Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.12.06 14:02:35 EET
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,06/12/2023
Αριθ. Πρωτ.:3169926

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 **06/12/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3929148**, η από 04/12/2023 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

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

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

The Mall Athens Ανάπτυξη και Αξιοποίηση Ακινήτων Μ.Α.Ε.

Έκθεση Αποτίμησης της The Mall Athens S.M.S.A. σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 με ημερομηνία αναφοράς 2 Οκτωβρίου 2023

KPMG Ελεγκτική Α.Ε.

4 Δεκεμβρίου 2023

Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει 18 σελίδες

Τα παραρτήματα περιλαμβάνουν 2 σελίδες

epl/atd/MK (1119872)

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

ΓΕΜΗ 148599601000

Document classification: KPMG Confidential

The Mall Athens Ανάπτυξη και Αξιοποίηση Ακινήτων Μ.Α.Ε.
Έκθεση Αποτίμησης της The Mall Athens S.M.S.A. σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 με ημερομηνία αναφοράς 2 Οκτωβρίου 2023
4 Δεκεμβρίου 2023

Ορισμοί

ΔΟΥ	Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία
ΔΠΧΑ	Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
Εισφερόμενη Εταιρεία	The Mall Athens M.A.E
Εισφέρουσα	LAMDA Development A.E.
Επωφελούμενη	LAMDA Malls A.E.
εκ.	Εκατομμύρια
Ν.	Νόμος
Όμιλος	Όμιλος της Lamda Development
παρ.	Παράγραφος
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
τ.μ.	Τετραγωνικά μέτρα
ΦΠΑ	Φόρος προστιθέμενης αξίας
χιλ.	Χιλιάδες
LOV	Lamda Olympia Village M.A.E.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 146599801000

Document classification: KPMG Confidential

The Mall Athens Ανάπτυξη και Αξιοποίηση Ακινήτων Μ.Α.Ε.
Έκθεση Αποτίμησης της The Mall Athens S.M.S.A. σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 με ημερομηνία αναφοράς 2 Οκτωβρίου 2023
4 Δεκεμβρίου 2023

Περιεχόμενα

1	Γενικά	1
1.1	Εντολή και σκοπός αποτίμησης	1
1.2	Πηγές πληροφόρησης	1
1.3	Περιορισμοί	2
2	Περιγραφή της Εισφέρουσας Εταιρείας	3
2.1	Σύντομη Περιγραφή	3
2.2	Σκοπός της Εισφέρουσας Εταιρείας	3
2.3	Μετοχικό κεφάλαιο	3
2.4	Διοικητικό Συμβούλιο	4
3	Περιγραφή της Επωφελούμενης Εταιρείας	5
3.1	Σύντομη Περιγραφή	5
3.2	Σκοπός της Επωφελούμενης Εταιρείας	5
3.3	Μετοχικό κεφάλαιο	6
3.4	Διοικητικό Συμβούλιο	6
4	Περιγραφή της Εισφερόμενης Εταιρείας	7
5	Αποτίμηση της Εισφερόμενης Εταιρείας	8
5.1	Εισφερόμενα περιουσιακά στοιχεία	9
5.1.1	Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	9
5.1.2	Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	11
5.2	Εισφερόμενες υποχρεώσεις	14
5.2.1	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14
5.2.2	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	15
5.3	Αποτίμηση της Εισφερόμενης Εταιρείας	17
6	Συμπεράσματα	18
Παραρτήματα		19
Παράρτημα 1 - Ισολογισμός Αποτίμησης της Εισφερόμενης Εταιρείας		19
Παράρτημα 2 – Αποτίμηση της Εισφερόμενης Εταιρείας		20

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

Document classification: KPMG Confidential

The Mall Athens Ανάπτυξη και Αξιοποίηση Ακινήτων M.A.E.
Έκθεση Αποτίμησης της The Mall Athens S.M.S.A. σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 με ημερομηνία αναφοράς 2 Οκτωβρίου 2023
4 Δεκεμβρίου 2023

1 Γενικά

1.1 Εντολή και σκοπός αποτίμησης

Η «LAMDA Development - Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (εφεξής «LAMDA Development» ή «Εισφέρουσα Εταιρεία») στο πλαίσιο της αναδιάρθρωσης του Ομίλου της επιθυμεί να εισφέρει την κατά 100% θυγατρική της εταιρεία «The Mall Athens Ανάπτυξη και Αξιοποίηση Ακινήτων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (εφεξής «The Mall Athens» ή «Εισφερόμενη Εταιρεία») στην επίσης θυγατρική της εταιρεία «LAMDA Malls Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (εφεξής «LAMDA Malls» ή «Επωφελούμενη Εταιρεία»).

