Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.07.28 14:41:24 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,28/07/2023
Αριθ. Πρωτ.:3010153

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **LAMDA MALLS A.E.** και αριθμό ΓΕΜΗ **141173801000**.

Την **28/07/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3728021**, η από 19/07/2023 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με απορρόφηση και σύσταση νέας ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

KPMG

Lamda Olympia Village Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία

Έκθεση Αποτίμησης με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2022 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, στο πλαίσιο της κοινής διάσπασης της Lamda Olympia Village Μ.Α.Ε.

KPMG Ελεγκτική Α.Ε.

19 Ιουλίου 2023

Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει 35 σελίδες

Τα παραρτήματα περιλαμβάνουν 6 σελίδες

epl/atd/MK (1117750)

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Ελληνική Ανώνυμη Εταιρεία και μέλος του διεθνούς οργανισμού ανεξάρτητων εταιρειών-μελών της KPMG συνδεδεμένων με την KPMG International Limited, ιδιωτική Αγγλική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με εγγυητικές εισφορές. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.

ΓΕΜΗ:148599601000

Document classification: KPMG Public

Lamda Olympia Village Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία
Έκθεση Αποτίμησης με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2022 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, στο πλαίσιο της κοινής διάσπασης της Lamda Olympia Village Μ.Α.Ε.
19 Ιουλίου 2023

Ορισμοί

Διασπώμενη	LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων
ΔΟΥ	Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία
ΔΠΧΑ	Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
εκ.	Εκατομμύρια
Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση	LAMDA Development - Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων
Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση	LAMDA MALLS Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων
Επωφελούμενη με Σύσταση	The Mall Athens Ανάπτυξη και Αξιοποίηση Ακινήτων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία (υπό- ίδρυση)
Επωφελούμενες	Από κοινού η Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση και Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση και η Επωφελούμενη με Σύσταση
Εταιρική Εισφορά Α	Εισφορά της Διασπώμενης προς την Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση, ως αποτέλεσμα της Διάσπασης
Εταιρική Εισφορά Β	Εισφορά της Διασπώμενης προς την Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση, ως αποτέλεσμα της Διάσπασης
Εταιρική Εισφορά Γ	Εισφορά της Διασπώμενης προς Επωφελούμενη με Σύσταση, ως αποτέλεσμα της Διάσπασης
Ν.	Νόμος
παρ.	Παράγραφος

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε.. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
τ.μ.	Τετραγωνικά μέτρα
χιλ.	Χιλιάδες
Designer Outlet Athens	Designer Outlet Athens Μονοπρόσωπη ΕΠΕ
KPMG	KPMG Ελεγκτική Α.Ε.
LOV Luxembourg	LOV Luxembourg S.à R.L

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599801000

Document classification: KPMG Public

Lamda Olympia Village Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία
Έκθεση Αποτίμησης με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2022 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, στο πλαίσιο της κοινής διάσπασης της Lamda Olympia Village Μ.Α.Ε.
19 Ιουλίου 2023

Περιεχόμενα

1	Γενικά	1
1.1	Εντολή και σκοπός αποτίμησης	1
1.2	Πηγές πληροφόρησης	1
1.3	Περιορισμοί	2
2	Περιγραφή Διάσπασης	4
3	Περιγραφή Διασπώμενης	6
3.1	Σύντομη Περιγραφή	6
3.2	Σκοπός της Διασπώμενης	6
3.3	Μετοχικό κεφάλαιο	7
3.4	Διοικητικό Συμβούλιο	8
4	Περιγραφή Επωφελούμενων	9
4.1	Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση	9
4.1.1	Σύντομη Περιγραφή	9
4.1.2	Σκοπός της Επωφελούμενης	9
4.1.3	Μετοχικό κεφάλαιο	10
4.1.4	Διοικητικό Συμβούλιο	10
4.2	Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση	10
4.2.1	Σύντομη Περιγραφή	10
4.2.2	Σκοπός της Επωφελούμενης	11
4.2.3	Μετοχικό κεφάλαιο	12
4.2.4	Διοικητικό Συμβούλιο	12
4.3	Επωφελούμενη με Σύσταση	12
4.3.1	Σύντομη Περιγραφή	12
5	Αποτίμηση εισφερόμενων στοιχείων και μέθοδοι αποτίμησης	13
6	Αποτίμηση Εταιρικής Εισφοράς Α	15
6.1.1	Συμμετοχή στη Lamda Malls Α.Ε.	15
6.2	Αποτέλεσμα αποτίμησης	16
7	Αποτίμηση Εταιρικής Εισφοράς Β	17
7.1	Εισφερόμενα περιουσιακά στοιχεία	17
7.1.1	Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	17
7.1.2	Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	19
7.2	Εισφερόμενες υποχρεώσεις	19
7.2.1	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	19
7.3	Αποτέλεσμα αποτίμησης	20
8	Αποτίμηση Εταιρικής Εισφοράς Γ	21
8.1	Εισφερόμενα περιουσιακά στοιχεία	22
8.1.1	Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	22
8.1.2	Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	24

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε.. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 145599501000

Document classification: KPMG Public

8.2	Εισφερόμενες υποχρεώσεις	27
8.2.1	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	27
8.2.2	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	28
8.3	Αποτέλεσμα αποτίμησης	30
9	Αποτίμηση συμμετοχής LOV Luxembourg	31
9.1	Περιουσιακά στοιχεία	31
9.1.1	Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	31
9.1.2	Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	32
9.2	Υποχρεώσεις	33
9.2.1	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	33
9.2.2	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	33
9.3	Αποτέλεσμα αποτίμησης	34
10	Συμπεράσματα	35
Παραρτήματα		36
Παράρτημα 1 – Ισολογισμός Μετασχηματισμού		36
Παράρτημα 2 – Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες		37
Παράρτημα 3 – Αποτίμηση εισφερόμενων στοιχείων Διασπώμενης		38
Παράρτημα 4 – Αποτίμηση Εταιρικής Εισφοράς Α		39
Παράρτημα 5 – Αποτίμηση Εταιρικής Εισφοράς Β		40
Παράρτημα 6 – Αποτίμηση Εταιρικής Εισφοράς Γ		41

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

Lamda Olympia Village Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία
Έκθεση Αποτίμησης με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2022 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, στο πλαίσιο της κοινής διάσπασης της Lamda Olympia Village Μ.Α.Ε.
19 Ιουλίου 2023

1 Γενικά

1.1 Εντολή και σκοπός αποτίμησης

Η εταιρεία «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» (εφεξής «LOV» ή «Διασπώμενη») επιθυμεί να προχωρήσει σε κοινή διάσπαση με απορρόφηση από τις εταιρείες «LAMDA Development - Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (εφεξής «Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση»), «LAMDA MALLS Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (εφεξής «Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση») και από νέα υπο-ίδρυση ανώνυμη εταιρεία που θα φέρει την επωνυμία «The Mall Athens Ανάπτυξη και Αξιοποίηση Ακινήτων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (εφεξής «Επωφελούμενη με Σύσταση»), (από κοινού «Επωφελούμενες»), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 55 παρ. 4, 75, 59-74 και 83-87 του Ν. 4601/2019 περί εταιρικών μετασχηματισμών, τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 καθώς και τις διατάξεις του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν.

Στο πλαίσιο αυτό, η Διασπώμενη θα εισφέρει στις Επωφελούμενες τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχει και τις υποχρεώσεις της κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Για τις ανωτέρω εισφορές απαιτείται η αποτίμηση των εισφερόμενων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού (εφεξής η «Αποτίμηση»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 (παρ. 3,4) του Ν. 4548/2018.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, η Διοίκηση της Διασπώμενης ανέθεσε στην KPMG Ελεγκτική Α.Ε. (εφεξής «KPMG») την αποτίμηση των εισφερόμενων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2022 (εφεξής «Ημερομηνία Αποτίμησης») σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας των εισφερόμενων σε είδος στοιχείων. Η Αποτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της Διασπώμενης καθώς και την Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες που συνέταξε η Διοίκηση της Διασπώμενης για το σκοπό της Διάσπασης.

Η παρούσα έκθεση (εφεξής η «Έκθεση») έχει σκοπό την αποτύπωση της εκτίμησης της αξίας των εισφερόμενων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της Διασπώμενης στις Επωφελούμενες κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης.

1.2 Πηγές πληροφόρησης

Για την αποτίμηση των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που θα εισφερθούν στις Επωφελούμενες, ως αποτέλεσμα της Διάσπασης, έγινε χρήση των κάτωθι πληροφοριών και στοιχείων που τέθηκαν υπόψιν μας από τη Διοίκηση της Διασπώμενης:

- Ισολογισμός Μετασχηματισμού της Διασπώμενης, με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2022, που καταρτίστηκε βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ»), δεδομένου ότι η Διασπώμενη

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε.. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599801000

Document classification: KPMG Public

εφαρμόζει αυτά τα λογιστικά πρότυπα για την τήρηση των λογιστικών της βιβλίων και τη σύνταξη των Οικονομικών της Καταστάσεων. Σημειώνουμε ότι ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της Διασπώμενης δεν έχει ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

- Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2022 που καταρτίστηκε βάσει των ΔΠΧΑ. Η εν λόγω κατάσταση απεικονίζει τον επιμερισμό των εισφερόμενων στοιχείων της Διασπώμενης στις Επωφελούμενες.
- Λοιπά υποστηρικτικά στοιχεία, πληροφορίες και έγγραφα σχετικά με τα οικονομικά μεγέθη και ανάλυση της Διασπώμενης

Η Αποτίμηση βασίστηκε στα προαναφερθέντα στοιχεία καθώς και σε στοιχεία και πληροφορίες που προέκυψαν από συζητήσεις και γραπτές επικοινωνίες με στελέχη της Διοίκησης της Διασπώμενης, τα οποία και μας διαβεβαίωσαν γραπτώς μέσω επιβεβαιωτικής επιστολής με ημερομηνία αναφοράς 19 Ιουλίου 2023 ότι οι πληροφορίες και τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν είναι ακριβή και πλήρη.

1.3 Περιορισμοί

Η παρούσα Έκθεση παραθέτει τα αποτελέσματα της Αποτίμησης. Θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στις παρακάτω γενικές σημαντικές παρατηρήσεις και περιορισμούς ως προς την Έκθεση και την εργασία μας:

- Δεν έχουμε διενεργήσει κανενός είδους έλεγχο ή διασφάλιση, σχετικά με τις πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν από τη Διοίκηση της Διασπώμενης. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που αποδειχτεί ότι η Διοίκηση της Διασπώμενης έχει αποκρύψει σημαντικά γεγονότα ή άλλα στοιχεία.
- Η εργασία μας δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση διενέργεια πλήρους ελέγχου (full-scope audit) του Ισολογισμού Μετασχηματισμού και της Κατάστασης Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες και για το λόγο αυτό η Έκθεση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για το σκοπό αυτό. Δεν εκφέρουμε γνώμη ή οποιαδήποτε άλλη μορφή διαβεβαίωσης για τις παραδοχές που έχουν υιοθετηθεί ή για το εάν ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού και η Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις Γενικά Αποδεκτές Λογιστικές Αρχές.
- Η Αποτίμησή μας προϋποθέτει ότι η Διασπώμενη δεν έχει άλλα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα σε αυτά ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πλέον των όσων παρουσιάζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού και στην Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες ή ουσιώδεις δεσμεύσεις άλλες πέρα από αυτές που συνάδουν με τις συνήθεις δραστηριότητές της, ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα, η οποία θα είχε ουσιώδη επίπτωση στην ανάλυση που διενεργήσαμε.
- Βασική αρχή για την εργασία μας αποτελεί η παραδοχή ότι οι Επωφελούμενες θα εκτελούν απρόσκοπτα τις εργασίες τους ως μεμονωμένες οντότητες στο απώτερο μέλλον («going concern principle»).

