Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.09.12 14:38:09 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,12/09/2023

Αριθ. Πρωτ.:3037220

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 **12/09/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3758665 οι εγκεκριμένες από την 08/09/2023 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3758666 η από 08/09/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2023 έως 31/12/2023:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, Α.Φ.Μ. 094399907-Δ.Ο.Υ. ΦΑΒΕ ΑΘΗΝΩΝ (ΜΕΓΑΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ), Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, και (Δ/νση : Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 268 ΤΚ , ΧΑΛΑΝΔΡΙ), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

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.

LAMDA MALLS A.E.

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ

ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (ΔΠΧΑ)

Γ.Ε.ΜΗ. : 141173801000
Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123, Μαρούσι

Περιεχόμενα

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 3
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ 3
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 10
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Εταιρική και Ενοποιημένη) 14
Κατάσταση αποτελεσμάτων (Εταιρική και Ενοποιημένη) 15
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος (Εταιρική και Ενοποιημένη) 15
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 16
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Εταιρική) 17
Κατάσταση ταμειακών ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη) 18
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 19
1. Γενικές πληροφορίες 19
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών 19
2.1 Βάση σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων 19
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 21
2.3 Αναταξινομήσεις και συγκριτικά στοιχεία 24
2.4 Ενοποίηση 24
2.5 Μετατροπή ξένου νομίσματος 25
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα 26
2.7 Ενσώματα πάγια 27
2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία 27
2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 28
2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 28
2.11 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων 29
2.12 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης 30
2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 31
2.14 Μετοχικό κεφάλαιο – Αποθεματικό υπέρ το άρτιο 31
2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 31
2.16 Δάνεια 31
2.17 Κόστη δανεισμού 31
2.18 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία 31
2.19 Παροχές στο προσωπικό 32
2.20 Προβλέψεις 34
2.21 Αναγνώριση εσόδων από μισθώσεις ακινήτων 34
2.22 Έσοδα από εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης 34
2.23 Έσοδα από τόκους 34
2.24 Έσοδα από μερίσματα 35
2.25 Μισθώσεις 35
2.26 Διανομή μερισμάτων 35
2.27 Στρογγυλοποιήσεις 35
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 36
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου 36
3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου 39
3.3 Επιμέτρηση εύλογης αξίας 39
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 40
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές 40
4.2 Καθοριστικές κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών 40
5. Επενδύσεις σε ακίνητα 41
6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 43
7. Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 43
8. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες 44
9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 44
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 46
11. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία 46
12. Μετοχικό κεφάλαιο 47
13. Λοιπά αποθεματικά 47
14. Δάνεια 48
15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 49
16. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα 50
17. Αναβαλλόμενη φορολογία 50
18. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 52
19. Μισθώσεις 53
20. Έσοδα 55
21. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 56
22. Λοιπά (έξοδα) /έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά) 56

23. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού 56
24. Χρηματοοικονομικό κόστος 57
25. Φόρος εισοδήματος 57
26. Ανειλημμένες υποχρεώσεις 58
27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις 59
28. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 59
29. Μέρισμα 60
30. Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές 60
31. Επιχειρηματικές συνενώσεις 60
32. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 61

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 2022

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και του Ομίλου «LAMDA MALLS A.E.» έχει συνταχθεί με βάση τα άρθρα 150-154 του Νόμου 4548/2018 και αναφέρεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η έκτη κατά σειρά και περιλαμβάνει τη χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2022 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρίας και του Ομίλου υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και το σκοπό της Εταιρίας και του Ομίλου, όπως ορίζεται από το καταστατικό. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές λογιστικές αρχές αναφέρονται στις επεξηγηματικές σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2022.

Έσοδα : Για τη χρήση του 2022 ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών ανήλθε σε €49,2 εκατ. έναντι €35,7 εκατ. της αντίστοιχης χρήσης του 2021. Τα έσοδα της χρήσης 2022 παρουσιάζονται σημαντικά βελτιωμένα σε σχέση με το 2021 λόγω της αύξησης της επισκεψιμότητας, η οποία είχε ως αποτέλεσμα αύξηση των πωλήσεων, δεδομένης και της αναστολής λειτουργίας των Εμπορικών Κέντρων το 2021 για συνολική περίοδο περίπου 3 μηνών.

Αποτελέσματα : Τα ενοποιημένα αποτελέσματα μετά φόρων διαμορφώθηκαν σε κέρδη €43,2 εκατ. κατά την τρέχουσα χρήση έναντι κερδών €25,8 εκατ. της χρήσης του 2021. Τα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου παρουσιάζουν σημαντική βελτίωση σε σχέση με πέρυσι λόγω των αυξημένων εσόδων καθώς η μέση πληρότητα των Εμπορικών Κέντρων «Golden Hall» και «Mediterranean Cosmos» το 2022 παρέμεινε σε πολύ υψηλά επίπεδα και δεδομένου του γεγονότος πως τα Εμπορικά Κέντρα λειτούργησαν με ελάχιστους μόνο περιορισμούς λόγω της πανδημίας, ενώ δεν εφαρμόστηκε καμία νομοθετικά προβλεπόμενη μείωση στα μισθώματα.

Θετική συνεισφορά στην αύξηση της επισκεψιμότητας και των πωλήσεων είχε κι η ανάπτυξη του δυτικού τμήματος του Εμπορικού Κέντρου «Golden Hall», που ξεκίνησε σταδιακά τη λειτουργία του από το Δεκέμβριο 2019. Επιπλέον, παρατηρείται αυξητική τάση στην μέση δαπάνη ανά επισκέπτη, η οποία εξηγείται σε μεγάλο βαθμό από το γεγονός ότι πλέον ο βασικός λόγος επίσκεψης είναι οι αγορές αγαθών.

Τέλος, θετική ήταν και η επίδραση στο ενοποιημένο αποτέλεσμα των μεταβολών εύλογης αξίας των ακινήτων, που επηρέασαν την χρήση κατά το ποσό των €25,0 εκατ. έναντι κερδών ποσού €10,8 εκατ. για την αντίστοιχη χρήση του 2021. Η αξία των Εμπορικών Κέντρων ανήλθε σε € 541,0 εκατ. την 31.12.2022, όπως προκύπτει από την αποτίμηση του ανεξάρτητου εκτιμητή (Savills), αυξημένη κατά περίπου €26,4 εκατ. (+5,13%) έναντι της αντίστοιχης αξίας την 31.12.2021, αποτυπώνοντας την θετική εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών ως προς την επιστροφή σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας.

Επισημαίνεται ότι για το σύνολο του έτους 2021 η λειτουργική κερδοφορία EBITDA των Εμπορικών Κέντρων επιβαρύνθηκε σημαντικά λόγω (α) της αναστολής λειτουργίας τους για συνολική περίοδο περίπου 3 μηνών[1] και (β) της νομοθετικά προβλεπόμενης παροχής μειώσεων στα μισθώματα των καταστηματαρχών/μισθωτών για συνολική περίοδο 6 μηνών (μείωση ενοικίων κατά ποσοστό 40%[2]). Επιπροσθέτως, ο Όμιλος απώλεσε το πρώτο εξάμηνο του 2021 μεγάλο μέρος των εσόδων από την εκμετάλλευση του σταθμού αυτοκινήτων, καθώς και μεγάλο μέρος των εσόδων από τη διαφημιστική εκμετάλλευση χώρων των εμπορικών κέντρων και του μεταβλητού μισθώματος επί των πωλήσεων των καταστηματαρχών, λόγω του lockdown και της μείωσης στην επισκεψιμότητα και εν γένει την επίδραση αυτών στις πωλήσεις των καταστηματαρχών.

Μερισματική πολιτική : Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση όπου θα εγκρίνει τα αποτελέσματα της χρήσης 2022, τη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας

1 Το Εμπορικό Κέντρο «Golden Hall» παρέμεινε κλειστό για συνολική διάρκεια 95 ημερών το 2021. Το Εμπορικό Κέντρο «Mediterranean Cosmos» στη Θεσσαλονίκη παρέμεινε κλειστό για 71 ημέρες το 2021 (το Φεβρουάριο 2021 τα καταστήματα στη Θεσσαλονίκη λειτούργησαν με περιοριστικά μέτρα click away). Από 15.05.2021 καταργήθηκαν τα περιοριστικά μέτρα click inside και click away.

2 Σύμφωνα με τις σχετικές νομοθετικές ρυθμίσεις, οι μισθωτές/καταστηματάρχες απαλλάχθηκαν από την καταβολή του συνόλου (100%) του μισθώματός τους για την περίοδο Ιανουάριος-Μάιος 2021 ενώ το Υπουργείο Οικονομικών αποζημιώνει τις θυγατρικές του Ομίλου καταβάλλοντας το 60% αυτών των μισθωμάτων. Για το μήνα Ιούνιο 2021, οι μισθωτές/καταστηματάρχες στον κλάδο του λιανεμπορίου έλαβαν 40% έκπτωση ενοικίου ενώ οι μισθωτές / καταστηματάρχες στους κλάδους Εστίασης/Ψυχαγωγίας/Κινηματογράφων απαλλάχθηκαν από την καταβολή του συνόλου (100%) του μισθώματός τους με το Υπουργείο Οικονομικών να αποζημιώνει τις θυγατρικές του Ομίλου σε ποσοστό 60% αυτών των μισθωμάτων. Από τον Ιούλιο 2021 δεν εφαρμόζονται εκπτώσεις/μειώσεις στα μισθώματα.

ύψους €6.995.500,00 ήτοι €0,0425 ανά μετοχή, εκ των οποίων ποσό ύψους €6.913.200,00 διανεμήθηκε μέσα στο 2022 ως προμέρισμα. Κατά την προηγούμενη χρήση, εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση μέρισμα προς τους μετόχους της Εταιρείας ύψους €3.901.020,00 ήτοι €0,0237 ανά μετοχή.

Δανεισμός: Η θυγατρική εταιρία PYLAIA S.M.S.A. εντός του 2022, προέβη σε αποπληρωμή δανεισμού ύψους €2,2 εκατ. Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης, το σύνολο του δανεισμού της PYLAIA S.M.S.A. αφορά σε προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου κεφαλαίου ύψους €68,9 εκατ. με επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών πλέον μεσοσταθμικό περιθώριο 3%. Επίσης η θυγατρική εταιρία LAMDA DOMI S.M.S.A. εντός του 2022, προέβη σε αποπληρωμή δανεισμού ύψους €2,0 εκατ. Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης, το σύνολο του δανεισμού της LAMDA DOMI S.M.S.A. αφορά σε προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου κεφαλαίου ύψους €80,2 εκατ. με επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών πλέον μεσοσταθμικό περιθώριο 3,07%.

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

Χρηματοοικονομικοί Αριθμοδείκτες	**2022**	**2021**
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	96,7%	86,3%
Καθαρός Δανεισμός / Σύνολο Επενδύσεων σε ακίνητα	22,3%	25,2%
Καθαρός Δανεισμός / Ίδια Κεφάλαια	34,3%	41,8%
Αποτελέσματα προ φόρων, τόκων, αποσβέσεων και μεταβολών εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα / Ίδια Κεφάλαια	12,0%	9,1%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Εξελίξεις στο μέτωπο της πανδημίας COVID-19 για το 2022

Η πανδημία COVID-19, αν και σε ύφεση, συνέχισε να είναι παρούσα κατά τη διάρκεια του 2022. Σημειώνεται όμως ότι η λειτουργική κερδοφορία EBITDA των Εμπορικών Κέντρων το 2022 δεν επιβαρύνθηκε καθόλου είτε από την αναστολή λειτουργίας των καταστημάτων είτε από την εφαρμογή της νομοθετικά προβλεπόμενης παροχής μειώσεων στα μισθώματα, σε πλήρη αντίθεση με την αντίστοιχη περίοδο του 2021. Συνεπώς τα κέρδη EBITDA των Εμπορικών Κέντρων το 2022 παρουσίασαν επιταχυνόμενους ρυθμούς ανάκαμψης φτάνοντας στα προ-πανδημίας (2019) επίπεδα. Πιο συγκεκριμένα, τα κέρδη EBITDA το 2022 ενισχύθηκαν κατά €11,0 εκατ. έναντι του έτους 2021 και €2,9 εκατ. έναντι του έτους 2019.

Ο Όμιλος συνεχίζει να παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19. Μέχρι και σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων και των επισκεπτών των Εμπορικών Κέντρων, ενώ συμμορφώνεται άμεσα με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2023

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των αυξανόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα της Εταιρίας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω ρήτρα αναπροσαρμογής μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1,5-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή. Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το Δεκέμβριο 2022 ο ΔΤΚ παρουσίασε ετήσια αύξηση 7,2% έναντι του Δεκεμβρίου 2021 ενώ ο μέσος ΔΤΚ για τη δωδεκάμηνη περίοδο (Ιανουάριος-Δεκέμβριος) 2022 παρουσίασε ετήσια αύξηση 9,6% έναντι της αντίστοιχης περιόδου το 2021.

Το σημαντικά αυξημένο κόστος που παρατηρήθηκε στις διεθνείς αγορές το 2022, λόγω της ενεργειακής κρίσης, επιβάρυνε τα λειτουργικά έξοδα των Εμπορικών Κέντρων το 2022. Το συνολικό κόστος ενέργειας των Εμπορικών Κέντρων (Golden Hall και Mediterranean Cosmos) για το έτος 2022 ανήλθε σε €2,8 εκατ., αυξημένο 57% έναντι του 2021. Επισημαίνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος του εν λόγω κόστους αφορά κοινόχρηστους χώρους στα Εμπορικά Κέντρα, το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι καταστηματάρχες/μισθωτές.

Σημειώνονται τα εξής αναφορικά με την αύξηση του κόστους ενέργειας το 2022:

(α) ο Όμιλος LAMDA Development S.A. είχε συνάψει συμβόλαια με σταθερές τιμές ενέργειας μέχρι το τέλος Απριλίου 2022, που εξασφάλιζαν πολύ χαμηλές τιμές μονάδος για το πρώτο τετράμηνο και δεν επηρεάστηκε από τις σημαντικά υψηλές τιμές της αγοράς

(β) ο Όμιλος LAMDA Development S.A., κατόπιν διαγωνιστικών διαδικασιών, σύναψε νέα συμβόλαια μεταβλητής τιμολόγησης συγκεκριμένης διάρκειας (ένα για την περίοδο μέχρι και το Σεπτέμβριο 2022 και το δεύτερο για την επόμενη περίοδο μέχρι και τον Απρίλιο 2023), ακολουθώντας τις συνθήκες της αγοράς ενέργειας, τα οποία εξασφάλισαν ανταγωνιστικές τιμές σε σχέση με την αγορά.

(γ) η κατανάλωση ενέργειας στα Εμπορικά Κέντρα ήταν υψηλότερη το 2022 έναντι του 2021, λόγω της μεγαλύτερης περιόδου λειτουργίας τους (το 2021 τα Εμπορικά Κέντρα παρέμειναν κλειστά, βάσει νόμου, για συνολική περίοδο περίπου 3 μηνών).

Ο Όμιλος LAMDA Development S.A. παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς. Τέλος, θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές του για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητα «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων έτσι ώστε να μειωθεί το μελλοντικό ενεργειακό κόστος, μέσω του περιορισμού της εξάρτησης από τις παραδοσιακές πηγές ενέργειας.

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Ομίλου, στον κίνδυνο των αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο στο τέλος του 2022 (31.12.2022) ανέρχονταν σε περίπου €149,0 εκατ.. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων ύψους περίπου €111,7 εκατ. (περίπου 75% επί του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων), εξομαλύνοντας τυχόν σημαντικές επιδράσεις στις μεταβολές των επιτοκίων.

