Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.06.05 14:56:46 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,05/06/2024
Αριθ. Πρωτ.:3298512

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 **05/06/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4205214 οι εγκεκριμένες από την 28/05/2024 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2023 έως 31/12/2023.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4205215 η από 28/05/2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2024 έως 31/12/2024:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094316657-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 710901000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 107.

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 αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

LAMDA MALLS S.A.



ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Ι. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ 3
Α. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΜΙΛΟΥ 3
Β. ΕΝΝΑΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ») 7
Γ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 9
Δ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2024 14
Ε. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ 18
ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ 18
Ζ. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ 19
Η. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ 19
Θ. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ 20
ΙΙ. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 21
ΙΙΙ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 25
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 25
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ) 26
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 27
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 28
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 2023 29
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 2022 30
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ) 2023 31
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ) 2022 32
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 33
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 35
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 35
2. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ 36
2.1 ΒΑΣΗ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 36
2.2 ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ 42
2.3 ΕΝΟΠΟΙΗΣΗ 45
2.4 ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ 47
2.5 ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΞΕΝΟΥ ΝΟΜΙΣΜΑΤΟΣ 47
2.6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 48
2.7 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ 49
2.8 ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 49
2.9 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 50
2.10 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 50
2.11 ΣΥΜΨΗΦΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 53
2.12 ΠΑΡΑΓΩΓΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΗΣ 53
2.13 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ 55
2.14 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ 55
2.15 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ – ΊΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ 56
2.16 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 56
2.17 ΔΑΝΕΙΑ 56
2.18 ΚΟΣΤΗ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ 56
2.19 ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ 56
2.20 ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΤΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ 57
2.21 ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ 58
2.22 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ 58
2.23 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΕΣΟΔΩΝ 59
2.24 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ 60
2.25 ΔΙΑΝΟΜΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 61
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 61
3.1 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ 61
3.2 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ 65
3.4 ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 66
4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ 66
4.1 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 66
4.2 ΚΑΘΟΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ 67
5. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ 68
6. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 72
7. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ 77
8. ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 78
9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ, ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ ΚΑΙ ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ 79

10. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ 84
11. ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 85
12. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ 88
13. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΑ ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ 88
14. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 89
15. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΑΙ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ 90
16. ΛΟΙΠΑ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΣΥΝΕΝΩΣΗΣ 91
17. ΔΑΝΕΙΑ 92
18. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ 96
19. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ 98
20. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 100
21. ΠΑΡΑΓΩΓΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ 101
22. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ 101
23. ΠΩΛΗΣΕΙΣ 104
24. ΈΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 105
25. ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΧΡΕΩΣΗ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ 105
26. ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ 106
27. ΛΟΙΠΑ (ΕΞΟΔΑ) /ΕΣΟΔΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ (ΚΑΘΑΡΑ) 106
28. ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ 107
29. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 107
30. ΑΝΕΙΛΗΜΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 109
31. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 110
32. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ 111
33. ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ 113
34. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ 114
35. ΕΛΕΓΚΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΜΟΙΒΕΣ 114
36. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ 115

Στην ιστοσελίδα της Εταιρίας **www.lamdadev.com** αναρτώνται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι εκθέσεις ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή και οι εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου των ανωνύμων εταιριών, που ενσωματώνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

I. 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 2023

Η παρούσα έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της LAMDA MALLS S.A. (η «Εταιρία») έχει συνταχθεί με βάση το άρθρο 150 του Νόμου 4548/2018 και αναφέρεται στις Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

Οι Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν την Εταιρία, τις θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες/κοινοπραξίες της (μαζί ο «Όμιλος»).

Α. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΜΙΛΟΥ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η έβδομη κατά σειρά και περιλαμβάνει τη χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2023 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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 31.12.2023 κατείχε άμεσα την πλειοψηφία των μετοχών της Εταιρίας με ποσοστό 95,32% και έμμεσα το 4,68% (μέσω της κατά 100% θυγατρικής της LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) BV) και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Οι κυριότερες δραστηριότητες του Ομίλου είναι η εκμετάλλευση των εν λειτουργία εμπορικών κέντρων «Golden Hall» και «The Mall Athens» που βρίσκονται στο Μαρούσι Αττικής, του «Mediterranean Cosmos» που βρίσκεται στον Δήμο Πυλαίας στη Θεσσαλονίκη, του «Designer Outlet Athens» στα Σπάτα Αττικής, καθώς και τις εμπορικές αναπτύξεις «The Ellinikon Mall» (πρώην «Vouliagmenis Mall») και «Riviera Galleria» στο έργο του Ελληνικού.

Τα εμπορικά κέντρα «Designer Outlet Athens», «The Ellinikon Mall» και «Riviera Galleria», σημειώνεται ότι αποκτήθηκαν από τον Όμιλο στη χρήση 2023 στα πλαίσια συναλλαγής υπό κοινό έλεγχο. Συγκεκριμένα, κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 πραγματοποιήθηκε αναδιοργάνωση του ομίλου της Lamda Development S.A. η οποία είχε σαν στόχο την μεταφορά του συνόλου της δραστηριότητας που σχετίζεται με τα εμπορικά ακίνητα στον όμιλο της Lamda Malls με σκοπό την αποτελεσματικότερη διαχείριση της δραστηριότητας. Όπως περιγράφεται στη σημείωση 1 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο Όμιλος μέσω της αναδιοργάνωσης του απέκτησε νέες θυγατρικές οι οποίες πριν και μετά την αναδιοργάνωση αποτελούν θυγατρικές του ομίλου Lamda Development. Ως εκ τούτου οι σχετικές συναλλαγές αποτελούν συναλλαγές υπό κοινό έλεγχο και είναι εκτός του πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3. Ο Όμιλος, λαμβάνοντας υπόψιν τις πρόνοιες του ΔΛΠ 8, επέλεξε να αναγνωρίσει τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις των θυγατρικών στις λογιστικές τους αξίες όπως αυτές αναγνωρίζονταν στον όμιλο Lamda Development (predecessor accounting). Ο Όμιλος επέλεξε να εφαρμόσει την παραπάνω λογιστική πολιτική αναδρομικά, παρουσιάζοντας τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις των αποκτηθέντων εταιριών καθώς και τα στοιχεία της καθαρής θέσης τους από την έναρξη της συγκριτικής περιόδου, ήτοι 01.01.2022, ως η συναλλαγή να ίσχυε από τότε που η Εταιρία και οι θυγατρικές ήταν υπό τον κοινό έλεγχο της Lamda Development (σημείωση 2.1 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων). Ως εκ τούτου, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση που παρουσιάζεται στην παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένων των Εναλλακτικών Δεικτών Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ) βασίζεται στα αναθεωρημένα ποσά της χρήσης 2022 αντί αυτών που παρουσιάζονται στις ήδη δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε στις 31.12.2022.

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, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές λογιστικές αρχές αναφέρονται στις επεξηγηματικές σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2023.

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη για τον Όμιλο και την Εταιρία κατά την περίοδο από 01.01.2023 έως 31.12.2023 παρουσιάζονται στη συνέχεια.

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται. Οι ορισμοί και υπολογισμοί των ΕΔΜΑ παρουσιάζονται στο επόμενο εδάφιο Β της παρούσας Έκθεσης.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ			
(ποσά σε € εκατ.)	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**% μεταβολή**
Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**73,2**	**65,5**	**+12%**
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία	74,2	38,8	+91%
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων Ελληνικού	30,3	18,0	+68%
Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου	**177,6**	**122,3**	**+45%**
Καθαρά Αποτελέσματα *(μετά από τόκους, φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας)*	95,1	76,7	**24%**

Τα **Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά κέρδη (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών** για το 2023 παρουσίασαν **κέρδη €73 εκατ.** έναντι κερδών €65 εκατ. το 2022.

Τα **Λειτουργικά κέρδη προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (Retail EBITDA)** ύψους €81 εκατ. **για τα 4 εν λειτουργία Εμπορικά Κέντρα** αποτελούν νέο ιστορικό ρεκόρ (αύξηση 17% έναντι του 2022[1]). Ο συνεχιζόμενος ισχυρός ρυθμός αύξησης της λειτουργικής κερδοφορίας EBITDA οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από τα συνολικά μισθώματα (24% έναντι του 2022 για τα 4 Εμπορικά Κέντρα) και των εσόδων στάθμευσης (16% έναντι του 2022 για τα εν λειτουργία 4 Εμπορικά Κέντρα λόγω της σημαντικής αύξησης της επισκεψιμότητας).

Υπενθυμίζεται ότι τα έσοδα από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με τη μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ) πλέον περιθωρίου περίπου 1-2 ποσοστιαίες μονάδες.

(ποσά σε € εκατ.)	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**% μεταβολή**
The Mall Athens	30,6	26,9	+14%
Golden Hall	20,6	19,2	+8%
Mediterranean Cosmos	20,9	19,2	+9%
Designer Outlet Athens	9,1	3,9	+133%
Retail EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων προ αποτιμήσεων και λοιπών προσαρμογών)	**81,2**	**69,3**	**+17%**

Το **Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου** για το 2023 εμφάνισε **κέρδη €178 εκατ.** αυξημένα 45% έναντι των κερδών €122 εκατ. το 2022. Τα εν λόγω αποτελέσματα περιλαμβάνουν τη θετική επίπτωση συνολικού ποσού €104 εκατ. (έναντι θετικής επίπτωσης €57 εκατ. το 2022), βάσει εκτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές της αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2023.

Τα **ενοποιημένα καθαρά αποτελέσματα, μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας,** για το 2023 παρουσίασαν **κέρδη €95 εκατ.** έναντι κερδών €77 εκατ. το 2022.

Η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV)** την 31.12.2023 ανήλθε σε **€932 εκατ.** (ήτοι **€1,93 ανά μετοχή**), αυξημένη κατά περίπου €95 εκατ. έναντι της 31.12.2022.

[1] Αύξηση 11% σε συγκρίσιμη βάση 3 εμπορικών κέντρων - εξαιρώντας την συνεισφορά των €9,1 εκατ. για το 2023 και €3,7 εκατ. για το 2022 του Designer Outlet Athens (ενοποίηση από 06.08.2022).

Βασικοί Δείκτες Απόδοσης Εμπορικών Κέντρων [2]					
2023 vs 2022	**The Mall Athens**	**Golden Hall**	**Mediterranean Cosmos**	**Designers Outlet Athens**	**Σύνολο**
Συνολικός Κύκλος Εργασιών Καταστημάτων [3]	+19%	+21%	+15%	+15%	**+18%**
Συνολικός αριθμών Επισκεπτών [4]	+20%	+15%	+15%	+19%	**+17%**
Μέση Δαπάνη ανά Επισκέπτη[5]	-1%	+5%	-	-3%	**+1%**

Αναφορικά με τους βασικούς δείκτες για τα 4 εν λειτουργία Εμπορικά Κέντρα, το 2023 καταγράφηκε νέο ιστορικό ρεκόρ στο συνολικό κύκλο εργασιών των καταστημάτων στα €823 εκατ., ενώ ο συνολικός αριθμών των επισκεπτών ανήλθε σε 25,1 εκατ..

Η μέση πληρότητα των 4 εν λειτουργία Εμπορικών Κέντρων για το 2023 ανήλθε σε 99% του συνολικού μισθώσιμου χώρου.

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ (Gross Asset Value - "GAV") – ΟΜΙΛΟΣ LAMDA MALLS		
(ποσά σε € εκατ.)	**31.12.2023**	**31.12.2022**
The Mall Athens	482	454
Golden Hall	298	272
Mediterranean Cosmos	207	191
Designer Outlet Athens	135	116
Εμπορικά Κέντρα σε λειτουργία	**1.123**	**1.033**
The Ellinikon Mall (πρώην Vouliagmenis Malls)	253	214
Riviera Galleria	88	71
Ellinikon Malls	**341**	**285**
Όμιλος LAMDA MALLS	**1.464**	**1.318**

Η συνολική αξία χαρτοφυλακίου (GAV) του ομίλου LAMDA MALLS την 31.12.2023, όπως προκύπτει από την αποτίμηση ανεξάρτητων εκτιμητών, ξεπέρασε τα €1,4 δις, με την αξία των εν λειτουργία 4 Εμπορικών Κέντρων να καταγράφει νέο ιστορικό ρεκόρ στα €1,1 δις.

Ellinikon Malls – Πρόοδος εμπορικών μισθώσεων

Υπογεγραμμένα/Συμφωνηθέντα Heads of Terms (HoT)		
	% Συνολικής Μεικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας (GLA)	
	31.12.2023	**Στόχος 31.12.2024**
The Ellinikon Mall	**70%**	**80%**
Riviera Galleria	**53%**	**75%**

[2] Τα στοιχεία αφορούν το σύνολο των 4 Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία. Για λόγους συγκρισιμότητας τα στοιχεία για το Designer Outlet Athens το 2022 αφορούν στο σύνολο της 12μηνης περιόδου. Το Designer Outlet Athens ενοποιείται πλήρως από την 06.08.2022.
[3] Ο δείκτης μεταβολής Συνολικού Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων υπολογίζεται ως ακολούθως: Σύνολο Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου της περιόδου αναφοράς μείον Σύνολο Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου του προηγούμενου έτους) / Σύνολο Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.
[4] Ο δείκτης μεταβολής Συνολικού αριθμών Επισκεπτών των εμπορικών κέντρων υπολογίζεται ως ακολούθως: Σύνολο διελεύσεων από τις εισόδους του εκάστοτε εμπορικού κέντρου της περιόδου αναφοράς μείον σύνολο διελεύσεων από τις εισόδους του εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους / Σύνολο διελεύσεων από τις εισόδους του εκάστοτε εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.
[5] Ο δείκτης Μέση Δαπάνη ανά Επισκέπτη των εμπορικών κέντρων υπολογίζεται ως ακολούθως: ποσοστό μεταβολής του κλάσματος Συνολικός Κύκλος Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου / Συνολικός αριθμός Επισκεπτών, της περιόδου αναφοράς, συγκρινόμενο με το αντίστοιχο κλάσμα της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.

ΚΑΘΑΡΗ ΑΞΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (NAV)			
	31.12.2023	**31.12.2022**	**(%) μεταβολή**
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (*€ εκατ.)* (όπως προκύπτει από την εσωτερική πληροφόρηση του Ομίλου)	**944**	**842**	**+12,2%**
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή)	**1,95**	**1,74**	**+12,2%**

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε € εκατ.)	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Ταμειακά Διαθέσιμα	168,0	115,0
Δεσμευμένα Ταμειακά Διαθέσιμα	(0,3)	-
Ελεύθερα Ταμειακά Διαθέσιμα	**167,7**	**115,0**
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	**1.554,4**	**1.408,1**
Σύνολο Ενεργητικού	**1.785,2**	**1.619,9**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**776,9**	**701,4**
Συνολικός Δανεισμός	**657,7**	**652,9**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**1.008,3**	**918,5**

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ		
	31.12.2023	**31.12.2022**
ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	**31,5%**	**38,2%**
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	**45,8%**	**48,2%**

Μερισματική πολιτική: Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση του έτους 2024, όπου θα υποβληθούν προς έγκριση οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2023 και θα αποφασιστεί η εκλογή ελεγκτών, την έγκριση διανομής μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρείας ύψους €16.829.144,13, μέρος του οποίου, ύψους €12.047.151 διανεμήθηκε μέσα στο 2023 ως προσωρινό μέρισμα. Δεδομένου πως εντός του 2023 πραγματοποιήθηκε αλλαγή στη μετοχική σύνθεση της Εταιρίας το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση να εγκρίνει την κατανομή του συνολικού μερίσματος ως εξής:

(α) Επιβεβαίωση της διανομής του προσωρινού μερίσματος ύψους €12.047.151, ήτοι €0,073 ανά μετοχή, η διανομή του οποίου αποφασίστηκε με την από 04.10.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας στους μετόχους και κατά το ποσοστό συμμετοχής αυτών στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά τη στιγμή της λήψης της ανωτέρω απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Ειδικότερα, δυνάμει της απόφασης αυτής, είχε αποφασιστεί η διανομή του προσωρινού μερίσματος i) στη μέτοχο Lamda Development S.A., κάτοχο 142.430.180 μετοχών, σε ποσό προσωρινού μερίσματος ύψους €10.397.403,50 και ii) στη μέτοχο Lamda Development (Netherlands) B.V., κάτοχο, 22.599.280 μετοχών, ήτοι σε ποσό προσωρινού μερίσματος ύψους €1.649.747,50), και

(β) η διανομή του ποσού επιπλέον του προσωρινού μερίσματος, ήτοι ποσού ύψους (€16.829.144,13 - €12.047.151= €4.781.993,13) στους μετόχους που είχαν τη μετοχική ιδιότητα κατά την 31.12.2023 και αναλογικά βάσει της συμμετοχής αυτών στο μετοχικό κεφάλαιο τη μέρα αυτή. Έτσι, θα προταθεί η διανομή €0,0099 ανά μετοχή στη μέτοχο Lamda Development S.A. κάτοχο 460.430.372 μετοχών, ήτοι ποσού μερίσματος ύψους €4.558.260,28 και στη Lamda Development (Netherlands) B.V., κάτοχο 22.599.280 μετοχών, ήτοι ποσό μερίσματος ύψους €223.732,85).

Κατά την προηγούμενη χρήση, εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση μέρισμα προς τους μετόχους της Εταιρείας ύψους €6.995.500,00 ήτοι €0,0425 ανά μετοχή.