Για την ανωτέρω εισφορά απαιτείται η αποτίμηση της Εισφερόμενης Εταιρείας (εφεξής η «Αποτίμηση») σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 (παρ. 3,4) του Ν. 4548/2018.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, οι Διοικήσεις των ανωτέρω εταιρειών ανέθεσαν στην KPMG Ελεγκτική Α.Ε. (εφεξής «KPMG») την αποτίμηση της Εισφερόμενης Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς 2 Οκτωβρίου 2023 (εφεξής «Ημερομηνία Αποτίμησης») σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας των εισφερόμενων σε είδος στοιχείων. Η Αποτίμηση έγινε με βάση τον Ισολογισμό της Εισφερόμενης Εταιρείας με ημερομηνία 2 Οκτωβρίου 2023 (εφεξής «Ισολογισμός Αποτίμησης») που συνέταξε η Διοίκηση της Εισφερόμενης Εταιρείας για τον σκοπό της εισφοράς.

Η παρούσα έκθεση (εφεξής η «Έκθεση») έχει σκοπό την αποτύπωση της εκτίμησης της αξίας της Εισφερόμενης Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης.

1.2 Πηγές πληροφόρησης

Για την Αποτίμηση έγινε χρήση των κάτωθι πληροφοριών και στοιχείων που τέθηκαν υπόψιν μας από τη Διοίκηση της Εισφερόμενης Εταιρείας:

- Ισολογισμός Αποτίμησης που καταρτίστηκε βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») δεδομένου ότι η Εισφερόμενη Εταιρεία εφαρμόζει αυτά τα λογιστικά πρότυπα για την τήρηση των λογιστικών της βιβλίων και τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων. Σημειώνουμε ότι ο Ισολογισμός Αποτίμησης της Εισφερόμενης Εταιρείας δεν έχει ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.
- Ισοζύγιο γενικής λογιστικής και αναλυτικά ισοζύγια της Εισφερόμενης Εταιρείας κατά την 2 Οκτωβρίου 2023.
- Λοιπά στοιχεία, πληροφορίες και έγγραφα σχετικά με τα οικονομικά μεγέθη της Εισφερόμενης Εταιρείας και ανάλυσή τους.

Η Αποτίμηση βασίστηκε στα προαναφερθέντα στοιχεία καθώς και σε στοιχεία και πληροφορίες που προέκυψαν από συζητήσεις και γραπτές επικοινωνίες με στελέχη της Διοίκησης της Εισφερόμενης Εταιρείας, τα οποία και μας διαβεβαίωσαν γραπτώς μέσω

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

Document classification: KPMG Confidential

επιβεβαιωτικής επιστολής με ημερομηνία αναφοράς 1 Δεκεμβρίου 2023, ότι οι πληροφορίες και τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν είναι ακριβή και πλήρη.

1.3 Περιορισμοί

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

- Δεν έχουμε διενεργήσει κανενός είδους έλεγχο ή διασφάλιση, σχετικά με τις πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν από τη Διοίκηση της Εισφερόμενης Εταιρείας. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που αποδειχτεί ότι η Διοίκηση της Εισφερόμενης Εταιρείας έχει αποκρύψει σημαντικά γεγονότα ή άλλα στοιχεία.
- Η εργασία μας δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση διενέργεια πλήρους ελέγχου (full scope audit) της Εισφερόμενης Εταιρείας και για το λόγο αυτό η Έκθεση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για το σκοπό αυτό. Δεν εκφέρουμε γνώμη ή οποιαδήποτε άλλη μορφή διαβεβαίωσης για τις παραδοχές που έχουν υιοθετηθεί ή για το εάν τα λογιστικά του στοιχεία έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις Γενικά Αποδεκτές Λογιστικές Αρχές.
- Η Αποτίμησή μας προϋποθέτει ότι η Εισφερόμενη Εταιρεία δεν έχει άλλα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα σε αυτά ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πλέον των όσων παρουσιάζονται στις λογιστικές της καταστάσεις και υποχρεώσεις ή ουσιώδεις δεσμεύσεις άλλες πέρα από αυτές που συνάδουν με τις συνήθεις δραστηριότητές της, ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα, η οποία θα είχε ουσιώδη επίπτωση στην ανάλυση που διενεργήσαμε.
- Βασική αρχή για την εργασία μας αποτελεί η παραδοχή ότι η Εισφερόμενη Εταιρεία θα συνεχίσει απρόσκοπτα τις εργασίες της ως μεμονωμένη οντότητα στο απώτερο μέλλον («going concern principle»).
- Όλα τα ιστορικά στοιχεία και οι πληροφορίες σχετικά με την Εισφερόμενη Εταιρεία χορηγήθηκαν από τη Διοίκησή της και τις θεωρήσαμε ως ακριβείς και πλήρεις, χωρίς να διενεργήσουμε ανεξάρτητο έλεγχο.
- Τα ποσά σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να έχουν στρογγυλοποιηθεί για σκοπούς απλοποίησης, με αποτέλεσμα ορισμένα από τα συγκεντρωτικά ποσά που παρουσιάζονται στο κείμενο να μη συμφωνούν απόλυτα με τα αντίστοιχα αναλυτικά ποσά που εμφανίζονται στους πίνακες. Η στρογγυλοποίηση δεν επηρεάζει σε καμία περίπτωση την ακρίβεια των υπολογισμών.