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι (α) η Εταιρία δεν διαθέτει θυγατρικές ή/και άλλες επενδύσεις στη Ρωσία/Ουκρανία ή σε περιοχές που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις και (β) στα Εμπορικά Κέντρα δεν υφίστανται καταστηματάρχες/μισθωτές που να προέρχονται από τις εν λόγω χώρες.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών του Ομίλου μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

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

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εύλογη τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (yields) θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και την καθαρή αξία ενεργητικού για τα εμπορικά κέντρα του Ομίλου. Επίσης η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής συγκυρίας και των επιπτώσεων από μια παρατεταμένη κρίση στην Ουκρανία, τις πληθωριστικές πιέσεις και την πιθανή συνέχιση της την εξάπλωσης του κορωνοϊού COVID-19 είναι πιθανόν να επηρεάσει μελλοντικά τις εμπορική αξία των ακινήτων.

Η επιτυχής λειτουργία του «Golden Hall» στο Μαρούσι και του «Mediterranean Cosmos» στη Θεσσαλονίκη 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 του Ομίλου.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου γίνεται σε επίπεδο Ομίλου. Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ανοιχτές πιστώσεις πελατών, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.

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. Όπου αυτό είναι δυνατόν ζητούνται εμπράγματες ή άλλες εξασφαλίσεις.

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 31.12.2022 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και κερδοφόρες εταιρίες. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση του Ομίλου θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα ο πιστωτικός κίνδυνος των πελατών περιορίζεται σημαντικά λόγω της πολιτικής του Ομίλου να λαμβάνει τραπεζικές εγγυητικές επιστολές από τους μισθωτές των ακινήτων.

Λαμβάνοντας υπόψη τον αντίκτυπο από την πανδημία COVID-19 και την ενεργειακή κρίση, η Εταιρία έχει ενσωματώσει στην πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, την αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε πελάτες των οποίων οι δραστηριότητες έχουν επηρεαστεί αρνητικά, καθώς και σε πελάτες των οποίων η ικανότητα αποπληρωμής των συμβατικών τους υποχρεώσεων παρουσίασε μεγαλύτερο κίνδυνο.

Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο.

Οι καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας και του Ομίλου είναι σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε το 2022 κάτι που αποτυπώθηκε και στις εκθέσεις αξιολόγησής των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους. Δεν υπάρχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου εκτός από τις καταθέσεις σε τράπεζες, από τις οποίες όμως δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία κι ο Όμιλος τηρούν τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς τους.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών του Ομίλου διεξάγεται σε Ευρώ. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από ορισμένες εμπορικές συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

Ο Όμιλος κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους και αντιστάθμισης συναλλαγματικού κινδύνου.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό του Ομίλου συνολικού ύψους €149,0 εκατ. 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 κινδύνου 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 έχει συνάψει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος του δανείου της θυγατρικής LAMDA DOMI S.M.S.A. το οποίο ανέρχεται σε €60,1 εκατ. κατά την 31.12.2022, καθώς και για μέρος του δανείου της θυγατρικής PYLAIA S.M.S.A. το οποίο ανέρχεται σε €51,6 εκατ. κατά την ίδια ημερομηνία. Η μεταβολή της εύλογης αξίας των παραγώγων προϊόντων (συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων) καταχωρήθηκε στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και την κατάσταση αποτελεσμάτων καθώς εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου.

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 2022, μια μεταβολή κατά +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, σε ενοποιημένο επίπεδο θα οδηγούσε σε μεταβολή του χρηματοοικονομικού κόστους κατά +/- €281,2 χιλ. συμπεριλαμβανομένων της μεταβολής του κόστους στα παράγωγα αντιστάθμισης. Ο Όμιλος επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών καταθέσεων που έχει στο ενεργητικό του. Παρόλα αυτά, το ρίσκο δεν κρίνεται σημαντικό.

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στην εγχώρια αγορά που επηρεάζονται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα και τις εξελίξεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και στην καθαρή θέση.

Μειωμένη ζήτηση ή αυξημένη προσφορά ή συρρίκνωση της εγχώριας αγοράς ακινήτων θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική και οικονομική κατάσταση του Ομίλου, καθώς και να επηρεάσει αρνητικά τα ποσοστά πληρότητας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, το ύψος των βασικών ανταλλαγμάτων των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, το επίπεδο ζήτησης και τελικά την εύλογη αξία αυτών των ακινήτων. Επίσης, η ζήτηση χώρων στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου ενδέχεται να μειωθεί λόγω δυσχερών οικονομικών συνθηκών ή και λόγω αυξημένου ανταγωνισμού. Τα ανωτέρω ενδεχομένως να έχουν ως συνέπεια 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.

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 που ανέρχεται περίπου κατά μέσο όρο σε 1,5-2%.

Κίνδυνος Ρευστότητας

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

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.

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

Για επιπλέον αναλυτικές πληροφορίες βλέπε σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη της Εταιρίας, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, γνωστοποιούνται στη σημείωση 28 των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

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

Ο Όμιλος 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 του Ομίλου.

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 τον Όμιλο βασικό στοιχείο για την επίτευξη των στρατηγικών της στόχων και την ανάπτυξής του.

β) Ανθρώπινα Δικαιώματα και Συστήματα Εκπαίδευσης

Ο Όμιλος έχει ως προτεραιότητα την ανάπτυξη των ανθρώπων του 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 του Ομίλου.

Υποστηρίζει τους ανθρώπους του 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 του Ομίλου.

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.

Ο Όμιλος 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 του Ομίλου, καθώς συμβάλλουν αποτελεσματικά στην ανάπτυξη και την πρόοδο της επιχείρησης. Για το λόγο αυτό επενδύει σταθερά στον τομέα αυτό.

Τα κύρια μέτρα που λαμβάνει ο Όμιλος στον τομέα αυτό είναι:

- Διεξάγει αξιολογήσεις επικινδυνότητας σε θέματα υγείας και ασφάλειας.

- Κάνει συστηματικές μετρήσεις στην ποιότητα του αέρα, στο επίπεδο θορύβου και στην καταλληλότητα φωτισμού στις εγκαταστάσεις του.
- 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 κτιρίων 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 του Ομίλου).

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

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

Μαρούσι, 7 Σεπτεμβρίου 2023

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ	ΙΩΑΝΝΗΣ Β. ΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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 2022, 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 2022, 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 2022 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, 8 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Σωκράτης Λεπτός Μπούρτζη
ΑΜ ΣΟΕΛ 41541

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Εταιρική και Ενοποιημένη)

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε €	**Σημείωση**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	540.987.512	514.580.051	-	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	2.677.919	2.360.158	-	-
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	34.220	28.589	-	-
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	19	-	28.902	-	28.902
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	8	-	-	172.656.643	172.656.643
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	16	10.267.011	310.499	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	9	663.368	586.931	6.404	6.404
		554.630.030	**517.895.130**	**172.663.047**	**172.691.949**
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	10.075.795	8.756.234	10.905	3.441
Μερίσματα εισπρακτέα		-	-	-	20.721.636
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		-	265.831	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	45.979.985	42.341.539	12.020.788	2.030.872
		56.055.780	**51.363.604**	**12.031.693**	**22.755.949**
Σύνολο ενεργητικού		**610.685.810**	**569.258.734**	**184.694.740**	**195.447.898**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους					
Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο	12	172.792.043	172.792.043	172.792.043	172.792.043
Λοιπά αποθεματικά	13	12.812.852	7.620.213	3.114.096	2.725.320
Κέρδη εις νέον		203.507.355	172.090.500	262.755	3.912.042
Διαφορές συνένωσης	31	(88.871.204)	(88.871.204)	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**300.241.046**	**263.631.552**	**176.168.894**	**179.429.405**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	14	142.518.217	148.196.276	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	17	54.475.559	45.475.485	-	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	19	77.999.521	77.288.851	-	21.084
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	40.186	57.389	40.186	57.389
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	16	-	375.514	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	15	132.669	977.177	-	792.367
		275.166.152	**272.370.692**	**40.186**	**870.840**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	16.538.779	13.826.773	1.572.460	622.061
Μερίσματα πληρωτέα	29	6.913.200	14.517.720	6.913.200	14.517.720
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		4.859.577	65.220	-	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	19	437.991	420.156	-	7.872
Δάνεια	14	6.529.065	4.426.621	-	-
		35.278.612	**33.256.490**	**8.485.660**	**15.147.653**
Σύνολο υποχρεώσεων		**310.444.764**	**305.627.182**	**8.525.846**	**16.018.493**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**610.685.810**	**569.258.734**	**184.694.740**	**195.447.898**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε €	**Σημείωση**	**ΟΜΙΛΟΣ**		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
		01.01.2022 έως 31.12.2022	**01.01.2021 έως 31.12.2021**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2021 έως 31.12.2021**
Έσοδα	20	49.220.767	35.720.452	-	-
Έσοδα από μερίσματα		-	-	9.805.986	6.299.877
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	24.998.736	10.822.352	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	21	(10.657.884)	(8.598.169)	-	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	23	(1.918.409)	(2.153.530)	(1.918.409)	(2.153.530)
Αποσβέσεις	6,7,19	(360.074)	(270.974)	(6.049)	(8.065)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	22	(487.118)	(959.009)	(338.025)	(259.960)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**60.796.018**	**34.561.122**	**7.543.503**	**3.878.322**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	4.963.377	986.265	845	129
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(9.178.077)	(9.341.217)	(2.312)	(1.515)
Κέρδη προ φόρων		**56.581.318**	**26.206.170**	**7.542.036**	**3.876.936**
Φόρος εισοδήματος	25	(13.357.482)	(386.708)	-	-
Καθαρά κέρδη χρήσης		**43.223.836**	**25.819.462**	**7.542.036**	**3.876.936**

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε €	**ΟΜΙΛΟΣ**		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	01.01.2022 έως 31.12.2022	**01.01.2021 έως 31.12.2021**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2021 έως 31.12.2021**
Καθαρά κέρδη χρήσης	**43.223.836**	**25.819.462**	**7.542.036**	**3.876.936**
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	4.188.204	905.772	-	-
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων	**4.188.204**	**905.772**	**-**	**-**
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές), μετά από φόρους	11.674	(5.752)	(5.752)	(5.752)
Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων	**11.674**	**(5.752)**	**(5.752)**	**(5.752)**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**4.199.878**	**900.020**	**(5.752)**	**(5.752)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**47.423.714**	**26.719.482**	**3.871.184**	**3.871.184**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Ενοποιημένη)

		ΟΜΙΛΟΣ				
Ποσά σε €	**Σημείωση**	**Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο**	**Λοιπά αποθεματικά**	**Κέρδη εις νέον**	**Διαφορές συνένωσης**	**Σύνολο ιδίων κεφαλαίων**
1 Ιανουαρίου 2021		**172.792.043**	**6.160.665**	**161.348.286**	**(88.871.204)**	**251.429.790**
Συνολικά Εισοδήματα:						
Κέρδη χρήσης		-	-	25.819.462	-	25.819.462
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:		-	-	-	-	-
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους	18	-	(5.752)	-	-	(5.752)
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	16	-	905.772	-	-	905.772
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:		**-**	**900.020**	**25.819.462**	**-**	**26.719.482**
Συναλλαγές με μετόχους:						
Σχηματισμός αποθεματικών	13	-	559.528	(559.528)	-	-
Μερίσματα χρήσης 2020	29	-	-	(14.517.720)	-	(14.517.720)
		-	**559.528**	**(15.077.248)**	-	**(14.517.720)**
31 Δεκεμβρίου 2021		**172.792.043**	**7.620.213**	**172.090.500**	**(88.871.204)**	**263.631.552**
1 Ιανουαρίου 2022		**172.792.043**	**7.620.213**	**172.090.500**	**(88.871.204)**	**263.631.552**
Συνολικά Εισοδήματα:						
Κέρδη χρήσης		-	-	43.223.836	-	43.223.836
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:		-	-	-	-	-
Αναλογιστικά κέρδη, μετά από φόρους	18	-	11.674	-	-	11.674
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	16	-	4.188.204	-	-	4.188.204
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:		**-**	**4.199.878**	**43.223.836**	**-**	**47.423.714**
Συναλλαγές με μετόχους:						
Σχηματισμός αποθεματικών	13	-	992.761	(992.761)	-	-
Μερίσματα χρήσης 2021	29	-	-	(3.901.020)	-	(3.901.020)
Προμερίσματα χρήσης 2022	29	**-**	**-**	(6.913.200)	-	(6.913.200)
		-	**992.761**	**(11.806.981)**	-	**(10.814.219)**
31 Δεκεμβρίου 2022		**172.792.043**	**12.812.852**	**203.507.355**	**(88.871.204)**	**300.241.046**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Εταιρική)

		ΕΤΑΙΡΙΑ			
Ποσά σε €	**Σημείωση**	**Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο**	**Λοιπά αποθεματικά**	**Κέρδη εις νέον**	**Σύνολο ιδίων κεφαλαίων**
1 Ιανουαρίου 2021		**172.792.043**	**2.537.226**	**14.746.672**	**190.075.941**
Συνολικά Εισοδήματα :					
Κέρδη χρήσης		**-**	**-**	3.876.936	3.876.936
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:					
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους	18	**-**	(5.752)	**-**	(5.752)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:		**-**	**(5.752)**	**3.876.936**	**3.871.184**
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός αποθεματικών	13	-	193.846	(193.846)	-
Μερίσματα χρήσης 2020	29	-	-	(14.517.720)	(14.517.720)
		-	**193.846**	**(14.711.566)**	**(14.517.720)**
31 Δεκεμβρίου 2021		**172.792.043**	**2.725.320**	**3.912.042**	**179.429.405**
1 Ιανουαρίου 2022		**172.792.043**	**2.725.320**	**3.912.042**	**179.429.405**
Συνολικά Εισοδήματα :					
Κέρδη χρήσης		**-**	**-**	7.542.036	7.542.036
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:					
Αναλογιστικά κέρδη, μετά από φόρους	18	**-**	11.674	**-**	11.674
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:		**-**	**11.674**	**7.542.036**	**7.553.710**
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός αποθεματικών	13	**-**	377.102	(377.102)	**-**
Μερίσματα χρήσης 2021	29	-	-	(3.901.019)	(3.901.019)
Προμερίσματα χρήσης 2022	29	**-**	**-**	(6.913.200)	(6.913.200)
		-	**377.102**	**(11.191.321)**	**(10.814.220)**
31 Δεκεμβρίου 2022		**172.792.043**	**3.114.096**	**262.755**	**176.168.894**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε €	Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ 01.01.2022 έως 31.12.2022	ΟΜΙΛΟΣ 01.01.2021 έως 31.12.2021	ΕΤΑΙΡΙΑ 01.01.2022 έως 31.12.2022	ΕΤΑΙΡΙΑ 01.01.2021 έως 31.12.2021
Καθαρά κέρδη χρήσης		**43.223.836**	**25.819.462**	**7.542.036**	**3.876.936**
Προσαρμογές για:					
Φόρο εισοδήματος	25	13.357.482	386.708	-	-
Αποσβέσεις	6,7,19	360.181	270.974	6.049	8.065
Απομείωση απαιτήσεων		-	538.000	-	-
Ζημιές από πώληση/ αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων		-	(983.884)	-	-
Έσοδα από μερίσματα		-	-	(9.805.986)	(6.299.877)
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού	18	(5.529)	15.772	(5.529)	15.772
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	(4.963.377)	(2.381)	(845)	(129)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	9.178.077	9.343.628	2.312	1.515
Άλλα μη ταμειακά (έσοδα)/έξοδα		(1.834)	(457.908)	(227)	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	(24.998.736)	(10.822.352)	-	-
		36.150.100	**24.108.019**	**(2.262.190)**	**(2.397.718)**
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:					
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων		(1.395.997)	(2.616.238)	(7.465)	36.647
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων		1.867.498	2.751.675	158.033	241.144
		471.501	**135.436**	**150.568**	**277.791**
Ταμειακές ροές (για)/από λειτουργικές δραστηριότητες		**36.621.601**	**24.243.455**	**(2.111.622)**	**(2.119.927)**
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(563.594)	(1.439.739)	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από λειτουργικές δραστηριότητες		**36.058.007**	**22.803.716**	**(2.111.622)**	**(2.119.927)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων παγίων, άυλων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	5,6,7	(927.825)	(1.913.523)	-	-
Μερίσματα εισπραχθέντα		-	-	30.527.622	3.000.000
Τόκοι που εισπράχθηκαν		845	2.381	845	129
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες		**(926.980)**	**(1.911.142)**	**30.528.467**	**3.000.129**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(5.034.297)	(5.655.101)	(1.538)	(216)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων		(3.460.312)	(2.611.788)	(774)	(1.299)
Προμερίσματα/μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	29	(18.418.740)	-	(18.418.740)	-
Αποπληρωμή μισθωμάτων	19	(406.733)	(728.295)	(5.877)	(7.658)
Ανάληψη δανείων	14	-	870.000	-	-
Αποπληρωμή δανεισμού	14	(4.172.499)	(3.450.987)	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(31.492.581)**	**(11.576.171)**	**(18.426.929)**	**(9.173)**
Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**3.638.446**	**9.316.403**	**9.989.916**	**871.029**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	10	42.341.539	33.025.136	2.030.872	1.159.843
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	10	**45.979.985**	**42.341.539**	**12.020.788**	**2.030.872**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 61 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 A.E. (η «Εταιρία») και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022. Οι επωνυμίες 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 στη 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 31.12.2022 κατέχει άμεσα την πλειοψηφία των μετοχών της Εταιρίας με ποσοστό 54,57% και έμμεσα το 45,43% (13,73% μέσω της κατά 100% θυγατρικής της LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) BV και 31,7% μέσω της κατά 100% θυγατρικής της LOV S.M.S.A.) και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Στις 20.05.2022, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. υπέγραψε συμφωνία για την εξαγορά του μειοψηφικού ποσοστού (31,7%) το οποίο κατείχε μέχρι πρότινος η εταιρεία Wert Blue SarL, 100% θυγατρική της Värde Partners, έναντι τιμήματος €109 εκατ.. Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε στις 15.07.2022, με την ολοκλήρωση των συμβατικών προϋποθέσεων που αφορούν κυρίως τις εγκρίσεις των τραπεζικών ιδρυμάτων και η LAMDA DEVELOPMENT S.A., μέσω της κατά 100% θυγατρικής της LOV S.M.S.A., απέκτησε τον απόλυτο έλεγχο της Εταιρίας.