Β. ΕΝΝΑΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ»)

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται, οι οποίοι ορίζονται ως εξής:

Ορισμοί :

1. **Ενοποιημένο Λειτουργικό Αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου:** Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις και απομειώσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.
2. **Συνολικά Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών:** Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος, τα κέρδη ή ζημιές από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, καθώς και το αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων.
3. **Retail EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων – σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A., οι οποίες εκμεταλλεύονται τα εμπορικά κέντρα The Mall Athens, Mediterranean Cosmos, Golden Hall και Designer Outlet Athens αντίστοιχα.
4. **Καθαρή Αξία Ενεργητικού (Net Asset Value – "NAV"):** Ίδια Κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας αναπροσαρμοσμένα με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρίας.
5. **Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή):** Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) διαιρεμένη με το συνολικό αριθμό μετοχών της Εταιρίας.
6. **Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο:** Επενδύσεις σε ακίνητα, πλέον Αποθέματα, πλέον Ενσώματα πάγια και Άυλα Περιουσιακά στοιχεία, πλέον Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις, πλέον Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.
7. **Συνολικός Δανεισμός:** Δάνεια, πλέον Υποχρεώσεις Μισθώσεων.
8. **Καθαρός Συνολικός Δανεισμός:** Συνολικός Δανεισμός, μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων.
9. **Καθαρός Συνολικός Δανεισμός / Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο**
10. **Gearing Ratio: Συνολικός Δανεισμός / (Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Συνολικού Δανεισμού)**

Υπολογισμοί:

	31.12.2023	**31.12.2022**	**Μεταβολή**
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (€ χιλ.) (όπως προκύπτει από την εσωτερική πληροφόρηση του Ομίλου)	944.310	841.558	+12,2%
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή)	1,95	1,74	+12,2%

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**Μεταβολή**
Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**73.151**	**65.462**	**+12%**
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία	74.211	38.806	+91%
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων Ελληνικού	30.265	18.027	+68%
Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου	**177.627**	**122.295**	**+45%**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**Μεταβολή**
Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου	**177.627**	**122.295**	**+45%**
Αποσβέσεις	(652)	(652)	
Πρόβλεψη απομείωσης αύλων και ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	(7.574)	-	
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.582	5.884	
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(39.827)	(22.746)	
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	**132.156**	**104.781**	**+26%**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**Μεταβολή**
The Mall Athens	30.593	26.945	+14%
Golden Hall	20.614	19.179	+8%
Mediterranean Cosmos	20.892	19.234	+9%
Designer Outlet Athens	9.099	3.904	
Retail EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων – σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**81.198**	**69.262**	**+17%**

Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.518.171	1.368.084
Αποθέματα	30.996	27.792
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	3.623	3.944
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	123	7.393
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	1.371	869
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	97	55
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	**1.554.381**	**1.408.137**

Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Δάνεια	572.319	574.387
Υποχρεώσεις μισθώσεων	85.335	78.493
Συνολικός Δανεισμός	**657.654**	**652.880**

Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Συνολικός Δανεισμός	657.654	652.880
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(167.957)	(114.952)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων	(286)	-
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	**489.411**	**537.928**

Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	1.554.381	1.408.137
Συνολικός Δανεισμός	657.654	652.880
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	489.411	537.928

Χρηματοοικονομικοί δείκτες Ομίλου	**31.12.2023**	**31.12.2022**
ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	31,5%	38,2%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	45,8%	48,2%

Γ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Σημαντικά γεγονότα 2023

Τον Μάιο 2023 υπεγράφη συμφωνία με τον επιλεγέντα σύμβουλο, ο οποίος θα παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες πριν από την κατασκευή, με τη μορφή του Early Contractor Involvement (ECI) για την ανέγερση του Vouliagmenis Mall Complex, του μεγαλύτερου και πιο σύγχρονου εμπορικού συγκροτήματος της Ελλάδας και ενός από τα μεγαλύτερα της Νότιας Ευρώπης. Ο σύμβουλος είναι η κοινοπραξία μεταξύ του ιταλικού ομίλου Rizzani de Eccher και του ομίλου AVAX, μία συνεργασία μεταξύ μίας εκ των κορυφαίων κατασκευαστικών εταιρειών της Ιταλίας με εκτεταμένη παγκόσμια εμπειρία σε κτηριακά έργα πολλά από τα οποία έχουν αναπτυχθεί με την μέθοδο Early Contractor Involvement (ECI) και μίας εκ των κορυφαίων κατασκευαστικών εταιρειών στην Ελλάδα στον κλάδο των υποδομών και κτηρίων. Ο σύμβουλος θα παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες πριν από την κατασκευή με τη μορφή του Early Contractor Involvement στον Όμιλο, στο πλαίσιο της προετοιμασίας της για την κατασκευή του Vouliagmenis Mall Complex, αναφορικά με το σχεδιασμό, τον προγραμματισμό, την εφοδιαστική αλυσίδα και τη διαχείριση κατασκευής του έργου. Το Vouliagmenis Mall Complex σχεδιασμένο από το κορυφαίο αρχιτεκτονικό γραφείο AEDAS, είναι το Mall του μέλλοντος, το μεγαλύτερο στη νότια Ευρώπη, 1,5 φορά μεγαλύτερο του The Mall Athens, με 280 καταστήματα, ενώ υπολογίζεται ότι θα υποδεχτεί 17 εκατομμύρια επισκέπτες το χρόνο.

Τον Ιούνιο 2023 η Lamda Development S.A. σε συνέχεια των από 25.11.2019, 30.01.2020 και 07.04.2021 σχετικών ανακοινώσεων της, γνωστοποίησε ότι στις 23.06.2023 υπέγραψε με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.», «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», «Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε.» συμφωνία για την επικαιροποίηση των βασικών επιχειρηματικών όρων κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού προς την Lamda Development S.A. ή/και θυγατρικές του ομίλου LAMDA DEVELOPMENT με σκοπό τη χρηματοδότηση του έργου του Ελληνικού (το «**Έργο**»). Η επικαιροποίηση είναι επακόλουθο των ευνοϊκών εξελίξεων στις πωλήσεις κυρίως των οικιστικών αναπτύξεων της πρώτης πενταετίας του Έργου (Φάση Α΄), καθώς και της γενικότερα εξαιρετικής πορείας του έργου του Ελληνικού μέχρι σήμερα, όπως αυτή αποτυπώνεται τόσο στην πρόοδο των κατασκευαστικών έργων όσο και στις συνολικές εισπράξεις. Μετά την επικαιροποίηση, το συνολικό ύψος του κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού που αφορά τον Όμιλο LAMDA MALLS S.A. διαμορφώνεται ως εξής:

Κοινοπρακτικός Τραπεζικός Δανεισμός Χρηματοδότηση Φάση Α'		
(ποσά σε € εκ)	**Νέα Χρηματοδότηση**	**Παλαιά Χρηματοδότηση**
Εμπορικές αναπτύξεις The Ellinikon Mall & Riviera Galleria	577	517

Στις 08.12.2023 η Lamda Development S.A. ή/και οι θυγατρικές του ομίλου LAMDA DEVELOPMENT υπέγραψαν με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.», «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», «Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε.» οριστικές συμβάσεις σε εκτέλεση τμήματος της συμφωνίας των βασικών επιχειρηματικών όρων κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού που είχαν υπογραφεί την 23.06.2023 και αφορά την ανάπτυξη του έργου του Ελληνικού.

Ο παραπάνω κοινοπρακτικός τραπεζικός δανεισμός δεν έχει εκταμιευθεί έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημαντικές γεγονότα σχετικά με το έργο του Ελληνικού

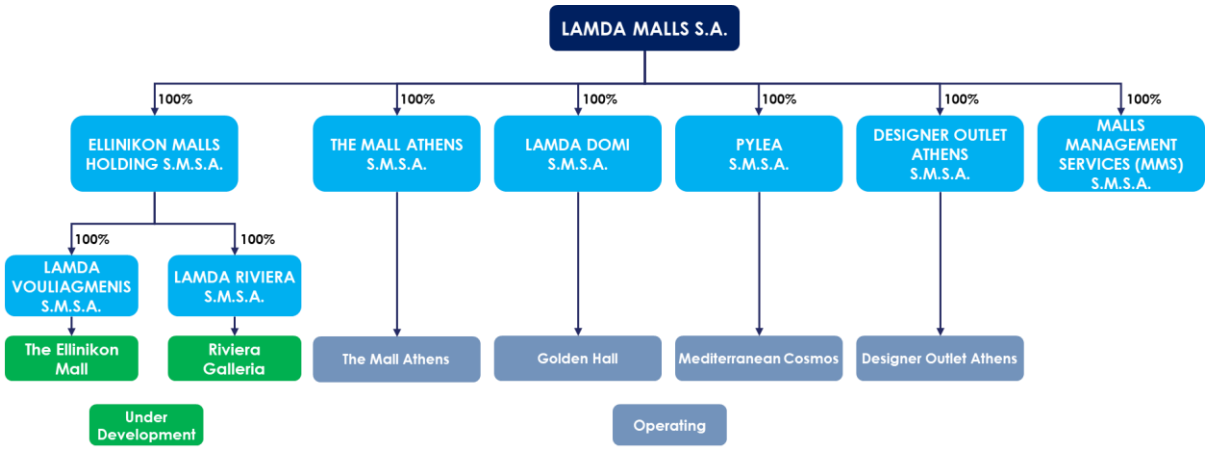
Εμπορικές αναπτύξεις – Πρόοδος εμπορικών μισθώσεων

- **The Ellinikon Mall (Vouliagmenis Mall):** η οικοδομική άδεια εκσκαφών εκδόθηκε τον Ιούλιο 2023 ενώ η οικοδομική άδεια ανέγερσης του Επιχειρηματικού Κέντρου (Commercial Hub), εντός του οποίου θα αναπτυχθεί και το Ellinikon Mall, εκδόθηκε το Νοέμβριο 2023. Ο ανάδοχος για την εργολαβία των εκσκαφών ΑΚΤΩΡ ξεκίνησε τις εκσκαφές και τις πρόδρομες εργασίες στα τέλη Σεπτεμβρίου 2023 με στόχο την ολοκλήρωση των εργασιών τον Ιούνιο 2024. Τα επόμενα ορόσημα περιλαμβάνουν την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών το Β' Εξάμηνο 2024 με εκτιμώμενη ολοκλήρωση της κατασκευής μέσα στο 2027.
- **Riviera Galleria:** η οικοδομική άδεια εκδόθηκε τον Ιούνιο 2023 ενώ οι κατεδαφίσεις και η μεταφορά και επαναλειτουργία των δικτύων υποδομών που εξυπηρετούν τη Μαρίνα Αγίου Κοσμά έχουν ολοκληρωθεί. Η δημοπράτηση για την ανάθεση εργολάβου είναι στο τελικό της στάδιο. Τα επόμενα ορόσημα περιλαμβάνουν την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών το Β' Τρίμηνο 2024 με εκτιμώμενη ολοκλήρωση της κατασκευής το καλοκαίρι 2026.

Εταιρικός Μετασχηματισμός Ομίλου LAMDA MALLS

Ο εταιρικός μετασχηματισμός με σκοπό τη δημιουργία του νέου ομίλου LAMDA MALLS ολοκληρώθηκε στο τέλος του 2023, σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα. Ο όμιλος LAMDA MALLS απαρτίζεται από τις εξής θυγατρικές εταιρείες:

- The Mall Athens S.M.S.A. (η ιδιοκτήτρια εταιρεία του The Mall Athens)
- LAMDA ΔΟΜΗ S.M.S.A. (η ιδιοκτήτρια εταιρεία του Golden Hall)
- PYLAIA S.M.S.A. (η ιδιοκτήτρια εταιρεία του Mediterranean Cosmos)
- DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. (η ιδιοκτήτρια εταιρεία του Designer Outlet Athens)
- LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A. (η εταιρεία holding για τις Εμπορικές Αναπτύξεις στο έργο του Ελληνικού)
- LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. (η ιδιοκτήτρια εταιρεία του The Ellinikon Mall)
- LAMDA RIVIERA S.M.S.A. (η ιδιοκτήτρια εταιρεία του Riviera Galleria)
- Malls Management Services S.M.S.A. (η εταιρεία διαχείρισης όλων των εν λειτουργία Εμπορικών Κέντρων)



Τον Αύγουστο 2023 η Lamda Development S.A. ανακοίνωσε ότι κατά τη συνεδρίαση της 27.07.2023 του Διοικητικού της Συμβουλίου και των Διοικητικών Συμβουλίων των θυγατρικών της εταιριών LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων (στην οποία συμμετείχε με ποσοστό 100%) και LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (στην οποία συμμετείχε με ποσοστό 54,57%) εγκρίθηκε το σχέδιο σύμβασης κοινής διάσπασης της LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων (η «Διασπώμενη») με απορρόφηση και με σύσταση νέας εταιρίας (η «Διάσπαση»), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 55 παρ. 4, 75, 59-74 και 83-87 του Ν. 4601/2019, το 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 (το «Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης»). Ειδικότερα, η Διάσπαση θα συντελεστεί με μεταβίβαση του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων (στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού) όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό μετασχηματισμού της Διασπώμενης κατά την 31η.12.2022 (ο «Ισολογισμός Μετασχηματισμού») και κατόπιν αποτίμησης που διενεργήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018, ως ακολούθως:

(α) με μεταβίβαση μέρους των περιουσιακών στοιχείων που σχετίζονται με την επένδυση της Διασπώμενης, ήτοι την κατά ποσοστό 31,7% συμμετοχή της, στη LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ προς την Lamda Development S.A. (η «Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση»), με απορρόφηση από την τελευταία,

(β) με μεταβίβαση μέρους των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που σχετίζονται με τις επενδύσεις της Διασπώμενης αφενός στην εταιρία «Designer Outlet Athens ΜΕΠΕ», και αφετέρου στην αλλοδαπή εταιρεία «LOV LUXEMBOURG S.à R.L.», η οποία έχει συσταθεί και λειτουργεί σύμφωνα με τους νόμους του Λουξεμβούργου, προς τη LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η «Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση»), με απορρόφηση από την τελευταία, και

(γ) με μεταβίβαση μέρους των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Διασπώμενης που σχετίζονται κυρίως με τη συνολική δραστηριότητα του κλάδου εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου με την ονομασία "The Mall Athens" (Ανδρέα Παπανδρέου, αρ. 35, Μαρούσι 15122), καθώς και του συνόλου των υποχρεώσεων και εννόμων σχέσεων της Διασπώμενης αναφορικά με τραπεζικά δάνεια (περιλαμβανομένων των ομολογιακών δανείων) ή πιστώσεις, προς μια νέα, συσταθησόμενη για τον σκοπό αυτό, ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «THE MALL ATHENS ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «THE MALL ATHENS S.M.S.A», η οποία θα εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής, επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ. 37Α, Μαρούσι 151 23 (εντός Golden Hall) (η «Επωφελούμενη με Σύσταση»).

Όλες οι πράξεις και οι συναλλαγές της Διασπώμενης από την επόμενη ημέρα της κατάρτισης του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, ήτοι από την 01.01.2023, μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσης της διαδικασίας της Διάσπασης, θεωρούνται από λογιστική άποψη ότι γίνονται επ' ονόματι και για λογαριασμό της Διασπώμενης.

Με την ολοκλήρωση της Διάσπασης κατά την ημέρα καταχώρησης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο της συμβολαιογραφικής πράξης διάσπασης της Διασπώμενης και του καταστατικού ίδρυσης της Επωφελούμενης με Σύσταση, μαζί με την σχετική εγκριτική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων των εμπλεκόμενων στη Διάσπαση εταιριών (η «Ημερομηνία Ολοκλήρωσης»), επέρχονται τα ακόλουθα αποτελέσματα:

(α) Η Διασπώμενη λύεται και παύει να υφίσταται χωρίς να τεθεί σε διαδικασία εκκαθάρισης.

(β) Η Επωφελούμενη με Σύσταση θα ιδρυθεί με το καταστατικό που θα εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης Α με Απορρόφηση και θα περιληφθεί στην οριστική σύμβαση διάσπασης που θα περιβληθεί τον συμβολαιογραφικό τύπο (η «Οριστική Σύμβαση Διάσπασης»).

(γ) Η Lamda Development S.A., μοναδική μέτοχος της Διασπώμενης, καθίσταται μοναδική μέτοχος της Επωφελούμενης με Σύσταση, αποκτώντας τρία εκατομμύρια εξακόσιες είκοσι χιλιάδες επτακόσιες εβδομήντα μία (3.620.771) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ ενός (€1) έκαστη, εκδόσεως της Επωφελούμενης με Σύσταση.

(δ) Η Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση, η Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση και η Επωφελούμενη με Σύσταση υποκαθίστανται αυτοδίκαια ως καθολικοί διάδοχοι στη μεταβιβαζόμενη σε αυτές περιουσία (ενεργητικό και παθητικό), όπως αποτυπώνεται στα αντίστοιχα τμήματα του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της Διασπώμενης και στο Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης και ως αυτή διαμορφώνεται μέχρι την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης και θα εξειδικευτεί στην Οριστική Σύμβαση Διάσπασης.

Επισημαίνεται ότι κατά την ανωτέρω συνεδρίαση, τα Διοικητικά Συμβούλια των εμπλεκόμενων στην παρούσα Διάσπαση εταιριών συνέταξαν, κατά το άρθρο 61 του Ν. 4601/2019, έκθεση προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων τους στην οποία εξηγούν και δικαιολογούν από νομική και οικονομική άποψη το Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης.

Ειδικότερα, στα πλαίσια των ανωτέρω η Lamda Development πραγματοποίησε στις 15 Σεπτεμβρίου 2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων κατά την οποία αποφασίστηκαν τα παρακάτω:

1. Έγκριση (α) του Σχεδίου Σύμβασης Διάσπασης αναφορικά με την κοινή διάσπαση της εταιρίας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» με διακριτικό τίτλο «L.O.V. S.M.S.A» με απορρόφηση από την Lamda Development S.A. και την εταιρία «LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «LAMDA MALLS Α.Ε.» και με σύσταση νέας εταιρείας, (β) του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της εταιρίας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» με διακριτικό τίτλο «L.O.V. S.M.S.A» με ημερομηνία 31.12.2022, (γ) της από 19.07.2023 Έκθεσης Αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων (ενεργητικού και παθητικού) της εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» με διακριτικό τίτλο «L.O.V. S.M.S.A», σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/ 2018, όπως ισχύει.
2. Έγκριση της κοινής διάσπασης της εταιρίας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» με διακριτικό τίτλο «L.O.V. S.M.S.A» με απορρόφηση

από την Εταιρία και την εταιρεία «LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «LAMDA MALLS Α.Ε.», και με σύσταση νέας εταιρείας 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.

3. Έγκριση όλων των μέχρι σήμερα πράξεων, ενεργειών και δηλώσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και των εκπροσώπων ή πληρεξουσίων της Lamda Development S.A. για τους σκοπούς της κοινής διάσπασης της εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» με διακριτικό τίτλο «L.O.V. S.M.S.A».
4. Έγκριση του καταστατικού της νέας (επωφελούμενης) ανώνυμης εταιρίας που θα συσταθεί ως 100% θυγατρική της Lamda Development S.A., συνεπεία της κοινής διάσπασης της εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» με διακριτικό τίτλο «L.O.V. S.M.S.A».
5. Ορισμός εκπροσώπου της Lamda Development S.A. για την υπογραφή της συμβολαιογραφικής πράξης Διάσπασης.

Τον Αύγουστο 2023, σε συνέχεια των αποφάσεων των από 20.07.2023 Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων των θυγατρικών της εταιριών Malls Management Services – Υπηρεσίες Διαχείρισης Εμπορικών Κέντρων Μονοπρόσωπη Α.Ε. (στην οποία συμμετέχει η Lamda Development S.A. με ποσοστό 100%) και MC Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας (στην οποία συμμετέχει η Lamda Development S.A. με ποσοστό 100%), και δυνάμει της υπ' αριθ. 8580 – 01/08/2023 απόφασης της Υπηρεσίας του Γενικού Εμπορικού Μητρώου (ΓΕΜΗ) του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, η οποία καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ την 01.08.2023 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης (Κ.Α.Κ) 3729617, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. πρωτ. 3006896 ανακοίνωση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ, εγκρίθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση της δεύτερης θυγατρικής από την πρώτη, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21 και 30-34 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.