Τέλος, επισημαίνουμε ότι η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί αποκλειστικά για λογαριασμό της Εισφέρουσας Εταιρείας, της Εισφερόμενης Εταιρείας και της Επωφελούμενης Εταιρείας για το σκοπό της εισφοράς The Mall Athens από την Lamda Development στην Lamda Malls και συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις του άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 επί τη βάσει του οποίου και συνετάγη. Συνεπώς, δεν μπορεί δε να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό. Η KPMG δεν αποδέχεται ουδεμία ευθύνη για το περιεχόμενο της παρούσας σε περίπτωση που αυτή χρησιμοποιηθεί από τρίτους.

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

Document classification: KPMG Confidential

2 Περιγραφή της Εισφέρουσας Εταιρείας

2.1 Σύντομη Περιγραφή

Η Εισφέρουσα Εταιρεία φέρει την επωνυμία «LAMDA Development - Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» και τον διακριτικό τίτλο «Lamda Development S.A.»

Η Εισφέρουσα Εταιρεία ιδρύθηκε στις 15 Νοεμβρίου 1977 και η διάρκειά της ορίζεται σε πενήντα (50) έτη. Η έδρα της βρίσκεται στον Δήμο Αμαρουσίου, στην Λεωφόρο Κηφισίας 37Α.

2.2 Σκοπός της Εισφέρουσας Εταιρείας

Σύμφωνα με το καταστατικό, σκοπός της Εισφέρουσας Εταιρείας είναι:

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

Για την επίτευξη των πιο πάνω σκοπών, η Εισφέρουσα Εταιρεία μπορεί:

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

2.3 Μετοχικό κεφάλαιο

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

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

Document classification: KPMG Confidential

2.4 Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εισφέρουσας Εταιρείας αποτελείται από πέντε (5) έως δεκαπέντε (15) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Η τρέχουσα σύνθεση του Διοικητικού συμβουλίου παρουσιάζεται στον κάτωθι πίνακα.

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

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

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

Document classification: KPMG Confidential

3 Περιγραφή της Επωφελούμενης Εταιρείας

3.1 Σύντομη Περιγραφή

Η Επωφελούμενη Εταιρεία φέρει την επωνυμία «LAMDA Malls Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων» και τον διακριτικό τίτλο «Lamda Malls A.E.».

Η Επωφελούμενη Εταιρεία ιδρύθηκε στις 20 Ιανουαρίου 2017 και η διάρκειά της ορίζεται σε πενήντα (50) έτη. Η έδρα της βρίσκεται στον Δήμο Αμαρουσίου, στην Λεωφόρο Κηφισίας 37Α.

3.2 Σκοπός της Επωφελούμενης Εταιρείας

Σύμφωνα με το καταστατικό, σκοπός της Επωφελούμενης Εταιρείας είναι:

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

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

Για την επίτευξη του σκοπού της η Επωφελούμενη Εταιρεία μπορεί:

i. Να ασκεί τις δραστηριότητές της είτε η ίδια, είτε με τη σύσταση ή συμμετοχή σε άλλες επιχειρήσεις ή εταιρίες ή κοινοπραξίες ή επιχειρήσεις οποιασδήποτε μορφής, ελληνικές ή αλλοδαπές, με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό ή να αποκτά τον έλεγχο μέρους ή όλων των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού αυτών ή να προβαίνει σε

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

Document classification: KPMG Confidential

οποιοδήποτε εταιρικό σχηματισμό τυχόν προβλέπεται από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.

ii. Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο του ιδιωτικού ή δημοσίου τομέα, του εσωτερικού ή εξωτερικού, με οποιονδήποτε τρόπο.

iii. Να ιδρύει υποκαταστήματα ή πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.

iv. Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση, ημεδαπή ή αλλοδαπή, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.

v. Να παρέχει εγγυήσεις προς τρίτους προς εξασφάλιση υποχρεώσεων των εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία συμμετέχει ή με τις οποίες συνεργάζεται ή προς όφελος οποιουδήποτε τρίτου μέρους, παρέχοντας πάσης φύσεως ασφάλειες, ενοχικές ή εμπράγματες.

3.3 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης Εταιρείας ορίζεται στο ποσό των ΕΥΡΩ 165,029,460, διαιρεμένο σε 165,029,460 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ 1 έκαστη.

3.4 Διοικητικό Συμβούλιο

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

Η τρέχουσα σύνθεση του Διοικητικού συμβουλίου παρουσιάζεται στον κάτωθι πίνακα.

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

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

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε.. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148598901000

Document classification: KPMG Confidential

4 Περιγραφή της Εισφερόμενης Εταιρείας

Η Εισφερόμενη Εταιρεία φέρει την επωνυμία «The Mall Athens Ανάπτυξη και Αξιοποίηση Ακινήτων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» και τον διακριτικό τίτλο «The Mall Athens S.M.S.A.». Η εν λόγω εταιρεία ιδρύθηκε στις 2 Οκτωβρίου 2023 και η διάρκειά της ορίζεται μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2050. Η έδρα της βρίσκεται στον Δήμο Αμαρουσίου στην Λεωφόρο Κηφισίας 37[A].