Οι παρούσες ετήσιες ενοποιημένες και ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 7 Σεπτεμβρίου 2023 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 ο Όμιλος 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 του Ομίλου.

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, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις. Η συγκεκριμένη απόφαση βασίζεται στην ισχυρή ταμειακή θέση του Ομίλου κατά την ημερομηνία αναφοράς (σημείωση 3.1) και τις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών οι οποίες λαμβάνουν υπόψη την πιθανή επίπτωση της συνέχισης της πανδημίας στην επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου, τόσο στην κερδοφορία όσο και στην ρευστότητα.

Επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19 για το έτος 2022

Η πανδημία COVID-19, αν και σε ύφεση, συνέχισε να είναι παρούσα κατά τη διάρκεια του 2022. Σημειώνεται όμως ότι η λειτουργική κερδοφορία EBITDA των Εμπορικών Κέντρων το 2022 δεν επιβαρύνθηκε καθόλου είτε από την αναστολή λειτουργίας των καταστημάτων είτε από την εφαρμογή της νομοθετικά προβλεπόμενης παροχής μειώσεων στα μισθώματα, σε πλήρη αντίθεση με την αντίστοιχη περίοδο του 2021. Συνεπώς τα κέρδη EBITDA των Εμπορικών Κέντρων το 2022 παρουσίασαν επιταχυνόμενους ρυθμούς ανάκαμψης φτάνοντας στα προ-πανδημίας (2019) επίπεδα.

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των αυξανόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα της Εταιρίας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω ρήτρα αναπροσαρμογής μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1,5-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή. Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το Δεκέμβριο 2022 ο ΔΤΚ παρουσίασε ετήσια αύξηση 7,2% έναντι του Δεκεμβρίου 2021 ενώ ο μέσος ΔΤΚ για τη δωδεκάμηνη περίοδο (Ιανουάριος-Δεκέμβριος) 2022 παρουσίασε ετήσια αύξηση 9,6% έναντι της αντίστοιχης περιόδου το 2021.

Το σημαντικά αυξημένο κόστος που παρατηρήθηκε στις διεθνείς αγορές το 2022, λόγω της ενεργειακής κρίσης, επιβάρυνε τα λειτουργικά έξοδα των Εμπορικών Κέντρων το 2022. Το συνολικό κόστος ενέργειας των Εμπορικών Κέντρων (Golden Hall και Mediterranean Cosmos) για το έτος 2022 ανήλθε σε €2,8 εκατ., αυξημένο 57% έναντι του 2021. Επισημαίνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος του εν λόγω κόστους αφορά κοινόχρηστους χώρους στα Εμπορικά Κέντρα, το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι καταστηματάρχες/μισθωτές.

Σημειώνονται τα εξής αναφορικά με την αύξηση του κόστους ενέργειας το 2022:

(α) ο Όμιλος LAMDA Development S.A. είχε συνάψει συμβόλαια με σταθερές τιμές ενέργειας μέχρι το τέλος Απριλίου 2022, που εξασφάλιζαν πολύ χαμηλές τιμές μονάδος για το πρώτο τετράμηνο και δεν επηρεάστηκε από τις σημαντικά υψηλές τιμές της αγοράς

(β) ο Όμιλος LAMDA Development S.A., κατόπιν διαγωνιστικών διαδικασιών, σύναψε νέα συμβόλαια μεταβλητής τιμολόγησης συγκεκριμένης διάρκειας (ένα για την περίοδο μέχρι και το Σεπτέμβριο 2022 και το δεύτερο για την επόμενη περίοδο μέχρι και τον Απρίλιο 2023), ακολουθώντας τις συνθήκες της αγοράς ενέργειας, τα οποία εξασφάλισαν ανταγωνιστικές τιμές σε σχέση με την αγορά.

(γ) η κατανάλωση ενέργειας στα Εμπορικά Κέντρα ήταν υψηλότερη το 2022 έναντι του 2021, λόγω της μεγαλύτερης περιόδου λειτουργίας τους (το 2021 τα Εμπορικά Κέντρα παρέμειναν κλειστά, βάσει νόμου, για συνολική περίοδο περίπου 3 μηνών).

Ο Όμιλος LAMDA Development S.A. παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς. Τέλος, θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές του για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητα «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων έτσι ώστε να μειωθεί το μελλοντικό ενεργειακό κόστος, μέσω του περιορισμού της εξάρτησης από τις παραδοσιακές πηγές ενέργειας.

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Ομίλου, στον κίνδυνο των αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο στο τέλος του 2022 (31.12.2022) ανέρχονταν σε περίπου €149,0 εκατ.. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων ύψους περίπου €111,7 εκατ. (περίπου 75% επί του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων), εξομαλύνοντας τυχόν σημαντικές επιδράσεις στις μεταβολές των επιτοκίων.

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι (α) η Εταιρία δεν διαθέτει θυγατρικές ή/και άλλες επενδύσεις στη Ρωσία/Ουκρανία ή σε περιοχές που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις και (β) στα Εμπορικά Κέντρα δεν υφίστανται καταστηματάρχες/μισθωτές που να προέρχονται από τις εν λόγω χώρες.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών του Ομίλου μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

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

Στη σημείωση 3 αναφορικά με τη «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» παρέχονται πληροφορίες επί της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου της Εταιρίας, καθώς επίσης και των γενικών

χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει η Εταιρία βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. 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 2022.

Η προετοιμασία 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 1.1.2022 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 2022

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2021/1421 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 30ης Αυγούστου 2021, L 305/17 -31/8/2021)
Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021.

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτήν την τροποποίηση χωρίς να αναμένεται σημαντική επίπτωση με βάση την τρέχουσα αξιολόγηση της Διοίκησης για τη συνεχιζόμενη κατάσταση του COVID-19.

Διάφορες περιορισμένου εύρους Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2021/1080 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 28ης Ιουνίου 2021, L 234/90 -2/7/2021)
Εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022.

Τον Μάιο του 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε διάφορες τροποποιήσεις περιορισμένου εύρους στα πρότυπα ΔΠΧΑ. Το πακέτο τροποποιήσεων περιλαμβάνει τροποποιήσεις περιορισμένου εύρους σε τρία Πρότυπα, καθώς και τις Ετήσιες Βελτιώσεις του Διοικητικού Συμβουλίου, οι οποίες είναι αλλαγές που διευκρινίζουν τη διατύπωση ή διορθώνουν μικρές συνέπειες, παραβλέψεις ή συγκρούσεις μεταξύ απαιτήσεων στα Πρότυπα.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» ενημερώνουν μια αναφορά του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς χωρίς να αλλάζουν τις λογιστικές απαιτήσεις για συνενώσεις επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» απαγορεύουν σε μια εταιρεία να αφαιρεί από το κόστος των ενσώματων ακινητοποιήσεων ποσά που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Αντ' αυτού, μια εταιρεία θα αναγνωρίσει αυτά τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος στα αποτελέσματα.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία» διευκρινίζουν ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

Οι Ετήσιες Βελτιώσεις κάνουν μικρές τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και τα επεξηγηματικά παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις». Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 9 εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%. Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16 αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις χωρίς να αναμένεται σημαντική επίπτωση με βάση την τρέχουσα αξιολόγηση της Διοίκησης.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31η Δεκεμβρίου 2022

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που να έχουν εκδοθεί αλλά έχουν ισχύ για την ετήσια λογιστική περίοδο που ξεκινά την 1η Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρία νωρίτερα.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (Τροποποίηση) - «Γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/357 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 2ας Μαρτίου 2022, L 68/1 -3.3.2022)
Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Τον Φεβρουάριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και στη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 "Making Materiality Judgements". Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 απαιτούν από τις εταιρίες να αποκαλύπτουν τις ουσιαστικές λογιστικές τους πληροφορίες και όχι τις σημαντικές λογιστικές τους πολιτικές. Οι τροποποιήσεις στη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 παρέχουν οδηγίες σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας του ουσιώδους στις γνωστοποιήσεις λογιστικής πολιτικής.

Ο Όμιλος εξετάζει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του.

ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη» (Τροποποίηση) – «Ορισμός Λογιστικών εκτιμήσεων»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/357 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 2ας Μαρτίου 2022, L 68/1 -3.3.2022)
Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Τον Φεβρουάριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη». Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 διευκρινίζουν πώς οι εταιρίες πρέπει να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Αυτή η διάκριση είναι σημαντική επειδή οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις εφαρμόζονται μελλοντικά μόνο σε μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, αλλά οι αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές εφαρμόζονται επίσης αναδρομικά σε προηγούμενες συναλλαγές και άλλα παρελθόντα γεγονότα.

Ο Όμιλος εξετάζει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του.

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» (Τροποποίηση) - «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/1392 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 11ης Αυγούστου 2022, L 211/78 -12.8.2022)
Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Τον Μάιο του 2021 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος». Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 διευκρινίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρίες πρέπει να λογιστικοποιούν τον αναβαλλόμενο φόρο σε συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Το ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρία λογιστικοποιεί τον φόρο εισοδήματος, συμπεριλαμβανομένου του αναβαλλόμενου φόρου, ο οποίος αντιπροσωπεύει τον οφειλόμενο ή ανακτήσιμο φόρο στο μέλλον. Σε συγκεκριμένες συνθήκες, οι εταιρίες εξαιρούνται από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου όταν αναγνωρίζουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις για πρώτη φορά. Προηγουμένως, υπήρχε κάποια αβεβαιότητα σχετικά με το αν η απαλλαγή ίσχυε για συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού - συναλλαγές για τις οποίες οι εταιρίες αναγνωρίζουν τόσο περιουσιακό στοιχείο όσο και υποχρέωση. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η απαλλαγή δεν ισχύει και ότι οι εταιρίες υποχρεούνται να αναγνωρίζουν

αναβαλλόμενο φόρο για τέτοιες συναλλαγές. Στόχος των τροποποιήσεων είναι να μειωθεί η ποικιλομορφία στην αναφορά αναβαλλόμενου φόρου για μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού.

Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να επηρεάσουν τον Όμιλο.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (Τροποποιήσεις) - «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες»

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Τον Ιανουάριο του 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» που επηρεάζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, β) αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, γ) επεξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση, και δ) αποσαφήνιση των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονίσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων.

Επίσης, τον Οκτώβριο του 2022 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» που στοχεύει στη βελτίωση της πληροφόρησης που παρέχουν οι εταιρίες σχετικά με το μακροπρόθεσμο δανεισμό με ρήτρες (covenants). Το ΔΛΠ 1 απαιτεί από μια εταιρία να ταξινομεί το δανεισμό ως μακροπρόθεσμο μόνο εάν η εταιρία μπορεί να αποφύγει τον διακανονισμό του χρέους εντός 12 μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς. Ωστόσο, η ικανότητα μιας εταιρίας να το πράξει εξαρτάται συχνά από τη συμμόρφωση με τις ρήτρες. Για παράδειγμα, μια εταιρία μπορεί να έχει μακροπρόθεσμο χρέος που θα μπορούσε να καταστεί πληρωτέο εντός 12 μηνών, εάν η εταιρία δεν συμμορφωθεί με τους όρους σε αυτήν την περίοδο 12 μηνών. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 προσδιορίζουν ότι οι ρήτρες που πρέπει να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του δανεισμού ως τρέχοντος ή μη κυκλοφορούντος κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αντίθετα, οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια εταιρία να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με αυτές τις ρήτρες στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. Το ΣΔΛΠ αναμένει ότι οι τροποποιήσεις θα βελτιώσουν τις πληροφορίες που παρέχει μια εταιρία σχετικά με το μακροπρόθεσμο δανεισμό με ρήτρες, επιτρέποντας στους επενδυτές να κατανοήσουν τον κίνδυνο να καταστεί αυτός ο δανεισμός νωρίς αποπληρωτέος.

Ο Όμιλος δεν αναμένει καμία επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς οι υπάρχουσες λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με τις προτεινόμενες τροποποιήσεις. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 16 "Μισθώσεις" (Τροποποίηση) - "Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης"

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Η τροποποίηση προσθέτει στις απαιτήσεις που εξηγούν πώς μια εταιρία λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Μια πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή για την οποία μια εταιρία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον τρόπο λογιστικής πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το ΔΠΧΑ 16 δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής κατά τις αναφορές μετά την ημερομηνία αυτή. Οι τροποποιήσεις που εκδόθηκαν προσθέτουν στις απαιτήσεις πώλησης και επαναμίσθωσης του ΔΠΧΑ 16, υποστηρίζοντας έτσι τη συνεπή εφαρμογή του Λογιστικού Προτύπου. Αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τη λογιστική για τις μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν σε μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης.

Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να επηρεάσουν τον Όμιλο.

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 Αναταξινομήσεις και συγκριτικά στοιχεία

Έχουν πραγματοποιηθεί αναταξινομήσεις κονδυλίων στις συγκριτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, προκειμένου αυτές να καταστούν συγκρίσιμες με τον τρόπο παρουσίασης των αντίστοιχων κονδυλίων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

Συγκεκριμένα, οι αναταξινομήσεις που πραγματοποιήθηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2021 και δεν είχαν καμία επίδραση στην καθαρή θέση ή τα αποτελέσματα της Εταιρίας και του Ομίλου έχουν ως εξής:

- Ποσό €509.278 αναταξινομήθηκε από το κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις».
- Ποσό €61.398 αναταξινομήθηκε από το κονδύλι «Λοιπές υποχρεώσεις» στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις».
- Ποσό €983.884 αναταξινομήθηκε από το κονδύλι «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)» στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έσοδα».

Επιπλέον, τα συγκριτικά στοιχεία έχουν επαναδιατυπωθεί για να συνάδουν με την παρουσίαση του τρέχοντος έτους. Σε αυτό το πλαίσιο, προπληρωμένα μισθώματα ύψους €7,2 εκατ. (καθαρά από φόρους) έχουν συμψηφιστεί με τα σωρευτικά κέρδη εύλογης αξίας που σχετίζονται με τις Επενδύσεις σε ακίνητα υπό καθεστώς μίσθωσης, καθώς η πληρωμή αυτή αντικατοπτρίζεται στην εύλογη αξία του ακινήτου.