Τον Οκτώβριο 2023 η Lamda Development S.A. ανακοίνωσε πως ολοκληρώθηκε η κοινή διάσπαση της 100% θυγατρικής της εταιρίας LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων (η «Διασπώμενη») με απορρόφηση από την Lamda Development S.A. (η «Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση») και από την εταιρεία LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η «Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση») και με σύσταση της νέας ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία « THE MALL ATHENS ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 172515001000 και με διακριτικό τίτλο «THE MALL ATHENS S.M.S.A.» (η «Επωφελούμενη με Σύσταση»), σε συνέχεια των αποφάσεων των από 15.09.2023 Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων των Μετόχων των τριών πρώτων εκ των ανωτέρω αναφερόμενων εταιρειών και δυνάμει της υπ' αριθμ. 3060223ΑΠ/02.10.2023 (ΑΔΑ:Ψ9ΡΞ46ΝΛΣΞ-3Ψ0) εγκριτικής απόφασης της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου του Υπουργείου Ανάπτυξης, η οποία καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) στις 02.10.2023 στη μερίδα της Διασπώμενης, της Επωφελούμενης Α με Απορρόφηση, της Επωφελούμενης Β με Απορρόφηση και της Επωφελούμενης με Σύσταση με Κωδικούς Αριθμούς Καταχώρησης (Κ.Α.Κ.) 3788476, 3788229, 3788368 και 3788411 αντίστοιχα.

Η κοινή διάσπαση της LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 55 παρ. 4, 75, 59-74 και 83-87 του Ν. 4601/2019, το 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 (η «Διάσπαση»).

Η έγκριση της Διάσπασης επιφέρει τα εξής αποτελέσματα:

(α) Η Διασπώμενη λύεται και παύει να υφίσταται χωρίς να τεθεί σε διαδικασία εκκαθάρισης.

(β) Στην Lamda Development S.A. μεταβιβάζεται λόγω της Διάσπασης μέρος των περιουσιακών στοιχείων της Διασπώμενης που σχετίζονται με την επένδυση, ήτοι την κατά ποσοστό 31,7% συμμετοχή της, στη LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.

(γ) Στη LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ μεταβιβάζεται μέρος των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που σχετίζονται με τις επενδύσεις της Διασπώμενης αφενός στην εταιρία «Designer Outlet Athens ΜΕΠΕ» και αφετέρου στην αλλοδαπή εταιρεία «LOV LUXEMBOURG S.à R. L.», η οποία έχει συσταθεί και λειτουργεί σύμφωνα με τους νόμους του Λουξεμβούργου. Συνεπεία της Διάσπασης, το μετοχικό κεφάλαιο της LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ αυξήθηκε κατά το ποσό των €429.460 με την έκδοση 429.460 νέων, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1 έκαστη, που αναλήφθηκαν στο σύνολό τους από την Lamda Development S.A., ως μοναδική (100%) μέτοχο της Διασπώμενης.

(δ) Συστάθηκε η Επωφελούμενη με Σύσταση εταιρεία με την επωνυμία « THE MALL ATHENS ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», στην οποία μεταβιβάζεται λόγω της Διάσπασης μέρος των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Διασπώμενης που αφορούν στη δραστηριότητα εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου "The Mall Athens" (οδός Ανδρέα Παπανδρέου, αρ. 35, 15122, Μαρούσι) καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων και εννόμων σχέσεων της Διασπώμενης αναφορικά με τραπεζικά δάνεια (περιλαμβανομένων των ομολογιακών δανείων) ή πιστώσεις, ενώ εγκρίθηκε και το Καταστατικό της, όπως προκύπτει από την υπ' αριθμ. πρωτ. 10100/ 02.10.2023 ανακοίνωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ, σύμφωνα με την οποία η ανωτέρω εγκριτική απόφαση καταχωρίσθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ στις 02.10.2023 με Κ.Α.Κ. 3788411.

Το σύνολο των μετοχών της Επωφελούμενης με Σύσταση, ήτοι 3.620.771 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1 έκαστη αναλήφθηκε από την Lamda Development S.A., η οποία κατέστη με αυτόν τον τρόπο μοναδική (100%) μέτοχος της Επωφελούμενης με Σύσταση.

(ε) Η Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση, η Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση και η Επωφελούμενη με Σύσταση υποκαθίστανται ως καθολικές διάδοχοι στη μεταβιβαζόμενη σε αυτές περιουσία (ενεργητικό και παθητικό), όπως αποτυπώνεται στα αντίστοιχα τμήματα του ισολογισμού μετασχηματισμού της Διασπώμενης (κατά την 31η.12.2022) και όπως αυτή διαμορφώθηκε μέχρι την 02.10.2023, ημέρα ολοκλήρωσης της Διάσπασης.

Τον Δεκέμβριο 2023 ολοκληρώθηκε η μετατροπή της εταιρείας ΕΚΠΤΩΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΘΗΝΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ από Μονοπρόσωπη Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης σε Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 104-117 και 128-133 του Ν. 4601/2019, το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 καθώς και τις διατάξεις του Ν.Δ. 1297/1972, όπως ισχύουν (η «Μετατροπή»), δυνάμει της υπ' αριθμ. 6.817/08.12.2023 συμβολαιογραφικής πράξης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Θωμοπούλου καθώς και της με αριθμό 13801/13.12.2023 εγκριτικής απόφασης της αρμόδιας Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών (ΑΔΑ: Ψ4ΚΘ469ΗΕΘ-ΞΕΡ), η οποία καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης (Κ.Α.Κ.) 3938404/13.12.2023, όπως προκύπτει από τη με αριθμ. πρωτ. 3172717/13.12.2023 ανακοίνωση της ως άνω Υπηρεσίας. Η LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ με το διακριτικό τίτλο LAMDA MALLS Α.Ε. αποτελεί τη μοναδική (100%) μέτοχο της μετατραπείσας Μονοπρόσωπης Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία ΕΚΠΤΩΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΘΗΝΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και με το διακριτικό τίτλο DESIGNER OUTLET ATHENS ΜΑΕ. Το μετοχικό κεφάλαιο της μετατραπείσας εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των €300.000, διαιρούμενο σε 300.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,00 η κάθε μία.

Τον Δεκέμβριο 2023 ολοκληρώθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της LAMDA MALLS Α.Ε. (η «LAMDA MALLS»), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 17 του Ν. 4548/2018 και 53 του Ν. 4172/2013, όπως ισχύουν, δυνάμει της από 12.12.2023 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της LAMDA MALLS, η οποία εγκρίθηκε με τη με αριθμό 13885/14.12.2023 απόφαση της αρμόδιας Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών (ΑΔΑ:9ΞΒΠ469ΗΕΘ-ΦΜΥ) που καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης (Κ.Α.Κ) 3940215/14.12.2023, όπως προκύπτει από τη με αριθμό 3174657/ 14.12.2023 ανακοίνωση της ως άνω Υπηρεσίας. Ειδικότερα, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της LAMDA MALLS έλαβε απόφαση περί αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το ποσό των €331.000.192 με την έκδοση 331.000.192 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1 εκάστης, υπέρ της Lamda Development S.A.. Η εν λόγω αύξηση καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από την Lamda Development S.A. μέσω της εισφοράς σε είδος του συνόλου των μετοχών των εταιριών (α) LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A., (β) Malls Management Services S.M.S.A. και (γ) The Mall Athens S.M.S.A. Για τους σκοπούς της ως άνω αύξησης και σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η ανεξάρτητη ελεγκτική εταιρεία KPMG ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (ΑΜ Σ.Ο.Ε.Λ 186) προέβη στην αποτίμηση της αξίας των εισφερόμενων μετοχών των ανωτέρω εταιρειών και στη σύνταξη των σχετικών εκθέσεων αποτίμησης.

Τον Δεκέμβριο 2023 η LAMDA MALLS Α.Ε. (η «LAMDA MALLS») προχώρησε, με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 18.12.2023, στην αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το ποσό των €25.300.000 με την έκδοση 25.300.000 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1 εκάστης. Κατά την ίδια Έκτακτη Γενική Συνέλευση, αποφασίστηκε η τροποποίηση του άρθρου 5 (περί μετοχικού κεφαλαίου) του καταστατικού της LAMDA MALLS. Η κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε από την Lamda Development S.A. με καταβολή μετρητών. Ακολούθως, το μετοχικό κεφάλαιο της LAMDA MALLS ανέρχεται στο ποσό των €521.329.652, διαιρούμενο σε 521.329.652 κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1 εκάστης. Μετά την ολοκλήρωση της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, η Lamda Development S.A. συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της LAMDA MALLS με ποσοστό 95,67% ενώ η αλλοδαπή θυγατρική εταιρία του ομίλου Lamda Development S.A., LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V. συμμετέχει με ποσοστό 4,33%.

Τον Δεκέμβριο 2023 η LAMDA MALLS Α.Ε. (η «LAMDA MALLS») προχώρησε, με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της με ημερομηνία 22.12.2023, στη μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το

ποσό των €38.300.000 μέσω της ακύρωσης 38.300.000 κοινών, ονομαστικών μετοχών προς το σκοπό της επιστροφής ισόποσου κεφαλαίου σε μετρητά στην Lamda Development S.A.. Κατά την ίδια Έκτακτη Γενική Συνέλευση, αποφασίστηκε η τροποποίηση του άρθρου 5 (περί μετοχικού κεφαλαίου) του καταστατικού της LAMDA MALLS. Ακολούθως, το μετοχικό κεφάλαιο της LAMDA MALLS ανέρχεται στο ποσό των €483.029.652, διαιρούμενο σε 483.029.652 κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1 εκάστης. Μετά την ολοκλήρωση της ως άνω μείωσης μετοχικού κεφαλαίου, η Lamda Development S.A. συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της LAMDA MALLS με ποσοστό 95,32% ενώ η αλλοδαπή θυγατρική εταιρεία του Ομίλου LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V. συμμετέχει με ποσοστό 4,68%. Η καταβολή της επιστροφής κεφαλαίου σε μετρητά πραγματοποιήθηκε τον Φεβρουάριο 2024.

Σημαντικά γεγονότα μετά το τέλος του 2023 και μέχρι την ημερομηνία ανακοίνωσης των οικονομικών αποτελεσμάτων

Τον Απρίλιο 2024 πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά στη θυγατρική εταιρία THE MALL ATHENS S.M.S.A. ποσού €87,0 εκατ. την οποία κάλυψε η Εταιρία.

Στο πλαίσιο της σχεδιαζόμενης αναδιοργάνωσης, κατά την 02.04.2024 πραγματοποιήθηκε η αναχρηματοδότηση των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των 4 θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A. ποσού έως €289 εκατ., PYLAIA S.M.S.A. ποσού έως €72 εκατ., LAMDA DOMI S.M.S.A. ποσού έως €171 εκατ. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. ποσού έως €68 εκατ. με ημερομηνία λήξης 30.06.2030 και επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον Περιθωρίου.

Στα ανωτέρω νέα κοινά τραπεζικά ομολογιακά δάνεια υπάρχουν όροι σταυροειδούς αθέτησης υποχρέωσης (Cross Default) μεταξύ τους, ενώ οι δείκτες δανεισμού που προβλέπονται σε αυτά, αφορούν τους χρηματοοικονομικούς δείκτες HDSCR & FDSCR ≥ 1,10 και LTV ≤ 75%. Η μέτρηση των ανωτέρω χρηματοοικονομικών δεικτών γίνεται σε επίπεδο χαρτοφυλακίου των 4 εμπορικών κέντρων των ανωτέρω εταιρειών.

Δ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2024

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 του Ομίλου 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 1-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον της μεταβολής του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

Το συνολικό κόστος ενέργειας των Εμπορικών Κέντρων (The Mall Athens, Golden Hall και Mediterranean Cosmos) για το 2023 ανήλθε σε €4,4 εκατ., μειωμένο κατά περίπου 12% σε σύγκριση με το 2022. Επισημαίνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος του εν λόγω κόστους αφορά κοινόχρηστους χώρους στα Εμπορικά Κέντρα, το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι καταστηματάρχες/μισθωτές.

Ο Όμιλος παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς. Τέλος, ο Όμιλος 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.

Σχετικά με το αυξημένο κόστος πρώτων υλών και ενέργειας που παρατηρείται προσφάτως στην αγορά, επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τις διεθνείς πρακτικές κατάρτισης μελλοντικών εκτιμήσεων-προϋπολογισμού για τέτοιου μεγέθους και πολυπλοκότητας έργα, ο Όμιλος έχει συμπεριλάβει περιθώρια για αστάθμητους κινδύνους (contingencies) στις εκτιμήσεις κόστους για τις εμπορικές αναπτύξεις στο Ελληνικό.

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Ομίλου, στον κίνδυνο των αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου στις 31.12.2023 αφορούσαν δάνεια με κυμαινόμενα επιτόκια και ανέρχονταν σε περίπου €572 εκατ.. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου €107 εκατ.. Συνεπώς, σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει επίπτωση κατά περίπου €4,6 εκατ.

στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα σε ενοποιημένη βάση (αντίστοιχα και στα προ-φόρων ενοποιημένα αποτελέσματα του Ομίλου).

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 2023.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ανάλογα με την εύλογη τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (yields) θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και την καθαρή αξία ενεργητικού του Ομίλου, τόσο για τα υφιστάμενα εμπορικά κέντρα, όσο και για την αξία μέρους του ενεργητικού (Επενδυτικά Ακίνητα υπο ανάπτυξη) του έργου στο Ελληνικό. Επίσης η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής συγκυρίας και των επιπτώσεων από μια παρατεταμένη κρίση στην Ουκρανία, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις είναι πιθανόν να επηρεάσει μελλοντικά τις εμπορικές αξίες των ακινήτων.

Ωστόσο, η επιτυχής λειτουργία των υφιστάμενων εμπορικών κέντρων «The Mall Athens», «Golden Hall» στο Μαρούσι, «Designer Outlet Athens» στα Σπάτα και «Mediterranean Cosmos» στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής τους αξίας. Επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

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

Ωστόσο, ο Όμιλος κατά την 31.12.2023 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και αξιόπιστες εταιρίες. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα ο πιστωτικός κίνδυνος των πελατών περιορίζεται σημαντικά λόγω της πολιτικής του Ομίλου να λαμβάνει τραπεζικές εγγυητικές επιστολές από τους μισθωτές.

Λαμβάνοντας υπόψη την ενεργειακή κρίση, ο Όμιλος και η Εταιρία έχουν επίσης 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 απαιτήσεων πελατών και των λοιπών απαιτήσεων αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο.

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. Κατά την

31.12.2023, το σύνολο των ταμειακών διαθέσιμων («Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» και «Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα») του Ομίλου είναι συγκεντρωμένα σε κυρίως 2 τραπεζικούς οργανισμούς στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κίνδυνου. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς του.

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 μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές, καθώς και αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

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

Ο Όμιλος δεν έχει συμμετοχές σε θυγατρικές που δραστηριοποιούνται σε χώρες της αλλοδαπής των οποίων η καθαρή θέση είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την μετατροπή των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων για σκοπό ενοποίησης. Επίσης, οι δραστηριότητες του Ομίλου εκτός Ελλάδος δεν περιλαμβάνουν σημαντικές εμπορικές συναλλαγές και κατά συνέπεια δεν υφίσταται σημαντικό συναλλαγματικό ρίσκο.

Κίνδυνος επιτοκίου

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

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου με κυμαινόμενο επιτόκιο.

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 €57,6 εκατ. κατά την 31.12.2023, καθώς και για μέρος του δανείου της θυγατρικής PYLAIA S.M.S.A. το οποίο ανέρχεται σε €49,7 εκατ. κατά την 31.12.2023. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Η μεταβολή της εύλογης αξίας των παραγώγων προϊόντων (συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων) καταχωρήθηκε το 2023 στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος 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 2023, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα είχε +/-€4,6 εκατ. επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος σε ετήσια βάση σε επίπεδο Ομίλου. Αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της περιόδου και στα ίδια κεφαλαία του Ομίλου.

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 (συμπεριλαμβανομένων των αποθεμάτων του έργου του Ελληνικού). 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, 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 μέχρι 1-2 ποσοστιαίων μονάδων.

Κίνδυνος Ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από την αδυναμία του Ομίλου είτε να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όταν είναι πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης αλληλόχρεων λογαριασμών με συστημικά τραπεζικά ιδρύματα και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Κατά την 31.12.2023, τα βραχυπρόθεσμα τραπεζικά ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν κυρίως το τραπεζικό ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής εταιρίας THE MALL ATHENS S.M.S.A., ως καθολική διάδοχος της διασπώμενης εταιρίας L.O.V. S.M.S.A. («L.O.V.») η οποία είχε υπογράψει την 29.07.2022 νέο πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δάνειου με την Eurobank και την Τράπεζα Πειραιώς ποσού έως €365 εκατ. με τρεις διακριτές σειρές και επιτόκιο 2,70% πλέον Euribor 3μήνου. Μέχρι και την 31.12.2023, έχει εκταμιευθεί ποσό €361 εκατ. το οποίο και απεικονίζεται στο βραχυπρόθεσμο σκέλος των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου. Το εν λόγω δάνειο αναχρηματοδοτήθηκε τον Απρίλιο του 2024.

Επίσης η θυγατρική εταιρία THE MALL ATHENS S.M.S.A., ως καθολική διάδοχος της L.O.V. έχει υπογράψει από την 31.07.2023 νέο πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank και την Τράπεζα Πειραιώς ποσού έως €15 εκατ. με επιτόκιο 2,70% πλέον Euribor 3μήνου. Μέχρι και την 31.12.2023, έχει εκταμιευθεί ποσό €2,04 εκατ. το οποίο και απεικονίζεται στο βραχυπρόθεσμο σκέλος των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου. Το εν λόγω δάνειο αναχρηματοδοτήθηκε τον Απρίλιο του 2024.

Στο πλαίσιο της αναδιοργάνωσης του ομίλου LAMDA MALLS, κατά την 02.04.2024 πραγματοποιήθηκε η αναχρηματοδότηση των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των 4 θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A. ποσού έως €289 εκατ., PYLAIA S.M.S.A. ποσού έως €72 εκατ., LAMDA DOMI S.M.S.A. ποσού έως €171 εκατ. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. ποσού έως €68 εκατ. με ημερομηνία λήξης 30.06.2030 και επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον Περιθωρίου

Αναλυτικότερες γνωστοποιήσεις σχετικά με τον κίνδυνο ρευστότητας παρουσιάζονται στη σημείωση 3 των ετήσιων ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Εξωτερικοί Παράγοντες

Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από εξωτερικούς παράγοντες όπως η πολιτική αστάθεια, η οικονομική αστάθεια καθώς και αλλαγές στα φορολογικά καθεστώτα.