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148598601000

Document classification: KPMG Public

- Όλα τα ιστορικά στοιχεία και οι πληροφορίες σχετικά με την Διασπώμενη χορηγήθηκαν από τη Διοίκηση της Διασπώμενης τις οποίες θεωρήσαμε ως ακριβείς και πλήρεις, χωρίς να διενεργήσουμε ανεξάρτητο έλεγχο.
- Τα ποσά σε ορισμένους περιπτώσεις ενδέχεται να έχουν στρογγυλοποιηθεί για σκοπούς απλοποίησης, με αποτέλεσμα ορισμένα από τα συγκεντρωτικά ποσά που παρουσιάζονται στο κείμενο να μη συμφωνούν απόλυτα με τα αντίστοιχα αναλυτικά ποσά που εμφανίζονται στους πίνακες. Η στρογγυλοποίηση δεν επηρεάζει σε καμία περίπτωση την ακρίβεια των υπολογισμών.

Τέλος, επισημαίνουμε ότι η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί αποκλειστικά για λογαριασμό της Διασπώμενης και των Επωφελούμενων ως αποτέλεσμα της Διάσπασης και συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις του άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 επί τη βάσει του οποίου και συνετάγη, δεν μπορεί δε να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό. Η KPMG δεν αποδέχεται ουδεμία ευθύνη για το περιεχόμενο της παρούσας σε περίπτωση που αυτή χρησιμοποιηθεί από τρίτους.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε.. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 145599501000

Document classification: KPMG Public

2 Περιγραφή Διάσπασης

Σύμφωνα με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Διασπώμενης με ημερομηνία 31 Μαΐου 2023, η Διασπώμενη θα προχωρήσει σε κοινή διάσπαση με απορρόφηση από τις Επωφελούμενες.

Η Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες, που παρουσιάζεται παρακάτω, περιγράφει αναλυτικά πως η λογιστική αξία της Διασπώμενης διασπάται και εισφέρεται στις Επωφελούμενες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες κατά την 31.12.2022				
Ποσά σε ευρώ	**Λογιστική αξία**	**Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση**	**Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση**	**Επωφελούμενη με Σύσταση**
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Επενδύσεις σε ακίνητα	453,700,000	-	-	453,700,000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1,041,445	-	-	1,041,445
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	4,564	-	-	4,564
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	135,443,059	109,000,000	26,443,059	-
Λοιπές απαιτήσεις	27,088,121	-	17,804,976	9,283,145
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**617,277,189**	**109,000,000**	**44,248,035**	**464,029,154**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	43,096,935	-	37,060,333	6,036,602
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	255,601	-	-	255,601
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23,384,461	-	8,001,392	15,383,069
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**66,736,997**	**-**	**45,061,725**	**21,675,272**
Σύνολο εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων	**684,014,187**	**109,000,000**	**89,309,760**	**485,704,426**
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	66,658,310	-	-	66,658,310
Λοιπές υποχρεώσεις	4,324,221	-	-	4,324,221
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**70,982,531**	**-**	**-**	**70,982,531**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19,548,108	-	8,001,392	11,546,716
Δάνεια	357,978,881	-	-	357,978,881
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**377,526,989**	**-**	**8,001,392**	**369,525,597**
Σύνολο εισφερόμενων υποχρεώσεων	**448,509,520**	**-**	**8,001,392**	**440,508,128**
Καθαρή Θέση	**235,504,666**	**109,000,000**	**81,308,368**	**45,196,298**

Πηγή: Ισολογισμός Μετασχηματισμού και Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες

Ανάλυση Καθαρής θέσης Διασπώμενης	
Ποσά σε ευρώ	**Λογιστική αξία**
Μετοχικό κεφάλαιο	3,620,771
Νόμιμο αποθεματικό	2,522,180
Ειδικά αποθεματικά - φορολογηθέντα	37,717
Αποτελέσματα εις νέον	229,323,998
Σύνολο καθαρής θέσης	**235,504,666**

Πηγή: Ισολογισμός Μετασχηματισμού

Ειδικότερα, η εν λόγω διάσπαση θα υλοποιηθεί ως ακολούθως:

- Με μεταβίβαση της συμμετοχής που κατέχει κατά 31.7% η Διασπώμενη στην εταιρεία Lamda Malls A.E., προς την Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση (εφεξής «Εταιρική Εισφορά Α»).
- Με μεταβίβαση (α) των συμμετοχών στις εταιρείες Designer Outlet Athens Μονοπρόσωπη ΕΠΕ (εφεξής «Designer Outlet Athens»), που η Διασπώμενη κατέχει κατά 100%, καθώς και στην LOV Luxembourg S.à R.L. (εφεξής «LOV Luxembourg»), που η Διασπώμενη κατέχει κατά 50%, (β) των δανείων που έχει

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

χορηγήσει προς τις προαναφερόμενες συμμετοχές, (γ) χρηματικών διαθεσίμων και (δ) υποχρέωσης προς την MGE Hellenic Investment S.à R.L., που είναι ο προηγούμενος μέτοχος της Designer Outlet Athens, προς την Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση (εφεξής «Εταιρική Εισφορά Β»).

- Με μεταβίβαση της δραστηριότητας εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου «The Mall Athens» (εφεξής «Κλάδος») προς την Επωφελούμενη με Σύσταση»), (εφεξής «Εταιρική Εισφορά Γ»).

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

3 Περιγραφή Διασπώμενης

3.1 Σύντομη Περιγραφή

Η Διασπώμενη φέρει την επωνυμία «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» και τον διακριτικό τίτλο «L.O.V. S.M.S.A.».

Η Διασπώμενη ιδρύθηκε στις 7 Φεβρουαρίου 2001 και η διάρκεια της ορίζεται μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους 2050. Η έδρα της βρίσκεται στον Δήμο Αμαρουσίου, στην Λεωφόρο Κηφισίας 37Α.

3.2 Σκοπός της Διασπώμενης

Σύμφωνα με το καταστατικό, σκοπός της Διασπώμενης είναι:

i. Η ανάπτυξη, αξιοποίηση, διαχείριση και εν γένει εκμετάλλευση πάσης φύσεως ακινήτων ιδιόκτητων ή μη.
ii. Η αγορά, μίσθωση και γενικά η με οποιοδήποτε τρόπο και νομική μορφή απόκτηση εμπραγμάτων ή ενοχικών δικαιωμάτων επί ακινήτων.
iii. Η μελέτη, κατασκευή, ανέγερση, ανακατασκευή, αναμόρφωση, ανάπλαση και εν γένει αξιοποίηση:
   - κτιρίων, προσωρινών κατασκευών και κτιριακών εγκαταστάσεων κάθε είδους, αστικών ή μη,
   - εμπορικών κέντρων
   - ξενοδοχειακών και τουριστικών εγκαταστάσεων,
   - καταστημάτων ή εν γένει εγκαταστάσεων ψυχαγωγίας (όπως κέντρα διασκέδασης, μπαρ, καφετέριες, εστιατόρια, παιδικές χαρές, εγκαταστάσεις λούνα παρκ, κινηματογράφους, θέατρα.),
   - αιθουσών ποικίλων χρήσεων (όπως συνεδρίων, καλλιτεχνικών ή πολιτιστικών εκδηλώσεων, μουσειακών εκθεμάτων, ενυδρείων, πλανητάριων
   - αθλητικών εγκαταστάσεων κάθε φύσης,
   - εργαστηρίων παραγωγής τροφίμων,
   - σταθμών στάθμευσης και εξυπηρέτησης αυτοκινήτων.
iv. Η διαχείριση, συντήρηση, εκμίσθωση, υπομίσθωση, πώληση καθώς και την με δικά της μέσα και για λογαριασμό της λειτουργία όλων των ανωτέρω.
v. Η παροχή τεχνικών και οικονομικών συμβουλών για θέματα αξιοποίησης ακινήτων.
vi. Η εκπόνηση κάθε φύσεως μελετών και η παροχή συμβουλών για θέματα οργάνωσης και εκμετάλλευσης των παραπάνω επενδύσεων.
vii. Η διενέργεια εκτιμήσεων ακίνητης περιουσίας για λογαριασμό της Εταιρείας ή τρίτων.
viii. Η εξασφάλιση των απαιτούμενων χρηματοδοτήσεων για την απόκτηση γης και την πραγματοποίηση επενδύσεων.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

ix. Η παροχή υπηρεσιών προς υποστήριξη λειτουργικών αναγκών επιχειρήσεων σε οποιονδήποτε τομέα της οικονομικής ζωής, και ειδικότερα επιχειρήσεων με συναφείς προς την λειτουργία και εκμετάλλευση των ανωτέρω σκοπούς (όπως κέντρα αναψυχής, ξενοδοχεία, εμπορικά κέντρα, αθλητικές εγκαταστάσεις, σταθμούς αυτοκινήτων)

x. Η εισαγωγή, εμπορία πάσης φύσεως ειδών, υλών και εμπορευμάτων, προϊόντων, εργαλείων ή μηχανημάτων που έχουν σχέση με την κατασκευή, τον εξοπλισμό και την λειτουργία των ανωτέρω, καθώς και την αντιπροσώπευση ελληνικών ή αλλοδαπών εταιριών κατασκευής ή εμπορίας τέτοιων ειδών.

xi. Η παροχή υπηρεσιών επαναφόρτισης και άμεσα σχετιζόμενων ή συνοδευτικών με αυτή υπηρεσιών, καθώς και γενικά η παροχή υπηρεσιών ηλεκτροκίνησης προς χρήστες ηλεκτρικών οχημάτων (Η/Ο), σχετιζόμενων με την επαναφόρτιση και την τιμολόγηση αυτής, την εξυπηρέτηση των χρηστών, ενδεικτικώς εύρεση διαθέσιμων σημείων φόρτισης και πλοήγηση, κράτηση θέσεων, αλλά και εν γένει υπηρεσίες, όπως διαχείριση στόλου ηλεκτρικών οχημάτων (Η/Ο) και της διάθεσής τους προς χρήστες ηλεκτρικών οχημάτων (Η/Ο), και κάθε συναφή προς αυτά υπηρεσία.

xii. Σε κάθε συναφή προς τα ανωτέρω δραστηριότητα.