2.4 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. Μεταγενέστερες αλλαγές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος το οποίο έχει καταταχθεί ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, αναγνωρίζονται με βάση το ΔΠΧΑ 9 είτε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά έσοδα. Εάν το ενδεχόμενο αντάλλαγμα δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9, επιμετράται σύμφωνα με το κατάλληλο ΔΠΧΑ. Εάν έχει καταταχθεί ως μέρος των Ιδίων Κεφαλαίων δεν θα επιμετράται εκ νέου και ο μεταγενέστερος διακανονισμός θα λογιστικοποιείται στην καθαρή θέση. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται, 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 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

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 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

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 τυχόν αναγνωρισμένες απομειώσεις. Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανακλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

Η Εταιρία 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 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

(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 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). 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.

2.5 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.

2.6 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 (σημείωση 2.17). Οι επενδύσεις σε ακίνητα που προκύπτουν από χρηματοδοτικές και λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου 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 πιθανό 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.

2.7 Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία περιλαμβάνουν: εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων, μεταφορικά μέσα & μηχανολογικό εξοπλισμό, 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 πάγιου ενεργητικού είναι ως εξής:

- Εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	10 - 25	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 (σημείωση 2.9). 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.

2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα πάγια του Ομίλου αφορούν σε εγκατεστημένο λογισμικό ηλεκτρονικών υπολογιστών που αποτιμάται στο κόστος κτήσεως μείον αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν τη λειτουργία των λογισμικών προγραμμάτων πέρα από τις αρχικές προδιαγραφές τους κεφαλαιοποιούνται και προστίθενται στην αρχική αξία κτήσης τους. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία είναι έως 10 χρόνια.

2.9 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 άμεσα η έμμεσα επενδυτικά ακίνητα (οι οποίες αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος του Ομίλου) λαμβάνονται υπόψη οι αποτιμήσεις των επενδυτικών τους ακινήτων όπως περιγράφονται στη σημείωση 5.

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

2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

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

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου εκτός από τα παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία που επιμετρούνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

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 2022, ο Όμιλος κατέχει παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία και περιγράφονται στη σημείωση 2.12.

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/ζημία αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)» στην περίοδο στη οποία προκύπτει.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, ο Όμιλος κατέχει παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία και περιγράφονται στη σημείωση 2.12.

Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες

Ο Όμιλος έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), καθώς και λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος και υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Ενώ τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, η πιθανή ζημιά απομείωσης είναι επουσιώδης.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από τον Όμιλο να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων 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. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόστηκαν για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη ζημίας περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες των επόμενων 12 μηνών.

2.11 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.

2.12 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 μιας 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.

Αντιστάθμιση ταμειακών ροών (cash flow hedge): 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 ζημία 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).

Αντιστάθμιση της εύλογης αξίας (fair value hedge): 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 ζημία 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 ζημίες 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 31.12.2022, ο Όμιλος δεν κατείχε 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). 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. Ο Όμιλος κατείχε εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών για τα οποία δεν εφάρμοσε λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου και ως εκ τούτου οι μεταβολές σε εύλογη αξία καταχωρήθηκαν μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

2.13 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 στην κατάσταση ταμειακών ροών.

2.14 Μετοχικό κεφάλαιο - Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

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.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 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. Τα κόστη δανεισμού που προκύπτουν κατά την ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων δεν κεφαλοποιούνται καθώς αυτά τα περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους.

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.

Όλα τα άλλα κόστη δανεισμού αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται. Το κόστος δανεισμού περιλαμβάνει τόκους και άλλα κόστη που προκύπτουν σε σχέση με τον δανεισμό κεφαλαίων.

2.18 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 συμψηφιστούν 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.

2.19 Παροχές στο προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

Δικαίωμα αδείας

Τα δικαιώματα της ετήσιας αδείας και της αδείας μακροχρόνιας υπηρεσίας των εργαζομένων αναγνωρίζονται όταν αυτά προκύπτουν. Αναγνωρίζεται πρόβλεψη για την εκτιμώμενη υποχρέωση της ετήσιας αδείας και της αδείας μακροχρόνιας υπηρεσίας ως αποτέλεσμα υπηρεσιών που προσφέρθηκαν έως την ημερομηνία του ισολογισμού.

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Τα προγράμματα συνταξιοδότησης στα οποία συμμετέχει ο Όμιλος χρηματοδοτούνται μέσω πληρωμών σε κρατικά κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα. Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν την καταβολή εισφορών σε Κρατικά Ταμεία (π.χ. Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων). Η υποχρέωση του εργοδότη περιορίζεται στην καταβολή των εργοδοτικών εισφορών στα Ταμεία , με αποτέλεσμα να μην ανακύπτει περαιτέρω υποχρέωση του Ομίλου σε περίπτωση που το Κρατικό Ταμείο αδυνατεί να καταβάλλει σύνταξη στους ασφαλιζόμενους. Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην χρήση που αφορά και περιλαμβάνονται στα έξοδα προσωπικού.

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα συνταξιοδότησης με βάση τα οποία καταβάλλεται στον εργαζόμενο σύνταξη ανάλογα με τα χρόνια προϋπηρεσίας, την ηλικία και το μισθό.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της ανειλημμένης υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή. Η καθορισμένη παροχή υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Στις χώρες όπου δεν υπάρχει συγκροτημένη αγορά σε τέτοια ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια της αγοράς των κρατικών ομολόγων.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στην χρήση την περίοδο που προκύπτουν.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το κόστος τόκων υπολογίζεται ως η υποχρέωση για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών επί το επιτόκιο προεξόφλησης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν ο Όμιλος τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Ο Όμιλος καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: α) όταν ο Όμιλος δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά για αυτές τις παροχές και β) όταν η Εταιρία αναγνωρίζει έξοδα από αναδιοργάνωση που είναι στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 στα οποία περιλαμβάνεται η πληρωμή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση που γίνεται προσφορά για εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού της αποχώρησης υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχθούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς προεξοφλούνται.

(δ) Παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους ή με βάση την αξία των συμμετοχικών τίτλων

Ο Όμιλος εφαρμόζει έναν αριθμό από προγράμματα παροχών δικαιωμάτων προαιρέσεως απόκτησης μετοχών κατά τα οποία η Εταιρία λαμβάνει υπηρεσίες από τους εργαζόμενους ως αντάλλαγμα για συμμετοχικούς τίτλους της. Η εύλογη αξία των υπηρεσιών των εργαζομένων που λαμβάνονται σε αντάλλαγμα των συμμετοχικών τίτλων αναγνωρίζεται ως έξοδο με αντίστοιχη αύξηση της καθαρής θέσης. Το συνολικό ποσό που θα αναγνωριστεί ως έξοδο καθορίζεται σε σχέση με την εύλογη αξία των χορηγηθέντων δικαιωμάτων:

- λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες της αγοράς (π.χ. την τιμή της μετοχής)

- εξαιρώντας την επίδραση οποιωνδήποτε προϋποθέσεων κατοχύρωσης που δεν διέπονται από συνθήκες της αγοράς (π.χ. κερδοφορία, επίτευξη στόχων για ανάπτυξη πωλήσεων και παραμονή του εργαζομένου στην Εταιρία για καθορισμένη περίοδο) και

- λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση οποιωνδήποτε προϋποθέσεων που δεν αποτελούν προϋποθέσεις κατοχύρωσης (π.χ. την απαίτηση από τους εργαζομένους να φυλάσσουν ή να διακρατούν τίτλους για μία συγκεκριμένη περίοδο).

Το συνολικό έξοδο αναγνωρίζεται κατά την διάρκεια της περιόδου κατοχύρωσης, η οποία αντιστοιχεί στην περίοδο όπου όλες οι προϋποθέσεις κατοχύρωσης θα έχουν ικανοποιηθεί. Στο τέλος κάθε χρήσης, η Εταιρία αναθεωρεί τις εκτιμήσεις του σχετικά με τον αριθμό των δικαιωμάτων προαίρεσης που αναμένεται να κατοχυρωθούν με βάση τις προϋποθέσεις κατοχύρωσης που δεν διέπονται από συνθήκες της αγοράς καθώς και τις προϋποθέσεις υπηρεσίας και αναγνωρίζει την επίδραση της αλλαγής των αρχικών εκτιμήσεών του, αν υπάρχουν, στα αποτελέσματα με αντίστοιχη προσαρμογή στα ίδια κεφάλαια.

Επιπρόσθετα, σε ορισμένες περιπτώσεις οι εργαζόμενοι μπορεί να παράσχουν την υπηρεσία πριν την ημερομηνία χορήγησης των δικαιωμάτων και επομένως υπολογίζεται η εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της χορήγησης, ώστε να μπορεί η οικονομική οντότητα να αναγνωρίσει το έξοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου που ξεκίνησε η παροχή της υπηρεσίας και της ημερομηνίας χορήγησης.

Όταν εξασκούνται τα δικαιώματα προαίρεσης, η Εταιρία εκδίδει νέες μετοχές. Οι εισπράξεις που λαμβάνονται, καθαρές από οποιοδήποτε άμεσο κόστος συναλλαγής πιστώνονται στο μετοχικό κεφάλαιο (ονομαστική αξία) και στο αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Η Εταιρία έχει υιοθετήσει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης επί μετοχών κατά το οποίο λαμβάνει υπηρεσίες από τους εργαζόμενους ως αντάλλαγμα την καταβολή μετρητών είτε την έκδοση μετοχών. Στην περίπτωση που η Εταιρία δεν αναμένει να πληρούνται οι προϋποθέσεις για έκδοση μετοχών στο τέλος του προγράμματος, αναγνωρίζει τις εν λόγω παροχές ως αμοιβές διακανονιζόμενες τοις μετρητοίς. Η εύλογη αξία των υπηρεσιών των εργαζομένων που λαμβάνονται σε αντάλλαγμα των αμοιβών αναγνωρίζεται ως έξοδο με αντίστοιχη αύξηση των υποχρεώσεων. Οι υποχρεώσεις θα επιμετρώνται εκ νέου σε κάθε ημερομηνία αναφοράς μέχρις ότου διακανονιστούν.

2.20 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. 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.

2.21 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 ο Όμιλος 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. Οι παραχωρήσεις που έγιναν λόγω Covid-19 δεν αφορούσαν τροποποιήσεις συμβάσεων οπότε αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση αποτελεσμάτων στη χρήση που δόθηκαν.

Τα έσοδα από συντήρηση και διαχείριση ακινήτων, παραχωρήσεις χρήσης και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας.

2.22 Έσοδα από εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης

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

Τα ανωτέρω έσοδα αναγνωρίζονται στην χρήση στην οποία παρέχονται οι υπηρεσίες χώρων στάθμευσης.

2.23 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.

2.24 Έσοδα από μερίσματα

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

2.25 Μισθώσεις

(α) Εταιρία Ομίλου 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 δανειζόταν 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 μισθίου

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.

(β) Εταιρία Ομίλου ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (σημείωση 2.6). Η σημείωση 2.21 περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

2.26 Διανομή μερισμάτων

Τα 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 απευθείας αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

2.27 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.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες και τα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες του Ομίλου στην Ελλάδα. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες του Ομίλου συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες του Ομίλου. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις επιπτώσεις και την αβεβαιότητα από την πανδημία COVID-19, τις πληθωριστικές πιέσεις, την ενεργειακή κρίση, τα αυξανόμενα επιτόκια και τη γεωπολιτική αστάθεια παρουσιάζονται στη σημείωση 2.1.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών του Ομίλου διεξάγεται σε Ευρώ. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από ορισμένες εμπορικές συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

Ο Όμιλος κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους και αντιστάθμισης συναλλαγματικού κινδύνου.

Επομένως, ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στην εγχώρια αγορά που επηρεάζονται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα και τις εξελίξεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και στην καθαρή θέση.

Μειωμένη ζήτηση ή αυξημένη προσφορά ή συρρίκνωση της εγχώριας αγοράς ακινήτων θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική και οικονομική κατάσταση του Ομίλου, καθώς και να επηρεάσει αρνητικά τα ποσοστά πληρότητας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, το ύψος των βασικών ανταλλαγμάτων των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, το επίπεδο ζήτησης και τελικά την εύλογη αξία αυτών των ακινήτων. Επίσης, η ζήτηση χώρων στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου ενδέχεται να μειωθεί λόγω δυσχερών οικονομικών συνθηκών ή και λόγω αυξημένου ανταγωνισμού. Τα ανωτέρω ενδεχομένως να έχουν ως συνέπεια 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.

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 που ανέρχεται περίπου κατά μέσο όρο σε 1,5-2%.

iii) Κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό του Ομίλου συνολικού ύψους €149,0 εκατ. 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 κινδύνου 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 έχει συνάψει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος του δανείου της θυγατρικής LAMDA DOMI S.M.S.A. το οποίο ανέρχεται σε €60,1 εκατ. κατά την 31.12.2022, καθώς και για μέρος του δανείου της θυγατρικής PYLAIA S.M.S.A. το οποίο ανέρχεται σε €51,6 εκατ. κατά την ίδια ημερομηνία. Η μεταβολή της εύλογης αξίας των παραγώγων προϊόντων (συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων) καταχωρήθηκε στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και την κατάσταση αποτελεσμάτων καθώς εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου.

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 2022, μια μεταβολή κατά +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, σε ενοποιημένο επίπεδο θα οδηγούσε σε μεταβολή του χρηματοοικονομικού κόστους κατά +/- €281,2 χιλ. συμπεριλαμβανομένων της μεταβολής του κόστους στα παράγωγα αντιστάθμισης. Ο Όμιλος επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών καταθέσεων που έχει στο ενεργητικό του. Παρόλα αυτά, το ρίσκο δεν κρίνεται σημαντικό.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου γίνεται σε επίπεδο Ομίλου. Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ανοιχτές πιστώσεις πελατών, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.

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. Όπου αυτό είναι δυνατόν ζητούνται εμπράγματες ή άλλες εξασφαλίσεις.

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 31.12.2022 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και κερδοφόρες εταιρίες καθώς και δεν διαθέτει συγκέντρωση απαιτήσεων άνω του 10% σε έναν πελάτη. 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 επί 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:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Ba2	45.706.091	-	12.020.242	-
B2	-	42.145.179	-	2.030.247
	45.706.091	**42.145.179**	**12.020.242**	**2.030.247**

Τα υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο (σημείωση 10). Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς του. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε το 2022 κάτι που αποτυπώθηκε και στις εκθέσεις αξιολόγησής των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο.

(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. Η ρευστότητα του της Εταιρίας και του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

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.

Με βάση τα υφιστάμενα ταμειακά διαθέσιμα, η Διοίκηση κρίνει ότι οι μελλοντικές ταμειακές ανάγκες της Εταιρίας και του Ομίλου 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. Τα ληξιπρόθεσμα εντός 12 μηνών υπόλοιπα εμφανίζονται στην εύλογη αξία εφόσον η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική.

ΟΜΙΛΟΣ

Ποσά σε €	**0-1 έτος**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**>5 έτη**	**Σύνολο**
31 Δεκεμβρίου 2022					
Σύνολο δανείων [1]	14.506.964	15.945.053	144.541.231	-	174.993.249
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών	(3.136.954)	(3.162.140)	(3.187.086)	-	(9.486.180)
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [2]	9.134.728	-	-	-	9.134.728
Μισθώσεις	3.878.847	3.897.391	11.804.368	159.379.034	178.959.640
Σύνολο	**24.383.583**	**16.680.304**	**153.158.513**	**159.379.034**	**353.601.437**

Ποσά σε €	**0-1 έτος**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**>5 έτη**	**Σύνολο**
31 Δεκεμβρίου 2021					
Σύνολο δανείων [1]	9.257.204	10.203.643	152.318.202	-	171.779.049
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών	503.820	27.157	(1.115.171)	-	(584.196)
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [2]	10.576.820	-	-	-	10.576.820
Μισθώσεις	3.831.139	3.849.302	11.657.796	160.873.818	180.212.056
Σύνολο	**24.168.983**	**14.080.102**	**162.860.827**	**160.873.818**	**361.983.729**

ΕΤΑΙΡΙΑ

Ποσά σε €	**0-1 έτος**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**>5 έτη**	**Σύνολο**
31 Δεκεμβρίου 2022					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [2]	1.062.685	-	-	-	1.062.685
Σύνολο	**1.062.685**	**-**	**-**	**-**	**1.062.685**

Ποσά σε €	**0-1 έτος**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**>5 έτη**	**Σύνολο**
31 Δεκεμβρίου 2021					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [2]	995.821	-	-	-	995.821
Σύνολο	**995.821**	**-**	**-**	**-**	**995.821**

[1] Το «Σύνολο δανείων» περιλαμβάνει τα υπόλοιπα των δανείων (ανεξόφλητο κεφάλαιο) συμπεριλαμβανομένων των μελλοντικών συμβατικών τόκων μέχρι τη λήξη τους, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει του ΔΠΧΑ 9. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται και με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, αντίστοιχα.