Σε μακροοικονομικό επίπεδο, εστιάζοντας κυρίως στην Ελλάδα, η πρόωρη αποπληρωμή μέρους του Ελληνικού Χρέους στο ΔΝΤ ενισχύει το διεθνές προφίλ της χώρας και σηματοδοτεί την ανάκτηση της εμπιστοσύνη των χρηματοπιστωτικών αγορών και των διεθνών οίκων αξιολόγησης, αντανακλώντας την επιτυχή εφαρμογή των μεταρρυθμιστικών δεσμεύσεων. Επιπλέον, οι θετικές προοπτικές ενισχύονται από τα κεφάλαια του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Ευρωπαϊκής Ένωσης που αναμένεται να ενδυναμώσουν την οικονομική ανάπτυξη μέσω εκτενών επενδύσεων. Επίσης, οι αποδόσεις των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (GGB) αναμένεται να συμπιεστούν περαιτέρω μόλις η Ελλάδα λάβει τον επενδυτική βαθμίδα από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης. Αυτό θα οδηγήσει σε περαιτέρω σταθεροποίηση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και θα ενισχύσει την προσπάθεια για βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη. Ωστόσο, το ύψος του διαθέσιμου εισοδήματος και της ιδιωτικής κατανάλωσης με τη σειρά τους επηρεάζονται από τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα, όπως το ΑΕΠ, τα επίπεδα της ανεργίας, πληθωρισμού και τα ποσοστά φορολόγησης. Ως εκ τούτου, μια πιθανή χειροτέρευση των προαναφερθέντων δεικτών σε συνδυασμό με μία επιδείνωση του οικονομικού κλίματος ή/και της καταναλωτικής εμπιστοσύνης, μπορεί να οδηγήσουν σε μείωση της αγοραστικής δραστηριότητας και της σχετικής δαπάνης των πελατών του Ομίλου.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις 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.

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.

Οι παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου γνωστοποιούνται επίσης στη σημείωση 3 των ενοποιημένων και ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

Ε. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

THE MALL ATHENS

Η εταιρία L.O.V. S.M.S.A. (εφεξής «L.O.V.»), της οποίας η THE MALL ATHENS S.M.S.A. αποτελεί καθολική διάδοχο κατόπιν κοινής διάσπασης, είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7 εκατ., προσφεύγοντας εν τέλει κατά της σιωπηρής απόρριψης της εν λόγω επιφύλαξης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Το 2013 η εν λόγω προσφυγή έγινε εν μέρει δεκτή και διατάχθηκε νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου, επιστρεφομένου κατ' αυτόν τον τρόπο στην L.O.V. ποσού περίπου €9,5 εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της L.O.V. απορρίφθηκε, η δε αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου έγινε δεκτή. Η υπόθεση παραπέμφθηκε εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο, το οποίο αρχικά ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, υποχρεώνοντας τα μέρη να προσκομίσουν στοιχεία για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, εν συνεχεία δε, κατόπιν επανασυζήτησης της υπόθεσης, εξέδωσε οριστική απόφαση με την οποία απέρριψε την προσφυγή, προσδιόρισε το ίδιο την φορολογητέα αξία του ακινήτου και υποχρέωσε την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να διενεργήσει νέα εκκαθάριση του φόρου με βάση την αξία αυτή. Δυνάμει της απόφασης αυτής η L.O.V. κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3 εκατ. Κατ' αυτής ασκήθηκε εκ νέου αίτηση αναιρέσεως ενώπιον του ΣτΕ, η οποία συζητήθηκε στις 25.5.2022 και επ' αυτής εκδόθηκε η απόφαση ΣτΕ 54/2023, με την οποία αίτηση αναιρέσεως της L.O.V. έγινε δεκτή και αναιρέθηκε η απόφαση του Διοικητικού Εφετείου που προέβη σε υπολογισμό της φορολογητέας αξίας του ακινήτου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία. Κατόπιν τούτου, η φορολογική αρχή προέβη σε νέα εκκαθάριση του φόρου, από την οποία προέκυψε επιστροφή του υπερβάλλοντος ποσού φόρου μεταβίβασης (και δημοτικού φόρου) ύψους περίπου €6,9 εκατ. Εντούτοις, η φορολογική αρχή παρέλειψε να καταβάλει, επιπλέον, στην εταιρία το ποσό των οφειλόμενων τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ. Για τον λόγο αυτό, στις 14.12.2023, η THE MALL ATHENS S.M.S.A. (ως καθολική διάδοχος της L.O.V.) άσκησε ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (Δ.Ε.Δ.) της Α.Α.Δ.Ε., ζητώντας την καταβολή των ως άνω τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ.. Στις 10.04.2024 η THE MALL ATHENS S.M.S.A. πληροφορήθηκε την απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής της από τη Δ.Ε.Δ.. Κατ' αυτής η εταιρία πρόκειται να ασκήσει προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, για την οποία εκτιμάται ότι οι πιθανότητες ευδοκίμησης είναι υψηλές.

GOLDEN HALL

Αναφορικά με την 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 «IBC»). 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 IBC, έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 17 του Συντάγματος, καθώς στερεί από την ΕΟΕ το δικαίωμά της να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται το ακίνητο που ανήκει στην ιδιοκτησία της. Μετά από προσεπίκληση της ΕΤΑΔ, η LAMDA DOMI S.M.S.A. άσκησε προς υποστήριξη της ΕΤΑΔ πρόσθετη παρέμβαση. 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 έφεση, η οποία όμως δεν έχει ακόμα επιδοθεί στην LAMDA DOMI S.M.S.A..

Για τις προαναφερθείσες νομικές υποθέσεις του Ομίλου, διευκρινίζεται ότι δεν συντρέχει λόγος βάσει του ΔΛΠ 37 για το σχηματισμό προβλέψεων καθώς σύμφωνα και με τις σχετικές γνωμοδοτήσεις των νομικών συμβούλων των εταιριών του Ομίλου και τις εκτιμήσεις της Διοίκησης του Ομίλου, δεν θεωρείται πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τη διευθέτηση των υποθέσεων αυτών.

ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη της Εταιρίας, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, γνωστοποιούνται στη σημείωση 32 των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

Ζ. 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.

Η. 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).

Θ. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Υποκατάστημα του Ομίλου αποτελεί το εμπορικό και ψυχαγωγικό «Mediterranean Cosmos» που βρίσκεται στο 11ο χλμ της Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης – Νέων Μουδανιών καθώς το εκπτωτικό χωρίο «Designer Outlet Athens» που βρίσκεται στα Σπάτα Αττικής.

Μαρούσι, 27 Μαΐου 2024

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	**ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ**
ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ	**ΜΕΛΙΝΑ - ΣΩΤΗΡΙΑ Γ. ΠΑΪΖΗ**

ΙΙ. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της εταιρείας LAMDA MALLS A.E.

Έκθεση ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας LAMDA MALLS A.E. (Εταιρεία ή/και Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εισοδημάτων, 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 ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

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 2023, 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 έλεγχό μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 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 τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία και τον Όμιλο 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 δραστηριότητές 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 δραστηριότητές 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 σύνολό 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 τη 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 τη 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, 28 Μαΐου 2024

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

III. Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ		
		31.12.2023	**31.12.2022 [1]**	**31.12.2021 [1]**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	1.518.171	1.368.084	1.174.555
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	18	97	55	85
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	3.623	3.944	3.629
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	123	7.393	36
Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες	9	1.371	869	742
Λοιπές συμμετοχές		-	16	11
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	22	26	84	86
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	21	5.714	10.267	310
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	13	286	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	11	3.146	10.430	53.426
		1.532.557	**1.401.142**	**1.232.880**
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Αποθέματα	10	30.996	27.792	12.105
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	53.528	75.738	10.962
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		115	256	423
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	167.957	114.952	72.213
		252.596	**218.738**	**95.703**
Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση		-	-	30.000
Σύνολο ενεργητικού		**1.785.153**	**1.619.880**	**1.358.583**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	15	483.030	164.600	164.600
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	15	7.454	8.192	8.192
Λοιπά αποθεματικά	16	73.030	75.591	10.453
Κέρδη εις νέον		432.666	343.336	385.262
Διαφορές συνένωσης	16	(219.307)	109.693	109.693
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**776.873**	**701.412**	**678.200**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	17	199.581	208.715	353.010
Υποχρεώσεις μισθώσεων	18	84.791	78.032	77.447
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	22	167.463	140.230	104.544
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	151	169	184
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	21	-	-	376
Λοιπές υποχρεώσεις	20	2.696	5.560	1.586
		454.682	**432.706**	**537.147**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	17	372.738	365.672	9.853
Υποχρεώσεις μισθώσεων	18	544	461	319
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	174.006	109.090	71.495
Μερίσματα πληρωτέα		-	4.722	31.477
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		6.310	5.817	92
		553.598	**485.762**	**113.236**
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση		-	-	30.000
Σύνολο υποχρεώσεων		**1.008.280**	**918.468**	**680.383**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.785.153**	**1.619.880**	**1.358.583**

[1] Τα συγκριτικά στοιχεία των 31.12.2022 και 31.12.2021 είναι αναθεωρημένα κατ' εφαρμογή του ΔΛΠ 8 σχετικά με την αναδιοργάνωση του Ομίλου, η οποία είχε αποτέλεσμα την απόκτηση νέων θυγατρικών οι οποίες αποτελούν συναλλαγές υπό κοινό έλεγχο. Περαιτέρω ανάλυση της επιλογής αυτής της λογιστικής πολιτικής (predecessor accounting) παρουσιάζεται στη σημείωση 2.1.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 115 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Εταιρική)

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	ΕΤΑΙΡΙΑ	
		31.12.2023	**31.12.2022**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	18	4	-
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	9	473.462	172.656
Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες	9	869	-
Λοιπές απαιτήσεις	11	6	6
		474.341	**172.663**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	112.132	6.924
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		61	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	47.476	12.021
		159.669	**18.945**
Σύνολο ενεργητικού		**634.010**	**191.608**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	483.030	164.600
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	15	7.454	8.192
Λοιπά αποθεματικά	16	86.539	3.114
Κέρδη εις νέον		17.036	7.176
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**594.059**	**183.082**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	36	40
		36	**40**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις μισθώσεων	18	4	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	39.911	1.573
Μερίσματα πληρωτέα		-	6.913
		39.915	**8.486**
Σύνολο υποχρεώσεων		**39.951**	**8.526**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**634.010**	**191.608**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 115 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022 [1]**	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
Έσοδα	23	105.409	87.321	-	-
Έσοδα από μερίσματα		-	-	18.500	9.806
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	6	104.476	56.833	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	24	(18.444)	(14.935)	-	-
Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων	25	(3.884)	(1.279)	-	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	26	(3.280)	(3.554)	(1.150)	(1.918)
Αποσβέσεις	7, 8, 18	(652)	(652)	(6)	(6)
Πρόβλεψη απομείωσης αύλων και ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	8	(7.574)	-	-	-
Λοιπά (έσοδα) / έξοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)	27	(6.722)	(2.138)	(583)	(339)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**169.329**	**121.596**	**16.761**	**7.543**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	28	2.582	5.884	988	1
Χρηματοοικονομικά έξοδα	28	(39.827)	(22.746)	(5)	(2)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	9	72	47	-	-
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		**132.156**	**104.781**	**17.744**	**7.542**
Φόρος εισοδήματος	29	(37.066)	(28.091)	(1)	-
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		**95.090**	**76.690**	**17.743**	**7.542**
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (€) που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας					
- Βασικά	33	0,20	0,16	0,04	0,02
- Μειωμένα	33	0,20	0,16	0,04	0,02
Μέσος Σταθμικός αριθμός μετοχών	33	483.029.652	483.029.652	483.029.652	483.029.652
Αναπροσαρμοσμένος Μέσος Σταθμικός αριθμός μετοχών	33	483.029.652	483.029.652	483.029.652	483.029.652

[1] Τα συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-31.12.2022 είναι αναθεωρημένα κατ' εφαρμογή του ΔΛΠ 8 σχετικά με την αναδιοργάνωση του Ομίλου, η οποία είχε αποτέλεσμα την απόκτηση νέων θυγατρικών οι οποίες αποτελούν συναλλαγές υπό κοινό έλεγχο. Περαιτέρω ανάλυση της επιλογής αυτής της λογιστικής πολιτικής (predecessor accounting) παρουσιάζεται στη σημείωση 2.1.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 115 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022 [1]**	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	**95.090**	**76.690**	**17.743**	**7.542**
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	(3.553)	4.188	-	-
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**(3.553)**	**4.188**	**-**	**-**
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές), μετά από φόρους	(13)	28	(1)	12
Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**(13)**	**28**	**(1)**	**12**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**(3.566)**	**4.216**	**(1)**	**12**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**91.524**	**80.906**	**17.742**	**7.554**

[1] Τα συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-31.12.2022 είναι αναθεωρημένα κατ' εφαρμογή του ΔΛΠ 8 σχετικά με την αναδιοργάνωση του Ομίλου, η οποία είχε αποτέλεσμα την απόκτηση νέων θυγατρικών οι οποίες αποτελούν συναλλαγές υπό κοινό έλεγχο. Περαιτέρω ανάλυση της επιλογής αυτής της λογιστικής πολιτικής (predecessor accounting) παρουσιάζεται στη σημείωση 2.1.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 115 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2023

Ποσά σε € χιλ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Διαφορές συνένωσης	Σύνολο
ΟΜΙΛΟΣ						
1 Ιανουαρίου 2023	**164.600**	**8.192**	**75.591**	**343.336**	**109.693**	**701.412**
Συνολικά Εισοδήματα :						
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	95.090	-	95.090
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:						
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	(3.553)	-	-	(3.553)
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους	-	-	(13)	-	-	(13)
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	**-**	**-**	**(3.566)**	**-**	**-**	**(3.566)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	**-**	**-**	**(3.566)**	**95.090**	**-**	**91.524**
Συναλλαγές με μετόχους:						
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	981	(981)	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά (σημείωση 15)	25.300	-	-	-	-	25.300
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά (σημείωση 15)	(38.300)	-	-	-	-	(38.300)
Διανομή μερισμάτων χρήσης 2022 (σημείωση 34)	-	-	-	(4.779)	-	(4.779)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω εισφοράς σε είδος μετοχών θυγατρικών (σημείωση 15 και 9)	331.001	-	-	-	(329.000)	2.001
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω της κοινής διάσπασης της εταιρίας LOV S.M.S.A. (σημείωση 15)	429	-	-	-	-	429
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου	-	(738)	-	-	-	(738)
Συνεισφορά Lamda Development S.A. από παροχή συμμετοχικών τίτλων	-	-	24	-	-	24
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	**318.430**	**(738)**	**1.005**	**(5.760)**	**(329.000)**	**(16.063)**
31 Δεκεμβρίου 2023	**483.030**	**7.454**	**73.030**	**432.666**	**(219.307)**	**776.873**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 115 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2022

Ποσά σε € χιλ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Διαφορές συνένωσης	Σύνολο
ΟΜΙΛΟΣ						
1 Ιανουαρίου 2022 (αρχική δημοσίευση)	**164.600**	**8.192**	**7.620**	**172.091**	**(88.871)**	**263.632**
Επίδραση από την αναδρομική εφαρμογή λογιστικής πολιτικής	-	-	2.833	213.171	198.564	414.568
1 Ιανουαρίου 2022 (αναθεωρημένο) [1]	**164.600**	**8.192**	**10.453**	**385.262**	**109.693**	**678.200**
Συνολικά Εισοδήματα :						
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	76.690	-	76.690
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:						
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	4.188	-	-	4.188
Αναλογιστικά κέρδη, μετά από φόρους	-	-	28	-	-	28
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων χρήσης	**-**	**-**	**4.216**	**-**	**-**	**4.216**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**-**	**-**	**4.216**	**76.690**	**-**	**80.906**
Συναλλαγές με μετόχους:						
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	999	(999)	-	-
Διανομή μερισμάτων χρήσης 2021 (σημείωση 34)	-	-	-	(8.617)	-	(8.617)
Απόκτηση ιδίων μετοχών (σημείωση 9)	-	-	-	(109.000)	-	(109.000)
Εισφορά από Μητρική (σημείωση 9)	-	-	59.923	-	-	59.923
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους χρήσης	**-**	**-**	**60.922**	**(118.616)**	**-**	**(57.694)**
31 Δεκεμβρίου 2022	**164.600**	**8.192**	**75.591**	**343.336**	**109.693**	**701.412**

[1] Το υπόλοιπο έναρξης της 01.01.2022 είναι αναθεωρημένο κατ' εφαρμογή του ΔΛΠ 8 σχετικά με την αναδιοργάνωση του Ομίλου, η οποία είχε αποτέλεσμα την απόκτηση νέων θυγατρικών οι οποίες αποτελούν συναλλαγές υπό κοινό έλεγχο. Περαιτέρω ανάλυση της επιλογής αυτής της λογιστικής πολιτικής (predecessor accounting) παρουσιάζεται στη σημείωση 2.1.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 115 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Εταιρική) 2023

Ποσά σε € χιλ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
ΕΤΑΙΡΙΑ					
1 Ιανουαρίου 2023	**164.600**	**8.192**	**3.114**	**7.176**	**183.082**
Συνολικά Εισοδήματα:					
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	17.743	17.743
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:					
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	(1)	-	(1)
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	**-**	**-**	**(1)**	**-**	**(1)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	**-**	**-**	**(1)**	**17.743**	**17.742**
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	888	(888)	-
Διανομή μερισμάτων χρήσης 2022 (σημείωση 34)	-	-	-	(6.995)	(6.995)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά (σημείωση 15)	25.300	-	-	-	25.300
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά (σημείωση 15)	(38.300)	-	-	-	(38.300)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω της κοινής διάσπασης της εταιρίας LOV S.M.S.A. (σημείωση 15)	429	-	-	-	429
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω εισφοράς σε είδος μετοχών θυγατρικών (σημείωση 15)	331.001	-	-	-	331.001
Απόκτηση αποθεματικών από την κοινή διάσπαση της εταιρίας LOV S.M.S.A. (σημείωση 9)	-	-	82.538	-	82.538
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου	-	(738)	-	-	(738)
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	**318.430**	**(738)**	**83.426**	**(7.883)**	**393.235**
31 Δεκεμβρίου 2023	**483.030**	**7.454**	**86.539**	**17.036**	**594.059**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 115 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Εταιρική) 2022