Σημειώνεται ότι η Εισφερόμενη Εταιρεία συστάθηκε στο πλαίσιο της ολικής διάσπασης της Lamda Olympia Village S.M.S.A., (εφεξής «LOV») από την οποία εισφέρθηκε ο κλάδος δραστηριότητας που σχετίζεται με την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «The Mall Athens».

Η κύρια δραστηριότητα της Εισφερόμενης είναι η διαχείριση του εμπορικού κέντρου «The Mall Athens» καθώς και η αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων.

Ισολογισμός Μετασχηματισμού της Εισφερόμενης Εταιρείας της 02.10.2023	
Ποσά σε ευρώ	**Λογιστική αξία**
Περιουσιακά στοιχεία	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Επενδύσεις σε ακίνητα	454,050,000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	2,766,048
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	3,045
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	285,660
Λοιπές απαιτήσεις	2,230,707
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**459,335,460**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	10,306,827
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22,749,483
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**33,056,310**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**492,391,771**
Ίδια Κεφάλαια	
Μετοχικό κεφάλαιο	3,620,771
Λοιπά αποθεματικά	2,559,896
Αποθεματικά αναδιοργάνωσης προερχόμενα από κέρδη εις νέον	40,428,073
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**46,608,740**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	69,462,642
Λοιπές υποχρεώσεις	1,613,810
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**71,076,452**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13,532,378
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	1,059,931
Δάνεια	360,114,270
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**374,706,579**
Σύνολο υποχρεώσεων	**445,783,031**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**492,391,771**

Η Εισφερόμενη Εταιρεία είναι κατά 100% θυγατρική της Εισφέρουσας Εταιρείας.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εισφερόμενης Εταιρείας ορίζεται στο ποσό των ΕΥΡΩ 3,620,771, διαιρεμένο σε 3,620,771 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ 1 έκαστη.

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

Document classification: KPMG Confidential

5 Αποτίμηση της Εισφερόμενης Εταιρείας

Διενεργήσαμε σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 αποτίμηση της Εισφερόμενης Εταιρείας. Η Έκθεσή μας παραθέτει περιγραφή της Εισφερόμενης Εταιρείας και των μεθόδων αποτίμησης που εφαρμόστηκαν.

Στο πλαίσιο της εργασίας μας, εξετάσαμε τη λογιστική αξία της Εισφερόμενης Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, με σκοπό να αξιολογήσουμε εάν είναι σε εύλογη αξία. Ειδικότερα, η αποτίμηση της Εισφερόμενης Εταιρείας έγινε σε εύλογη αξία με την εφαρμογή της μεθόδου της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης. Η μέθοδος αυτή απαιτεί επισκόπηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Εισφερόμενης Εταιρείας και αναπροσαρμογή της λογιστικής τους αξίας στην εύλογη αξία, αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στην εύλογη αξία.

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

Η εύλογη αξία της Εισφερόμενης Εταιρείας εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις επενδύσεις σε ακίνητα και ειδικότερα από την αξία του εμπορικού κέντρου The Mall Athens που κατέχει, καθώς αυτό αποτελεί το σημαντικότερο κονδύλι στο ενεργητικό της. Η αξία του εμπορικού κέντρου εκτιμήθηκε με την μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, με το εν λόγω ακίνητο να αποτιμάται σε όρους τρέχουσας αξίας. Ειδικότερα, το ακίνητο της Εισφερόμενης Εταιρείας αποτιμήθηκε σε όρους τρέχουσας αξίας από ανεξάρτητο Πιστοποιημένο Εκτιμητή Ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, για τον προσδιορισμό της τρέχουσας αξίας του επενδυτικού ακινήτου της Εισφερόμενης Εταιρείας πραγματοποιήθηκε εκτίμηση από την ανεξάρτητη εταιρεία ΚΕΝΤΡΙΚΗ - Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε. (με διακριτικό τίτλο «Savills Hellas Private Company»), η οποία είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών. Για την εκτίμηση της αξίας του επενδυτικού ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος του Εισοδήματος (Income approach) με την εφαρμογή μοντέλου Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cashflow – DCF).

Αναφορικά με υπόλοιπα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της Εισφερόμενης Εταιρείας, λόγω των λογιστικών αρχών και μεθόδων αποτιμήσεων που αυτή εφαρμόζει, η εύλογη αξία δεν διαφέρει σημαντικά από την λογιστική αξία, καθώς η Εισφερόμενη Εταιρεία αναπροσαρμόζει τη λογιστική αξία των στοιχείων εάν αυτή δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα αξία.

Τα αποτελέσματα της Αποτίμησης αναλύονται στις υπο-ενότητες 5.1 και 5.2 και στον πίνακα του Παραρτήματος 2.