[2] Αφορούν υπόλοιπα υποχρεώσεων 31.12.2022 και 31.12.2021 όπως έχουν αναγνωριστεί στις αντίστοιχες Καταστάσεις Χρηματοοικονομικής Θέσης αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» και περιλαμβάνονται οι «Προμηθευτές», οι «Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη» *και οι «Λοιπές υποχρεώσεις» της σημείωσης 15.*

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, ο δανεισμός του Ομίλου αφορά τον ομολογιακό δανεισμό της θυγατρικής εταιρίας PYLAIA S.M.S.A. ύψους €68,9 εκατ. και της θυγατρικής εταιρίας LAMDA DOMI S.M.S.A. ύψους €80,2 εκατ. Σχετική αναφορά γίνεται στη σημείωση 14 επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αφορούν κυρίως τη μακροχρόνια λειτουργική μίσθωση του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos, το δικαίωμα χρήσης του οποίου περιλαμβάνεται στις επενδύσεις σε ακίνητα. Για αναλυτικές πληροφορίες ανατρέξτε στη σημείωση 19.

Πέραν των ανωτέρω, στη σημείωση 27 αναφέρονται οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της Εταιρίας και του Ομίλου σε σχέση με 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 οφέλη σε λοιπούς ενδιαφερόμενους (stakeholders), καθώς 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 (gearing ratio). Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον Καθαρό Δανεισμό με τα Ίδια κεφάλαια πλέον τον Καθαρό Δανεισμό. Ο Καθαρός Δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο του δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στον ισολογισμό) μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα». Τα «Ίδια κεφάλαια» όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Το 2022 όπως και το 2021, η στρατηγική του Ομίλου ήταν να διατηρήσει το συντελεστή μόχλευσης σε επίπεδα μικρότερα σε ποσοστό 60%.

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	
Ποσά σε €	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Σύνολο δανείων (Σημείωση 14)	149.047.282	152.622.896
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα (Σημείωση 10)	(45.979.985)	(42.341.539)
(α) Καθαρός Δανεισμός	**103.067.297**	**110.281.357**
(β) Ίδια κεφάλαια	**300.241.046**	**263.631.552**
(γ) Συνολικά κεφάλαια (α+β)	**403.308.343**	**373.912.910**
Συντελεστής Μόχλευσης (gearing ratio) (α/γ)	**26%**	**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 (σημείωση 5) καθώς και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα (σημείωση 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 υπόψη 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.

Λόγω της αβεβαιότητας και των ρίσκων που συνδέονται με την πανδημία του COVID-19, τον γεωπολιτικό κίνδυνο που προέρχεται από τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας και τις επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης, τυχόν επιφυλάξεις επί των αποτιμήσεων των επενδυτικών ακινήτων κατά την ημερομηνία ισολογισμού, σύμφωνα και με τους ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές του Ομίλου, παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5.

β. Εκτίμηση ανακτήσιμης 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 των θυγατρικών.

γ. Εκτίμηση για το πρόσθετο οικονομικό αντάλλαγμα για τη σύσταση επικαρπίας επί του δικαιώματος αξιοποίησης του εμπορικού κέντρου Golden Hall

Αναφορικά με τον προσδιορισμό του πρόσθετου οικονομικού ανταλλάγματος για τη σύσταση επικαρπίας επί του δικαιώματος αξιοποίησης του εμπορικού κέντρου Golden Hall για 90 έτη, όπως περιγράφεται στη σημείωση 27, απαιτείται σημαντική κρίση από την Διοίκηση καθώς η υποχρέωση καταβολής του εξαρτάται από την κατάσταση της Ελληνικής Οικονομίας και τις σχετικές πιστοληπτικές αξιολογήσεις της Ελλάδας από διεθνείς οίκους αξιολόγησης.

4.2 Καθοριστικές κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Δεν υπάρχουν περιοχές που χρειάστηκε να χρησιμοποιηθούν καθοριστικές κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Υπόλοιπο έναρξης	514.580.051	502.606.689	**-**	**-**
Δικαίωμα χρήσης μισθωμένων επενδυτικών ακινήτων (Σημείωση 19)	1.158.318	-	**-**	**-**
Μειώσεις/ Διαγραφές παγίων	-	(24.033)	**-**	**-**
Κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδύσεων σε ακίνητα	250.407	1.175.043	**-**	**-**
Μεταβολές εύλογης αξίας	24.998.736	10.822.352	**-**	**-**
'Υπόλοιπο λήξης	**540.987.512**	**514.580.051**	**-**	**-**

Στις επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνεται ακίνητο το οποίο εκμισθώνεται βάσει λειτουργικών μισθώσεων εύλογης αξίας €191,1 εκατ. (31.12.2021: €180,6 εκατ.) και αφορά στο εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos. Τα δικαιώματα χρήσης του εν λόγω ακινήτου σύμφωνα με το πρότυπο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» κατά την 31.12.2022 ανέρχονται σε €78,4 εκατ. (31.12.2021: €77,7 εκατ.).

Εντός της χρήσης του 2021 πραγματοποιήθηκαν κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους €1,2 εκατ. οι οποίες αφορούσαν κυρίως 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.

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 προηγούμενη 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 στη 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**	
Εμπορικά Κέντρα	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Mediterranean Cosmos	9,55%	9,35%	8,80%	8,60%
Golden Hall	9,20%	9,00%	7,70%	7,50%

- 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 Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) μέσος πληθωρισμός που έχει χρησιμοποιηθεί για όλη την περίοδο υπολογισμού βασίζεται σε κλιμακούμενο μέσο πληθωρισμό σε ακολουθία προβλέψεων περιόδου 2022-2030+, εύρους από +0,95% έως και +9,85%.

Οι σημαντικότερες μεταβλητές αξιολόγησης των επενδυτικών ακινήτων είναι οι παραδοχές αναφορικά με το μελλοντικό EBITDA (συμπεριλαμβανομένου κυρίως συμβατικών μισθωμάτων καθώς και εκτιμήσεων αναφορικά με μελλοντικά μηνιαία 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 τέσσερα βασικά σενάρια αναφορικά με την επίπτωση που θα έχουν στις αποτιμήσεις των

κάτωθι επενδυτικών ακινήτων μια αύξηση/μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου (discount rate) κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%), καθώς και μια αύξηση/μείωση των exit yields κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%) ανά Εμπορικό Κέντρο.

(ποσά σε εκ. Ευρώ)	Discount rate +0,25%	Discount rate -0,25%	Exit yields +0,25%	Exit yields -0,25%
Mediterrenean Cosmos	(2,8)	2,9	(1,7)	1,8
Golden Hall	(4,3)	4,5	(3,8)	4,1
Εμπορικά Κέντρα	**(7,1)**	**7,4**	**(5,5)**	**5,9**

Οι προαναφερόμενες εκτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων έχουν λάβει υπόψη, την οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.1, και το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί τη βέλτιστη, βάσει των συνθηκών, εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Οι μεταβολές της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων και κυρίως των εμπορικών κέντρων σε λειτουργία, σε σχέση με αυτές της συγκριτικής περιόδου διαφέρουν καθώς ενσωματώνουν κατά την ημερομηνία διεξαγωγής τους τις μεταβολές στην εκτίμηση από τις εκάστοτε συνθήκες σε σχέση με την εξάπλωσης του κορωνοϊού COVID-19, τον γεωπολιτικό κίνδυνο που προέρχεται από τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας, την ενεργειακή κρίση, καθώς και τις πληθωριστικές πιέσεις.

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου αποτιμήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές με βάση την εύλογη αξία, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα (RICS Valuation-Global Standards – Red Book) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), που είναι σε ισχύ από την 31η Ιανουαρίου 2022, τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS).

Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι εξωτερικοί εκτιμητές επισημαίνουν ότι ενώ το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που αναφύονται από τον πόλεμο στην Ουκρανία σε συνδυασμό με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η εφοδιαστική αλυσίδα τα οποία έχουν οδηγήσει σε ανατιμήσεις του κόστους των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει παγκοσμίως σε έναν βαθμό τις αγορές και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις, σημειώνουν ότι, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον κανονικά παρουσιάζοντας ικανοποιητική δραστηριότητα, με αρκετές συναλλαγές να πραγματοποιούνται οι οποίες οδηγούν σε επαρκή όγκο συγκριτικών στοιχείων και κατά συνέπεια συμβάλλουν στην στήριξη των αποφάσεών τους ως προς τη διαμόρφωση απόψεων για την αξία των ακινήτων. Το κόστος του κρατικού δανεισμού της χώρας βελτιώνεται αλλά ακόμη παραμένει υψηλότερο των άλλων οικονομιών της Ευρώπης. Οι Ελληνικές τράπεζες έχουν επιλύσει σημαντικά θέματα σε σχέση με τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs) τα οποία μέχρι πρότινος δημιουργούσαν σημαντικά ζητήματα διαχείρισης και πιθανών κινδύνων. Στο πλαίσιο αυτό, δεδομένων των συνθηκών, οι εξωτερικοί εκτιμητές δηλώνουν ότι έχουν διαμορφώσει την καλύτερη δυνατή εκτιμητική προσέγγιση. Ωστόσο, καθώς η κατάσταση συνεχίζει να μεταβάλλεται σε σχέση με το διεθνές οικονομικό περιβάλλον και την λειτουργία των αγορών, επισημαίνουν ότι θα συνεχίσουν να παρακολουθούν τις τάσεις που θα αναπτυχθούν σε αυτή τους ερχόμενους μήνες.

Ως εκ τούτου, και για την αποφυγή αμφιβολιών, η εκτίμηση τους δεν αναφέρεται ότι υπόκειται σε «εκτιμητική αβεβαιότητα» όπως ορίζεται στην οδηγία υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία/Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή Πρακτικών Εκτίμησης των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) (VPGA 10: Valuations in markets susceptible to change: certainty and uncertainty).

Αυτό το επεξηγηματικό σημείωμα έχει συμπεριληφθεί ώστε να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να παρέχονται πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς στο οποίο βασίστηκε η εκτιμητική διαδικασία. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία μαζί με τις ανωμαλίες εφοδιασμού, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις, οι εξωτερικοί εκτιμητές επισημαίνουν τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

Τέλος εξαιτίας των παραπάνω αστάθμητων παραγόντων, οι εξωτερικοί εκτιμητές έχουν ενσωματώσει στην εκτιμητική προσέγγιση τους υποθέσεις αναφορικά με απώλειες εσόδων λόγω της πανδημίας COVID-19 καθώς και με αυξήσεις εξόδων ως προς επιμέρους κατηγορίες λειτουργικών/κεφαλαιουχικών δαπανών (common charges contribution & energy cost).

Δεν υπήρξε καμία αλλαγή στη μεθοδολογία αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για τις επενδύσεις σε ακίνητα ως αποτέλεσμα του COVID-19, του γεωπολιτικού κινδύνου που προέρχεται από τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας, της ενεργειακής κρίσης καθώς και τις πληθωριστικές πιέσεις. Η Διοίκηση και οι εξωτερικοί εκτιμητές είναι της άποψης ότι τα προεξοφλητικά επιτόκια (discount rates) και οι αποδόσεις εξόδου (exit yields) είναι εύλογα με βάση τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και τις αποδόσεις που αναμένουν οι επενδυτές για τα συγκεκριμένα εμπορικά κέντρα, τα οποία θεωρούνται από τα κορυφαία εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα.

Οι πληροφορίες που παρέχονται στους εκτιμητές και οι παραδοχές και τα μοντέλα αποτίμησης που χρησιμοποιούνται από τους εκτιμητές, εξετάζονται από την ομάδα της διαχείρισης των επενδυτικών ακινήτων, τον επικεφαλής των επενδυτικών ακινήτων και τον οικονομικό διευθυντή. Οι εκτιμητές συζητούν και είναι

παρόντες απευθείας στην Επιτροπή Ελέγχου κατά επισκόπηση των ενδιάμεσων και ετήσιων αποτελεσμάτων του ομίλου Lamda Development.

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 επίσης προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19, τον γεωπολιτικό κίνδυνο που προέρχεται από τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας και τις επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού του Ομίλου.

Κατά την 30.06.2023 σύμφωνα με την αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου που διενεργήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές, η εύλογη αξία των ακινήτων ανήλθε σε €475,1 εκατ. (αύξηση 3% έναντι 31.12.2022).

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €	**Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση**	**Σύνολο**
Κόστος κτήσης				
1 Ιανουαρίου 2021	**2.279.633**	**4.793.863**	**536.776**	**7.610.272**
Προσθήκες	158.800	587.410	1.167.313	1.913.523
Ανακατανομές	-	471.356	(471.356)	-
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	(1.175.043)	(1.175.043)
31 Δεκεμβρίου 2021	**2.438.433**	**5.852.629**	**57.690**	**8.348.752**
1 Ιανουαρίου 2022	**2.438.433**	**5.852.629**	**57.690**	**8.348.752**
Προσθήκες	1.550	595.270	68.598	665.418
Ανακατανομές	-	68.598	(68.598)	-
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	(55.223)	-	(55.223)
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	**2.439.983**	**6.461.274**	**57.690**	**8.958.947**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2021	**(2.124.944)**	**(3.608.844)**	**-**	**(5.733.788)**
Αποσβέσεις χρήσης	(66.081)	(188.725)	-	(254.806)
31 Δεκεμβρίου 2021	**(2.191.025)**	**(3.797.569)**	**-**	**(5.988.594)**
1 Ιανουαρίου 2022	**(2.191.025)**	**(3.797.569)**	**-**	**(5.988.594)**
Αποσβέσεις χρήσης	(30.377)	(317.280)	-	(347.657)
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	55.223	-	55.223
31 Δεκεμβρίου 2022	**(2.221.402)**	**(4.059.626)**	**-**	**(6.281.028)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**247.408**	**2.055.060**	**57.690**	**2.360.158**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**218.581**	**2.401.648**	**57.690**	**2.677.919**

Κατά την 31.12.2022, 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 περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ

Ποσά σε €	**Λογισμικό**	**Σύνολο**
Κόστος κτήσης		
1 Ιανουαρίου 2021	**128.541**	**128.541**
Προσθήκες	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	**128.541**	**128.541**
1 Ιανουαρίου 2022	**128.541**	**128.541**
Προσθήκες	12.000	12.000
31 Δεκεμβρίου 2022	**140.541**	**140.541**

Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2021	**(91.851)**	**(91.851)**
Αποσβέσεις χρήσης	(8.101)	(8.101)
31 Δεκεμβρίου 2021	**(99.952)**	**(99.952)**
1 Ιανουαρίου 2022	**(99.952)**	**(99.952)**
Αποσβέσεις χρήσης	(6.369)	(6.369)
31 Δεκεμβρίου 2022	**(106.321)**	**(106.321)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**28.589**	**28.589**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**34.220**	**34.220**

Κατά την 31.12.2022, η Εταιρία δεν κατέχει άυλα πάγια.

8. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες αναλύονται ως εξής:

	ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Υπόλοιπο έναρξης	**172.656.643**	**172.656.643**
Εισφορά συμμετοχών	-	-
Υπόλοιπο τέλους	**172.656.643**	**172.656.643**

Ποσά σε €			**31.12.2022**	**31.12.2021**
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

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
Ποσά σε €	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Πελάτες	12.111.271	10.686.202	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(8.292.411)	(8.292.411)	-	-
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**3.818.860**	**2.393.791**	**-**	**-**
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	1.019.642	963.842	16.739	9.830
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 28)	1.087.221	777.256	-	-
Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα	1.656.790	3.547.859	-	-
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	2.453.079	1.085.989	88	15
Έξοδα επομένων χρήσεων	810.436	681.293	483	-
Μείον: απομείωση λοιπών απαιτήσεων	(106.865)	(106.865)	-	-
Σύνολο	**10.739.163**	**9.343.165**	**17.309**	**9.845**

Ποσά σε €	**ΟΜΙΛΟΣ**		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
Ανάλυση απαιτήσεων:				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	663.368	586.931	6.404	6.404
Κυκλοφορούν ενεργητικό	10.075.795	8.756.234	10.905	3.441
Σύνολο	**10.739.163**	**9.343.165**	**17.309**	**9.845**

Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα

Σύμφωνα με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α΄ 68) και με μεταγενέστερες υπουργικές αποφάσεις, οι συνεργάτες καταστηματάρχες / μισθωτές απαλλάχθηκαν από την καταβολή του συνόλου του μισθώματός τους για τους μήνες Ιανουάριο έως Μάιο 2021. Αντίστοιχα για το ίδιο χρονικό διάστημα η Κυβέρνηση θα αποζημιώσει

την Εταιρία καταβάλλοντας το 60% των μισθωμάτων. Η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των μισθωμάτων επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% και 100% με αντίστοιχη αποζημίωση του 60%, για τους μήνες Ιούνιο και Ιούλιο 2021 σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών. Το συνολικό ποσό των κρατικών αποζημιώσεων από εκπτώσεις σε μισθώματα που χορηγήθηκαν και αφορά την περίοδο από Ιανουαρίου έως Ιούλιο 2021 ανήλθε στο ποσό των €9,1 εκατ. εκ των οποίων μέχρι και 31.12.2022 έχει εισπραχθεί ποσό €7,4 εκατ. ενώ το υπολειπόμενο ποσό αναμένεται να εισπραχθεί μέσα στο προσεχές διάστημα.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	31.12.2022	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Ποσά σε €				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**8.292.411**	**7.754.411**	**-**	**-**
Χρέωση/(πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	538.000	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**8.292.411**	**8.292.411**	**-**	**-**

Η ταξινόμηση του κονδυλίου «Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις» του Ομίλου και της Εταιρίας σε χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και η πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία την 31 Δεκεμβρίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021 παρατίθεται παρακάτω:

Όμιλος	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική Προσέγγιση**	**Σύνολο**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2022	17.405.544	922.458	18.328.002
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(8.292.411)	(106.865)	(8.399.276)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022	**9.113.133**	**815.593**	**9.928.726**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2022	-	-	810.436
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2022	**9.113.133**	**815.593**	**10.739.162**

Όμιλος	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική Προσέγγιση**	**Σύνολο**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2021	16.168.914	892.234	17.061.148
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(8.292.411)	(106.865)	(8.399.276)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2021	**7.876.503**	**785.369**	**8.661.872**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2021	-	-	681.293
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2021	**7.876.503**	**785.369**	**9.343.165**

Εταιρία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική Προσέγγιση**	**Σύνολο**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2022	16.826	-	16.826
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	-	-	-
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022	**16.826**	**-**	**16.826**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2022	-	-	483
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2022	**16.826**	**-**	**17.309**

Εταιρία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική Προσέγγιση**	**Σύνολο**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2021	9.845	-	9.845
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	-	-	-
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2021	**9.845**	**-**	**9.845**
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2021	**9.845**	**-**	**9.845**

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 31.12.2022 είναι μηδενικός.

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
Ποσά σε €	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Διαθέσιμα σε τράπεζες	45.706.091	42.145.179	12.020.242	2.030.247
Διαθέσιμα στο ταμείο	273.894	196.360	546	625
Σύνολο	**45.979.985**	**42.341.539**	**12.020.788**	**2.030.872**

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €	**ΟΜΙΛΟΣ**		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	31.12.2022	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος:				
Πελάτες	3.818.860	2.393.791	-	-
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	1.087.221	777.256	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	45.979.985	42.341.539	12.020.788	2.030.872
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	4.370.579	5.035.186	16.826	9.845
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων				
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	5.273.032	310.499	-	-
Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων				
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	4.993.979	-	-	-

Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων

Ποσά σε €	**ΟΜΙΛΟΣ**		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	31.12.2022	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αποσβεσμένο κόστος:				
Ομολογιακός δανεισμός	149.047.281	152.622.897		
Προμηθευτές	7.149.685	7.329.077	64.462	49.096
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	1.176.732	908.178	196.945	149.193
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	1.780.505	1.246.706	801.278	797.532
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	78.437.513	77.709.007	-	28.956
Μερίσματα πληρωτέα	6.913.200	14.517.720	6.913.200	14.517.720
Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων				
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	**-**	**-**	-	-
Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων				
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	**-**	375.514	-	-

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε €	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2021	**164.600.000**	**164.600.000**	**8.192.043**	**172.792.043**
Μεταβολές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	**164.600.000**	**164.600.000**	**8.192.043**	**172.792.043**
1 Ιανουαρίου 2022	**164.600.000**	**164.600.000**	**8.192.043**	**172.792.043**
Μεταβολές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	**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/(ζημιές)	Αποθεματικά αντιστάθμισης ταμειακών ροών [1]	Σύνολο
ΟΜΙΛΟΣ				
1 Ιανουαρίου 2021	**7.361.386**	**(2.048)**	**(1.198.673)**	**6.160.666**
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	559.528	(5.752)	905.772	1.459.548
31 Δεκεμβρίου 2021	**7.920.914**	**(7.800)**	**(292.901)**	**7.620.213**
1 Ιανουαρίου 2022	**7.920.914**	**(7.800)**	**(292.901)**	**7.620.213**
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	992.761	11.674	4.188.204	5.192.639
31 Δεκεμβρίου 2022	**8.913.675**	**3.874**	**3.895.303**	**12.812.852**

Ποσά σε €	Τακτικό αποθεματικό	Σωρευμένα αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	Αποθεματικά αντιστάθμισης ταμειακών ροών [1]	Σύνολο
ΕΤΑΙΡΙΑ				
1 Ιανουαρίου 2021	**2.539.274**	**(2.048)**	**-**	**2.537.226**
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	193.846	(5.752)	**-**	188.094
31 Δεκεμβρίου 2021	**2.733.120**	**(7.800)**	**-**	**2.725.320**
1 Ιανουαρίου 2022	**2.733.120**	**(7.800)**	**-**	**2.725.320**
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	377.102	11.674	**-**	388.776
31 Δεκεμβρίου 2022	**3.110.222**	**3.874**	**-**	**3.114.096**

[1]Το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών εμφανίζεται καθαρό από αναβαλλόμενη φορολογία.

Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό (€8.914 χιλ. Όμιλος, €3.110 χιλ. Εταιρία) σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετήσιων πραγματοποιηθέντων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φτάσει 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 του Ομίλου κατά την 31.12.2022 περιλαμβάνει ποσό €3,9 εκατ. από την αποτίμηση του παραγώγου αντιστάθμισης ταμειακών ροών στην εύλογη αξία μετά από αναβαλλόμενη φορολογία (31.12.2021: (€293) χιλ.). Η ακαθάριστη από αναβαλλόμενη φορολογία μεταβολή κατά τη διάρκεια της χρήσης ανήλθε σε €5,4 εκατ..

14. Δάνεια

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Μακροπρόθεσμα δάνεια				
Ομολογιακός δανεισμός	142.518.217	148.196.276	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**142.518.217**	**148.196.276**	**-**	**-**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Ομολογιακός δανεισμός	6.529.065	4.426.621	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**6.529.065**	**4.426.621**	**-**	**-**
Συνολικός δανεισμός	**149.047.282**	**152.622.897**	**-**	**-**

Η μεταβολή του δανεισμού έχει ως εξής:

1.1-31.12.2022

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**152.622.897**	**-**
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση (Σημείωση 24)	262.115	-
Αποπληρωμή δανεισμού	(4.172.499)	-
Τόκος που εξοφλήθηκε	(5.050.091)	-
Τόκος που χρεώθηκε	5.384.860	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**149.047.282**	**-**

1.1-31.12.2021

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**154.956.210**	**-**
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση (Σημείωση 24)	250.800	-
Αποπληρωμή δανεισμού	(3.450.987)	-
Τόκος που εξοφλήθηκε	(5.490.083)	-
Τόκος που χρεώθηκε	5.486.957	-
Ομολογιακός δανεισμός	870.000	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**152.622.897**	**-**

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 δύο εμπορικών κέντρων.

Η ονομαστική αξία των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) στις 31.12.2022, αφορούν στις θυγατρικές εταιρίες LAMDA DOMI S.M.S.A., €42,5 εκατ. Σειρά Α και €17,6 εκατ. Σειρά Β, με λήξη τον Νοέμβριο 2025, και PYLAIA S.M.S.A., €51,6 εκατ. με λήξη τον Μάιο 2026. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Κατά την 31.12.2022, 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% για την θυγατρική εταιρία LAMDA DOMI S.M.S.A. και Euribor 3 μηνών πλέον περιθώριο 3% για την θυγατρική εταιρία PYLAIA S.M.S.A..

Η θυγατρική εταιρία LAMDA DOMI S.M.S.A. εντός του 2022, αποπλήρωσε δανεισμό ύψους €2,0 εκατ.. Κατά την 31.12.2022, το σύνολο του δανεισμού ανέρχεται σε κεφάλαιο ύψους €80,2 εκατ. (31.12.2021: €81,9). Στο σύνολο του δανεισμού κατά την 31.12.2022 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων ύψους €374 χιλ. (31.12.2021: €518 χιλ.) εκ των οποίων €129 χιλ. (31.12.2021: €135 χιλ.) αναλογούν σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό ενώ το υπόλοιπο ποσό των €245 χιλ. (31.12.2021: €383 χιλ.) σε μακροπρόθεσμο δανεισμό. Κατά την 31.12.2022, το σύνολο του δανεισμού, κεφαλαίου ύψους €80,2 εκατ., αφορά σε προϊόν κυμαινομένου επιτοκίου, αντισταθμισμένο σε ποσοστό 75% με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) όπως αναλύεται και παραπάνω. Το συνολικό σταθμισμένο επιτόκιο δανεισμού της θυγατρικής εταιρίας LAMDA DOMI S.M.S.A την 31.12.2022 διαμορφώνεται σε 3,60% (31.12.2021: 3,53%). Το εμπραγμάτως ασφαλισμένο κοινοπρακτικό ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής εταιρίας LAMDA DOMI S.M.S.A από τις τράπεζες Eurobank, Alpha Bank, Τράπεζα Πειραιώς και HSBC France, υπολοίπου κεφαλαίου €80,2 εκατ., πρέπει να

ικανοποιεί τους εξής βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες: Loan to value < 60% και Debt Service Cover ratio > 120%.

Η θυγατρική εταιρία PYLAIA S.M.S.A. εντός του 2022, αποπλήρωσε δανεισμό ύψους €2,2 εκατ. Κατά την 31.12.2022, το σύνολο του δανεισμού ανέρχεται σε κεφάλαιο ύψους €68,9 εκατ.. Στο σύνολο του δανεισμού κατά την 31.12.2022 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων ύψους €383 χιλ. (31.12.2021: €500 χιλ.) εκ των οποίων €115 χιλ. (31.12.2021: €117 χιλ.) αναλογούν σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό ενώ το υπόλοιπο ποσό των €268 χιλ. (31.12.2021: €383 χιλ.) σε μακροπρόθεσμο δανεισμό. Κατά την 31.12.2022, το σύνολο του δανεισμού, κεφαλαίου ύψους €68,9 εκατ., αφορά σε προϊόν κυμαινόμενου επιτοκίου, αντισταθμισμένο σε ποσοστό 75% με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) όπως αναλύεται και παραπάνω. Το συνολικό σταθμισμένο επιτόκιο δανεισμού της θυγατρικής εταιρίας PYLAIA S.M.S.A. την 31.12.2022 διαμορφώνεται σε 1,96% (31.12.2021: 3,26%). Το εμπραγμάτως ασφαλισμένο ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής εταιρίας PYLAIA S.M.S.A. με την Eurobank, υπολοίπου κεφαλαίου €68,9 εκατ. πρέπει να ικανοποιεί τους εξής βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες: Loan to value < 60% και Debt Service Cover ratio > 120%.

Κατά την 31.12.2022 όλοι οι προαναφερόμενοι δείκτες ικανοποιούνται σε ενοποιημένο επίπεδο.

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
Ποσά σε €	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	7.270.574	5.680.414	-	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	135.247.643	142.515.862	-	-
Πάνω από 5 έτη	-	-	-	-
	142.518.217	**148.196.276**	**-**	**-**

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 31.12.2022 το μεσοσταθμικό επιτόκιο (επιτόκιο αναφοράς) που δανείζεται ο Όμιλος ανέρχεται στο 4,89% και το μεσοσταθμικό περιθώριο (spread) ανέρχεται σε -2,05%. Συνεπώς, το συνολικό μεσοσταθμικό επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου την 31.12.2022 ανήλθε σε 2,84%, αντανακλώντας τη θετική επίδραση της αντιστάθμισης των κυμαινόμενων επιτοκίων.

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
Ποσά σε €	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Προμηθευτές	7.149.684	7.329.077	64.462	49.096
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 28)	1.176.732	908.178	196.945	149.193
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	720.506	623.810	130.322	120.843
Προεισπραχθέντα έσοδα	2.307.624	2.222.964	-	-
Δεδουλευμένα έξοδα	3.536.399	2.473.214	379.453	297.763
Προκαταβολές πελατών	972.194	377.068	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	808.309	869.639	801.278	797.533
Σύνολο	**16.671.448**	**14.803.950**	**1.572.460**	**1.414.428**
Μακροπρόθεσμες	132.669	977.177	-	792.367
Βραχυπρόθεσμες	16.538.779	13.826.773	1.572.460	622.061
Σύνολο	**16.671.448**	**14.803.950**	**1.572.460**	**1.414.428**

Κατά την 31.12.2021, οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλάμβαναν την εύλογη αξία του ισχύοντος προγράμματος παροχών σε διευθυντικά στελέχη και μέλη Διοίκησης της Εταιρίας ύψους €792 χιλ.. Το υπόλοιπο για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2022 ανέρχεται σε €801 χιλ. και έχει ταξινομηθεί ως βραχυπρόθεσμη υποχρέωση.

Τα ποσά της προηγούμενης χρήσης που παρουσιάζονται στην ανάλυση του κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» έχουν αναταξινομηθεί. Οι ανωτέρω αναταξινομήσεις δεν έχουν καμία επίδραση στα Ίδια Κεφάλαια και στα αποτελέσματα, όπως αναφέρεται στη σημείωση 2.3.

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

16. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΙΑ			
	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2022		31.12.2021	
Ποσά σε €	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	10.267.011	-	310.499	375.514	-	-	-	-
Σύνολο	**10.267.011**	**-**	**310.499**	**375.514**	**-**	**-**	**-**	**-**
Μακροπρόθεσμο μέρος	10.267.011	-	310.499	375.514	-	-	-	-
Βραχυπρόθεσμο μέρος	-	-	-	-	-	-	-	-
Σύνολο	**10.267.011**	**-**	**310.499**	**375.514**	**-**	**-**	**-**	**-**

Η ονομαστική αξία των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) στις 31.12.2022, αφορούν στις θυγατρικές εταιρίες LAMDA DOMI S.M.S.A., €42,5 εκατ. Σειρά Α και €17,6 εκατ. Σειρά Β, με λήξη τον Νοέμβριο 2025, και PYLAIA S.M.S.A., €51,6 εκατ. με λήξη τον Μάιο 2026. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Κατά την 31.12.2022, 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% για την θυγατρική εταιρία LAMDA DOMI S.M.S.A. και Euribor 3 μηνών πλέον περιθώριο 3% για την θυγατρική εταιρία PYLAIA S.M.S.A..