Για την επίτευξη του ανωτέρου σκοπού της η Διασπώμενη μπορεί:

i. Να συμμετέχει σε άλλες επιχειρήσεις ή εταιρείες ή κοινοπραξίες ή επιχειρήσεις οποιασδήποτε μορφής, ελληνικές ή αλλοδαπές, με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό ή να αποκτά τον έλεγχο μέρους ή όλων των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού αυτών ή να προβαίνει σε οποιοδήποτε εταιρικό σχηματισμό τυχόν προβλέπεται από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία,

ii. να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιονδήποτε τρόπο,

iii. να ιδρύει υποκαταστήματα ή πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε στην Ελλάδα και το εξωτερικό,

iv. να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό,

v. να παρέχει εγγυήσεις προς τρίτους προς εξασφάλιση υποχρεώσεων των εταιριών στις οποίες η Εταιρεία συμμετέχει ή με τις οποίες συνεργάζεται ή προς όφελος οποιουδήποτε τρίτου μέρους.

3.3 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Διασπώμενης ορίζεται στο ποσό των ΕΥΡΩ 3,620,771, διαιρεμένο σε 6,136,900 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ 0.59 έκαστη.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε.. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599801000

Document classification: KPMG Public

3.4 Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Διασπώμενης αποτελείται από τρία (3) έως δεκαπέντε (15) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Η θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι πενταετής.

Η τρέχουσα σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου παρουσιάζεται στον κάτωθι πίνακα.

Διοικητικό Συμβούλιο	
Μέλη	**Ιδιότητα**
Καραποπούζη Κωνσταντίνα	Πρόεδρος
Γκορίτσας Χαράλαμπος	Αντιπρόεδρος
Παΐζη Μελίνα-Σωτηρία	Διευθύνουσα Σύμβουλος
Γαβριηλίδης Θεόδωρος	Μέλος
Κοκκίδης Αλέξανδρος	Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου άρχισε στις 19 Ιανουαρίου 2023 και λήγει στις 19 Ιανουαρίου 2028.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148589601000

Document classification: KPMG Public

4 Περιγραφή Επωφελούμενων

4.1 Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση

4.1.1 Σύντομη Περιγραφή

Η Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση φέρει την επωνυμία «LAMDA DEVELOPMENT - Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» και τον διακριτικό τίτλο «LAMDA DEVELOPMENT S.A.»

Η Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση ιδρύθηκε στις 15 Νοεμβρίου 1977 και η διάρκεια της ορίζεται σε πενήντα έτη. Η έδρα της βρίσκεται στον Δήμο Αμαρουσίου, στη Λεωφόρο Κηφισίας 37Α.

4.1.2 Σκοπός της Επωφελούμενης

Σύμφωνα με το καταστατικό, σκοπός της Επωφελούμενης Α με Απορρόφηση είναι:

i. Η απόκτηση, διαχείριση και διάθεση μετοχών και εν γένει μετοχικών δικαιωμάτων ή εταιρικών μεριδίων εταιρειών οποιασδήποτε μορφής και οποιουδήποτε τομέα οικονομικής δραστηριότητας, για ίδιο λογαριασμό.
ii. Η απόκτηση, διαχείριση, ανάπτυξη, ανέγερση, αξιοποίηση και διάθεση πάσης φύσεως ακινήτων.
iii. Η παροχή υπηρεσιών διοίκησης επιχειρήσεων.
iv. Η παροχή υπηρεσιών μελέτης, κατασκευής, επίβλεψης και διαχείρισης τεχνικών έργων.
v. Η παροχή υπηρεσιών προς υποστήριξη λειτουργικών αναγκών τρίτων επιχειρήσεων σε οποιονδήποτε τομέα της οικονομικής ζωής, όπως αεροδρόμια και αερομεταφορές, διακίνηση εμπορευμάτων, κέντρα αναψυχής, ξενοδοχεία, σκάφη αναψυχής, εμπορικά κέντρα.
vi. Κάθε συναφής προς τα ανωτέρω δραστηριότητα.

Για την επίτευξη των πιο πάνω σκοπών, η Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση μπορεί:

i. Να ασκεί τις δραστηριότητές της είτε η ίδια, είτε με τη σύσταση ή συμμετοχή σε οποιασδήποτε νομικής φύσεως εταιρείες, είτε με σύμπραξη (κοινοπραξία) με τρίτους, φυσικά ή νομικά πρόσωπα.
ii. Να παρέχει εγγυήσεις υπέρ εταιρειών και γενικά επιχειρήσεων ή κοινοπραξιών στις οποίες συμμετέχει η Εταιρεία ή με τις οποίες συνεργάζεται με οποιονδήποτε τρόπο, παρέχοντας πάσης φύσεως ασφάλειες, ενοχικές ή εμπράγματες.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε.. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599501000

Document classification: KPMG Public

4.1.3 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης Α με Απορρόφηση ορίζεται στο ποσό των ΕΥΡΩ 53,021,014.50, διαιρεμένο σε 176,736,715 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ 0.30 έκαστη.

4.1.4 Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επωφελούμενης Α με Απορρόφηση αποτελείται από πέντε (5) έως δεκαπέντε (15) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Η θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι πενταετής.

Η τρέχουσα σύνθεση του Διοικητικού συμβουλίου παρουσιάζεται στον κάτωθι πίνακα.

Διοικητικό Συμβούλιο	
Μέλη	**Ιδιότητα**
Κοτσώλης Στέφανος	Πρόεδρος
Χρόνης Ευάγγελος	Αντιπρόεδρος
Αθανασίου Οδυσσεύς	Διευθύνων Σύμβουλος
Νομικού Καλυψώ-Μαρία	Μέλος
Βασιλάκης Ευτύχιος	Μέλος
Παπαδοπούλου Ιωάννα	Μέλος
Μπουσετίλ Έμμάν	Μέλος
Κάτσος Βασίλειος	Μέλος
Παΐζη Ευγενία	Μέλος
Κυριαζής Χαρίτων	Μέλος
Ζαφειρίου Ιωάννης	Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου άρχισε στις 22 Δεκεμβρίου 2020 και λήγει στις 22 Δεκεμβρίου 2025.

4.2 Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση

4.2.1 Σύντομη Περιγραφή

Η Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση φέρει την επωνυμία «LAMDA MALLS Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων» και τον διακριτικό τίτλο «LAMDA MALLS A.E.»

Η Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση ιδρύθηκε στις 20 Ιανουαρίου 2017 και η διάρκεια της ορίζεται σε πενήντα έτη. Η έδρα της βρίσκεται στον Δήμο Αμαρουσίου, στην Λεωφόρο Κηφισίας 37Α.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599801000

Document classification: KPMG Public

4.2.2 Σκοπός της Επωφελούμενης

Σύμφωνα με το καταστατικό, σκοπός της Επωφελούμενης Β με Απορρόφηση είναι:

i. Η με οποιονδήποτε τρόπο απόκτηση, διαχείριση και διάθεση μετοχών και εν γένει μετοχικών δικαιωμάτων ή εταιρικών μεριδίων εταιρειών οποιασδήποτε μορφής και οποιουδήποτε τομέα οικονομικής δραστηριότητας σχετιζόμενου με ακίνητα, για ίδιο λογαριασμό.
ii. Η με οποιονδήποτε τρόπο απόκτηση και πώληση ή διάθεση κάθε είδους ακινήτων, αστικών ή μη.
iii. Η με οποιονδήποτε τρόπο και νομική μορφή, εκμετάλλευση και διαχείριση κάθε είδους ακινήτων, ιδιόκτητων ή μη.
iv. Η ανέγερση, ανακατασκευή, αναμόρφωση, ανάπλαση και εν γένει αξιοποίηση κάθε είδους ακινήτων, ιδιόκτητων ή μη.
v. Η παροχή υπηρεσιών μελέτης, κατασκευής, επίβλεψης και διαχείρισης τεχνικών έργων, η σύνταξη και εκπόνηση μελετών για την πολεοδομική ανάπτυξη περιοχών ή/και την τουριστική αξιοποίησή τους.
vi. Η παροχή υπηρεσιών προς υποστήριξη λειτουργικών αναγκών επιχειρήσεων σε οποιονδήποτε τομέα της οικονομικής ζωής σχετίζεται με ακίνητα.
vii. Κάθε συναφής προς τα ανωτέρω δραστηριότητα.

Όλες τις παραπάνω δραστηριότητες η Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση μπορεί να τις ασκεί είτε για λογαριασμό της είτε για λογαριασμό τρίτων (π.χ. ιδιωτών, εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης, εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, ανωνύμων εταιριών διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας), είτε η ίδια είτε με την σύσταση ή συμμετοχή σε οποιασδήποτε νομικής φύσης εταιρείες, είτε με τη σύμπραξη (κοινοπραξία) με τρίτους, φυσικά ή νομικά πρόσωπα.

Για την επίτευξη του σκοπού της η Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση μπορεί:

i. Να ασκεί τις δραστηριότητές της είτε η ίδια, είτε με τη σύσταση ή συμμετοχή σε άλλες επιχειρήσεις ή εταιρείες ή κοινοπραξίες ή επιχειρήσεις οποιασδήποτε μορφής, ελληνικές ή αλλοδαπές, με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό ή να αποκτά τον έλεγχο μέρους ή όλων των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού αυτών ή να προβαίνει σε οποιοδήποτε εταιρικό σχηματισμό τυχόν προβλέπεται από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.
ii. Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο του ιδιωτικού ή δημοσίου τομέα, του εσωτερικού ή εξωτερικού, με οποιονδήποτε τρόπο.
iii. Να ιδρύει υποκαταστήματα ή πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.
iv. Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση, ημεδαπή ή αλλοδαπή, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.
v. Να παρέχει εγγυήσεις προς τρίτους προς εξασφάλιση υποχρεώσεων των εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία συμμετέχει ή με τις οποίες συνεργάζεται ή προς όφελος οποιουδήποτε τρίτου μέρους, παρέχοντας πάσης φύσεως ασφάλειες, ενοχικές ή εμπράγματες.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

4.2.3 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης Β με Απορρόφηση ορίζεται στο ποσό των ΕΥΡΩ 164,600,000, διαιρεμένο σε 164,600,000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ 1 έκαστη.

4.2.4 Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επωφελούμενης Β με Απορρόφηση αποτελείται από τρία (3) έως έντεκα (11) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Η θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι πενταετής.

Η τρέχουσα σύνθεση του Διοικητικού συμβουλίου παρουσιάζεται στον κάτωθι πίνακα.

