10.944**	**5.523**	**78.494.034**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				349.157
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				78.144.877
Σύνολο				**78.494.034**

Οι όροι των μισθώσεων διαπραγματεύονται κάθε φορά εκ νέου και περιλαμβάνουν διαφορετικούς όρους και προϋποθέσεις. Οι συμβάσεις μίσθωσης δεν ενσωματώνουν συγκεκριμένες ρήτρες ενώ τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εξασφαλίσεις έναντι δανεισμού

Μέχρι την χρήση του 2018, οι πληρωμές των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονταν ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναλογικά κατά την διάρκεια της σύμβασης. Από 1 Ιανουαρίου 2019, οι μισθώσεις αναγνωρίζονται ως δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και αντίστοιχα ως υποχρέωση κατά την ημερομηνία που ο Όμιλος έχει το δικαίωμα χρήσης.

(β) Λογιστική πολιτική της Εταιρίας για μισθώσεις - Η Εταιρία ως μισθωτής

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

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

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

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

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

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

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

32. 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 ότι 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	ΣΥΝΟΛΟ
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**

33. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Ο Όμιλος παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των συνεργατών της ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 10, οι επιπτώσεις από την εξάπλωση του ιού δεν αποτελούν γεγονός που επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου για την περίοδο που λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Λόγω των μέτρων για τον περιορισμό της εξάπλωσης του κορωνοϊού COVID-19 με απόφαση της κυβέρνησης ανεστάλη η λειτουργία των εμπορικών κέντρων του Ομίλου για την περίοδο στις 13.03.2020 μέχρι την 17.05.2020. Σύμφωνα με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α'68) η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α΄83) και στην οποία προστέθηκε η παράγραφος 5 με το ν.4690/30.05.2020 άρθρο 15, οι καταστηματάρχες απαλλάχθηκαν από την καταβολή του 40% των μισθωμάτων τους για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάϊο και Ιούνιο του 2020. Κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί μισθώσεων, ο Όμιλος, αποφάσισε να παράσχει επιπλέον έκπτωση 30% επί του αρχικού συνολικού μισθώματος για τους μήνες Απρίλιο και Μάιο. Τόσο η απώλεια εισοδήματος λόγω της απαλλαγής για την καταβολή του 40% των μισθωμάτων, της επιπλέον έκπτωσης του 30% όσο και η επίπτωση στα οικονομικά αποτελέσματα και στην κερδοφορία του Ομίλου δεν μπορεί να εκτιμηθεί με ακρίβεια λόγω του γεγονότος ότι το φαινόμενο είναι ακόμη σε εξέλιξη. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι ως αποτέλεσμα των προαναφερθέντων ΠΝΠ και της απόφασης του Ομίλου για την επιπλέον έκπτωση 30% επί του συνολικού μισθώματος, τα τιμολογημένα έσοδα για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο Μάιο και Ιούνιο του 2020 μειωθήκαν κατά €6,6εκ. Επιπροσθέτως, ο Όμιλος έχει απωλέσει εξ'ολοκλήρου τα έσοδα από την εκμετάλλευση των σταθμών αυτοκινήτων καθώς επίσης τα έσοδα από την διαφημιστική εκμετάλλευσή των χώρων των εμπορικών κέντρων και το μεταβλητό μίσθωμα επί των πωλήσεων των καταστηματαρχών. Για την αντίστοιχη περίοδο από τον Μάρτιο έως τον Μάιο του 2019, ο Όμιλος είχε αναγνωρίσει έσοδα €1,2εκ. Η επίπτωση στα κέρδη μετά φόρων του Ομίλου για την περίοδο από Μάρτιο έως και Ιούνιο του 2020, εκτιμάται στο ποσό των €5,4εκ.

Προς το παρόν παραμένουν άγνωστες οι επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία, στο Α.Ε.Π. της χώρας και κατά συνέπεια στην κατανάλωση. Η μείωση της κατανάλωσης ενδέχεται να οδηγήσει τους καταστηματάρχες των εμπορικών κέντρων σε αδυναμία κάλυψης των υποχρεώσεών τους προς τον Ομίλο. Παραμένουν επίσης άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στην αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού του Ομίλου. Δεδομένου ότι το φαινόμενο είναι σε εξέλιξη, οι επιπτώσεις του στον Όμιλο είναι υπό αξιολόγηση και θα παρουσιαστούν σε επόμενες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Η Διοίκηση του Ομίλου έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή επάρκεια σε επίπεδο Εταιρίας αλλά και Ομίλου. Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεών της. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες του δανείου του Ομίλου θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

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