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 148595601000

Document classification: KPMG Confidential

5.1 Εισφερόμενα περιουσιακά στοιχεία

5.1.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ποσά σε ευρώ	**2.10.2023**
Επενδύσεις σε ακίνητα	454,050,000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	2,766,048
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	3,045
Δεσμευμένα ταμεικά διαθέσιμα	285,660
Λοιπές απαιτήσεις	2,230,707
Αξία αποτίμησης	**459,335,460**

5.1.1.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του διενεργήθηκε αποτίμηση από την ανεξάρτητη εταιρεία «ΚΕΝΤΡΙΚΗ - Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.», σύμφωνα με τις οδηγίες και τα πρότυπα του RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS) και με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2023. Σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης, στην οποία χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Approach) με την εφαρμογή μοντέλου Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cashflow – DCF), η εύλογη αξία του εμπορικού κέντρου ανέρχεται σε ΕΥΡΩ 454,050,000.

Σημειώνεται ότι η παραπάνω αξία αποτυπώνεται στον Ισολογισμό Αποτίμησης καθώς η Εισφερόμενη Εταιρεία επιμετρά την αξία των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους. Δεδομένου ότι η Ημερομηνία Αποτίμησης απέχει μόνο τρείς μήνες από την ημερομηνία της έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου και στο μεσοδιάστημα δεν υπάρχουν ενδείξεις για σημαντικές διαφοροποιήσεις στην εκτιμώμενη αξία, θεωρείται ότι η εν λόγω αξία αποτελεί την εύλογη.

5.1.1.2 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	
Ποσά σε ευρώ	**2.10.2023**
Έργα υπο εκτέλεση	1,896,208
Κτήρια και τεχνικές εγκαταστάσεις	51,592
Μηχανήματα	96,637
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	721,612
Αξία αποτίμησης	**2,766,048**

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

Document classification: KPMG Confidential

- Τα έργα υπό εκτέλεση ποσού ΕΥΡΩ 1,896 χιλ. αφορούν κυρίως εργασίες ανακαίνισης και ενεργειακής αναβάθμισης του εμπορικού κέντρου καθώς και εργασίες αντικατάστασης ηλεκτρολογικού εξοπλισμού.
- Τα κτίρια και οι τεχνικές εγκαταστάσεις, λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 52 χιλ. αφορούν κυρίως βελτιώσεις που πραγματοποιήθηκαν σε γραφεία της Εισφερόμενης Εταιρείας στο εμπορικό κέντρο.
- Ο μηχανολογικός εξοπλισμός, λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 97 χιλ., αφορά κυρίως μηχανήματα πληρωμών και συστήματα parking.
- Τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός, λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 722 χιλ., αφορούν κυρίως συστήματα κυκλώματος παρακολούθησης/καμερών.

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

5.1.1.3 Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 3 χιλ. αναφέρονται σε λογισμικά προγράμματα.

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

5.1.1.4 Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα

Τα δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα ποσού ΕΥΡΩ 286 χιλ. οφείλονται σε εγγυητική επιστολή προς το Ελληνικό Δημόσιο που εκδόθηκε από τη Eurobank για λογαριασμό της Εισφερόμενης Εταιρείας τον Ιούνιο 2023. Η εν λόγω εγγυητική επιστολή αφορούσε την απαλλαγή από αναλογούντα φόρο εισοδήματος επί διανεμηθέντος μερίσματος που είχε λάβει η LOV λόγω της συμμετοχής που κατείχε στην Επωφελούμενη.

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

Document classification: KPMG Confidential

5.1.1.5 Λοιπές απαιτήσεις

Λοιπές απαιτήσεις	
Ποσά σε ευρώ	**2.10.2023**
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	2,222,280
Δοσμένες εγγυήσεις	8,427
Αξία αποτίμησης	**2,230,707**

Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο

Οι απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο ποσού ΕΥΡΩ 2,222 χιλ. αφορούν το μακροπρόθεσμο μέρος συνολικής απαίτησης ΕΥΡΩ 9,088 χιλ. για φόρο μεταβίβασης ακινήτων που είχα καταβάλει η LOV στο Ελληνικό Δημόσιο το 2006. Με βάση την από 18 Ιανουαρίου 2023 απόφαση του ΣτΕ 54/2023 έγινε δεκτή η σχετική αίτηση αναιρέσεως της LOV κατά της σχετικής απόφαση του Διοικητικού Εφετείου και κατά συνέπεια αναμένεται να γίνει εκ νέου εκκαθάριση του φόρου και να υποβληθεί αίτηση επιστροφής στην αρμόδια ΔΟΥ για το εν λόγω ποσό. Με βάση τα ανωτέρω και σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης της Εισφερόμενης Εταιρείας, στην οποία μεταβιβάστηκε η εν λόγω απαίτηση κατά τη διάσπαση της LOV, το ποσό θεωρείται πλήρως ανακτήσιμο.