Ποσά σε € χιλ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
ΕΤΑΙΡΙΑ					
1 Ιανουαρίου 2022	**164.600**	**8.192**	**2.725**	**3.912**	**179.429**
Συνολικά Εισοδήματα :					
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	7.542	7.542
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:					
Αναλογιστικά κέρδη, μετά από φόρους	-	-	12	-	12
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων χρήσης	**-**	**-**	**12**	**-**	**12**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**-**	**-**	**12**	**7.542**	**7.554**
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	377	(377)	-
Διανομή μερισμάτων χρήσης 2021 (σημείωση 34)	-	-	-	(3.901)	(3.901)
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους χρήσης	**-**	**-**	**377**	**(4.278)**	**(3.901)**
31 Δεκεμβρίου 2022	**164.600**	**8.192**	**3.114**	**7.176**	**183.082**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 115 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022 [1]**	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		**95.090**	**76.690**	**17.743**	**7.542**
Προσαρμογές για:					
Φόρος εισοδήματος	29	37.066	28.091	1	-
Αποσβέσεις	7, 8, 18	652	652	6	6
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	9	(72)	(47)	-	-
Έσοδα από μερίσματα		-	-	(18.500)	(9.806)
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	9	32	-	-	-
(Αντιστροφή) πρόβλεψης / Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	11	(836)	-	-	-
(Κέρδος)/Ζημιά από πώληση επενδυτικών ακινήτων / ενσώματων παγίων		461	-	-	-
Πρόβλεψη απομείωσης άυλων και ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	8	7.574	-	-	-
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού	19	(34)	17	(5)	(6)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	16	22	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	28	(2.582)	(5.884)	(988)	(1)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	28	39.827	22.746	5	2
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	6	(104.476)	(56.833)	-	-
		72.724	**65.432**	**(1.738)**	**(2.263)**
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:					
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων	10	(3.204)	(1.329)	-	-
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	11	923	(18.134)	(39)	(6)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	20	18.995	12.059	(674)	158
		16.714	**(7.404)**	**(713)**	**152**
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(8.087)	(796)	(32)	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από λειτουργικές δραστηριότητες		**81.351**	**57.232**	**(2.483)**	**(2.111)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	6, 7	(27.425)	(14.091)	-	-
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	(17)	(12)	-	-
Μερίσματα/προσωρινά μερίσματα εισπραχθέντα		-	-	18.500	30.528
Τόκοι που εισπράχθηκαν		9.397	1	8.959	1
Πληρωμές τιμήματος (εξαγοράς)/πώλησης συμμετοχών	9	(8.222)	(35.807)	(12)	-
Ταμειακά διαθέσιμα συμμετοχών κατά την εξαγορά	9	-	3.944	-	-
(Αύξηση)/μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών	9	(16)	(85)	(25.582)	-
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	13	(286)	-	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες		**(26.569)**	**(46.050)**	**1.865**	**30.529**

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ 01.01.2023 έως 31.12.2023	ΟΜΙΛΟΣ 01.01.2022 έως 31.12.2022 [1]	ΕΤΑΙΡΙΑ 01.01.2023 έως 31.12.2023	ΕΤΑΙΡΙΑ 01.01.2022 έως 31.12.2022
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Αγορά ιδίων μετοχών	9	-	(109.000)	-	-
Μερίσματα πληρωθέντα	34	(16.825)	(40.094)	(19.042)	(18.419)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(25)	-	(25)	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Εταιρίας και θυγατρικών από Lamda Development S.A.	9, 15, 16	27.300	59.923	25.300	-
Αποπληρωμή δανείων από συνδεδεμένα μέρη	11	29.850	-	29.850	-
Ανάληψη δανείων	17	2.038	470.000	-	-
Αποπληρωμή δανείων	17	(7.332)	(325.857)	-	-
Αποπληρωμή μισθωμάτων	18	(513)	(433)	(5)	(6)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	17, 28	(32.248)	(15.208)	(5)	(2)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων	18	(3.763)	(3.462)	-	(1)
Έξοδα έκδοσης δανείων	17	(259)	(4.312)	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(1.777)**	**31.557**	**36.073**	**(18.428)**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**53.005**	**42.739**	**35.455**	**9.990**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	12	114.952	72.213	12.021	2.031
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	12	**167.957**	**114.952**	**47.476**	**12.021**

[1] Τα συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-31.12.2022 είναι αναθεωρημένα κατ' εφαρμογή του ΔΛΠ 8 σχετικά με την αναδιοργάνωση του Ομίλου, η οποία είχε αποτέλεσμα την απόκτηση νέων θυγατρικών οι οποίες αποτελούν συναλλαγές υπό κοινό έλεγχο. Περαιτέρω ανάλυση της επιλογής αυτής της λογιστικής πολιτικής (predecessor accounting) παρουσιάζεται στη σημείωση 2.1.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 115 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA MALLS S.A. (η «Εταιρία»), και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023. Η δομή του Ομίλου παρουσιάζεται στη σημείωση 9. Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιριών του Ομίλου αναρτώνται στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.lamdadev.com.

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 31.12.2023 κατείχε άμεσα την πλειοψηφία των μετοχών της Εταιρίας με ποσοστό 95,32% και έμμεσα το 4,68% (μέσω της κατά 100% θυγατρικής της LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) BV) και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Οι κυριότερες δραστηριότητες του Ομίλου είναι η εκμετάλλευση των εν λειτουργία εμπορικών κέντρων «Golden Hall» και «The Mall Athens» που βρίσκονται στο Μαρούσι Αττικής, του «Mediterranean Cosmos» που βρίσκεται στον Δήμο Πυλαίας στη Θεσσαλονίκη, του «Designer Outlet Athens» στα Σπάτα Αττικής, καθώς και τις εμπορικές αναπτύξεις «The Ellinikon Mall» (πρώην «Vouliagmenis Mall») και «Riviera Galleria» στο έργο του Ελληνικού.

Τα εμπορικά κέντρα «Designer Outlet Athens», «The Ellinikon Mall» και «Riviera Galleria», σημειώνεται ότι αποκτήθηκαν από τον Όμιλο στη χρήση 2023 στα πλαίσια συναλλαγής υπό κοινό έλεγχο.

Συγκεκριμένα, κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 πραγματοποιήθηκε αναδιοργάνωση του ομίλου της Μητρικής η οποία είχε σαν στόχο την μεταφορά του συνόλου της δραστηριότητας που σχετίζεται με τα εμπορικά ακίνητα στον όμιλο της Lamda Malls με σκοπό την αποτελεσματικότερη διαχείριση της δραστηριότητας. Η αναδιοργάνωση υλοποιήθηκε ως ακολούθως:

- Τον Μάιο 2022 ιδρύθηκαν από την Μητρική οι εταιρίες LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A., LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A.

- Στις 31 Ιουλίου 2023 πραγματοποιήθηκε η συγχώνευση των εταιριών MALLS MAMAGEMENT SERVICES S.M.S.A. και MC PROPERTY MANAGEMENT S.M.S.A. (100% θυγατρικών της Μητρικής), με απορρόφηση της δεύτερης θυγατρικής από την πρώτη.

- Στις 2 Οκτωβρίου 2023 ολοκληρώθηκε η κοινή διάσπαση και λύση της εταιρίας L.O.V. S.M.S.A., θυγατρικής του ομίλου Lamda Development. Ως αποτέλεσμα της κοινής διάσπασης εισφέρθηκαν στην Εταιρία η 100% συμμετοχή στην εταιρία DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A και 50% συμμετοχή στην εταιρία LOV LUXEMBURG S.a.r.l, καθώς και απαιτήσεις από δανειακές συμβάσεις με τις εταιρίες αυτές ύψους περίπου €56 εκατ.. Ως αντάλλαγμα, η Εταιρία εξέδωσε μετοχικό κεφάλαιο ύψους €429 χιλ..

- Στις 14 Δεκεμβρίου 2023 πραγματοποιήθηκε από την Μητρική εισφορά στην Εταιρία των συμμετοχών στις θυγατρικές εταιρείες LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A., MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A. και THE MALL ATHENS S.M.S.A. Ως αντάλλαγμα για την εισφορά η Εταιρία εξέδωσε μετοχικό κεφάλαιο ύψους €331.000 χιλ..

Οι λογιστικές πολιτικές που ακολούθησε ο Όμιλος για την συναλλαγή υπό κοινό έλεγχο περιγράφονται παρακάτω στις σημειώσεις 2.1 και 2.3(στ).

Οι παρούσες ετήσιες ενοποιημένες και ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 27 Μαΐου 2024 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 ατομικές 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 του και διαθέτει χρηματοοικονομικές πηγές που να πληρούν τις λειτουργικές του 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 κατάλληλη 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 πιθανές επιπτώσεις από την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις. Η συγκεκριμένη απόφαση βασίζεται στις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών, στην υφιστάμενη ταμειακή θέση του Ομίλου, καθώς και τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την χρηματοδότηση της αξιοποίησης του ακινήτου στο Ελληνικό (The Ellinikon Mall και Riviera Galleria) εντός του 2022 και 2023.

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρατίθενται σε ευρώ και όλες οι αξίες στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη χιλιάδα (€'000) εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Όπως περιγράφεται στη σημείωση 1, ο Όμιλος στη διάρκεια της χρήσης ολοκλήρωσε την αναδιοργάνωση του, η οποία είχε ως αποτέλεσμα την απόκτηση νέων θυγατρικών οι οποίες πριν και μετά την αναδιοργάνωση αποτελούν θυγατρικές του ομίλου Lamda Development. Ως εκ τούτου οι σχετικές συναλλαγές αποτελούν συναλλαγές υπό κοινό έλεγχο και είναι εκτός του πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3. Ο Όμιλος, λαμβάνοντας υπόψιν τις πρόνοιες του ΔΛΠ 8, επέλεξε να αναγνωρίσει τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις των θυγατρικών στις λογιστικές τους αξίες όπως αυτές αναγνωρίζονταν στον όμιλο Lamda Development (predecessor accounting). Η επιλογή αυτής της λογιστικής πολιτικής βασίστηκε στα παρακάτω:

i. Οι εταιρίες που αποκτήθηκαν:
   - είναι 100% εταιρίες του ομίλου Lamda Development και δεν υπάρχουν μη ελέγχουσες συμμετοχές,
   - διαχειρίζονταν ως ενιαίο σύνολο πριν και μετά την συναλλαγή,
   - ως ενιαίο σύνολο πληρούν τον ορισμό της «'επιχείρησης' βάσει του ΔΠΧΑ 3»,
ii. Η αναδιοργάνωση θεωρήθηκε μία ενιαία και αναπόσπαστη συναλλαγή,
iii. Η απόκτηση των εταιριών πραγματοποιήθηκε ως εισφορά σε είδος με έκδοση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας και δεν καταβλήθηκε τίμημα σε μετρητά,
iv. Ο βασικός επιχειρηματικός σκοπός της αναδιοργάνωσης ήταν ο διαχωρισμός της δραστηριότητας των εμπορικών κέντρων από τις υπόλοιπες δραστηριότητες του ομίλου Lamda Development με σκοπό την καλύτερη διαχείριση και τον εξορθολογισμό της κεφαλαιακής διάρθρωσης του ομίλου των εμπορικών κέντρων τόσο από πλευράς ιδίων κεφαλαίων όσο και δανεισμού.

Ο Όμιλος επέλεξε να εφαρμόσει την παραπάνω λογιστική πολιτική αναδρομικά, παρουσιάζοντας τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις των αποκτηθέντων εταιριών καθώς και τα στοιχεία της καθαρής θέσης τους από την έναρξη της συγκριτικής περιόδου, ήτοι 01.01.2022, ως η συναλλαγή να ίσχυε από τότε που η Εταιρία και οι θυγατρικές ήταν υπό τον κοινό έλεγχο της Lamda Development. Ως εκ τούτου και όπως ορίζει το ΔΛΠ 1, ο Όμιλος έχει παρουσιάσει επιπλέον Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης για την 1.1.2022.
Η διαφορά μεταξύ των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων καθώς των αποτελεσμάτων εις νέον και λοιπών αποθεματικών των θυγατρικών εταιρών που αναγνωρίστηκαν, και του μετοχικού κεφαλαίου που εκδόθηκε από την Εταιρία, αναγνωρίστηκε σε ξεχωριστό αποθεματικό «Διαφορές συνένωσης».

Για τις λεπτομέρειες της συναλλαγής και την επίδραση στα κονδύλια της καθαρής θέσης του Ομίλου και της Εταιρίας βλέπε σημείωση 9.

Η επίδραση στην Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης την 1.1.2022 και 31.12.2022 παρουσιάζεται παρακάτω:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		
	31.12.2021 (Αρχική δημοσίευση)	**Επίδραση από την αναδρομική εφαρμογή λογιστικής πολιτικής**	**01.01.2022 (Αναθεωρημένο)**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	514.580	659.975	1.174.555
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	29	56	85
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	2.360	1.269	3.629
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	29	7	36
Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες	-	742	742
Λοιπές συμμετοχές	-	11	11
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	86	86
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	310	-	310
Λοιπές απαιτήσεις	587	52.839	53.426
	517.895	**714.985**	**1.232.880**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	-	12.105	12.105
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8.756	2.206	10.962
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	266	157	423
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	42.342	29.871	72.213
	51.364	**44.339**	**95.703**
Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	-	30.000	30.000
Σύνολο ενεργητικού	**569.259**	**789.324**	**1.358.583**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	164.600	-	164.600
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	8.192	-	8.192
Λοιπά αποθεματικά	7.620	2.833	10.453
Κέρδη εις νέον	172.091	213.171	385.262
Διαφορές συνένωσης	(88.871)	198.564	109.693
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**263.632**	**414.568**	**678.200**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	148.196	204.814	353.010
Υποχρεώσεις μισθώσεων	77.289	158	77.447
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	45.475	56.069	104.544
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	57	127	184
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	376	-	376
Λοιπές υποχρεώσεις	977	609	1.586
	272.370	**264.777**	**537.147**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	4.427	5.426	9.853
Υποχρεώσεις μισθώσεων	420	(101)	319
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13.827	57.668	71.495
Μερίσματα πληρωτέα	14.518	16.959	31.477
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	65	27	92
	33.257	**79.979**	**113.236**
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	-	30.000	30.000
Σύνολο υποχρεώσεων	**305.627**	**374.756**	**680.383**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**569.259**	**789.324**	**1.358.583**

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		
	31.12.2022 (Αρχική δημοσίευση)	**Επίδραση από την αναδρομική εφαρμογή λογιστικής πολιτικής**	**31.12.2022 (Αναθεωρημένο)**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	540.988	827.096	1.368.084
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	-	55	55
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	2.678	1.266	3.944
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	34	7.359	7.393
Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες	-	869	869
Λοιπές συμμετοχές	-	16	16
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	84	84
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	10.267	-	10.267
Λοιπές απαιτήσεις	663	9.767	10.430
	554.630	**846.512**	**1.401.142**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	-	27.792	27.792
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	10.076	65.662	75.738
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	-	256	256
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	45.980	68.972	114.952
	56.056	**162.682**	**218.738**
Σύνολο ενεργητικού	**610.686**	**1.009.194**	**1.619.880**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	164.600	-	164.600
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	8.192	-	8.192
Λοιπά αποθεματικά	12.813	62.778	75.591
Κέρδη εις νέον	203.507	139.829	343.336
Διαφορές συνένωσης	(88.871)	198.564	109.693
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**300.241**	**401.171**	**701.412**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	142.518	66.197	208.715
Υποχρεώσεις μισθώσεων	78.000	32	78.032
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	54.476	85.754	140.230
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	40	129	169
Λοιπές υποχρεώσεις	132	5.428	5.560
	275.166	**157.540**	**432.706**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	6.529	359.143	365.672
Υποχρεώσεις μισθώσεων	438	23	461
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16.539	92.551	109.090
Μερίσματα πληρωτέα	6.913	(2.191)	4.722
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	4.860	957	5.817
	35.279	**450.483**	**485.762**
Σύνολο υποχρεώσεων	**310.445**	**608.023**	**918.468**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**610.686**	**1.009.194**	**1.619.880**

Η επίδραση στην Κατάσταση αποτελεσμάτων για την περίοδο 1.1.2022-31.12.2022 παρουσιάζεται παρακάτω:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		
	01.01-31.12.2022 (Αρχική δημοσίευση)	**Επίδραση από την αναδρομική εφαρμογή λογιστικής πολιτικής**	**01.01-31.12.2022 (Αναθεωρημένο)**
Έσοδα	49.221	38.100	87.321
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	24.999	31.834	56.833
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(10.658)	(4.277)	(14.935)
Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων	-	(1.279)	(1.279)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.918)	(1.636)	(3.554)
Αποσβέσεις	(360)	(292)	(652)
Λοιπά (έσοδα) / έξοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)	(487)	(1.651)	(2.138)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	**60.797**	**60.799**	**121.596**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	4.963	921	5.884
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(9.178)	(13.568)	(22.746)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	-	47	47
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	**56.582**	**48.199**	**104.781**
Φόρος εισοδήματος	(13.357)	(37.066)	(28.091)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	**43.225**	**11.133**	**76.690**

Η επίδραση στην Κατάσταση ταμειακών ροών για την περίοδο 1.1.2022-31.12.2022 παρουσιάζεται παρακάτω:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		
	01.01-31.12.2022 (Αρχική δημοσίευση)	**Επίδραση από την αναδρομική εφαρμογή λογιστικής πολιτικής**	**01.01-31.12.2022 (Αναθεωρημένο)**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	**43.225**	**33.465**	**76.690**
Προσαρμογές για:			
Φόρος εισοδήματος	13.357	14.734	28.091
Αποσβέσεις	360	292	652
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	-	(47)	(47)
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού	(6)	23	17
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(4.963)	(921)	(5.884)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	9.178	13.568	22.746
Άλλα μη ταμειακά (έσοδα)/έξοδα	(2)	2	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(24.999)	(31.834)	(56.833)
	36.150	**29.282**	**65.432**
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων	-	(1.329)	(1.329)
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	(1.396)	(16.738)	(18.134)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	1.868	10.191	12.059
	472	**(7.876)**	**(7.404)**

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		
	01.01-31.12.2022 (Αρχική δημοσίευση)	**Επίδραση από την αναδρομική εφαρμογή λογιστικής πολιτικής**	**01.01-31.12.2022 (Αναθεωρημένο)**
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	(564)	(232)	(796)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από λειτουργικές δραστηριότητες	**36.058**	**21.174**	**57.232**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	(928)	(13.163)	(14.091)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	(12)	(12)
Τόκοι που εισπράχθηκαν από τραπεζικές καταθέσεις	1	-	1
Πληρωμές τιμήματος (εξαγοράς)/πώλησης συμμετοχών	-	(35.807)	(35.807)
(Αγορά)/πώληση χρηματοοικονομικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα συμμετοχών κατά την εξαγορά	-	3.944	3.944
(Αύξηση)/μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών	-	(85)	(85)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες	**(927)**	**(45.123)**	**(46.050)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αγορά ιδίων μετοχών	-	(109.000)	(109.000)
Μερίσματα πληρωθέντα	(18.419)	(21.675)	(40.094)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Εταιρίας και θυγατρικών από Lamda Development S.A.	-	59.923	59.923
Ανάληψη δανείων	-	470.000	470.000
Αποπληρωμή δανείων	(4.173)	(321.684)	(325.857)
Αποπληρωμή μισθωμάτων	(407)	(26)	(433)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	(5.034)	(10.174)	(15.208)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων	(3.460)	(2)	(3.462)
Έξοδα έκδοσης δανείων	-	(4.312)	(4.312)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**(31.493)**	**63.050**	**31.557**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**3.638**	**39.101**	**42.739**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	42.342	29.871	72.213
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	**45.980**	**68.972**	**114.952**

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 του Ομίλου 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 1-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον της μεταβολής του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

Το συνολικό κόστος ενέργειας των Εμπορικών Κέντρων (The Mall Athens, Golden Hall και Mediterranean Cosmos) για το 2023 ανήλθε σε €4,4 εκατ., μειωμένο κατά περίπου 12% σε σύγκριση με το 2022. Επισημαίνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος του εν λόγω κόστους αφορά κοινόχρηστους χώρους στα Εμπορικά Κέντρα, το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι καταστηματάρχες/μισθωτές.