Διοικητικό Συμβούλιο	
Μέλη	**Ιδιότητα**
Αθανασίου Οδυσσεύς	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Γιαννακόπουλος Ιωάννης	Αντιπρόεδρος
Γαβριηλίδης Θεόδωρος	Μέλος
Καραποτούζη Κωνσταντίνα	Μέλος
Παΐζη Μελίνα-Σωτηρία	Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου άρχισε στις 26 Ιανουαρίου 2023 και λήγει στις 26 Ιανουαρίου 2028.

4.3 Επωφελούμενη με Σύσταση

4.3.1 Σύντομη Περιγραφή

Η Επωφελούμενη με Σύσταση είναι μια υπό- ίδρυση εταιρεία η οποία θα φέρει την επωνυμία «The Mall Athens Ανάπτυξη και Αξιοποίηση Ακινήτων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» και τον διακριτικό τίτλο «The Mall Athens S.M.S.A.».

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

5 Αποτίμηση εισφερόμενων στοιχείων και μέθοδοι αποτίμησης

Διενεργήσαμε σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 αποτίμηση των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Διασπώμενης με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2022. Η Έκθεσή μας παραθέτει περιγραφή των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ανά επωφελούμενη και τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν.

Στο πλαίσιο της εργασίας μας, εξετάσαμε τα οικονομικά μεγέθη της Διασπώμενης κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, με σκοπό να αξιολογήσουμε εάν τα στοιχεία εισφοράς προς τις Επωφελούμενες είναι σε εύλογες αξίες. Ειδικότερα, η αποτίμηση των εισφερόμενων στοιχείων της Διασπώμενης έγινε σε εύλογες αξίες με την εφαρμογή της μεθόδου της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης. Η μέθοδος αυτή απαιτεί επισκόπηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Διασπώμενης και αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας τους στην εύλογη αξία τους αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στις εύλογες αξίες.

Δεδομένου ότι ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού και η Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες έχει συνταχθεί με βάση τα ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, για τους σκοπούς της εν λόγω διάσπασης, θεωρήσαμε ότι η λογιστική αξία των περισσότερων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεών της προσεγγίζουν, όπου προβλέπεται από τις λογιστικές αρχές, τις εύλογες αξίες.

Σημειώνεται ότι εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί μεταξύ συμβαλλομένων μερών που γνωρίζουν και επιθυμούν τη συναλλαγή και η συναλλαγή γίνεται σύμφωνα με την αγοραία αξία.

Όσον αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα, η Διασπώμενη αρχικά τις αναγνωρίζει στο κόστος και μεταγενέστερα τις επιμετρά σε εύλογη αξία. Στο πλαίσιο της παρούσας Αποτίμησης και σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, οι επενδύσεις σε ακίνητα της Διασπώμενης αποτιμήθηκαν σε όρους τρέχουσας αξίας από ανεξάρτητες εταιρείες οι οποίες είναι καταχωρημένες στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών. Πιο συγκεκριμένα, οι τρέχουσες αξία των εισφερόμενων επενδύσεων σε ακίνητα υπολογίσθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης (ΔΠΑ). Σημειώνεται ότι οι τρέχουσες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα συμπίπτουν με τη λογιστική αξία που έχει αποτυπωθεί στην Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες, καθώς η Διασπώμενη επιμετρά την αξία των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους.

Όσον αφορά τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συμμετοχές), η μέθοδος αποτίμησης που εφαρμόστηκε είναι αυτή της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης. Ωστόσο, για τις συμμετοχές που αποκτήθηκαν ως αποτέλεσμα πρόσφατης συναλλαγής, θεωρούμε ότι η λογιστική αξία που παρουσιάζεται στα λογιστικά βιβλία της Διασπώμενης κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης και αντιπροσωπεύει το κόστος απόκτησης τους, προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

Για τα υπόλοιπα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της Διασπώμενης, λόγω των λογιστικών αρχών και μεθόδων αποτιμήσεων που εφαρμόζει η Διασπώμενη, η εύλογη αξία δεν διαφέρει σημαντικά από την λογιστική αξία, καθώς η Διασπώμενη αναπροσαρμόζει τη λογιστική αξία των στοιχείων εάν αυτές δεν ανταποκρίνονται στις τρέχουσες αξίες.

Τα αποτελέσματα της Αποτίμησης παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα και αναλύονται στις ενότητες 6 έως 9.

Αποτίμηση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελαφόμενες κατά την 31.12.2022						
Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία	Αναπροσαρμογές εύλογης αξίας	Εύλογη αξία	Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση	Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση	Επωφελούμενη με Σύσταση
Περιουσιακά στοιχεία						
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία						
Επενδύσεις σε ακίνητα	453,700,000	-	453,700,000	-	-	453,700,000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1,041,445	-	1,041,445	-	-	1,041,445
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	4,564	-	4,564	-	-	4,564
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	135,443,059	429,460	135,872,519	109,000,000	26,872,519	-
Λοιπές απαιτήσεις	27,088,121	-	27,088,121	-	17,804,976	9,283,145
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	617,277,189	429,460	617,706,649	109,000,000	44,677,495	464,029,154
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία						
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	43,096,935	-	43,096,935	-	37,060,333	6,036,602
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	255,601	-	255,601	-	-	255,601
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23,384,461	-	23,384,461	-	8,001,392	15,383,069
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	66,736,997	-	66,736,997	-	45,061,725	21,675,272
Σύνολο εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων	684,014,187	429,460	684,443,646	109,000,000	89,739,220	485,704,426
Υποχρεώσεις						
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	66,658,310	-	66,658,310	-	-	66,658,310
Λοιπές υποχρεώσεις	4,324,221	-	4,324,221	-	-	4,324,221
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	70,982,531	-	70,982,531	-	-	70,982,531
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19,548,108	-	19,548,108	-	8,001,392	11,546,716
Δάνεια	357,978,681	-	357,978,681	-	-	357,978,681
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	377,526,989	-	377,526,989	-	8,001,392	369,525,597
Σύνολο εισφερόμενων υποχρεώσεων	448,509,520	-	448,509,520	-	8,001,392	440,508,128
Καθαρή Θέση	235,504,666	429,460	235,934,126	109,000,000	81,737,828	45,196,298

Πηγή: Ισολογισμός Μετασχηματισμού, Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες και ανάλυση της KPMG

Ανάλυση Καθαρής θέσης						
Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία	Αναπροσαρμογές εύλογης αξίας	Εύλογη αξία	Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση	Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση	Επωφελούμενη με Σύσταση
Μετοχικό κεφάλαιο	3,620,771	429,460	4,050,231	-	430,460	3,619,771
Αποθεματικά/ Αποτελέσματα εις νέον	231,883,895	-	231,883,895	109,000,000	81,307,368	41,576,527
Σύνολο καθαρής θέσης	235,504,666	429,460	235,934,126	109,000,000	81,737,828	45,196,298

Πηγή: Ισολογισμός Μετασχηματισμού και Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες

Σημειώνεται ότι η Αποτίμηση, που έχει βασισθεί στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού και την Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες, παρουσιάζεται με αποκλειστικό σκοπό την εκτίμηση του μετοχικού κεφαλαίου των Επωφελούμενων και ως εκ τούτου δε λαμβάνεται υπόψιν για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων των Επωφελούμενων. Οι λογιστικές εγγραφές των Επωφελούμενων κατά την ολοκλήρωση της διάσπασης θα γίνουν βάσει των κανόνων των ΔΠΧΑ.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

6 Αποτίμηση Εταιρικής Εισφοράς Α

Η Εταιρική Εισφορά Α αναφέρεται στην εισφορά της συμμετοχής κατά 31.7% που κατέχει η Διασπώμενη στην Lamda Malls A.E., προς την Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση.

Ο παρακάτω πίνακας της Εταιρικής Εισφοράς Α απεικονίζει τα εισφερόμενα στοιχεία προς την Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση όπως αυτά προκύπτουν από την Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης.

Εταιρική Εισφορά Α	
Ποσά σε ευρώ	**Λογιστική αξία**
Επένδυση στη Lamda Malls A.E. (31.7%)	109,000,000
Σύνολο	**109,000,000**

Στην ακόλουθη υπο-ενότητα παρατίθεται η αποτίμηση των στοιχείων της Εταιρικής Εισφοράς Α σε εύλογες αξίες.

Εισφερόμενα περιουσιακά στοιχεία

6.1.1 Συμμετοχή στη Lamda Malls A.E.

Η Διασπώμενη κατέχει ως συμμετοχή το 31.7% της εταιρείας Lamda Malls A.E..

Η Διασπώμενη εξαγόρασε το εν λόγω μειοψηφικό ποσοστό της Lamda Malls A.E. από την εταιρεία Wert Blue S.à R.L., τον Ιούλιο του 2022. Το τίμημα εξαγοράς ανήλθε σε ΕΥΡΩ 109 εκ. Σημειώνεται ότι η Lamda Development A.E., μητρική εταιρεία της Διασπώμενης, κατείχε (αμέσως και εμμέσως) ήδη το υπολειπόμενο ποσοστό και κατά συνέπεια ύστερα από την εξαγορά αυτή ο όμιλος της Lamda Development A.E. απέκτησε τον απόλυτο έλεγχο της εν λόγω θυγατρικής.

Η συμμετοχή στη Lamda Malls A.E. με λογιστική αξία ΕΥΡΩ 109 εκ. έχει αναγνωριστεί στο κόστος που αποτελεί το τίμημα της εν λόγω συναλλαγής.

Δεδομένου ότι η παραπάνω εξαγορά έλαβε χώρα τον Ιούλιο του 2022 και ελλείψει πιθανών ενδείξεων απομείωσης στο διάστημα μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2022, θεωρούμε ότι η λογιστική αξία που παρουσιάζεται στα λογιστικά βιβλία της Διασπώμενης την Ημερομηνία Αποτίμησης προσεγγίζει την εύλογη αξία.

ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ: ΕΥΡΩ 109,000,000

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε.. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

6.2 Αποτέλεσμα αποτίμησης

Από την αποτίμηση των εισφερόμενων στοιχείων της Εταιρικής Εισφοράς Α κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, όπως παρουσιάζονται στο κεφάλαιο 6.1, προκύπτει αξία αποτίμησης ποσού ΕΥΡΩ 109,000,000.

Σημειώνεται ότι δεδομένου ότι το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Διασπώμενης κατέχεται από την Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση, η μεταβίβαση της Εταιρικής Εισφοράς Α στην Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση δεν θα επιφέρει αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της τελευταίας, λόγω σύγχυσης.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

7 Αποτίμηση Εταιρικής Εισφοράς Β

Η Εταιρική Εισφορά Β αναφέρεται στην εισφορά (α) των συμμετοχών που η Διασπώμενη κατέχει στις εταιρείες Designer Outlet Athens κατά 100%, καθώς και στην LOV Luxembourg κατά 50%, (β) των δανείων που έχει χορηγήσει προς τις προαναφερόμενες εταιρείες, (γ) χρηματικών διαθεσίμων και (δ) υποχρεώσεων προς την MGE Hellenic Investment S.à R.L., που είναι ο προηγούμενος μέτοχος της Designer Outlet Athens, προς την Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση.