Δοσμένες εγγυήσεις

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

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

Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων: ΕΥΡΩ 459,335,460

5.1.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ποσά σε ευρώ	**2.10.2023**
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	10,306,827
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22,749,483
Αξία αποτίμησης	**33,056,310**

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

Document classification: KPMG Confidential

5.1.2.1 *Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις*

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	
Ποσά σε ευρώ	**2.10.2023**
Πελάτες	
Πελάτες	5,944,897
Πρόβλεψη απομείωσης πελατών	(4,066,623)
Σύνολο	**1,878,274**
Λοιπές απαιτήσεις	
Δουλευμένα έσοδα	437,556
Χρεώστες διάφοροι	6,865,855
Προκαταβολές προμηθευτών	310,514
Προπληρωμένα έξοδα	94,184
Λοιπές απαιτήσεις	720,443
Αξία αποτίμησης	**10,306,827**

Πελάτες

Οι πελάτες καθαρής λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 1,878 χιλ. αφορούν κυρίως απαιτήσεις από καταστηματάρχες των εμπορικών καταστημάτων του εμπορικού κέντρου The Mall Athens για ανταλλάγματα από συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας.

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

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εισφερόμενης Εταιρείας το υπόλοιπο των απαιτήσεων από πελάτες κατά την 2 Οκτωβρίου 2023 είναι εξυπηρετούμενο και επιπλέον καλύπτεται από εγγυητικές επιστολές.

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

Δουλευμένα έσοδα

Τα δουλευμένα έσοδα ποσού ΕΥΡΩ 438 χιλ. αφορούν κυρίως:

- Έσοδα από τους καταστηματάρχες των καταστημάτων του The Mall Athens που υπολογίζονται σε μεταβλητή βάση ως ποσοστό επί των πραγματοποιηθέντων πωλήσεων τους.
- Έσοδα από επανατιμολόγηση υπηρεσιών υποδομών και διαχείρισης καθώς και ασφαλίστρων του εμπορικού κέντρου στους καταστηματάρχες.

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

Document classification: KPMG Confidential

Τα εν λόγω έσοδα αφορούσαν περίοδο μέχρι τις 2 Οκτωβρίου 2023 αλλά επανατιμολογηθήκαν στους καταστηματάρχες μεταγενέστερα.

Χρεώστες διάφοροι

Οι χρεώστες διάφοροι ποσού ΕΥΡΩ 6,866 χιλ. αφορούν το βραχυπρόθεσμο μέρος των απαιτήσεων από Ελληνικό Δημόσιο που περιγράφονται με λεπτομέρεια στις λοιπές απαιτήσεις των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων (5.1.1.5).

Προκαταβολές προμηθευτών

Οι προκαταβολές προμηθευτών ποσού ΕΥΡΩ 311 χιλ. αφορούν προκαταβολές που έχουν δοθεί σε προμηθευτές κυρίως για εξοπλισμό συστήματος parking αλλά και για διεξαγωγή εκδηλώσεων στο εμπορικό κέντρο, οι οποίες αναμένεται να τακτοποιηθούν με την έκδοση των σχετικών τιμολογίων των προμηθευτών.

Προπληρωμένα έξοδα

Τα προπληρωμένα έξοδα ποσού ΕΥΡΩ 94 χιλ. αφορούν κυρίως ασφάλιστρα για το εμπορικό κέντρο The Mall Athens.Τα προπληρωμένα έξοδα έχουν ήδη τιμολογηθεί κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης αλλά αφορούν μεταγενέστερη περίοδο.

Λοιπές απαιτήσεις

Το μεγαλύτερο μέρος των λοιπών απαιτήσεων ποσού ΕΥΡΩ 720 χιλ. αφορά απαιτήσεις για κρατική αποζημίωση για το 60% των μη εισπραχθέντων βασικών ανταλλαγμάτων από καταστηματάρχες κατά την περίοδο Ιανουαρίου – Ιουλίου 2021 που αυτά ήταν κλειστά λόγω του COVID-19. Ένα άλλο κομμάτι αφορά απαιτήσεις από πιστωτικές κάρτες για εισπράξεις του χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων του εμπορικού κέντρου που πραγματοποιήθηκαν με πιστωτικές κάρτες κατά τις ημερομηνίες 29 Σεπτέμβριου έως και 2 Οκτωβρίου 2023 και οι οποίες εκκαθαρίστηκαν τις επόμενες μέρες.

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

5.1.2.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ποσού ΕΥΡΩ 22,749 χιλ. περιλαμβάνουν κυρίως καταθέσεις προθεσμίας και όψεως σε πιστωτικά ιδρύματα. Η εύλογη αξία των χρηματικών διαθεσίμων συμπίπτει με τη λογιστική τους αξία.

Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων: ΕΥΡΩ 33,056,310

ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ: ΕΥΡΩ 492,391,771

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

Document classification: KPMG Confidential

5.2 Εισφερόμενες υποχρεώσεις

5.2.1 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Ποσά σε ευρώ	**2.10.2023**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	69,462,642
Λοιπές υποχρεώσεις	1,613,810
Αξία αποτίμησης	**71,076,452**

5.2.1.1 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ποσού ΕΥΡΩ 69,463 χιλ. είναι αποτέλεσμα των προσωρινών διαφορών μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Οι εν λόγω προσωρινές διαφορές προέκυψαν κυρίως από τις αναπροσαρμογές σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα.