Ο Όμιλος παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς. Τέλος, ο Όμιλος 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.

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος δεν έχει συμφωνημένες-συμβασιοποιημένες τελικές τιμές πώλησης για τη μεγάλη πλειοψηφία των έργων και αναπτύξεων που περιλαμβάνονται στο έργο του Ελληνικού. Το γεγονός αυτό παρέχει στον Όμιλο τη δυνατότητα να μετακυλήσει στους αντισυμβαλλόμενους μέρος ή ολόκληρο από το αυξημένο κόστος πρώτων υλών και ενέργειας που παρατηρείται προσφάτως στην αγορά, διατηρώντας παρόλα αυτά τις τιμές πώλησης σε ανταγωνιστικά επίπεδα βάσει των ευρύτερων συνθηκών αγοράς. Περαιτέρω επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τις διεθνείς πρακτικές κατάρτισης μελλοντικών εκτιμήσεων-προϋπολογισμού για τέτοιου μεγέθους και πολυπλοκότητας έργα, ο Όμιλος έχει συμπεριλάβει περιθώρια για αστάθμητους κινδύνους (contingencies) στις εκτιμήσεις κόστους για όλα τα έργα και αναπτύξεις που περιλαμβάνονται στο Ελληνικό.

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Ομίλου, στον κίνδυνο των αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο στις 31.12.2023 ανέρχονταν σε περίπου €572 εκατ.. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου €107 εκατ.. Συνεπώς, σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει επίπτωση κατά περίπου €4,6 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα σε ενοποιημένη βάση (αντίστοιχα και στα προ-φόρων ενοποιημένα αποτελέσματα του Ομίλου).

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 2023.

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 των ανειλημμένων υποχρεώσεών του. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων του Ομίλου θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

Στην σημείωση 3 αναφορικά με την «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» παρέχονται πληροφορίες επί της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου του Ομίλου, καθώς επίσης και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει ο Όμιλος βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

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

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

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 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 2023

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.

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 της ουσιαστικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικής πολιτικής.
Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, καθώς οι υπάρχουσες γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών είναι συνεπείς με τις τροποποιήσεις.

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.

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.
Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, καθώς οι υπάρχουσες γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών είναι συνεπείς με τις τροποποιήσεις.

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.

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.
Οι τροποποιήσεις αυτές δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, παρά μόνο σε επίπεδο γνωστοποιήσεων (τρόπος παρουσίασης) της αναβαλλόμενης φορολογίας από μισθώσεις.

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» (Τροποποίηση) – «Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση και πρότυποι κανόνες του μοντέλου Πυλώνας ΙΙ»
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2023/2468 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 8ης Νοεμβρίου 2023, L 9.11.2023)

Τον Μάιο του 2023, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος», οι οποίες εισάγουν μια υποχρεωτική εξαίρεση στο ΔΛΠ 12 από την αναγνώριση και γνωστοποίηση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων που σχετίζονται με τους φόρους εισοδήματος του μοντέλου «Πυλώνας 2» ("Pillar Two").

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ΔΛΠ 12 εφαρμόζεται σε φόρους εισοδήματος που προκύπτουν από τη φορολογική νομοθεσία που θεσπίστηκε για την εφαρμογή των κανόνων του μοντέλου Πυλώνας ΙΙ που δημοσιεύονται από τον Οργανισμό Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ), συμπεριλαμβανομένης της φορολογικής νομοθεσίας που εφαρμόζει ειδικούς εγχώριους ελάχιστους συμπληρωματικούς φόρους, για να διασφαλίσει ότι οι μεγάλες πολυεθνικές εταιρείες θα υπόκεινται σε ελάχιστο φορολογικό συντελεστή 15%. Αυτή η φορολογική νομοθεσία, και οι φόροι εισοδήματος που προκύπτουν από αυτήν, αναφέρονται ως «Νομοθεσία Πυλώνας ΙΙ» και «Φόροι εισοδήματος Πυλώνας ΙΙ», αντίστοιχα.

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί ότι έχει εφαρμόσει την εξαίρεση για την αναγνώριση και γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που σχετίζονται με τους Φόρους εισοδήματος Πυλώνας ΙΙ και να γνωστοποιεί ξεχωριστά το τρέχον φορολογικό της έξοδο ή έσοδο, που σχετίζεται με τους Φόρους εισοδήματος Πυλώνας ΙΙ, στις περιόδους που ισχύει η νομοθεσία.

Επίσης, απαιτείται για περιόδους κατά τις οποίες έχει ουσιαστικά θεσπιστεί η Νομοθεσία Πυλώνας ΙΙ αλλά δεν έχει ακόμη τεθεί σε ισχύ, γνωστοποίηση γνωστών ή εύλογα εκτιμήσιμων πληροφοριών που βοηθούν τους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την έκθεση της οικονομικής οντότητας που προκύπτει από τους Φόρους εισοδήματος Πυλώνας ΙΙ, μέσω ποιοτικών και ποσοτικών πληροφοριών σχετικά με την έκθεσή της στους συγκεκριμένους φόρους, στο τέλος της περιόδου αναφοράς.

Η γνωστοποίηση της τρέχουσας φορολογικής δαπάνης που σχετίζεται με τους Φόρους εισοδήματος Πυλώνας ΙΙ και οι γνωστοποιήσεις σε σχέση με περιόδους πριν από την έναρξη ισχύος της νομοθεσίας, απαιτούνται για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, αλλά δεν απαιτούνται για καμία ενδιάμεση περίοδο που λήγει την ή πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2023.

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/1491 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 8ης Σεπτεμβρίου 2022, L 234/10 -9.9.2022)

Το πρότυπο ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» τέθηκε σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα και έρχεται να αντικαταστήσει το ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια».

Αντικείμενο του προτύπου είναι η αναγνώριση, η επιμέτρηση, η παρουσίαση και οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις όλων των τύπων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ορισμένων εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής, ανεξάρτητα από τη φύση των δραστηριοτήτων των οντοτήτων που τα εκδίδουν.

Το εν λόγω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο και συνεπώς δεν επηρέασε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του.

<u>Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31η Δεκεμβρίου 2023</u>

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 2024 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο νωρίτερα.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (Τροποποιήσεις) - «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» και "Πληροφόρηση σχετικά με μακροπρόθεσμο δανεισμό με ρήτρες (covenants)"
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2023/2822 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 19ης Δεκεμβρίου 2023, L - 20.12.2023)
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 του καταστάσεις καθώς οι υπάρχουσες λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με τις τροποποιήσεις.

ΔΠΧΑ 16 "Μισθώσεις" (Τροποποίηση) - "Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης"
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2023/2579 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 20ης Νοεμβρίου 2023, L - 21.11.2023)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.
Τον Σεπτέμβριο του 2022 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», η οποία 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. Ωστόσο με μία αρχική εκτίμηση οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να επηρεάσουν τον Όμιλο.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» – «Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών» (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.
Τον Μάιο του 2023 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» για να συμπληρώσει τις ήδη υπάρχουσες απαιτήσεις στα ΔΠΧΑ και να απαιτήσει από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τους όρους και τις προϋποθέσεις των συμφωνιών χρηματοδότησης προμηθευτών. Επιπρόσθετα, οι οντότητες υποχρεούνται να γνωστοποιούν στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των χρηματοοικονομικών συμφωνιών με προμηθευτές και τα κονδύλια στα οποία παρουσιάζονται αυτές οι υποχρεώσεις καθώς και τις λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και κονδυλίων, για τα οποία οι πάροχοι χρηματοδότησης έχουν ήδη διακανονίσει τις αντίστοιχες εμπορικές υποχρεώσεις. Οι οντότητες θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούν το είδος και την επίδραση των μη ταμειακών αλλαγών στις λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των χρηματοοικονομικών συμφωνιών προμηθευτών, οι οποίες εμποδίζουν

τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων από το να είναι συγκρίσιμες. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς το εύρος των ημερομηνιών λήξης πληρωμής για χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που οφείλονται στους παρόχους χρηματοδότησης και για συγκρίσιμες εμπορικές υποχρεώσεις που δεν αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών.
Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ο Όμιλος θα αξιολογήσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» – «Τροποποιήσεις σε έλλειψη ανταλλαξιμότητας».
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν τον ή μετά τον Ιανουάριο του 2025, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.
Τον Αύγουστο του 2023 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις που απαιτούν από τις εταιρίες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται σε άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχουν.
Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
Ο Όμιλος θα αξιολογήσει την επίδραση της τροποποίησης στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις
Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027.

Τον Απρίλιο του 2024 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18. Το νέο πρότυπο καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρίας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρίας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Όμιλος θα αξιολογήσει την επίδραση της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

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

2.3 Ενοποίηση

(α) Θυγατρικές

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

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Μεταγενέστερες αλλαγές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος το οποίο έχει καταταχθεί ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, αναγνωρίζονται

με βάση το ΔΠΧΑ 9. 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 εταιριών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. 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 απομείωση. 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 αναφοράς 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 αναφοράς 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 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. 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) Συγγενείς επιχειρήσεις

Συγγενείς είναι οι επιχειρήσεις, στις οποίες ο Όμιλος έχει ουσιώδη επιρροή, αλλά όχι έλεγχο. Οι επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως, το οποίο αυξάνεται ή μειώνεται με την αναγνώριση του μεριδίου του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των συγγενών επιχειρήσεων μετά την εξαγορά. Οι επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις περιλαμβάνουν και την υπεραξία που προέκυψε κατά την εξαγορά.
Σε περίπτωση μείωσης του ποσοστού συμμετοχής σε συγγενή επιχείρηση όπου, όμως, ο Όμιλος συνεχίζει να ασκεί ουσιώδη επιρροή, μόνο αναλογία των ποσών που είχαν προηγουμένως καταχωρηθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα θα μεταφερθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.
Το μερίδιο του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των συγγενών επιχειρήσεων μετά την εξαγορά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, ενώ το μερίδιο των μεταβολών στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά την εξαγορά, αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Οι συσσωρευμένες μεταβολές μετά την εξαγορά επηρεάζουν τη λογιστική αξία των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις. Στην περίπτωση που το μερίδιο του Ομίλου επί των ζημιών μιας συγγενούς υπερβεί την αξία της επένδυσης, συμπεριλαμβανομένων τυχόν μη

εξασφαλισμένων απαιτήσεων, δεν αναγνωρίζονται επιπλέον ζημιές, εκτός εάν έχουν γίνει πληρωμές ή έχουν αναληφθεί περαιτέρω δεσμεύσεις για λογαριασμό της συγγενούς.
Ο Όμιλος αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία αναφοράς αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι οι επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις έχουν απομειωθεί. Εφόσον υφίσταται η ένδειξη, ο Όμιλος υπολογίζει το ποσό της απομείωσης ως τη διαφορά ανάμεσα στην ανακτήσιμη αξία των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις και της λογιστικής αξίας και αναγνωρίζει το ποσό στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, προστιθέμενο στο «Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης».
Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των συγγενών επιχειρήσεων απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στις συγγενείς επιχειρήσεις. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές απαλείφονται εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές των συγγενών επιχειρήσεων έχουν τροποποιηθεί ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.
Η Εταιρία καταχωρεί τις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση. Ο Όμιλος και η Εταιρία ελέγχουν σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε συγγενή επιχείρηση 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 συγγενούς επιχείρησης υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό της, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Ο προσδιορισμός της ανακτήσιμης αξίας της συγγενούς εταιρίας 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 αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

(ε) Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων - ΔΠΧΑ 3 παρ.2 (β)

Με βάση τη παρ.2 (β) του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων», σε περιπτώσεις απόκτησης θυγατρικών, οι οποίες δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης αλλά αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείων ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση, ο αποκτών αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις στο κόστος αγοράς, το οποίο επιμερίζεται στα επιμέρους αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με βάση τις σχετικές τους εύλογες αξίες κατά την ημερομηνία αγοράς. Επιπλέον, τέτοιου είδους συναλλαγές δεν καταλήγουν σε υπεραξία.

(στ) Επιχειρηματικές συνενώσεις υπο κοινό έλεγχο

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, ο Όμιλος ενσωματώνει τις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που συνενώνονται όπως αυτές αναγνωρίζονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής του ομίλου κατά την ημερομηνία της συνένωσης υπό κοινό έλεγχο (χωρίς την αναπροσαρμογή τους σε εύλογες αξίες). Οποιαδήποτε διαφορά προκύπτει μεταξύ των καθαρών περιουσιακών στοιχείων, των κονδυλίων της καθαρής θέσης, και του τιμήματος που καταβάλλεται (ή του μετοχικού κεφαλαίου που εκδίδεται από την Εταιρεία σε περίπτωση που η συνένωση πραγματοποιείται ως αποτέλεσμα εισφοράς σε είδος από την Μητρική), καταχωρείται απευθείας στα ίδια κεφάλαια σε ξεχωριστό αποθεματικό ως «Διαφορές συνένωσης».

2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι τομείς καθορίζονται και παρουσιάζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις με βάση την εσωτερική πληροφόρηση που λαμβάνει η Διοίκηση του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου είναι υπεύθυνη για την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση της αποδοτικότητας των τομέων καθώς και για τις στρατηγικές αποφάσεις του Ομίλου. Το Διοικητικό Συμβούλιο (το οποίο είναι υπεύθυνο για την λήψη των οικονομικών αποφάσεων) ορίζει τους τομείς δραστηριότητας σύμφωνα με τη χρήση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και το στάδιο λειτουργίας τους. Ο Όμιλος προχωρεί σε επαναπροσδιορισμό των λειτουργικών του τομέων όταν αλλάζει η δομή των κύριων δραστηριοτήτων του και η οργανωτική δομή του.

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 αναφοράς, 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, μετατρέπονται στο νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου ως εξής:

i. Τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων σε κάθε ημερομηνία αναφοράς μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία του αναφοράς,
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 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων 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 αναφοράς.

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 δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από τον Όμιλο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.
Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ακίνητα με καθεστώς ιδιοκτησίας καθώς και με δικαίωμα επιφάνειας όπως οικόπεδα, κτίρια, οικόπεδα και κτίρια που κατέχονται με μίσθωση, ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα, καθώς και ακίνητα για τα οποία ο Όμιλος δεν έχει ακόμη προσδιορίσει συγκεκριμένη χρήση τους.
Οι ιδιόκτητες επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.
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 μόνο όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.
Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.
Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.
Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επενδύσεις σε ακίνητα. Άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. 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 ιδιοχρησιμοποιούμενου 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 στη Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά συνολικά έσοδα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.
Αν η χρήση ενός αποθέματος 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 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.
Γενικότερα, αναταξινομήσεις από και προς τις επενδύσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται όταν υπάρχει αλλαγή στην χρήση η οποία αποδεικνύεται ως ακολούθως:
(α) έναρξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, για μεταφορά από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα
(β) έναρξη ανάπτυξης ακινήτου με σκοπό την μεταγενέστερη πώληση, για μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα
(γ) λήξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, για μεταφορά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα στα επενδυτικά ακίνητα
(δ) έναρξη συμφωνίας λειτουργικής μίσθωσης ακινήτου σε τρίτο μέρος, για μεταφορά από τα αποθέματα στα επενδυτικά ακίνητα.

2.7 Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία περιλαμβάνουν: Οικόπεδα, κτίρια και εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων, μεταφορικά μέσα & μηχανολογικό εξοπλισμό, έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό, καθώς και ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση.
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 των στοιχείων.
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 ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού είναι ως εξής:

- 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 αναφοράς 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. 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

(α) Υπεραξία

Η υπεραξία αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της εύλογης αξίας του ποσοστού του Ομίλου επί της καθαρής θέσης της θυγατρικής, συγγενούς επιχείρησης ή κοινοπραξίας, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Η υπεραξία από εξαγορές θυγατρικών εταιριών αναγνωρίζεται στα άυλα περιουσιακά στοιχεία. Η υπεραξία από εξαγορές συγγενών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών αναγνωρίζεται στον λογαριασμό των συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες.

Η υπεραξία ελέγχεται ετησίως για απομείωση και αναγνωρίζεται στο κόστος μείον τις όποιες ζημιές απομείωσης. Κέρδη και ζημίες από την πώληση μιας επιχείρησης περιλαμβάνουν τη λογιστική αξία της υπεραξίας που αντιστοιχεί στην επιχείρηση που πωλήθηκε.
Για σκοπούς ελέγχου της υπεραξίας για απομείωση, η υπεραξία κατανέμεται σε μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών, οι οποίες αντιπροσωπεύουν την κάθε επιχείρηση.

(β) Λογισμικό

Το λογισμικό αφορά κυρίως άδειες λογισμικού που χρησιμοποιούνται για διοικητικές λειτουργίες του Ομίλου. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν τη λειτουργία των λογισμικών προγραμμάτων πέρα από τις αρχικές προδιαγραφές τους κεφαλαιοποιούνται και προστίθενται στην αρχική αξία κτήσης τους. Τα λογισμικά αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο ανάλογα με την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται έως 5 έτη.

2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή, όπως η υπεραξία, δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως, καθώς και όταν κάποια γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες 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 επενδυτικά ακίνητα (οι οποίες αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος του Ομίλου) λαμβάνονται υπόψη οι αποτιμήσεις των επενδυτικών τους ακινήτων όπως περιγράφονται στη σημείωση 6.
Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στην χρήση που προκύπτουν.