Η συνολική εύλογη αξία ενός παραγώγου (οπού η μέθοδος αποτίμησης εμπίπτει στην ιεραρχία 2, όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση 3.3) κατηγοριοποιείται ως μη κυκλοφορούν στοιχείο ενεργητικού ή παθητικού όταν η ημερομηνία λήξης του είναι μεταγενέστερα των 12 μηνών, ενώ στην αντίθετη περίπτωση κατηγοριοποιείται ως κυκλοφορούν στοιχείο.

Το σύνολο της μεταβολής στην εύλογη αξία αφορά στην αποτελεσματική αντιστάθμιση του κινδύνου, και αναγνωρίζεται σε ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων (σημείωση 13). Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας των παράγωγων αντιστάθμισης ταμειακών ροών είναι βασισμένος στην προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών σύμφωνα με τα μελλοντικά επιτόκια (Euribor 3 months) και το δείκτη μεταβλητότητας αυτών. Όμως, όταν τα παράγωγα αυτά στοιχεία δεν πληρούν τις προϋποθέσεις της λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνων, τότε ταξινομούνται ως «παράγωγα προς πώληση». Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, ο Όμιλος καταχώρησε στην κατάσταση αποτελεσμάτων κέρδος ύψους €4,9 εκατ. (2021: €1,0 εκατ.), καθώς κατείχε παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών για τα οποία δεν εφάρμοσε λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου και ως εκ τούτου οι μεταβολές σε εύλογη αξία καταχωρήθηκαν μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

17. Αναβαλλόμενη φορολογία

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

Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(56.476.814)	(47.748.817)	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	2.001.255	2.273.332	-	-
	(54.475.559)	**(45.475.485)**	**-**	**-**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	**(45.475.485)**	**(45.799.531)**	**-**	**-**
(Χρέωση)/Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημείωση 25)	(7.818.786)	(3.396.213)	-	-
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-	4.016.174	-	-
(Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	(1.181.288)	(264.371)	-	-
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω των ιδίων κεφαλαίων	-	(31.544)	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**(54.475.559)**	**(45.475.485)**	**-**	**-**

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

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις:

Ποσά σε €	**Επενδύσεις σε ακίνητα**	**Μεταβολές εύλογης αξίας αντιστάθμισης ροών**	**Δικαίωμα επικαρπίας ακινήτου IBC**	**Λοιπά**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2021	**45.295.686**	**-**	**3.170.571**	**-**	**48.466.257**
Χρέωση / (Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	3.071.268	68.310	181.837	-	3.321.415
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(3.774.641)	-	(264.214)	-	(4.038.855)
31 Δεκεμβρίου 2021	**44.592.313**	**68.310**	**3.088.194**	**-**	**47.748.817**
1 Ιανουαρίου 2022	**44.592.313**	**68.310**	**3.088.194**	**-**	**47.748.817**
Χρέωση / (Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	6.200.249	1.091.757	181.837	155.479	7.629.322
Χρέωση στα ίδια κεφάλαια	-	1.098.675	-	-	1.098.675
31 Δεκεμβρίου 2022	**50.792.562**	**2.258.742**	**3.270.031**	**155.479**	**56.476.814**

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

Ποσά σε €	**Προβλέψεις απαιτήσεων**	**Λοιπά**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2021	**50.007**	**2.616.719**	**2.666.727**
(Χρέωση) / Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(5.807)	(68.992)	(74.799)
Πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	(264.371)	(264.371)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω των ιδίων κεφαλαίων	-	(31.544)	(31.544)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(4.167)	(18.514)	(22.681)
31 Δεκεμβρίου 2021	**40.033**	**2.233.298**	**2.273.332**
1 Ιανουαρίου 2022	**40.033**	**2.233.298**	**2.273.332**
(Χρέωση) / Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(40.033)	(149.430)	(189.464)
Πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	(82.613)	(82.613)
31 Δεκεμβρίου 2022	**-**	**2.001.255**	**2.001.255**

- 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 €11,2 εκατ.. (31.12.2021: €10,3 εκατ.)

- 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 ακινήτων και προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού.

18. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι τα παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης				
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	40.186	57.389	40.186	57.389
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	**40.186**	**57.389**	**40.186**	**57.389**

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων είναι τα παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	19.102	13.166	19.102	13.166
Χρηματοοικονομικό κόστος	379	54	379	54
Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**19.481**	**13.220**	**19.481**	**13.220**
Ζημία/(κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	83.272	**-**	83.272	**-**
Ενδοομιλική μεταφορά προσωπικού	(8.282)	2.552	(8.282)	2.552
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**94.471**	**15.772**	**94.471**	**15.772**

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα είναι τα παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Επανακαταμετρήσεις				
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	12.923	3.470	12.923	3.470
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	(1.249)	(9.222)	(1.249)	(9.222)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	**11.674**	**(5.752)**	**11.674**	**(5.752)**

Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης	**57.389**	**35.865**	**57.389**	**35.865**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	19.102	13.166	19.102	13.166
Χρηματοοικονομικό κόστος	379	54	379	54
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(100.000)	-	(100.000)	-
Ζημία/(κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	83.272	-	83.272	-
Ενδοομιλική μεταφορά προσωπικού	(8.272)	2.552	(8.272)	2.552
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	(11.674)	5.752	(11.674)	5.752
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - λήξη χρήσης	**40.186**	**57.389**	**40.186**	**57.389**

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2022	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,82%	0,66%	3,82%	0,66%
Πληθωρισμός	2,70%	2,20%	2,70%	2,20%
Αναμενόμενη διάρκεια προγράμματος παροχών (έτη)	10,52	10,77	10,52	10,77

Σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβληθεί κατά -0,5% , η υποχρέωση αναφορικά με το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προσωπικού του Ομίλου θα μεταβάλλονταν κατά +€2 χιλ. Στην περίπτωση που η

μισθοδοσία μεταβληθεί κατά +0,5% τότε η μεταβολή στην υποχρέωση του Ομίλου θα ανερχόταν επίσης κατά +€2 χιλ.

Οι αναμενόμενες μη προεξοφλημένες μελλοντικές εισφορές που προκύπτουν από τα προγράμματα καθορισμένων παροχών μέχρι την αποχώρηση και του τελευταίου εργαζόμενου του Ομίλου και της Εταιρίας έχουν ως εξής:

	2022	
Ποσά σε € χιλ.	**ΟΜΙΛΟΣ**	**ΕΤΑΙΡΙΑ**
Έως 1 έτος	-	-
Μεταξύ 1 και 2 ετών	-	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	-	-
Πάνω από 5 έτη	60.009	62.123
	60.009	**62.123**

19. Μισθώσεις

Ο Όμιλος μισθώνει μέσω λειτουργικών μισθώσεων ενσώματα πάγια που αποτελούν κυρίως εδαφικές εκτάσεις και αυτοκίνητα. Οι πιο σημαντικές λειτουργικές μισθώσεις του Ομίλου είναι η μίσθωση της εδαφικής έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos έως το 2065 από το Οικουμενικό Πατριαρχείο, ιδιοκτήτη της έκτασης. Οι υπόλοιπες λειτουργικές μισθώσεις έχουν διάρκεια από 2 έως 5 έτη και μπορεί να περιλαμβάνουν όρους επέκτασης. Ο Όμιλος μισθώνει αυτοκίνητα από εταιρίες leasing, η μίσθωση των οποίων δεν ξεπερνά τα 4 έτη.

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.

Οι μεταβολές των δικαιωμάτων χρήσης του Ομίλου και της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01–31.12.2021 παρουσιάζονται στον κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ

Ποσά σε €	Εδαφικές Εκτάσεις	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2021	**78.056.690**	**36.967**	**78.093.657**
Μεταβολή εύλογης αξίας στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(376.639)	-	(376.639)
Απόσβεση	-	(8.065)	(8.065)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2021	**77.680.051**	**28.902**	**77.708.953**

ΕΤΑΙΡΙΑ

Ποσά σε €	Εδαφικές Εκτάσεις	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2021	**-**	**36.967**	**36.967**
Απόσβεση	-	(8.065)	(8.065)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2021	**-**	**28.901**	**28.901**

Οι μεταβολές των δικαιωμάτων χρήσης του Ομίλου και της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01–31.12.2022 παρουσιάζονται στον κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ

Ποσά σε €	Εδαφικές Εκτάσεις	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2022	**77.680.051**	**28.902**	**77.708.953**
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης απαιτήσεων	1.158.318	-	1.158.318
Μεταβολή εύλογης αξίας στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(400.856)	-	(400.856)
Απόσβεση	-	(6.049)	(6.049)
Αποαναγνώριση μισθώσεων	-	(22.853)	(22.853)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2022	**78.437.513**	**-**	**78.437.513**

ΕΤΑΙΡΙΑ

Ποσά σε €	Εδαφικές Εκτάσεις	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2022	**-**	**28.901**	**28.901**
Απόσβεση	**-**	(6.049)	(6.049)
Αποαναγνώριση μισθώσεων	**-**	(22.852)	(22.852)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2022	**-**	**-**	**-**

Τα δικαιώματα χρήσης των εδαφικών εκτάσεων ύψους €78,4 εκατ. (31.12.2021: €77,7 εκατ.) αφορούν το ακίνητο του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos το οποίο εκμισθώνεται βάσει λειτουργικών μισθώσεων και σύμφωνα με το πρότυπο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» ταξινομείται στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» (σημείωση 5).

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρία και ο Όμιλος κατά την 1.1.2021 και 31.12.2021 έχουν ως εξής :

ΟΜΙΛΟΣ

Ποσά σε €	Εδαφικές Εκτάσεις	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2021	**78.056.689**	**36.614**	**78.093.303**
Χρεωστικοί τόκοι	3.436.429	1.299	3.437.728
Πληρωμές μισθωμάτων	(3.331.126)	(8.957)	(3.340.083)
Παραχωρήσεις σε μισθώματα	(481.941)	-	(481.941)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021	**77.680.051**	**28.956**	**77.709.007**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			420.156
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			77.288.851
Σύνολο			**77.709.007**

ΕΤΑΙΡΙΑ

Ποσά σε €	Εδαφικές Εκτάσεις	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2021	**-**	**36.614**	**36.614**
Χρεωστικοί τόκοι	-	1.299	1.299
Πληρωμές μισθωμάτων	-	(8.957)	(8.957)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021	**-**	**28.956**	**28.956**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			7.872
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			21.084
Σύνολο			**28.956**

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρία και ο Όμιλος κατά την 1.1.2022 και 31.12.2022 έχουν ως εξής :

ΟΜΙΛΟΣ

Ποσά σε €	Εδαφικές Εκτάσεις	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2022	**77.680.051**	**28.956**	**77.709.007**
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	1.158.318	-	1.158.318
Χρεωστικοί τόκοι	3.459.538	774	3.460.312
Πληρωμές μισθωμάτων	(3.860.395)	(6.651)	(3.867.046)
Αποαναγνώριση μισθώσεων	-	(23.079)	(23.079)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022	**78.437.512**	**-**	**78.437.512**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			437.991
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			77.999.521
Σύνολο			**78.437.512**

ΕΤΑΙΡΙΑ

Ποσά σε €	**Εδαφικές Εκτάσεις**	**Αυτοκίνητα**	**Σύνολο**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2022	**-**	**28.956**	**28.956**
Χρεωστικοί τόκοι	-	774	774
Πληρωμές μισθωμάτων	-	(6.651)	(6.651)
Αποαναγνώριση μισθώσεων		(23.079)	(23.079)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022	**-**	**-**	**-**

Κατά τη χρήση του 2021, η επίδραση που προέκυψε για τον Όμιλο από την εφαρμογή της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 16 «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19», αντιστοιχούσε σε συνολικό ποσό €482 χιλ., το οποίο συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και συγκεκριμένα στο κονδύλι «Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» (σημείωση 21). Αντίστοιχα για την περίοδο 1.1-31.12.2022, δεν αναγνωρίστηκαν παραχωρήσεις σε μισθώματα και επομένως η επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ήταν μηδενική.

Ο Όμιλος δεν αντιμετωπίζει κάποιο σημαντικό κίνδυνο ρευστότητας αναφορικά με τις υποχρεώσεις από μισθώσεις ενώ δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

20. Έσοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
Ποσά σε €	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2021 έως 31.12.2021**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2021 έως 31.12.2021**
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων				
Βασικό αντάλλαγμα	38.992.632	20.239.939	-	-
Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα	-	9.156.067	-	-
Μεταβλητό αντάλλαγμα	1.996.858	567.744	-	-
Έσοδα από εκμετάλλευση γραφείων	1.484.121	1.145.554	-	-
Έσοδα από διαφημιστικές ενέργειες προβολής	2.221.519	1.501.888	-	-
Αμοιβή εισόδου	893	2.500	-	-
Σύνολο	**44.696.023**	**32.613.692**	**-**	**-**
Έσοδα εκμετάλλευσης πάρκινγκ	4.524.744	3.106.760		
Σύνολο	**4.524.744**	**3.106.760**	**-**	**-**
Σύνολο εσόδων	**49.220.767**	**35.720.452**	**-**	**-**

Συγκριτικά με τη χρήση που έληξε 31.12.2021, η αύξηση των πωλήσεων του Ομίλου εντός του 2022 σχετίζεται άμεσα κατά κύριο λόγο με τις επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19 στα έσοδα του έτους 2021, οι οποίες επηρέασαν σημαντικά την εκμετάλλευση των εμπορικών κέντρων και συγκεκριμένα σχετίζεται κυρίως με τις εκπτώσεις μισθωμάτων για το Α' Εξάμηνο 2021, εξαιτίας της υποχρεωτικής απαλλαγής από την υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων βάσει νόμου. Επιπροσθέτως, ο Όμιλος απώλεσε το πρώτο εξάμηνο του 2021 μεγάλο μέρος των εσόδων από την εκμετάλλευση των σταθμών αυτοκινήτων, καθώς και μεγάλο μέρος από τα έσοδα από την διαφημιστική εκμετάλλευση χώρων των εμπορικών κέντρων και του μεταβλητού μισθώματος επί των πωλήσεων των καταστηματαρχών, λόγω του lockdown και της μείωσης στην επισκεψιμότητα και εν γένει την επίδραση αυτών στις πωλήσεις των καταστηματαρχών.

21. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2022 έως 31.12.2022	**01.01.2021 έως 31.12.2021**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2021 έως 31.12.2021**
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(1.179.648)	(878.915)	-	-
Κοινόχρηστες δαπάνες εμπορικού κέντρου που καλύπτονται από τον ιδιοκτήτη	(3.767.072)	(1.807.319)	-	-
Αναλογία κοινόχρηστων δαπανών κενών χώρων	(193.140)	(477.488)	-	-
Έξοδα λειτουργίας χώρων στάθμευσης	(1.900.309)	(1.586.280)	-	-
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων	(798.564)	(411.999)	-	-
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(632.210)	(789.392)	-	-
Αμοιβές παροχής οικονομικοδιοικητικών υπηρεσιών	(450.611)	(440.391)	-	-
Αμοιβές και έξοδα τεχνικών	(132.496)	(130.862)	-	-
Ασφάλιστρα	(610.651)	(559.238)	-	-
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(112.956)	(175.047)	-	-
Μεσιτείες	(185.531)	(383.213)	-	-
Επισκευές και συντηρήσεις	(512.181)	(716.256)	-	-
Αντιστροφή πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων (Σημείωση 9)	-	(538.000)	-	-
Παραχωρήσεις σε ενοίκια	-	481.941	-	-
Λοιπά έξοδα	(182.515)	(185.710)	-	-
Σύνολο	**(10.657.884)**	**(8.598.169)**	**-**	**-**

Οι κοινόχρηστες δαπάνες των εμπορικών κέντρων που καλύπτονται από τον Όμιλο και οι αμοιβές διαχείρισης παρουσιάζουν αύξηση σε σύγκριση με το 2021, λόγω κυρίως της ανοδικής πληθωριστικής τάσης που επικράτησε καθ' όλη τη διάρκεια του 2022 και επηρέασε τα επίπεδα τιμών σε υπηρεσίες που λαμβάνονται από εξωτερικούς παρόχους, καθώς και το αυξημένο κόστος ενέργειας. Επιπρόσθετα, τα εμπορικά κέντρα λειτούργησαν αδιάκοπα εντός του δωδεκαμήνου του 2022, έναντι των περίπου 8 μηνών λειτουργίας τους το 2021, όταν και εφαρμόζονταν ακόμα περιοριστικά μέτρα έναντι της διάδοσης του COVID-19.