Ο παρακάτω πίνακας της Εταιρικής Εισφοράς Β απεικονίζει τα εισφερόμενα στοιχεία προς την Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση, όπως αυτά προκύπτουν από την Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης.

Εταιρική Εισφορά Β	
Ποσά σε ευρώ	**Λογιστική αξία**
Περιουσιακά στοιχεία	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	26,443,059
Χορηγηθέντα δάνεια	17,804,976
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**44,248,035**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Χορηγηθέντα δάνεια	37,060,333
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8,001,392
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**45,061,725**
Σύνολο εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων	**89,309,760**
Υποχρεώσεις	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Λοιπές υποχρεώσεις	8,001,392
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**8,001,392**
Σύνολο εισφερόμενων υποχρεώσεων	**8,001,392**

Στις ακόλουθες υπο-ενότητες παρατίθεται η αποτίμηση των στοιχείων της Εταιρικής Εισφοράς Β σε εύλογες αξίες.

7.1 Εισφερόμενα περιουσιακά στοιχεία

7.1.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

7.1.1.1 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες αναφέρονται στις συμμετοχές που κατέχει η Διασπώμενη κατά 100% στην εταιρεία Designer Outlet Athens και κατά 50% στην εταιρεία LOV Luxembourg, όπως παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599801000

Document classification: KPMG Public

Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες			
Ποσά σε ευρώ	**Λογιστική αξία**	**Αναπροσαρμογές**	**Αξία αποτίμησης**
Designer Outlet Athens	26,003,059	-	26,003,059
LOV Luxembourg	440,000	429,460	869,460
Σύνολο	**26,443,059**	**429,460**	**26,872,519**

Designer Outlet Athens

Η Διασπώμενη εξαγόρασε το 100% των μετοχών της Designer Outlet Athens (ιδιοκτήτριας του εκπτωτικού χωριού στα Σπάτα του νομού Αττικής), από την εταιρεία MGE Hellenic Investments S.à R.L. στις 5 Αυγούστου 2022. Το τίμημα της εξαγοράς ανήλθε σε ΕΥΡΩ 43.8 εκ., περιλαμβανομένης της αποπληρωμής προϋφιστάμενων δανείων που είχαν χορηγηθεί από τους προηγούμενους εταίρους της εταιρείας ποσού ΕΥΡΩ 17.8 εκ..

Η εν λόγω συμμετοχή με λογιστική αξία ΕΥΡΩ 26 εκ. έχει αναγνωριστεί στο κόστος που αποτελεί το τίμημα της εν λόγω συναλλαγής ΕΥΡΩ 43.8 εκ., μειωμένο κατά το ποσό αποπληρωμής των προϋφιστάμενων δανείων ΕΥΡΩ 17.8 εκ..

Δεδομένου ότι η παραπάνω εξαγορά έλαβε χώρα τον Αύγουστο του 2022 και ελλείψει πιθανών ενδείξεων απομείωσης στο διάστημα μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2022, θεωρούμε ότι η λογιστική αξία που παρουσιάζεται στα λογιστικά βιβλία της Διασπώμενης την Ημερομηνία Αποτίμησης προσεγγίζει την εύλογη αξία.

LOV Luxembourg

Η αποτίμηση της αξίας της συμμετοχής στην LOV Luxembourg, λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 440 χιλ., πραγματοποιήθηκε με τη μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης. Η αξία της συμμετοχής αποτιμήθηκε σε ΕΥΡΩ 869 χιλ. και παρατίθεται αναλυτικά στην ενότητα 9 της παρούσας έκθεσης.

7.1.1.2 Χορηγηθέντα δάνεια (μακροπρόθεσμα)

Τα μακροπρόθεσμα χορηγηθέντα δάνεια αναφέρονται στο αναπόσβεστο υπόλοιπο του δανείου που έχει χορηγήσει η Διασπώμενη στη θυγατρική της, Designer Outlet Athens.

Η εύλογη αξία των χορηγηθέντων δανείων συμπίπτει με τη λογιστική τους αξία.

Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων: ΕΥΡΩ 44,677,495

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

7.1.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

7.1.2.1 Χορηγηθέντα δάνεια (βραχυπρόθεσμα)

Τα βραχυπρόθεσμα χορηγηθέντα δάνεια, λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 37,060 χιλ. περιλαμβάνουν το αναπόσβεστο υπόλοιπο των δανείων ποσού ΕΥΡΩ 29,850 χιλ. που έχει χορηγήσει η Διασπώμενη στη θυγατρική της LOV Luxembourg. Περιλαμβάνει επίσης εισπρακτέους τόκους ποσού ΕΥΡΩ 7,210 χιλ..

Η εύλογη αξία των χορηγηθέντων δανείων συμπίπτει με τη λογιστική τους αξία.

7.1.2.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ποσού ΕΥΡΩ 8,001 χιλ. περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η εύλογη αξία των χρηματικών διαθεσίμων συμπίπτει με τη λογιστική τους αξία.

Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων: ΕΥΡΩ 45,061,725

ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ: ΕΥΡΩ 89,739,220

7.2 Εισφερόμενες υποχρεώσεις

7.2.1 Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

7.2.1.1 Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 8,001 χιλ. αναφέρονται στην πρόβλεψη που προκύπτει από εκτίμηση της Διοίκησης της Διασπώμενης για καταβολή τιμήματος όπως προκύπτει από τη συμφωνία εξαγοράς της Designer Outlet Athens.

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίστηκαν και επιμετρήθηκαν στα οφειλόμενα ποσά τους.

Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων: ΕΥΡΩ 8,001,392

ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ: ΕΥΡΩ 8,001,392

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε.. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

7.3 Αποτέλεσμα αποτίμησης

Αποτίμηση Εταιρικής Εισφοράς Β	
Ποσά σε ευρώ	**31.12.2022**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	89,739,220
Σύνολο υποχρεώσεων	8,001,392
Αξία αποτίμησης	**81,737,828**

Από την αποτίμηση των εισφερόμενων στοιχείων της Εταιρικής Εισφοράς Β κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, όπως παρουσιάζονται στα κεφάλαια 7.1 και 7.2, προκύπτει αξία αποτίμησης ποσού ΕΥΡΩ 81,737,828.

Αποτέλεσμα της εν λόγω εισφοράς στα ίδια κεφάλαια της Επωφελούμενης Β με Απορρόφηση, θα είναι η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού ΕΥΡΩ 429,460 ενώ το υπολειπόμενο ποσό των ΕΥΡΩ 81,308,368 θα αυξήσει λογαριασμό καθαρής θέσης, σχετιζόμενο με αποθεματικό ή λογαριασμό παρακρατηθέντων κερδών ανάλογα με τον εφαρμοζόμενο ΔΠΧΑ χειρισμό για σκοπούς κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων, ενδεικτικά αναλυόμενο ως παρακάτω.

Επίδραση Εταιρικής Εισφοράς Β στα ίδια κεφαλαία της Επωφελούμενης Β με απορρόφηση	
Ποσά σε ευρώ	
Μετοχικό κεφάλαιο	429,460
Αποτελέσματα εις νέον/ Αποθεματικά	81,308,368
Σύνολο	**81,737,828**

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε.. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599801000

Document classification: KPMG Public

8 Αποτίμηση Εταιρικής Εισφοράς Γ

Η Εταιρική Εισφορά Γ αναφέρεται στην εισφορά του Κλάδου που σχετίζεται με την δραστηριότητα εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου "The Mall Athens" προς την Επωφελούμενη με Σύσταση.

Ο παρακάτω πίνακας της Εταιρικής Εισφοράς Γ απεικονίζει τα εισφερόμενα στοιχεία προς την Επωφελούμενη με Σύσταση, όπως αυτά προκύπτουν από την Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης.

Εταιρική Εισφορά Γ	
Ποσά σε ευρώ	**Λογιστική αξία**
Περιουσιακά στοιχεία	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Επενδύσεις σε ακίνητα	453,700,000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1,041,445
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	4,564
Λοιπές απαιτήσεις	9,283,145
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**464,029,154**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6,036,602
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	255,601
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15,383,069
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**21,675,272**
Σύνολο εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων	**485,704,426**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	66,658,310
Λοιπές υποχρεώσεις	4,324,221
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**70,982,531**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11,546,716
Δάνεια	357,978,881
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**369,525,597**
Σύνολο εισφερόμενων υποχρεώσεων	**440,508,128**

Στις ακόλουθες υπο-ενότητες παρατίθεται η αποτίμηση των στοιχείων της Εταιρικής Εισφοράς Γ σε εύλογες αξίες.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

8.1 Εισφερόμενα περιουσιακά στοιχεία

8.1.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ποσά σε ευρώ	**Λογιστική αξία**
Επενδύσεις σε ακίνητα	453,700,000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1,041,445
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	4,564
Λοιπές απαιτήσεις	9,283,145
Αξία αποτίμησης	**464,029,154**

8.1.1.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι Επενδύσεις σε ακίνητα του Κλάδου αφορούν το εμπορικό κέντρο με ονομασία "The Mall Athens" το οποίο έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο επιφάνειας 37,151 τ.μ. και περιλαμβάνει τρία υπόγεια και επτά ορόφους.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του διενεργήθηκε αποτίμηση από την ανεξάρτητη εταιρεία «ΚΕΝΤΡΙΚΗ - Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.», η οποία είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών. Η εκτίμηση διενεργήθηκε με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης (ΔΠΑ) και εφαρμόστηκε η μέθοδος του Εισοδήματος. Σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης, η συνολική τρέχουσα αξία του επενδυτικού ακινήτου την 31η Δεκεμβρίου 2022 εκτιμήθηκε στο ποσό των ΕΥΡΩ 453,700,000. Σημειώνεται ότι η εν λόγω αξία συμπίπτει με την αξία που έχει αποτυπωθεί στην Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες, καθώς η Διασπώμενη επιμετρά την αξία των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία τους.

8.1.1.2 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	
Ποσά σε ευρώ	**31.12.2022**
Κτίρια και τεχνικά έργα	58,875
Μηχανολογικός εξοπλισμός	129,152
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	767,833
Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	85,585
Αξία αποτίμησης	**1,041,445**

- Τα κτίρια και τεχνικά έργα του Κλάδου, λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 59 χιλ. αφορούν κυρίως σε βελτιώσεις που πραγματοποιήθηκαν σε γραφεία της Εταιρείας στο εμπορικό κέντρο. Επίσης συμπεριλαμβάνουν μια αποθήκη με λογιστική αξία ΕΥΡΩ 21 χιλ., η οποία πωλήθηκε στις 11 Ιουλίου 2023 με τίμημα ίσο με τη λογιστική της αξία.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε.. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

- Ο Μηχανολογικός εξοπλισμός, λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 129 χιλ., αφορά κυρίως μηχανήματα πληρωμών και συστήματα parking.
- Τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός, λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 768 χιλ., αφορούν κυρίως συστήματα κυκλώματος παρακολούθησης/καμερών.
- Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση, λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 86 χιλ., αφορούν κυρίως εργασίες ανακαίνισης και αντικατάστασης ηλεκτρολογικού εξοπλισμού και σε βελτιώσεις που πραγματοποιήθηκαν στο εμπορικό κέντρο.