2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Αναγνώριση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης όταν, και μόνον όταν, καθίσταται συμβαλλόμενος του χρηματοοικονομικού μέσου. Ο Όμιλος αρχικά αναγνωρίζει τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στην ημερομηνία συναλλαγής. Κατά την αρχική αναγνώριση, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από συγκεκριμένες εμπορικές απαιτήσεις, αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη τους αξία πλέον του κόστους συναλλαγών (εκτός των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων, όπου το κόστος συναλλαγών εξοδοποιείται).

(β) Κατάταξη των μη παράγωγων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

i) Χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (debt financial instruments)

Οι χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 κατατάσσονται σύμφωνα με: (i) το επιχειρηματικό μοντέλο του Ομίλου για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, 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 (ii) εάν οι συμβατικές ταμιακές ροές του περιουσιακού στοιχείου αποτελούν «αποκλειστικές αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου (το «κριτήριο SPPI»), στις παρακάτω τρεις κατηγορίες:

- Χρεωστικοί τίτλοι στο αποσβεσμένο κόστος (amortized cost),
- Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (Fair Value through Other Comprehensive Income - "FVOCI"), και
- Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (Fair Value through Profit or Loss - "FVPL").

Η μεταγενέστερη επιμέτρηση τον χρεωστικών χρηματοοικονομικών τίτλων εξαρτάται από την κατάταξη τους ως ακολούθως:

Χρεωστικοί τίτλοι στο αποσβεσμένο κόστος:

Συμπεριλαμβάνουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα μέσω ενός επιχειρηματικού μοντέλου με σκοπό την συλλογή συμβατικών ταμιακών ροών που πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτοί οι χρεωστικοί τίτλοι επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος

χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από διαγραφές και απομειώσεις καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ως χρηματοοικονομικά έσοδα ή έξοδα, καθώς επίσης και το έσοδο πραγματικού επιτοκίου μέσω της διαδικασίας απόσβεσης. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα οι χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (debt financial instruments) του Ομίλου, εκτός από τις επενδύσεις σε αμοιβαία κεφάλαια και ομόλογα τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

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

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα
- Απαιτήσεις από πελάτες
- Δάνεια προς θυγατρικές, που περιλαμβάνονται στις «Λοιπές απαιτήσεις» και «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις»

Απαιτήσεις από πελάτες:
Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για πώληση εμπορευμάτων 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 αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

Δάνεια προς θυγατρικές:
Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργείς αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησής τους. Συμπεριλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς τα οποία συμπεριλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI):

Συμπεριλαμβάνουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα μέσω ενός επιχειρηματικού μοντέλου με παράλληλο σκοπό την συλλογή συμβατικών ταμιακών ροών και την πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτοί οι χρεωστικοί τίτλοι επιμετρώνται στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημίες καταχωρούνται ως λοιπά συνολικά έσοδα στο αποθεματικό αποτίμησης. Κατά την πώληση, διαγραφή ή την απομείωση των περιουσιακών στοιχείων, τα σωρευμένα κέρδη ή ζημίες μεταφέρονται από το σχετικό αποθεματικό στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης. Το έσοδο τόκου που υπολογίζεται με την χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές και οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Ο Όμιλος δεν κατείχε την 31.12.2023 χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL):

Συμπεριλαμβάνουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν κατατάσσονται στις δύο παραπάνω κατηγορίες επειδή τα χαρακτηριστικά των ταμιακών ροών δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI ή δεν διακρατώνται με βάση ένα επιχειρηματικό μοντέλο με σκοπό είτε την συλλογή συμβατικών ταμιακών ροών, είτε την παράλληλη συλλογή ταμιακών ροών και πώληση. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημίες, συμπεριλαμβανομένου του εσόδου από τόκους, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα/έξοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)». Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται οι επενδύσεις του Ομίλου σε αμοιβαία κεφάλαια και ομόλογα.

ii) Συμμετοχικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (Equity financial instruments)

Οι συμμετοχικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 κατατάσσονται σύμφωνα με την πρόθεση του Ομίλου να τους διακρατήσει ή όχι για το προβλεπόμενο μέλλον καθώς και την επιλογή του κατά την αρχική αναγνώριση να τους κατατάξει στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI) ή όχι, στις παρακάτω δύο κατηγορίες:

- Συμμετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI), και
- Συμμετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL).

Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των συμμετοχικών χρηματοοικονομικών τίτλων εξαρτάται από την κατάταξη τους ως ακολούθως:

Συμμετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI):

Συμπεριλαμβάνει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, τα οποία ο Όμιλος προτίθεται να τα διακρατήσει για το προβλεπόμενο μέλλον (μη διακρατούμενα προς πώληση – "Not held for sale") και για τα οποία ο Όμιλος έχει ανέκκλητα επιλέξει κατά την αρχική αναγνώριση να τα κατατάξει στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI). Αυτή η επιλογή γίνεται ανά περίπτωση επένδυσης ξεχωριστά. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημίες καταχωρούνται ως λοιπά συνολικά έσοδα στο αποθεματικό αποτίμησης. Κατά την πώληση ή διαγραφή των περιουσιακών στοιχείων, τα σωρευμένα κέρδη ή ζημίες μεταφέρονται από το σχετικό αποθεματικό στα κέρδη εις νέον (χωρίς ανακύκλωση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης). Οι συμμετοχικοί τίτλοι στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI) δεν υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης με βάση το ΔΠΧΑ 9. Τα μερίσματα αναγνωρίζονται ως «έσοδο από μερίσματα» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων εκτός εάν το μέρισμα αντιπροσωπεύει σαφώς ένα μέρος ανάκτησης του κόστους της επένδυσης.

Ο Όμιλος δεν κατείχε την 31.12.2023 συμμετοχικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Συμμετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω αποτελεσμάτων (FVPL):

Συμπεριλαμβάνει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, για τα οποία ο Όμιλος έχει ανέκκλητα επιλέξει κατά την αρχική αναγνώριση να μην τα κατατάξει στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI). Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημίες, συμπεριλαμβανομένων των εσόδων από τόκους ή μερίσματα, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ως χρηματοοικονομικά έσοδα ή έξοδα αντιστοίχως.

Ο Όμιλος δεν κατείχε την 31.12.2023 συμμετοχικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω αποτελεσμάτων (FVPL).

(γ) Αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνον όταν:

- εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή
- μεταβιβάσει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή διατηρεί τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, αλλά αναλαμβάνει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμειακές ροές σε έναν ή περισσότερους παραλήπτες ή μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του στοιχείου ή δεν έχει ούτε μεταβιβάσει ούτε διατηρήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του στοιχείου αλλά δεν έχει διατηρήσει τον έλεγχο.

Όταν ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμιακών ροών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή έχει αναλάβει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμιακές ροές σε έναν ή περισσότερους παραλήπτες αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ούτε διατηρήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε συνεχίζει να αναγνωρίζει το μεταβιβαζόμενο περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξής του. Όταν η συνεχιζόμενη ανάμειξη του Ομίλου λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης επί του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου, η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης αντιπροσωπεύεται από τη χαμηλότερη αξία μεταξύ του ποσού της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που ο Όμιλος θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει («το ποσό της εγγύησης»). Όταν η συνεχιζόμενη ανάμειξη του Ομίλου λαμβάνει τη μορφή ενός πωληθέντος ή αγορασθέντος δικαιώματος προαίρεσης (ή και τα δύο) επί του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου (συμπεριλαμβανομένων και δικαιωμάτων που διακανονίζονται ταμειακά), η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης είναι το ποσό του μεταβιβαζόμενου στοιχείου που ο Όμιλος μπορεί να επαναγοράσει. Όμως, στην περίπτωση ενός γραπτού δικαιώματος πώλησης σε ορισμένη τιμή επί ενός περιουσιακού στοιχείου που επιμετράται στην εύλογη αξία, η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης περιορίζεται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου και της τιμής άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης.

(δ) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί ο Όμιλος να αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς απομείωσης έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ("Expected Credit Losses" - "ECLs") στους:

- Χρεωστικούς τίτλους στο αποσβεσμένο κόστος,
- Χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI), και
- Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία – "Contract assets" (όπως ορίζονται στο ΔΠΧΑ 15).

Ο Όμιλος έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις) που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος και υπόκεινται στο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Επίσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, όπως και οι δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9.

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

i) Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές 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 εφαρμόζονται από τον Όμιλο για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων ανάλογα με τις συνθήκες του εμπορικού και οικονομικού περιβάλλοντος.

ii) Δάνεια προς θυγατρικές

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανακλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ροών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 1.

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

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

2.11 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 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 ημερομηνίας 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.
Για σκοπούς λογιστικής αντιστάθμισης τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα κατατάσσονται στις παρακάτω κατηγορίες:
• αντιστάθμιση της εύλογης αξίας (fair value hedge): αντιστάθμιση της έκθεσης στη διακύμανση της εύλογης αξίας αναγνωρισμένου περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης ή μη αναγνωρισμένης βέβαιης δέσμευσης

• αντιστάθμιση ταμειακών ροών (cash flow hedge): αντιστάθμιση της έκθεσης στη μεταβλητότητα των ταμειακών ροών που αποδίδεται σε συγκεκριμένο κίνδυνο που σχετίζεται με αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση (όπως το σύνολο ή μέρος κάποιων μελλοντικών καταβολών τόκων χρέους κυμαινόμενου επιτοκίου) ή μια πολύ πιθανή προσδοκώμενη συναλλαγή.

Κατά την έναρξη μιας σχέσης αντιστάθμισης ο Όμιλος επισήμως προσδιορίζει και τεκμηριώνει την αντισταθμιστική σχέση και την επιδίωξη του αναφορικά με τη διαχείριση του κινδύνου και την στρατηγική του για την ανάληψη της αντιστάθμισης. Η τεκμηρίωση περιλαμβάνει ρητή αναφορά στο αντισταθμιστικό χρηματοοικονομικό μέσο, το σχετικό αντισταθμισμένο στοιχείο ή συναλλαγή, τη φύση του αντισταθμισμένου κινδύνου και τον τρόπο με τον οποίο η οικονομική οντότητα αξιολογεί την αποτελεσματικότητα του μέσου αντιστάθμισης για τον συμψηφισμό της έκθεσης σε μεταβολές της εύλογης αξίας του αντισταθμισμένου στοιχείου ή των αντισταθμισμένων ταμειακών ροών που αποδίδονται στον αντισταθμισμένο κίνδυνο. Η αντιστάθμιση αναμένεται να είναι άκρως αποτελεσματική ως προς τον συμψηφισμό των μεταβολών της εύλογης αξίας ή των ταμειακών ροών και αξιολογείται σε συνεχιζόμενη βάση ώστε να προσδιορισθεί ότι είναι άκρως αποτελεσματική καθ' όλες τις καλυπτόμενες περιόδους αναφοράς για τις οποίες είχε προσδιοριστεί.

Λογιστική αντιστάθμισης:

Αντιστάθμιση της εύλογης αξίας (fair value hedge):
Το κέρδος ή η ζημία από την μεταγενέστερη επιμέτρηση του μέσου αντιστάθμισης στην εύλογη αξία αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο «Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό» (ή στα λοιπά συνολικά έσοδα, αν το αντισταθμιστικό μέσο αντισταθμίζει ένα συμμετοχικό τίτλο τον οποίο ο Όμιλος έχει επιλέξει να παρουσιάζει της μεταβολές στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων - FVOCI).

Αντιστάθμιση ταμειακών ροών (cash flow hedge):
Το μέρος του κέρδους ή της ζημίας του μέσου αντιστάθμισης που τεκμηριώνεται ως αποτελεσματικό αναγνωρίζεται απευθείας στα λοιπά συνολικά έσοδα και συγκεκριμένα στο αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών, ενώ το αναποτελεσματικό μέρος αναγνωρίζεται στα «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) (καθαρά)» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν ως λοιπά συνολικά έσοδα μεταφέρονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά την ίδια περίοδο ή περιόδους που το αποκτηθέν περιουσιακό στοιχείο ή η αναληφθείσα υποχρέωση επηρεάζει τα αποτελέσματα (όπως κατά τις περιόδους που αναγνωρίζονται έσοδα ή έξοδα από τόκους ή μια προβλεπόμενη πώληση πραγματοποιηθεί).

Εάν η αντιστάθμιση δεν πληροί πλέον τα κριτήρια για τη λογιστική αντιστάθμισης ή το μέσο αντιστάθμισης πωλείται, λήγει, τερματιστεί ή ασκηθεί, τότε η λογιστική αντιστάθμισης διακόπτεται μελλοντικά. Όταν η λογιστική αντιστάθμισης ταμειακών ροών διακόπτεται, το ποσό που έχει συσσωρευτεί στο αποθεματικό αντιστάθμισης και το κόστος του αποθεματικού αντιστάθμισης κινδύνου παραμένει στα ίδια κεφάλαια μέχρις ότου, για αντιστάθμιση μιας συναλλαγής με αποτέλεσμα την αναγνώριση μη χρηματοοικονομικού στοιχείου, συμπεριλαμβάνεται στο κόστος μη χρηματοοικονομικού στοιχείου κατά την αρχική αναγνώρισή του ή, για άλλες αντισταθμίσεις ταμειακών ροών, μεταφέρεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά την ίδια περίοδο ή περιόδους κατά τις οποίες οι αντισταθμιζόμενες αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές να επηρεάζουν την Κατάσταση Αποτελεσμάτων.
Αν η προβλεπόμενη συναλλαγή ή δέσμευση δεν είναι πλέον πιθανό να συμβεί, το συσσωρευμένο κέρδος ή η ζημία που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα μεταφέρεται 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 31.12.2023, ο Όμιλος δεν κατέχει εργαλεία αντιστάθμισης εύλογης αξίας. Κατά την ίδια ημερομηνία ο Όμιλος κατείχε εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών για τα οποία εφάρμοσε λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου και ως εκ τούτου οι μεταβολές σε εύλογη αξία καταχωρήθηκαν σε ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων (σημείωση 21).

Η πλήρης εύλογη αξία των παραγώγων αντιστάθμισης ταξινομείται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση όταν η εναπομένουσα λήξη του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μεγαλύτερη από 12 μήνες. Κατατάσσεται ως κυκλοφορούν ενεργητικό ή υποχρέωση όταν η εναπομένουσα λήξη του αντισταθμισμένου στοιχείου είναι μικρότερη από 12 μήνες. Τα εμπορικά (trading) παράγωγα ταξινομούνται ως κυκλοφορούν ενεργητικό ή υποχρέωση.

2.13 Αποθέματα

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν κυρίως οικόπεδα και κτίρια προς πώληση, αλλά και οικόπεδα τα οποία βρίσκονται υπό ανάπτυξη με σκοπό την μελλοντική πώληση τους στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας. Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος απόκτησης τους ή στο τεκμαρτό κόστος, δηλαδή την εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία αναταξινόμησης τους από τα επενδυτικά ακίνητα. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Ακίνητα υπό ανάπτυξη

Τα ακίνητα υπό ανάπτυξη αποτελούν οικόπεδα που διακρατούνται με σκοπό την ανάπτυξη και τη μεταγενέστερη πώληση τους. Κατά την ημερομηνία αναφοράς παρουσιάζονται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.
Το κόστος αποτελείται από το κόστος απόκτησης των περιουσιακών στοιχείων, καθώς και το κόστος ανάπτυξης (κόστος κατασκευής, αμοιβές μελετητών και λοιπών επαγγελματιών κατά τη φάση ανάπτυξης).
Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία κάθε ακίνητου είναι βασισμένη στην εκτιμωμένη τιμή πώλησης στα πλαίσια του συνήθους κύκλου λειτουργίας, μειωμένη με τα εκτιμώμενα κόστη ολοκλήρωσης και τα έξοδα σχετιζόμενα με την πώληση.
Τα ακίνητα υπό ανάπτυξη μεταφέρονται κατά την ολοκλήρωση τους στα οικόπεδα και κτίρια προς πώληση.

Κτίρια προς πώληση

Τα οικόπεδα και κτίρια προς πώληση αποτελούν ολοκληρωμένα ακίνητα που δεν είχαν πωληθεί έως την ημερομηνία αναφοράς και παρουσιάζονται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.
Το κόστος αποτελείται από το κόστος απόκτησης των περιουσιακών στοιχείων, το κόστος ανάπτυξης όπως περιγράφεται ανωτέρω, καθώς και τα σχετικά κόστη προετοιμασίας πώλησης τους.
Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία κάθε ακίνητου είναι βασισμένη στην εκτιμωμένη τιμή πώλησης στα πλαίσια του συνήθους κύκλου λειτουργίας, μειωμένη με τα έξοδα σχετιζόμενα με την πώληση.

Προβλέψεις απομείωσης

Για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας κάθε ακίνητου, όπως περιγράφηκε ανωτέρω, η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά τόσο τις αξίες πώλησης όσο και το κόστος ολοκλήρωσης ως μια περιοχή με αυξημένη αβεβαιότητα εκτίμησης, καθώς τέτοιου είδους εκτιμήσεις λαμβάνουν υπόψη τις συνθήκες της αγοράς που επηρεάζουν κάθε ακίνητο καθώς και τη στρατηγική πώλησης του.
Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εκτιμάται κατά πόσο μια πρόβλεψη απομείωσης πρέπει να σχηματιστεί εφόσον οι συνθήκες είναι τέτοιες ώστε το κόστος υπερβαίνει την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του ακινήτου. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν.

Χρονική ταξινόμηση ακινήτων υπό ανάπτυξη

Τα αποθέματα που αφορούν ακίνητα υπό ανάπτυξη ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό όταν η πώληση τους αναμένεται να συμβεί εντός του συνήθους κύκλου λειτουργίας του Ομίλου. Ειδικότερα στην περίπτωση των αποθεμάτων της έκτασης στο Ελληνικό, ως συνήθης κύκλος λειτουργίας ορίζεται η πρώτη φάση της επενδυτικής περιόδου (2021-2026). Η γη που διακρατείται για σκοπούς περαιτέρω αξιοποίησης και επί της οποίας δεν έχουν ξεκινήσει ενέργειες αξιοποίησης ή ενέργειες ανάπτυξης, και δεν αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του συνήθους κύκλου λειτουργίας, ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

2.14 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως, προθεσμιακές καταθέσεις καθώς και βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου. Οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών.