5.2.1.2 Λοιπές υποχρεώσεις

Λοιπές Υποχρεώσεις	
Ποσά σε ευρώ	**2.10.2023**
Προβλέψεις κατασκευαστικού κόστους	1,405,589
Εγγυήσεις πελατών	208,221
Αξία αποτίμησης	**1,613,810**

Προβλέψεις κατασκευαστικού κόστους

Όσον αφορά το κατασκευαστικό κόστος, έχει αναγνωριστεί συνολική πρόβλεψη ύψους ΕΥΡΩ 8.9 εκ., εκ των οποίων ποσό ΕΥΡΩ 1.4 εκ αφορά το μακροπρόθεσμο μέρος της πρόβλεψης ενώ το υπολειπόμενο (ΕΥΡΩ 7.5 εκ) έχει ταξινομηθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Η εν λόγω πρόβλεψη αφορά το εκτιμώμενο κόστος για αγορές όμορων οικοπέδων που θα παραδοθούν στο Δήμο Αμαρουσίου καθώς και κόστη για μελέτες και έργα επί οικοπέδων του Δήμου ως υποχρέωση της Εισφερόμενης Εταιρείας που απορρέει από το Προεδρικό Διάταγμα για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο «The Mall Athens». Το ποσό αυτό αποτελεί εκτίμηση και δύνανται να αναπροσαρμοσθεί κατά τη διαδικασία υλοποίησης. Τα προαναφερόμενα κόστη αναμένονται να πραγματοποιηθούν μέχρι το τέλος του 2024.

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

Document classification: KPMG Confidential

Εγγυήσεις πελατών

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

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναγνωρίστηκαν και επιμετρήθηκαν στα οφειλόμενα ποσά τους.

Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων: ΕΥΡΩ 71,076,452

5.2.2 Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Ποσά σε ευρώ	**2.10.2023**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13,532,378
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	1,059,931
Δάνεια	360,114,270
Αξία αποτίμησης	**374,706,579**

5.2.2.1 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	
Ποσά σε ευρώ	**2.10.2023**
Προμηθευτές	2,640,798
Λοιπές υποχρεώσεις	
Προβλέψεις κατασκευαστικού κόστους	7,513,134
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	1,656,104
Φορολογικές υποχρεώσεις	1,490,242
Κράτηση καλής εκτέλεσης	139,816
Έσοδα επομένων χρήσεων	91,082
Πιστωτές διάφοροι	1,201
Αξία αποτίμησης	**13,532,378**

Προμηθευτές

Οι προμηθευτές ποσού ΕΥΡΩ 2,641 χιλ. περιλαμβάνουν κυρίως υποχρεώσεις για προμήθεια ηλεκτρικής ενέργειας, ασφάλιστρα, υπηρεσίες φύλαξης και διαφημιστικές υπηρεσίες.

Προβλέψεις κατασκευαστικού κόστους (βραχυπρόθεσμο μέρος)

Αφορούν το βραχυπρόθεσμο μέρος της πρόβλεψης κατασκευαστικού κόστους που περιγράφεται με λεπτομέρεια στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (5.2.1.2).

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

Document classification: KPMG Confidential

Έξοδα χρήσεως δουλευμένα

Τα έξοδα χρήσεως δουλευμένα ποσού ΕΥΡΩ 1,656 χιλ. αφορούν έξοδα τα οποία δεν είχαν τιμολογηθεί μέχρι την 2 Οκτωβρίου 2023 και περιλαμβάνουν κυρίως πρόβλεψη εξόδου ηλεκτρικής ενέργειας που συμπεριλαμβάνει και την αύξηση ως αποτέλεσμα ειδικής χρέωσης για τη μείωση των αερίων ρύπανσης καθώς και πρόβλεψη εξόδων διαχείρισης και δανεισμού προσωπικού από την διαχειρίστρια εταιρεία.

Φορολογικές υποχρεώσεις

Οι φορολογικές υποχρεώσεις ποσού ΕΥΡΩ 1,490 χιλ. αφορούν κυρίως ΦΠΑ και φόρους τόκων προς απόδοση.

Κράτηση καλής εκτέλεσης

Η κράτηση καλής εκτέλεσης ποσού ΕΥΡΩ 140 χιλ. αφορά παρακράτηση επί της τελικής αξίας τιμολογίων προμηθευτών για τεχνικές εργασίες βάσει των σχετικών συμβάσεων. Τα παρακρατούμενα ποσά αναμένεται να επιστραφούν κατά την ολοκλήρωση των εργασιών.

Έσοδα επομένων χρήσεων

Τα έσοδα επομένων χρήσεων ποσού ΕΥΡΩ 91 χιλ. αφορούν ήδη τιμολογημένες διαφημιστικές ενέργειες πελατών εντός του εμπορικού κέντρου που θα πραγματοποιηθούν σε μεταγενέστερη περίοδο.

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

5.2.2.2 *Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις*

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις ποσού ΕΥΡΩ 1,060 χιλ. αφορούν την πρόβλεψη του φόρου εισοδήματος.