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αρχικά αναγνωρίστηκαν στο κόστος κτήσης, ενώ μεταγενέστερα επιμετρήθηκαν στο αποσβέσιμο κόστος κτήσεως (κόστος κτήσης μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιά απομείωσης). Δεδομένης της φύσης των παγίων αυτών και ότι η Διοίκηση της Διασπώμενης αναπροσαρμόζει τη λογιστική αξία τους εάν δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα αξία σε περίπτωση ενδείξεων απομείωσης, θεωρούμε ότι η εύλογη αξία των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων συμπίπτει με την τρέχουσα λογιστική τους αξία.

8.1.1.3 Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Κλάδου λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 4.5 χιλ. αναφέρονται σε λογισμικά προγράμματα.

Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αρχικά αναγνωρίστηκαν στο κόστος κτήσης, ενώ μεταγενέστερα επιμετρήθηκαν στο αποσβέσιμο κόστος κτήσεως (κόστος κτήσης μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιά απομείωσης). Δεδομένης της φύσης των εν λόγω στοιχείων και ελλείψει πιθανών ενδείξεων απομείωσης, θεωρούμε ότι η εύλογη αξία των άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων συμπίπτει με τη λογιστική τους αξία.

8.1.1.4 Λοιπές απαιτήσεις

Λοιπές απαιτήσεις	
Ποσά σε ευρώ	**31.12.2022**
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	9,274,718
Δοθείσες εγγυήσεις	8,427
Αξία αποτίμησης	**9,283,145**

Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο

Οι απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο ποσού ΕΥΡΩ 9,274 χιλ. αφορούν απαιτήσεις για φόρο μεταβίβασης ακινήτων που η Διασπώμενη κατέβαλε στο Ελληνικό Δημόσιο το 2006. Με βάση την από 18 Ιανουαρίου 2023 απόφαση του ΣτΕ 54/2023 έγινε δεκτή η σχετική αίτηση αναιρέσεως της Διασπώμενης κατά της σχετικής απόφαση του Διοικητικού Εφετείου και κατά συνέπεια θα γίνει εκ νέου εκκαθάριση του φόρου και θα υποβληθεί αίτηση επιστροφής στην αρμόδια ΔΟΥ για το εν λόγω ποσό. Με βάση τα ανωτέρω και σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης της Διασπώμενης το ποσό θεωρείται πλήρως ανακτήσιμο.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

Δοθείσες εγγυήσεις

Οι δοθείσες εγγυήσεις ποσού ΕΥΡΩ 8 χιλ. αφορούν κυρίως χρηματικές εγγυήσεις προς παρόχους ηλεκτρικού ρεύματος και φυσικού αερίου.

Με βάση τα παραπάνω, η εύλογη αξία των δοθεισών εγγυήσεων συμπίπτει με την τρέχουσα λογιστική τους αξία.

Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων: ΕΥΡΩ 464,029,154

8.1.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ποσά σε ευρώ	**31.12.2022**
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6,036,602
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	255,601
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15,383,069
Αξία αποτίμησης	**21,675,272**

8.1.2.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	
Ποσά σε ευρώ	**31.12.2022**
Πελάτες	
Πελάτες	5,005,108
Πρόβλεψη απομείωσης πελατών	(4,066,623)
Σύνολο	**938,485**
Λοιπές απαιτήσεις	
Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε ανταλλάγματα	671,448
Έσοδα εισπρακτέα	1,502,781
Έξοδα επομένων χρήσεων	591,405
Προκαταβολές προμηθευτών	118,318
Χρεώστες διάφοροι	22,681
Μερίσματα εισπρακτέα	2,191,484
Σύνολο	**5,098,117**
Αξία αποτίμησης	**6,036,602**

Πελάτες

Οι πελάτες καθαρής λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 938 χιλ. αφορούν κυρίως απαιτήσεις από καταστηματάρχες των εμπορικών καταστημάτων του εμπορικού κέντρου The Mall Athens για ανταλλάγματα από συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας.

Στο παραπάνω ποσό εμπεριέχεται σχηματισθείσα πρόβλεψη απομείωσης ποσού ΕΥΡΩ 4,067 χιλ., κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, η οποία αφορά υπόλοιπα από επισφαλείς πελάτες.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

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.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Διασπώμενης το υπόλοιπο των απαιτήσεων από πελάτες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι εξυπηρετούμενο και επιπλέον καλύπτεται από εγγυητικές επιστολές. Σημειώνεται ότι μέχρι την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης, έχει εισπραχθεί το σύνολο των καθαρών απαιτήσεων από πελάτες της 31 Δεκεμβρίου 2022.

Με βάση τα παραπάνω, η Διοίκηση της Διασπώμενης θεωρεί ότι οι απαιτήσεις από πελάτες είναι πλήρως ανακτήσιμες και πως δεν υπάρχουν ενδείξεις για κίνδυνο απομείωσης της αξίας τους. Κατά συνέπεια, οι πελάτες απεικονίζονται στην εύλογη αξία τους.

Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε ανταλλάγματα

Οι κρατικές αποζημιώσεις ποσού ΕΥΡΩ 671 χιλ. αφορούν απαιτήσεις για κρατική αποζημίωση για το 60% των μη εισπραχθέντων βασικών ανταλλαγμάτων από καταστηματάρχες κατά την περίοδο Ιανουαρίου – Ιουλίου 2021 που αυτά ήταν κλειστά λόγω του COVID-19.

Έσοδα εισπρακτέα

Τα έσοδα εισπρακτέα ποσού ΕΥΡΩ 1,502 χιλ. αφορούν κυρίως:

- Λειτουργικά έξοδα του 2022 τα οποία επανατιμολογηθήκαν στους καταστηματάρχες μέσα στο 2023.
- Έσοδα από τους καταστηματάρχες των καταστημάτων του The Mall Athens που υπολογίζονται σε μεταβλητή βάση ως ποσοστό επί των πραγματοποιηθέντων πωλήσεων των καταστημάτων για το έτος 2022 τα οποία τιμολογήθηκαν σε αυτούς τον Ιανουάριο του 2023.
- Έσοδα από επανατιμολόγηση υπηρεσιών υποδομών και διαχείρισης του εμπορικού κέντρου στους καταστηματάρχες για τον Δεκέμβριο 2022 που τιμολογήθηκαν τον Μάιο 2023.

Έξοδα επομένων χρήσεων

Τα έξοδα επομένων χρήσεων ποσού ΕΥΡΩ 591 χιλ. αφορούν κυρίως ασφάλιστρα πυρός για το εμπορικό κέντρο The Mall Athens. Αφορούν επίσης αμοιβές για ραδιοφωνικές διαφημίσεις. Τα έξοδα επομένων χρήσεων έχουν τιμολογηθεί μέχρι την Ημερομηνία Αποτίμησης αλλά αφορούν την επόμενη χρήση.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 146599601000

Document classification: KPMG Public

Προκαταβολές προμηθευτών

Οι προκαταβολές προμηθευτών ποσού ΕΥΡΩ 118 χιλ. αφορούν προκαταβολές που έχουν δοθεί κυρίως προς προμηθευτές εξοπλισμού και αναμένεται να τακτοποιηθούν με την έκδοση των σχετικών τιμολογίων των προμηθευτών.

Χρεώστες διάφοροι

Οι χρεώστες διάφοροι ποσού ΕΥΡΩ 23 χιλ. αφορούν εισπράξεις του χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων του The Mall Athens που έχουν πραγματοποιηθεί με πιστωτικές κάρτες κατά τις ημερομηνίες 30 και 31 Δεκεμβρίου 2022. Οι εν λόγω συναλλαγές απαιτούν συνήθως λίγες εργάσιμες μέρες (1-2) μέχρι να εμφανισθούν ως είσπραξη στην τράπεζα.

Μερίσματα εισπρακτέα

Τα μερίσματα εισπρακτέα ποσού ΕΥΡΩ 2,191 χιλ. αφορούν μερίσματα που προέρχονται από τη συμμετοχή που κατέχει η Διασπώμενη στην εταιρεία Lamda Malls Α.Ε.. Η εύλογη αξία των απαιτήσεων από μερίσματα συμπίπτει με την τρέχουσα λογιστική τους αξία.

Με βάση τα παραπάνω, η εύλογη αξία των λοιπών απαιτήσεων συμπίπτει με την τρέχουσα λογιστική τους αξία.

8.1.2.2 Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις

Οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 256 χιλ. αφορούν κυρίως απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο για προκαταβολή φόρου εισοδήματος του 2021 και παρακρατηθέντα φόρο τόκων.

8.1.2.3 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ποσού ΕΥΡΩ 15,383 χιλ. περιλαμβάνουν κυρίως καταθέσεις όψεως σε πιστωτικά ιδρύματα της Ελλάδας και του εξωτερικού. Η εύλογη αξία των χρηματικών διαθεσίμων συμπίπτει με τη λογιστική τους αξία.

Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων: ΕΥΡΩ 21,675,272

ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ: ΕΥΡΩ 485,704,426

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 145599601000

Document classification: KPMG Public

8.2 Εισφερόμενες υποχρεώσεις

8.2.1 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Ποσά σε ευρώ	**31.12.2022**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	66,658,310
Λοιπές υποχρεώσεις	4,324,221
Αξία αποτίμησης	**70,982,531**

8.2.1.1 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ποσού ΕΥΡΩ 66,658 χιλ. είναι αποτέλεσμα των προσωρινών διαφορών μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Οι εν λόγω προσωρινές διαφορές προέκυψαν κυρίως από τις αναπροσαρμογές σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων του Κλάδου.

8.2.1.2 Λοιπές υποχρεώσεις

Λοιπές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες)	
Ποσά σε ευρώ	**31.12.2022**
Προβλέψεις κατασκευαστικού κόστους	4,116,000
Εγγυήσεις πελατών	208,221
Αξία αποτίμησης	**4,324,221**

Προβλέψεις κατασκευαστικού κόστους

Όσον αφορά το κατασκευαστικό κόστος, η Διασπώμενη έχει αναγνωρίσει συνολική πρόβλεψη κατασκευαστικού κόστους ύψους ΕΥΡΩ 9.5 εκ., εκ των οποίων ποσό ΕΥΡΩ 4.1 εκ αφορά το μακροπρόθεσμο μέρος της πρόβλεψης ενώ το υπολειπόμενο (ΕΥΡΩ 5.4 εκ) έχει ταξινομηθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις . Η εν λόγω πρόβλεψη αφορά το εκτιμώμενο κόστος για αγορές όμορων οικοπέδων που θα παραδοθούν στο Δήμο Αμαρουσίου καθώς και κόστη για μελέτες και έργα επί οικοπέδων του Δήμου ως υποχρέωση του Κλάδου που απορρέει από το Προεδρικό Διάταγμα για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο «The Mall Athens». Το ποσό αυτό αποτελεί εκτίμηση και δύνανται να αναπροσαρμοσθεί κατά τη διαδικασία υλοποίησης. Τα προαναφερόμενα κόστη αναμένονται να πραγματοποιηθούν κατά τα έτη 2023 και 2024.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

Εγγυήσεις πελατών

Οι εγγυήσεις πελατών ποσού ΕΥΡΩ 208 χιλ. αφορούν σε εγγυήσεις που έχουν ληφθεί από καταστηματάρχες του The Mall Athens στα πλαίσια των σχετικών συμφωνιών με αυτούς.

Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων: ΕΥΡΩ 70,982,531

8.2.2 Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Ποσά σε ευρώ	**31.12.2022**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11,546,716
Δάνεια	357,978,881
Αξία αποτίμησης	**369,525,597**

8.2.2.1 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	
Ποσά σε ευρώ	**31.12.2022**
Προμηθευτές	3,141,154
Προβλέψεις κατασκευαστικού κόστους	5,399,589
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	1,430,079
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	333,041
Λοιποί φόροι / τέλη	1,195,697
Έσοδα επομένων χρήσεων	45,601
Διάφοροι πιστωτές	1,555
Αξία αποτίμησης	**11,546,716**

Προμηθευτές

Οι προμηθευτές ποσού ΕΥΡΩ 3,141 χιλ. περιλαμβάνουν κυρίως υποχρεώσεις για προμήθεια ηλεκτρικής ενέργειας, ασφάλιστρα, υπηρεσίες φύλαξης και διαφημιστικές υπηρεσίες.

Προβλέψεις κατασκευαστικού κόστους(βραχυπρόθεσμο μέρος)

Αφορούν το βραχυπρόθεσμο μέρος της πρόβλεψης κατασκευαστικού κόστους που περιγράφεται με λεπτομέρεια στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (8.2.1).

Έξοδα χρήσεως δουλευμένα

Τα έξοδα χρήσεως δουλευμένα ποσού ΕΥΡΩ 1,430 χιλ. αφορούν έξοδα τα οποία δεν είχαν τιμολογηθεί μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2022 και περιλαμβάνουν κυρίως πρόβλεψη

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

εξόδου ηλεκτρικής ενέργειας που συμπεριλαμβάνει και την αύξηση ως αποτέλεσμα ειδικής χρέωσης για τη μείωση των αερίων ρύπανσης.

Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη ποσού ΕΥΡΩ 333 χιλ. αφορούν οφειλές προς την διαχειρίστρια εταιρεία Malls Management Services S.M.S.A. κυρίως για υπηρεσίες διαχείρισης και για παροχή προσωπικού.

Λοιποί φόροι / τέλη

Οι λοιποί φόροι / τέλη ποσού ΕΥΡΩ 1,196 χιλ. αφορούν κυρίως ΦΠΑ και φόρους τόκων προς απόδοση.

Έσοδα επομένων χρήσεων

Τα έσοδα επομένων χρήσεων ποσού ΕΥΡΩ 46 χιλ. αφορούν ήδη τιμολογημένες διαφημιστικές ενέργειες πελατών εντός του εμπορικού κέντρου που θα πραγματοποιηθούν το επόμενο έτος.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίστηκαν και επιμετρήθηκαν στα οφειλόμενα ποσά τους.

8.2.2.2 *Δάνεια*

Δάνεια	
Ποσά σε ευρώ	**31.12.2022**
Δανειακές υποχρεώσεις	357,929,725
Τόκοι πληρωτέοι	49,156
Αξία αποτίμησης	**357,978,881**

Τα δάνεια του Κλάδου αφορούν πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δάνειου ποσού έως ΕΥΡΩ 365 εκ. που υπέγραψε η Διασπώμενη με την Eurobank και την Τράπεζα Πειραιώς τον Ιούλιο του 2022. Τον Αύγουστο του 2022 εκταμιεύθηκαν ΕΥΡΩ 361 εκ. με σκοπό να χρησιμοποιηθούν για την αποπληρωμή του τότε υφιστάμενου ομολογιακού δανείου της Διασπώμενης καθώς και για την εξαγορές εταιρειών. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε ΕΥΡΩ 358 εκ..

Τα δάνεια αρχικά αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους μείον το κόστος συναλλαγών. Μεταγενέστερα αποτιμήθηκαν στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων: ΕΥΡΩ 369,525,597

ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ: ΕΥΡΩ 440,508,128

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599801000

Document classification: KPMG Public

8.3 Αποτέλεσμα αποτίμησης

Αποτίμηση Εταιρικής Εισφοράς Γ			
Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία	Αναπροσαρμογές εύλογης αξίας	Αξία αποτίμησης
Σύνολο εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων	485,704,426	-	485,704,426
Σύνολο υποχρεώσεων	440,508,128	-	440,508,128
Διαφορά εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεω	**45,196,298**	-	**45,196,298**

Από την αποτίμηση των εισφερόμενων στοιχείων της Εταιρικής Εισφοράς Γ κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, όπως παρουσιάζονται στα κεφάλαια 8.1 και 8.2, προκύπτει αξία αποτίμησης ποσού ΕΥΡΩ 45,196,298.

Αποτέλεσμα της εν λόγω εισφοράς στα ίδια κεφάλαια της Επωφελούμενης με Συσταση, θα είναι η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού ΕΥΡΩ 3,620,771 ενώ το υπολειπόμενο ποσό των ΕΥΡΩ 41,575,527 θα αυξήσει τους λογαριασμούς του τακτικού αποθεματικού, λοιπούς λογαριασμούς καθαρής θέσης, ή/και παρακρατηθέντων κερδών σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία και ανάλογα με τον εφαρμοζόμενο ΔΠΧΑ χειρισμό για σκοπούς κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων, ενδεικτικά αναλυόμενο ως παρακάτω.

Επίδραση Εταιρικής Εισφοράς Γ στα ίδια κεφαλαία της Επωφελούμενης με Σύσταση	
Ποσά σε ευρώ	
Μετοχικό κεφάλαιο	3,620,771
Τακτικό αποθεματικό	2,522,180
Ειδικά αποθεματικά	37,717
Αποτελέσματα εις νέον/ Αποθεματικά	39,015,630
Σύνολο	**45,196,298**

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599501000

Document classification: KPMG Public

9 Αποτίμηση συμμετοχής LOV Luxembourg

Ο παρακάτω πίνακας απεικονίζει τη λογιστική κατάσταση της LOV Luxembourg, την οποία κατέχει κατά 50% η Διασπώμενη, κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, όπως προκύπτει από τα λογιστικά της βιβλία.

Λογιστική κατάσταση της LOV Luxembourg της 31.12.2022	
Ποσά σε ευρώ	**Λογιστική Αξία**
Περιουσιακά στοιχεία	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	33,242,945
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**33,242,945**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Δεδουλευμένοι τόκοι εισπρακτέοι	5,183,848
Φορολογικές απαιτήσεις	137,153
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	143,044
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**5,464,045**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**38,706,990**
Καθαρή θέση	
Σύνολο καθαρής θέσης	**1,738,920**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δάνεια από συνδεδεμένες εταιρείες	29,850,000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**29,850,000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Πιστωτές	1,403
Δεδουλευμένοι τόκοι οφειλόμενοι	7,063,923
Φορολογικές υποχρεώσεις	52,744
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**7,118,070**
Σύνολο υποχρεώσεων	**36,968,070**
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	**38,706,990**

Στις ακόλουθες υπο-ενότητες παρατίθεται η αποτίμηση των στοιχείων της LOV Luxembourg σε εύλογες αξίες.

9.1 Περιουσιακά στοιχεία

9.1.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ποσά σε ευρώ	**31.12.2022**
Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	33,242,945
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**33,242,945**

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε.. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599501000

Document classification: KPMG Public

9.1.1.1 Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις

Τα δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις αφορούν δάνεια που έχουν χορηγηθεί στην Lamda Development S.A. το 2012. Τα δάνεια αναμένεται να αποπληρωθούν εντός της επόμενης διετίας.

Η εύλογη αξία των χορηγηθέντων δανείων σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις συμπίπτει με τη λογιστική τους αξία.

Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων: ΕΥΡΩ 33,242,945.

9.1.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ποσά σε ευρώ	**31.12.2022**
Δεδουλευμένοι τόκοι	5,183,848
Φορολογικές απαιτήσεις	137,153
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	143,044
Σύνολο κυκλοφοορύντων περιουσιακών στοιχείων	**5,464,045**

9.1.2.1 Δεδουλευμένοι τόκοι

Οι δεδουλευμένοι τόκοι λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 5,184 χιλ. αφορούν τους τόκους των δανείων προς την Lamda Development και κατά συνέπεια θεωρούνται ανακτήσιμοι.

9.1.2.2 Φορολογικές απαιτήσεις

Οι φορολογικές απαιτήσεις λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 137 χιλ. αναφέρονται σε προκαταβολές που καταβάλει η LOV Luxembourg ανα τετράμηνο στις φορολογικές αρχές. Οι φορολογικές απαιτήσεις τακτοποιούνται όταν υποβάλλεται η φορολογική δήλωση και οριστικοποιείται ο πληρωτέος φόρος και κατά συνέπεια θεωρούνται ανακτήσιμες.

9.1.2.3 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 143 χιλ. αφορούν τραπεζικές καταθέσεις. Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων συμπίπτει με τη λογιστική τους αξία.

Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων: ΕΥΡΩ 5,464,045

ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ: ΕΥΡΩ 38,706,989

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

9.2 Υποχρεώσεις

9.2.1 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Ποσά σε ευρώ	**31.12.2022**
Δάνεια απο συνδεδεμένες εταιρείες	29,850,000
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**29,850,000**

9.2.1.1 Δάνεια

Τα δάνεια από συνδεδεμένες εταιρείες λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 29,850 χιλ. αφορούν δάνεια που έλαβε η LOV Luxembourg από την LOV το 2012. Τα δάνεια αναμένεται να αποπληρωθούν εντός της επόμενης διετίας.

Τα δάνεια αρχικά αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους μείον το κόστος συναλλαγών. Μεταγενέστερα αποτιμήθηκαν στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου και απεικονίζονται στην εύλογη αξία τους.

Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων: ΕΥΡΩ 29,850,000

9.2.2 Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Ποσά σε ευρώ	**31.12.2022**
Πιστωτές	1,403
Δεδουλευμένοι τόκοι	7,063,923
Φορολογικές υποχρεώσεις	52,744
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**7,118,070**

9.2.2.1 Δεδουλευμένοι τόκοι

Οι δεδουλευμένοι τόκοι λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 7,064 χιλ. αφορούν τόκους πληρωτέους του σχετίζονται με τα δάνεια που η LOV Luxembourg έχει λάβει από την Διασπώμενη.