Τα ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων αντιπροσωπεύουν τα κυμαινόμενα μισθώματα των μισθώσεων που αφορούν τη θυγατρική εταιρία PYLAIA S.M.S.A.. Η επίπτωση από την εφαρμογή της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 16 «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19», που αντιστοιχεί σε ποσό €482 χιλ. για την χρήση του 2021 αναλύεται στη σημείωση 19.

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

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2022 έως 31.12.2022	**01.01.2021 έως 31.12.2021**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2021 έως 31.12.2021**
Υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων	(196.945)	(149.193)	(196.945)	(149.193)
Λοιποί φόροι	(3.617)	(5.476)	(1.004)	(1.000)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(302.356)	(698.400)	(49.876)	(56.259)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(4.602)	(12.033)	(4.602)	(12.033)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	21.375	(93.907)	(84.623)	(41.475)
Ασφάλιστρα	(975)	-	(975)	-
Σύνολο	**(487.120)**	**(959.009)**	**(338.025)**	**(259.960)**

Οι αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών περιλαμβάνουν κυρίως αμοιβές και έξοδα ορκωτών λογιστών, δικηγόρων και συμβούλων. Η μείωση που παρατηρείται τη χρήση 2022 έναντι αυτής του 2021, οφείλεται κυρίως στις μειωμένες υπηρεσίες τεχνικών συμβούλων που έλαβε η θυγατρική εταιρία PYLAIA S.M.S.A..

23. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2022 έως 31.12.2022	**01.01.2021 έως 31.12.2021**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2021 έως 31.12.2021**
Μισθοί και ημερομίσθια	(1.455.015)	(1.731.753)	(1.455.015)	(1.731.753)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(239.884)	(254.955)	(239.884)	(254.955)
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (Σημείωση 18)	(94.471)	(15.772)	(94.471)	(15.772)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(129.038)	(151.050)	(129.038)	(151.050)
Σύνολο	**(1.918.409)**	**(2.153.530)**	**(1.918.409)**	**(2.153.530)**

Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στην λήξη της χρήσης	**21**	**21**	**21**	**21**

24. Χρηματοοικονομικό κόστος

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε €	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2021 έως 31.12.2021**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2021 έως 31.12.2021**
Χρηματοοικονομικά Έξοδα:				
- Τόκοι δανείων – συμβατικοί	(5.139.763)	(5.368.175)	-	-
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(315.887)	(282.103)	(1.538)	(216)
- Τόκοι μισθώσεων (Σημείωση 19)	(3.460.312)	(3.437.727)	(774)	(1.299)
- Εξόδων έκδοσης δανείων – απόσβεση (Σημείωση 14)	(262.115)	(250.800)	-	-
	(9.178.077)	**(9.338.805)**	**(2.312)**	**(1.515)**
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(2.411)	-	-
Χρηματοοικονομικά Έξοδα:	**(9.178.077)**	**(9.341.217)**	**(2.312)**	**(1.515)**
Χρηματοοικονομικά Έσοδα:				
- Κέρδη από πώληση/αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	4.962.532	983.884	-	-
- Έσοδα τόκων	845	2.381	845	129
Χρηματοοικονομικά Έσοδα:	**4.963.377**	**986.265**	**845**	**129**
Σύνολο	**(4.214.700)**	**(8.354.952)**	**(1.467)**	**(1.386)**

25. Φόρος εισοδήματος

Βάσει του άρθρου 120 του νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 17.05.2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022 ορίζεται σε 22% (2021: 22%).

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.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε €	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2021 έως 31.12.2021**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2021 έως 31.12.2021**
Φόρος εισοδήματος	(5.538.697)	(1.006.669)	**-**	**-**
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή	-	4.016.174	**-**	**-**
Αναβαλλόμενος φόρος	(7.818.785)	(3.396.213)	**-**	**-**
Σύνολο	**(13.357.482)**	**(386.708)**	**-**	**-**

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε €	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2021 έως 31.12.2021**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2021 έως 31.12.2021**
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης προ φόρων	**56.581.318**	**26.206.170**	**7.542.036**	**3.876.936**
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2022:22% & 2021:22%)	(12.447.890)	(5.765.357)	(1.659.248)	(852.926)
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	-	2.122.460	2.157.317	1.385.973
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(130.713)	(132.700)	-	-
Διαφορά για την οποία δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	(778.879)	(627.285)	(498.069)	(533.047)
Αλλαγή Φορολογικού συντελεστή/Αντιστροφή αναβαλλόμενης φορολογίας	-	4.016.174	-	-
Φόροι	**(13.357.482)**	**(386.708)**	-	-

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 ΑΕ	2017-2022
ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ	2017-2022
LAMDA Δομή ΑΕ	2017-2022

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 εταιρίες και οι εταιρίες 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 εταιρίες 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 τις χρήσεις 2017 έως και 2021, ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2022 ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers Α.Ε. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων του 2022. Επίσης, είναι σε εξέλιξη φορολογικός έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για την Εταιρία για τις χρήσεις 2017 και 2018. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2016 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.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) του άρθρου 36 του ν. 4174/2013 (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 2016 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2022, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Σε συνέχεια της υπ' αριθ. 433/2020 απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας και σύμφωνα με σχετικές εγκυκλίους σχετικά με τον χρόνο παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου να επιβάλει αναλογικά τέλη χαρτοσήμου και ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, διευκρινίστηκε ότι και για διαχειριστικές περιόδους πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Κ.Φ.Δ., δηλαδή πριν την 01/01/2015, δεν μπορούν να εφαρμοστούν οι γενικές διατάξεις περί παραγραφής του Αστικού Κώδικα, όπως η διάταξη του άρθρου 249 Α.Κ., και κατά συνέπεια ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για επιβολή του οφειλόμενου τέλους χαρτοσήμου και της ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, ορίζεται κατ' αρχήν σε πέντε έτη, υπολογιζόμενα από το τέλος του έτους εντός του οποίου γεννάται η υποχρέωση καταβολής τους, με δυνατότητα επέκτασης του εν λόγω δικαιώματος σε δέκα έτη, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Κ.Φ.Ε. (Ν. 2238/1994). Για χρήσεις μετά την 01.01.2015 εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 36 του Κ.Φ.Δ. με την προθεσμία να ορίζεται καταρχήν στα πέντε έτη. Ο Όμιλος σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο, κατά περίπτωση και κατά εταιρία έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 31.12.2022, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

26. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Ο Όμιλος δεν έχει συμβατικές για κεφαλαιουχικές δαπάνες καθώς και 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:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε €	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Υποχρεώσεις				
Εγγυητικές επιστολές τραπεζών για εξασφάλιση υποχρεώσεων	4.120.077	3.589.702	171.405	-
Σύνολο	**4.120.077**	**3.589.702**	**171.405**	**-**
Απαιτήσεις				
Εγγυήσεις για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	25.543.974	24.067.895	-	-
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων	693.342	693.342	-	-
	26.237.316	**24.761.237**	**-**	**-**

Η θυγατρική εταιρία LAMDA DOMI S.M.S.A. έχει ενδεχόμενη υποχρέωση προς το ΤΑΙΠΕΔ αναφορικά με το πρόσθετο οικονομικό αντάλλαγμα για τη σύσταση επικαρπίας επί του δικαιώματος αξιοποίησης του εμπορικού κέντρου Golden Hall για 90 έτη που υπεγράφη το 2013. Σύμφωνα με τη σύσταση, η υποχρέωση καταβολής του εξαρτάται από την κατάσταση της Ελληνικής Οικονομίας και την ύπαρξη και διατήρηση σχετικών πιστοληπτικών αξιολογήσεων (τουλάχιστον BBB ή ισοδύναμη) της Ελλάδας από δύο διεθνείς οίκους αξιολόγησης για μια δωδεκάμηνη περίοδο. Η αποτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου Golden Hall αποτυπώνει την ενδεχόμενη καταβολή του ανωτέρω οικονομικού ανταλλάγματος.

Εκτός των ανωτέρω πρέπει να ληφθεί υπόψη το παρακάτω 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:

Αναφορικά με τη θυγατρική εταιρία LAMDA DOMI S.M.S.A., το νομικό πρόσωπο δημοσίου (και ήδη ιδιωτικού) δικαίου «Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή» («ΕΟΕ») άσκησε αγωγή κατά της «Εταιρία 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 «ΙΒC»). Σύμφωνα με την αγωγή, η ΕΟΕ είναι κυρία τής 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 ΙΒC, 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. Επί της εν λόγω υπόθεσης, η οποία συζητήθηκε στις 13.05.2021, εκδόθηκε η με αρ. 2374/2021 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθήνας. Με την εν λόγω απόφαση η αγωγή της ΕΟΕ απορρίπτεται. Σύμφωνα με τις καταχωρίσεις στο ηλεκτρονικό σύστημα ενημέρωσης του Πρωτοδικείου Αθήνας, κατά της απόφασης αυτής φαίνεται να έχει ασκηθεί πρόσφατα έφεση, η οποία όμως δεν έχει ακόμα επιδοθεί στην LAMDA DOMI S.M.S.A..

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:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε €	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2021 έως 31.12.2021**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2021 έως 31.12.2021**
i) Έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών				
- LAMDA Development SA	1.253.417	1.021.490	-	-
- Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.445.486	944.770	-	-
	2.698.903	**1.966.260**	**-**	**-**
ii) Αγορές υπηρεσιών				
- LAMDA Development SA	660.151	601.344	200.544	152.553
- Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.539.173	3.037.247	7.180	7.450
	4.199.323	**3.638.591**	**207.724**	**160.003**
iii) Έσοδα από μερίσματα				
- Έσοδα από μερίσματα θυγατρικών	**-**	**-**	**9.805.986**	**6.299.877**

iv) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης				
Διευθυντικά Στελέχη:				
- Αμοιβές και λοιπές παροχές	218.888	514.120	218.888	514.120
	218.888	**514.120**	**218.888**	**514.120**
v) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις υπηρεσιών				
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:				
- LAMDA Development SA	26.584	124.782	-	-
- Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.060.637	652.474	-	-
	1.087.221	**777.256**	**-**	**-**
Απαιτήσεις από μερίσματα:				
- LAMDA DOMI S.M.S.A.	-	-	-	11.472.940
- PYLAIA S.M.S.A.	-	-	-	9.248.696
	-	**-**	**-**	**20.721.636**
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:				
- LAMDA Development SA	196.945	282.368	196.945	149.193
- Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	979.787	625.810	-	-
	1.176.732	**908.178**	**196.945**	**149.193**

Σύμφωνα με το πρόγραμμα παροχών σε διευθυντικά στελέχη και μέλη Διοίκησης η εύλογη αξία του στις 31.12.2022 διαμορφώθηκε στις €801 χιλ. (31.12.2021: €792 χιλ.).

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση όπου θα εγκρίνει τα αποτελέσματα της χρήσης 2022, τη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους €6.995.500,00 ήτοι €0,0425 ανά μετοχή, εκ των οποίων ποσό ύψους €6.913.200,00 διανεμήθηκε μέσα στο 2022 ως προμέρισμα. Κατά την προηγούμενη χρήση, εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση μέρισμα προς τους μετόχους της Εταιρείας ύψους €3.901.020,00 ήτοι €0,0237 ανά μετοχή.

30. Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
Ποσά σε €	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	73.450	66.630	16.500	14.865
Αμοιβές για το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό	75.000	69.100	9.000	8.500
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	6.500	6.500	-	-
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες	1.610	-	1.610	-
Σύνολο	**156.560**	**142.230**	**27.110**	**23.365**

31. Επιχειρηματικές συνενώσεις

Η εταιρία LAMDA MALLS A.E. ιδρύθηκε στις 20 Μαρτίου 2017 με εισφορά σε είδος των συμμετοχών στις εταιρίες LAMDA DOMI S.M.S.A. και PYLAIA S.M.S.A. καθώς και ταυτόχρονη καταβολή ποσό ύψους €300 χιλ. 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 εταιρίες 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 Εταιρίας 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.

32. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις πλην των κάτωθι:

Κατά τη συνεδρίαση της 31.05.2023 του Διοικητικού της Συμβουλίου της Εταιρίας και των Διοικητικών Συμβουλίων των εταιρειών LAMDA DEVELOPMENT S.A. («Μητρική» της Εταιρίας) και LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων (100% θυγατρική του Ομίλου Lamda Development και κάτοχος μετοχών ποσοστού 31,7% της Εταιρίας) αποφασίστηκε η έναρξη της διαδικασίας κοινής διάσπασης της LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων με απορρόφηση και σύσταση νέας εταιρείας (η «Κοινή Διάσπαση»), με ημερομηνία κατάρτισης ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.12.2022.

Ειδικότερα η Κοινή Διάσπαση θα συντελεστεί 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 και θα υλοποιηθεί:

(α) με μεταβίβαση μέρους των περιουσιακών στοιχείων της διασπώμενης που σχετίζονται με την επένδυσή της στην Εταιρία προς την LAMDA DEVELOPMENT S.A. με απορρόφηση από την τελευταία,

(β) με μεταβίβαση μέρους των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της διασπώμενης που σχετίζονται με τις επενδύσεις της στην εταιρεία «Εκπτωτικό Χωριό Αθήνας Μονοπρόσωπη Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης», καθώς και στην εταιρεία «LOV LUXEMBOURG S.à R.L.» προς την Εταιρία με απορρόφηση από την τελευταία, και

(γ) με μεταβίβαση μέρους των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της διασπώμενης που σχετίζονται κυρίως με τη δραστηριότητα εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου "The Mall Athens" προς μια νέα, συσταθησόμενη για τον σκοπό αυτό, ανώνυμη εταιρεία.

Στόχος της Κοινής Διάσπασης είναι η βελτιστοποίηση της εταιρικής και οργανωτικής δομής των Εμπορικών Κέντρων του Ομίλου Lamda Development και η ορθολογικότερη οργάνωση των δραστηριοτήτων των εταιρειών που ανήκουν στον Όμιλο Lamda Development, στο πλαίσιο υλοποίησης της ευρύτερης στρατηγικής του τελευταίου.

Το Σχέδιο Σύμβασης της Κοινής Διάσπασης εγκρίθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιριών LAMDA DEVELOPMENT S.A., LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων και LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ κατά τις συνεδριάσεις που πραγματοποιήθηκαν στις 27.07.2023. Η ολοκλήρωση της Κοινής Διάσπασης τελεί υπό την αίρεση των κατά νόμο απαιτούμενων εγκρίσεων των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων των εταιριών που μετέχουν στην Κοινή Διάσπαση και της λήψης όλων των λοιπών αναγκαίων εγκρίσεων που απαιτείται να λάβει, κατά περίπτωση, καθεμία από τις εταιρίες που μετέχουν στον εταιρικό αυτό μετασχηματισμό, συμπεριλαμβανομένων των εγκρίσεων των χρηματοδοτριών τραπεζών όπου απαιτείται. Κατά την 25.08.2023, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. προχώρησε σε πρόσκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της, με σκοπό τη συζήτηση και λήψη αποφάσεων αναφορικά με την έγκριση του Σχεδίου Σύμβασης Διάσπασης της LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, καθώς και την έγκριση του καταστατικού της νέας (επωφελούμενης) ανώνυμης εταιρίας που θα συσταθεί ως συνέπεια της Κοινής Διάσπασης που περιγράφεται ανωτέρω. Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της LAMDA DEVELOPMENT S.A. έχει προγραμματιστεί για την 15η Σεπτεμβρίου 2023.

Μαρούσι, 7 Σεπτεμβρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Α.Δ.Τ. ΑΒ 510661	ΙΩΑΝΝΗΣ Β. ΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΒ 614280	ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Χ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ Α.Δ.Τ. ΑΕ 109453