5.2.2.3 *Δάνεια*

Τα δάνεια ποσού ΕΥΡΩ 360,114 χιλ. αφορούν πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δάνειου ποσού έως ΕΥΡΩ 365 εκ. που είχε υπογράψει η LOV με την Eurobank και την Τράπεζα Πειραιώς τον Ιούλιο του 2022. Τον Αύγουστο του 2022 εκταμιεύθηκαν ΕΥΡΩ 361 εκ. με σκοπό να χρησιμοποιηθούν για την αποπληρωμή του τότε υφιστάμενου ομολογιακού δανείου της LOV καθώς και για εξαγορές εταιρειών.

Μετά την ολική διάσπαση της LOV η υποχρέωση του δανείου μεταβιβάστηκε στην Εισφερόμενη Εταιρεία. Το εν λόγω δάνειο που λήγει στο τέλος του 2023 αναμένεται να αναχρηματοδοτηθεί μετά την ολοκλήρωση της αναδιάρθρωσης του Ομίλου.

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

Document classification: KPMG Confidential

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

Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων: ΕΥΡΩ 374,706,579

ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ: ΕΥΡΩ 445,783,031

5.3 Αποτίμηση της Εισφερόμενης Εταιρείας

Από την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εισφερόμενης Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, όπως παρουσιάζονται στα κεφάλαια 5.1 και 5.2 και στον πίνακα του παραρτήματος 2, προκύπτει αξία αποτίμησης ποσού ΕΥΡΩ 46,608,740.

Καθαρή θέση της Εισφερόμενης Εταιρείας της 02.10.2023	
Ποσά σε ευρώ	**2.10.2023**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	492,391,771
Σύνολο υποχρεώσεων	445,783,031
Διαφορά περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων	**46,608,740**

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

Document classification: KPMG Confidential

6 Συμπεράσματα

Σύμφωνα με τους περιορισμούς που περιγράφονται στο κεφάλαιο 1.3, εκτιμάται ότι η αξία της Εισφερόμενης Εταιρείας ανέρχεται σε ΕΥΡΩ 46,608,740 στις 2 Οκτωβρίου 2023. Η παραπάνω εκτίμηση προκύπτει από την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εισφερόμενης Εταιρείας που αναλύονται στην παρούσα Έκθεση Αποτίμησης συνταχθείσα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 Ν.4548/2018.

Αθήνα, 4 Δεκεμβρίου 2023

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

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

Document classification: KPMG Confidential

Παραρτήματα

Παράρτημα 1 - Ισολογισμός Αποτίμησης της Εισφερόμενης Εταιρείας

Ισολογισμός Αποτίμησης της Εισφερόμενης Εταιρείας της 02.10.2023	
Ποσά σε ευρώ	**Λογιστική αξία**
Περιουσιακά στοιχεία	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Επενδύσεις σε ακίνητα	454,050,000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	2,766,048
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	3,045
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	285,660
Λοιπές απαιτήσεις	2,230,707
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**459,335,460**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	10,306,827
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22,749,483
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**33,056,310**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**492,391,771**
Ίδια Κεφάλαια	
Μετοχικό κεφάλαιο	3,620,771
Λοιπά αποθεματικά	2,559,896
Αποθεματικά αναδιοργάνωσης προερχόμενα από κέρδη εις νέον	40,428,073
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**46,608,740**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	69,462,642
Λοιπές υποχρεώσεις	1,613,810
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**71,076,452**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13,532,378
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	1,059,931
Δάνεια	360,114,270
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**374,706,579**
Σύνολο υποχρεώσεων	**445,783,031**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**492,391,771**

Πηγή: Πληροφορίες της Διοίκησης και ανάλυση KPMG

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε.. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος
ΓΕΜΗ 146599001000

Document classification: KPMG Confidential

Παράρτημα 2 – Αποτίμηση της Εισφερόμενης Εταιρείας

Αποτίμηση της Εισφερόμενης Εταιρείας της 02.10.2023			
Ποσά σε ευρώ	**Λογιστική αξία**	**Αναπροσαρμογές Ευλογης αξίας**	**Εύλογη αξία**
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	454,050,000	-	454,050,000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	2,766,048	-	2,766,048
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	3,045	-	3,045
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	285,660	-	285,660
Λοιπές απαιτήσεις	2,230,707	-	2,230,707
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**459,335,460**	**-**	**459,335,460**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	10,306,827	-	10,306,827
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22,749,483	-	22,749,483
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**33,056,310**	**-**	**33,056,310**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**492,391,771**	**-**	**492,391,771**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	69,462,642	-	69,462,642
Λοιπές υποχρεώσεις	1,613,810	-	1,613,810
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**71,076,452**	**-**	**71,076,452**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13,532,378	-	13,532,378
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	1,059,931	-	1,059,931
Δάνεια	360,114,270	-	360,114,270
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**374,706,579**	**-**	**374,706,579**
Σύνολο υποχρεώσεων	**445,783,031**	**-**	**445,783,031**
Αξία αποτίμησης	**46,608,740**	**-**	**46,608,740**

Πηγή: Πληροφορίες της Διοίκησης και ανάλυση KPMG

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

Document classification: KPMG Confidential

KPMG

www.kpmg.com

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

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

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