9.2.2.2 Φορολογικές υποχρεώσεις

Οι φορολογικές υποχρεώσεις αφορούν σε προβλέψεις των εκτιμώμενων φόρων που οφείλονται από την LOV Luxembourg.

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αναγνωρίστηκαν και επιμετρήθηκαν στα οφειλόμενα ποσά τους.

Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων: ΕΥΡΩ 7,118,070

ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ: ΕΥΡΩ 36,968,070

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε.. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599901000

Document classification: KPMG Public

9.3 Αποτέλεσμα αποτίμησης

Αποτίμηση LOV Luxembourg	
Ποσά σε ευρώ	**31.12.2022**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	38,706,990
Σύνολο υποχρεώσεων	36,968,070
Αξία αποτίμησης	**1,738,920**
Εύλογη αξία συμμετοχής LOV (50%)	**869,460**

Από την Αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της LOV Luxembourg προκύπτει καθαρή θέση ποσού ΕΥΡΩ 1,738,920. Δεδομένου ότι η Διασπώμενη κατέχει το 50% της LOV Luxembourg, η εύλογη αξία της συμμετοχής στην LOV Luxembourg ισούται με 50% της αναπροσαρμοσμένης καθαρής της θέσης, δηλαδή προσδιορίζεται σε ΕΥΡΩ 869,460.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599801000

Document classification: KPMG Public

10 Συμπεράσματα

Σύμφωνα με τους περιορισμούς που περιγράφονται στο κεφάλαιο 1.3, εκτιμάται ότι η καθαρή θέση της Διασπώμενης μετά τις αναπροσαρμογές που εφαρμόσαμε στις λογιστικές αξίες, ανέρχεται σε ΕΥΡΩ 235,934,126 στις 31 Δεκεμβρίου 2022.

Με βάση το σχέδιο διάσπασης, η παραπάνω αξία θα εισφερθεί στις Επωφελούμενες ως ακολούθως:

- Η καθαρή αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται στην Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση από την Διασπώμενη ανέρχεται σε ΕΥΡΩ 109,000,000.
- Η καθαρή αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται στην Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση από την Διασπώμενη ανέρχεται σε ΕΥΡΩ 81,737,828.
- Η καθαρή αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται στην Επωφελούμενη με Σύσταση από την Διασπώμενη ανέρχεται σε ΕΥΡΩ 45,196,298.

Η παραπάνω εκτίμηση προκύπτει από την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Διασπώμενης που αναλύονται στην παρούσα Έκθεση Αποτίμησης συνταχθείσα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 Ν. 4548/2018.

Αθήνα, 19 Ιουλίου 2023

KPMG Ελεγκτική Α.Ε.
Λεωφόρος Συγγρού 44
117 42 Αθήνα Ελλάδα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 186

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

Παραρτήματα

Παράρτημα 1 – Ισολογισμός Μετασχηματισμού

Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 31 Δεκεμβρίου 2022	
Ποσά σε ευρώ	**Λογιστική αξία**
Περιουσιακά στοιχεία	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Επενδύσεις σε ακίνητα	453,700,000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1,041,445
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	4,564
Επενδύσεις σε θυγατρικές	135,443,059
Λοιπές απαιτήσεις	27,088,121
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**617,277,189**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	43,096,935
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	255,601
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23,384,461
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**66,736,997**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**684,014,186**
Ίδια κεφάλαια	
Μετοχικό κεφάλαιο	3,620,771
Λοιπά αποθεματικά	2,559,897
Κέρδη εις νέον	229,323,998
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**235,504,666**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	66,658,310
Λοιπές υποχρεώσεις	4,324,221
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**70,982,531**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19,548,108
Δάνεια	357,978,881
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**377,526,989**
Σύνολο υποχρεώσεων	**448,509,520**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**684,014,186**

Πηγή: Πληροφορίες της Διοίκησης

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε.. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

Lamda Olympia Village Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία
Έκθεση Αποτίμησης με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2022 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, στο πλαίσιο της κοινής διάσπασης της Lamda Olympia Village Μ.Α.Ε.
19 Ιουλίου 2023

Παράρτημα 2 – Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες

Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων προς τις Επωφελούμενες κατά την 31.12.2022				
Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία	Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση	Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση	Επωφελούμενη με Σύσταση
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Επενδύσεις σε ακίνητα	453,700,000	-	-	453,700,000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1,041,445	-	-	1,041,445
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	4,564	-	-	4,564
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	135,443,059	109,000,000	26,443,059	-
Λοιπές απαιτήσεις	27,088,121	-	17,804,976	9,283,145
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**617,277,189**	**109,000,000**	**44,248,035**	**464,029,154**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	43,096,935	-	37,060,333	6,036,602
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	255,601	-	-	255,601
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23,384,461	-	8,001,392	15,383,069
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχεκων	**66,736,997**	**-**	**45,061,725**	**21,675,272**
Σύνολο εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων	**684,014,187**	**109,000,000**	**89,309,760**	**485,704,426**
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	66,658,310	-	-	66,658,310
Λοιπές υποχρεώσεις	4,324,221	-	-	4,324,221
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**70,982,531**	**-**	**-**	**70,982,531**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19,548,108	-	8,001,392	11,546,716
Δάνεια	357,978,881	-	-	357,978,881
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**377,526,989**	**-**	**8,001,392**	**369,525,597**
Σύνολο εισφερόμενων υποχρεώσεων	**448,509,520**	**-**	**8,001,392**	**440,508,128**
Καθαρή Θέση	**235,504,666**	**109,000,000**	**81,308,368**	**45,196,298**

Πηγή: Πληροφορίες της Διοίκησης

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

Παράρτημα 3 – Αποτίμηση εισφερόμενων στοιχείων Διασπώμενης

Αποτίμηση εισφερόμενων στοιχείων Διασπώμενης[1]			
Ποσά σε ευρώ	**Λογιστική αξία**	**Αναπροσαρμογές εύλογης αξίας**	**Αξία αποτίμησης**
Εταιρική Εισφορά Α	109,000,000	-	109,000,000
Εταιρική Εισφορά Β	81,308,368	429,460	81,737,828
Εταιρική Εισφορά Γ	45,196,298	-	45,196,298
Σύνολο	**235,504,666**	**429,460**	**235,934,126**

Πηγή: Πληροφορίες της Διοίκησης και ανάλυση της KPMG

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε.. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599801000

Document classification: KPMG Public

Παράρτημα 4 – Αποτίμηση Εταιρικής Εισφοράς Α

Αποτίμηση Εταιρικής Εισφοράς Α			
Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία	Αναπροσαρμογές εύλογης αξίας	Αξία αποτίμησης
Περιουσιακά στοιχεία			
Επένδυση στη Lamda Malls A.E. (31.7%)	109,000,000	-	109,000,000
Σύνολο εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων	109,000,000	-	109,000,000
Υποχρεώσεις	-	-	-
Σύνολο εισφερόμενων υποχρεώσεων	-	-	-
Διαφορά εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων	109,000,000	-	109,000,000

Πηγή: Πληροφορίες της Διοίκησης και ανάλυση της KPMG

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599801000

Document classification: KPMG Public

Παράρτημα 5 – Αποτίμηση Εταιρικής Εισφοράς Β

Αποτίμηση Εταιρικής Εισφοράς Β			
Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία	Αναπροσαρμογές εύλογης αξίας	Αξία αποτίμησης
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	26,443,059	429,460	26,872,519
Χορηγηθέντα δάνεια	17,804,976	-	17,804,976
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**44,248,035**	**429,460**	**44,677,495**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Χορηγηθέντα δάνεια	37,060,333		37,060,333
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8,001,392	-	8,001,392
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**45,061,725**	**-**	**45,061,725**
Σύνολο εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων	**89,309,760**	**429,460**	**89,739,220**
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές υποχρεώσεις	8,001,392	-	8,001,392
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**8,001,392**	**-**	**8,001,392**
Σύνολο εισφερόμενων υποχρεώσεων	**8,001,392**	**-**	**8,001,392**
Διαφορά εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων	**81,308,368**	**429,460**	**81,737,828**

Πηγή: Πληροφορίες της Διοίκησης και ανάλυση της KPMG

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε.. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Public

Παράρτημα 6 – Αποτίμηση Εταιρικής Εισφοράς Γ

Αποτίμηση Εταιρικής Εισφοράς Γ			
Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία	Αναπροσαρμογές εύλογης αξίας	Αξία αποτίμησης
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	453,700,000	-	453,700,000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1,041,445	-	1,041,445
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	4,564	-	4,564
Λοιπές απαιτήσεις	9,283,145	-	9,283,145
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**464,029,154**	**-**	**464,029,154**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6,036,602	-	6,036,602
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	255,601	-	255,601
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15,383,069	-	15,383,069
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**21,675,272**	**-**	**21,675,272**
Σύνολο εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων	**485,704,426**	**-**	**485,704,426**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	66,658,310	-	66,658,310
Λοιπές υποχρεώσεις	4,324,221	-	4,324,221
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**70,982,531**	**-**	**70,982,531**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11,546,716	-	11,546,716
Δάνεια	357,978,881	-	357,978,881
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**369,525,597**	**-**	**369,525,597**
Σύνολο εισφερόμενων υποχρεώσεων	**440,508,128**	**-**	**440,508,128**
Διαφορά εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων	**45,196,298**	**-**	**45,196,298**

Πηγή: Πληροφορίες της Διοίκησης και ανάλυση της KPMG

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148599501000

Document classification: KPMG Public

www.kpmg.com

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Ελληνική Ανώνυμη Εταιρεία και μέλος του διεθνούς οργανισμού ανεξάρτητων εταιρειών-μελών της KPMG συνδεδεμένων με την KPMG International Limited, ιδιωτική Αγγλική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με εγγυητικές εισφορές. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.

Οι πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν είναι γενικής φύσεως και δεν έχουν σκοπό την επίλυση θεμάτων κάποιου συγκεκριμένου φυσικού προσώπου ή νομικής οντότητας. Αν και στόχος μας είναι να παρέχουμε ακριβείς και έγκαιρες πληροφορίες, δεν μπορεί να υπάρχει εγγύηση ότι πληροφορίες αυτές θα είναι ακριβείς κατά την ημερομηνία λήψης τους ή ότι θα συνεχίσουν να είναι ακριβείς στο μέλλον. Κανείς δεν πρέπει να ενεργεί βάσει αυτών των πληροφοριών χωρίς την κατάλληλη επαγγελματική συμβουλή η οποία θα παρέχεται μετά από ενδελεχή εξέταση της συγκεκριμένης περίπτωσης

Το όνομα και το λογότυπο της KPMG είναι εμπορικά σήματα που χρησιμοποιούνται με άδεια του διεθνούς οργανισμού της KPMG από τις ανεξάρτητες εταιρείες-μέλη