Δεσμευμένες Καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε ποσά τα οποία δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλο μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον και δεν είναι ταμειακά ισοδύναμα. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία αναφοράς ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της αναφοράς, ταξινομούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

2.15 Μετοχικό κεφάλαιο – Αποθεματικό υπέρ το άρτιο – Ίδιες μετοχές

Το μετοχικό κεφάλαιο συμπεριλαμβάνει τις μετοχές που έχουν εκδοθεί και βρίσκονται σε κυκλοφορία. Το αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο συμπεριλαμβάνει το επιπλέον της ονομαστικής αξίας των μετοχών καταβληθέν τίμημα. Έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση νέων μετοχών καταχωρούνται αφαιρετικά του αποθεματικού από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, καθαρά από φόρους.
Οι ίδιες μετοχές αντιπροσωπεύουν μετοχές της Εταιρίας οι οποίες αποκτήθηκαν και κατέχονται από τον Όμιλο. Οι ίδιες μετοχές εμφανίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων στο κόστος κτήσεως συμπεριλαμβανομένου οποιουδήποτε εξόδου, καθαρό από φόρους. Κατά την αγορά, πώληση, έκδοση ή ακύρωση των ιδίων μετοχών δεν αναγνωρίζεται κέρδος ή ζημία στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το τίμημα πώλησης ή αγοράς και τα σχετικά κέρδη ή ζημίες, καθαρά από άμεσα για τη συναλλαγή έξοδα και φόρους, από την εκκαθάριση αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

2.16 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.

2.17 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 αναφοράς.

2.18 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 (qualifying asset), 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 κεφαλαιοποιούνται καθώς αυτά τα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται 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.
Ο Όμιλος έχει επενδυτικά ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία επιμετρώνται σε εύλογη αξία για τα οποία έχει επιλέξει να μην κεφαλαιοποιήσει κόστη δανεισμού με βάση την επιλογή που παρέχει το ΔΛΠ 23 για περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε εύλογη αξία.

2.19 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχοντα 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 αναφοράς 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, συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, 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, συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες μόνο στο βαθμό όπου είναι πιθανό να αντιστραφούν στον μέλλον και θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή ή σε διαφορετικές φορολογητέες οντότητες όπου υπάρχει πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

2.20 Παροχές στο προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

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

(β) 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 αναφοράς.

(γ) Συνταξιοδοτικές παροχές

Τα προγράμματα συνταξιοδότησης στα οποία συμμετέχει ο Όμιλος χρηματοδοτούνται μέσω πληρωμών σε κρατικά κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα σε υποχρεωτική βάση. 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. 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 καταβάλει 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 στην Κατάσταση χρηματοοικονομικής Θέσης 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 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.
Το κόστος τόκων υπολογίζεται με την εφαρμογή του προεξοφλητικού επιτοκίου στην καθαρή υποχρέωση για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

(δ) 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 στην παρούσα αξία τους.

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

Ο Όμιλος συμμετέχει σε έναν αριθμό από προγράμματα παροχών δικαιωμάτων προαιρέσεως απόκτησης μετοχών κατά τα οποία ο Όμιλος λαμβάνει υπηρεσίες από τους εργαζόμενους ως αντάλλαγμα για συμμετοχικούς τίτλους της Μητρικής εταιρίας, Lamda Development SA. Η εύλογη αξία των υπηρεσιών των εργαζομένων που λαμβάνονται σε αντάλλαγμα των συμμετοχικών τίτλων της Μητρικής εταιρίας 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 Μητρική 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 ο Όμιλος αναγνωρίζει την επίδραση της αλλαγής των αρχικών εκτιμήσεών, αν υπάρχουν, στα αποτελέσματα με αντίστοιχη προσαρμογή στα ιδία 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.
Αναλόγως του προγράμματος, οι εργαζόμενοι αποκτούν μετοχικούς τίτλους της Μητρικής είτε καταβάλλοντας μετρητά (συμμετοχή σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με έκδοση νέων μετοχικών τίτλων), είτε με διάθεση δωρεάν ιδίων μετοχών της Μητρικής εταιρίας.

2.21 Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και ο Όμιλος θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους.
Κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα, αναβάλλονται και αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων έτσι ώστε να αντιστοιχίζονται με τα έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.
Οι κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται με την αγορά ενσώματων παγίων, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως αναβαλλόμενες κρατικές επιχορηγήσεις και μεταφέρονται ως έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων με την σταθερή μέθοδο, κατά την διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των σχετικών περιουσιακών στοιχείων.
Κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν υπήρχαν κρατικές επιχορηγήσεις.

2.22 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 αναφοράς, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της διοίκησης, θα απαιτηθούν για την τακτοποίηση της παρούσας δέσμευσης (σημείωση 4.1). Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας

αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.23 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων, παροχή υπηρεσιών, διαχείριση ακινήτων, καθώς και αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας, απαλλαγμένων από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.), τις εκπτώσεις και αφού διενεργηθούν οι απαλοιφές των εσόδων μεταξύ των εταιριών του Ομίλου. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα

Τα έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, 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 στα Εμπορικά Κέντρα (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), το οποίο αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας με την σταθερή μέθοδο, μειωτικά του εσόδου.
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.

(β) Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

Οι συμβάσεις με πελάτες μπορεί να περιλαμβάνουν πολλαπλές υποσχέσεις προς τους πελάτες και ως εκ τούτου να λογίζονται ως ξεχωριστές υποχρεώσεις εκτέλεσης (performance obligations). Οι σημαντικότερες υποχρεώσεις εκτέλεσης του Ομίλου αφορούν την παράδοση στους πελάτες γραφειακών χώρων (μέρος της εμπορικής ανάπτυξης The Ellinikon Mall) που κατασκευάζει ο Όμιλος. Στην περίπτωση αυτή, η τιμή συναλλαγής θα επιμερίζεται σε κάθε υποχρέωση εκτέλεσης με βάση τις αυτοτελείς τιμές πώλησης. Όταν αυτές δεν είναι άμεσα παρατηρήσιμες, υπολογίζονται με βάση το αναμενόμενο κόστος συν περιθώριο κέρδους. Τα έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας επιμετρώνται στην πάγια τιμή συναλλαγής που έχει συμφωνηθεί βάσει της συμφωνίας αγοραπωλησίας.
Τα έσοδα από τις πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται στον πελάτη και είναι πιθανό ότι ο Όμιλος θα εισπράξει το τίμημα που θα δικαιούται σε αντάλλαγμα για το περιουσιακό στοιχείο που θα μεταβιβαστεί στον πελάτη. Στον υπολογισμό του εσόδου λαμβάνεται υπόψιν και η τυχόν ύπαρξη μεταβλητού τιμήματος, υποχρεώσεων αποζημίωσης (penalties), καθώς και αν υπάρχει σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης (financing component).
Ανάλογα με τους όρους της σύμβασης και τους νόμους που ισχύουν για τη σύμβαση, ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μπορεί να μεταβιβαστεί σε βάθος χρόνου (over time) ή σε μια δεδομένη χρονική στιγμή (point in time).
Στην περίπτωση της πώλησης γραφειακών χώρων που κατασκευάζει ο Όμιλος ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται σε βάθος χρόνου εάν η απόδοση του Ομίλου δεν δημιουργεί περιουσιακό στοιχείο με εναλλακτική χρήση του Ομίλου και ο Όμιλος έχει εκτελεστό δικαίωμα πληρωμής για την απόδοση που έχει ολοκληρωθεί μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία.
Αυτό τεκμηριώνεται γενικά όταν:
- τα υποσχεθέντα ακίνητα προσδιορίζονται συγκεκριμένα από τον αριθμό του οικοπέδου, του ορόφου, καθώς και τα χαρακτηριστικά τους (όπως το μέγεθος και η τοποθεσία τους) στις συμφωνίες αγοραπωλησίας και στο συνημμένο σχέδιο διάταξης και οι αγοραστές θα μπορούσαν να επιβάλουν τα δικαιώματά του στα υποσχεθέντα ακίνητα εάν ο Όμιλος επιδιώξει να πουλήσει τη μονάδα σε άλλον αγοραστή. Ο συμβατικός περιορισμός στη δυνατότητα του Ομίλου να κατευθύνει το υποσχεθέν ακίνητο για άλλη χρήση είναι ουσιαστικός και τα υποσχεθέντα ακίνητα που πωλήθηκαν στους αγοραστές δεν έχουν εναλλακτική χρήση από τον Όμιλο, και
- ο Όμιλος έχει δικαίωμα πληρωμής για την απόδοση που έχει ολοκληρωθεί μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία και δικαιούται να συνεχίσει να μεταβιβάζει στον πελάτη τις υποσχεθείσες μονάδες, και έχει το δικαίωμα να ολοκληρώσει την κατασκευή των ακινήτων και να επιβάλει τα δικαιώματά του για πλήρη πληρωμή.
Εάν ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται σε βάθος χρόνου, τα έσοδα αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της σύμβασης με αναφορά στην πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση αυτής της υποχρέωσης εκτέλεσης. Διαφορετικά, τα έσοδα αναγνωρίζονται σε μια δεδομένη χρονική στιγμή που ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του περιουσιακού στοιχείου. Ο Όμιλος αναγνωρίζει τα έσοδα σε βάθος χρόνου χρησιμοποιώντας τη μέθοδο εισροών (input method), η οποία βασίζεται στο πραγματικό κόστος που έχει πραγματοποιηθεί μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία για το έργο ανάπτυξης ακινήτων σε σύγκριση με το συνολικό προϋπολογισμένο κόστος για τα αντίστοιχα έργα ανάπτυξης.

(δ) 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.

(ε) Μερίσματα

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

Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία και συμβατικές υποχρεώσεις

Ένα συμβατικό περιουσιακό στοιχείο (contract asset) είναι το τίμημα σε αντάλλαγμα για αγαθά ή υπηρεσίες που μεταβιβάζονται στον πελάτη. Εάν ο Όμιλος λειτουργεί μεταβιβάζοντας αγαθά ή υπηρεσίες σε έναν πελάτη πριν ο πελάτης καταβάλει το αντάλλαγμα ή πριν αν καταστεί η πληρωμή απαιτητή, αναγνωρίζεται ένα συμβατικό περιουσιακό στοιχείο για το κερδισμένο τίμημα που τελεί υπό όρους (conditional). Στην περίπτωση των συμβάσεων πώλησης ακινήτων, το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο είναι το υπερβάλλον των σωρευτικών εσόδων που αποκτήθηκαν σε σχέση με τις μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία τιμολογήσεις. Ένα συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται στο κόστος μείον τη συσσωρευμένη απομείωση. Τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται σε απομείωση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Συμβατική υποχρέωση είναι η υποχρέωση μεταβίβασης αγαθών και υπηρεσιών σε πελάτη για τα οποία ο Όμιλος έχει εισπράξει τίμημα (ή ένα ποσό του τιμήματος είναι απαιτητό) από τον πελάτη. Στην περίπτωση των συμβάσεων πώλησης ακινήτων, η συμβατική υποχρέωση είναι το υπερβάλλον των μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία τιμολογήσεων έναντι των σωρευτικών εσόδων. Οι συμβατικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ως έσοδα όταν ο Όμιλος εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του βάσει των συμβάσεων.

2.24 Μισθώσεις

(α) Όμιλος ως μισθωτής

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

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

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

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

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

Κάθε πληρωμή μισθώματος επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού εξόδου. Το χρηματοοικονομικό έξοδο χρεώνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια της μίσθωσης και υπολογίζεται με βάση ένα σταθερό επιτόκιο επί του υπολοίπου της υποχρέωσης της κάθε περιόδου. Η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες επιβαρύνσεις είτε στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης είτε στην διάρκεια της σύμβασης ανάλογα με το ποια διάρκεια είναι πιο σύντομη. Στην περίπτωση που το δικαίωμα χρήσης αφορά σε επενδυτικό ακίνητο, 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) Όμιλος ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (σημείωση 2.6). Η σημείωση 2.23 περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

2.25 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα στους μετόχους της Εταιρίας αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων. Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται ως απαιτήσεις κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, και αναγνωρίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων όταν η διανομή τους εγκριθεί από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

2.26 Αναταξινομήσεις

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, μετά την αλλαγή της λογιστικής πολιτικής σχετικά με τη διανομή προσωρινών μερισμάτων (σημείωση 2.25). Οι αναταξινομήσεις που πραγματοποιήθηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2022 της Εταιρίας και του Ομίλου έχουν ως εξής:

- Ποσό €6.913 χιλ. αναταξινομήθηκε από το κονδύλι «Κέρδη εις νέον» στο κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις».

3. Διαχείριση κινδύνων και επιμέτρηση εύλογης αξίας

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια και 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 των χρηματοοικονομικών κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία του Ομίλου, η οποία λειτουργεί σύμφωνα με συγκεκριμένες πολιτικές 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 παρουσιάζονται στη σημείωση 2.1.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και στο Λουξεμβούργο 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 μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές, καθώς και αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

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

Ο Όμιλος δεν έχει συμμετοχές σε θυγατρικές που δραστηριοποιούνται σε χώρες της αλλοδαπής των οποίων η καθαρή θέση είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την μετατροπή των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων για σκοπό ενοποίησης. Επίσης, οι δραστηριότητες του Ομίλου εκτός Ελλάδος δεν περιλαμβάνουν σημαντικές εμπορικές συναλλαγές και κατά συνέπεια δεν υφίσταται σημαντικό συναλλαγματικό ρίσκο.

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 1-2%.

iii) Κίνδυνος επιτοκίου

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

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου με κυμαινόμενο επιτόκιο

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 €57,6 εκατ. κατά την 31.12.2023, καθώς και για μέρος του δανείου της θυγατρικής PYLAIA S.M.S.A. το οποίο ανέρχεται σε €49,7 εκατ. κατά την 31.12.2023. Η μεταβολή της εύλογης αξίας των παραγώγων προϊόντων (συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων) καταχωρήθηκε στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος 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 2023, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα είχε +/-€4,6 εκατ. επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος σε ετήσια

βάση σε επίπεδο Ομίλου. Αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της περιόδου και στα ίδια κεφαλαία αντίστοιχα του Ομίλου.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

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

Ωστόσο, ο Όμιλος κατά την 31.12.2023 είχε ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και αξιόπιστες 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.

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

Όσον αφορά τις τραπεζικές καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας της Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των συνολικών ταμειακών διαθέσιμων («Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» και «Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα») που ήταν τοποθετημένα σε τράπεζες έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κινδύνου ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)	**31.12.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Ba1	39.995	-	2	-
Baa3	127.951	-	47.474	-
Ba2	-	86.709	-	12.020
Ba3	-	27.845	-	-
	167.946	**114.554**	**47.476**	**12.020**

Τα υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις. Κατά την 31.12.2023, τα τραπεζικά διαθέσιμα του Ομίλου ήταν συγκεντρωμένα σε κυρίως 2 τραπεζικούς οργανισμούς στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. 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 2023 κάτι που αποτυπώθηκε και στις εκθέσεις αξιολόγησής των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από την αδυναμία του Ομίλου είτε να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όταν είναι πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης αλληλόχρεων λογαριασμών με συστημικά τραπεζικά ιδρύματα και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στη συνέχεια, παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων για τις οποίες θα απαιτηθούν μελλοντικές ταμειακές εκροές:

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ				
31 Δεκεμβρίου 2023	**0-1 έτος**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**> 5 έτη**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων [1]	388.535	87.131	77.509	56.056	609.231
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [2]	168.519	1.449	-	1.247	171.215
Υποχρεώσεις μισθώσεων [3]	4.296	4.305	12.938	170.032	191.571
	561.350	**92.885**	**90.447**	**227.335**	**972.017**

	ΟΜΙΛΟΣ				
31 Δεκεμβρίου 2022	**0-1 έτος**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**> 5 έτη**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων [1]	398.186	19.038	158.876	62.559	638.659
Μερίσματα πληρωτέα	4.722	-	-	-	4.722
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [2]	102.480	4.116	-	1.444	108.040
Υποχρεώσεις μισθώσεων [3]	3.904	3.915	11.820	159.379	179.018
	509.292	**27.069**	**170.696**	**223.382**	**930.439**

	ΕΤΑΙΡΙΑ				
31 Δεκεμβρίου 2023	**0-1 έτος**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**> 5 έτη**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [2]	39.803	-	-	-	39.803
Υποχρεώσεις μισθώσεων [3]	4	-	-	-	4
	39.807	**-**	**-**	**-**	**39.807**

	ΕΤΑΙΡΙΑ				
31 Δεκεμβρίου 2022	**0-1 έτος**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**> 5 έτη**	**Σύνολο**
Μερίσματα πληρωτέα	6.913	-	-	-	6.913
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [2]	1.443	-	-	-	1.443
	8.356	**-**	**-**	**-**	**8.356**

[1] Το «Σύνολο δανείων» περιλαμβάνει τα υπόλοιπα των δανείων (ανεξόφλητο κεφάλαιο) και των παραγώγων αντιστάθμισης ταμειακών ροών συμπεριλαμβανομένων των μελλοντικών 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 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022, αντίστοιχα.
[2] Αφορούν υπόλοιπα υποχρεώσεων 31.12.2023 και 31.12.2022 τα οποία έχουν αναγνωριστεί στις αντίστοιχες Καταστάσεις Οικονομικής Θέσης αποτιμώμενα στο αποσβεσμένο κόστος. Στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται τα «Αναβαλλόμενα έσοδα» και οι «Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη» της σημείωσης 20.
[3] Οι «Υποχρεώσεις μισθώσεων» περιλαμβάνουν τα μελλοντικά συμβατικά μισθώματα, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται σε παρούσα αξία βάσει του ΔΠΧΑ 16.

Κατά την 31.12.2023, τα βραχυπρόθεσμα τραπεζικά ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν κυρίως το τραπεζικό ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής εταιρίας THE MALL ATHENS S.M.S.A., ως καθολική διάδοχος της διασπώμενης εταιρίας L.O.V. S.M.S.A. («L.O.V.») η οποία είχε υπογράψει την 29.07.2022 νέο πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δάνειου με την Τράπεζα Eurobank A.E. και την Τράπεζα Πειραιώς ποσού έως €365 εκατ. με τρεις διακριτές σειρές και επιτόκιο 2,70% πλέον Euribor 3μήνου. Μέχρι και την 31.12.2023, έχει εκταμιευθεί ποσό €361 εκατ. το οποίο και απεικονίζεται στο βραχυπρόθεσμο σκέλος των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου. Το εν λόγω δάνειο αναχρηματοδοτήθηκε τον Απρίλιο του 2024.

Επίσης η θυγατρική εταιρία THE MALL ATHENS S.M.S.A., ως καθολική διάδοχος της L.O.V. έχει υπογράψει από την 31.07.2023 νέο πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Eurobank A.E. και την Τράπεζα Πειραιώς ποσού έως €15 εκατ. με επιτόκιο 2,70% πλέον Euribor 3μήνου. Μέχρι και την 31.12.2023, έχει εκταμιευθεί ποσό €2,04 εκατ. το οποίο και απεικονίζεται στο βραχυπρόθεσμο σκέλος των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου. Το εν λόγω δάνειο αναχρηματοδοτήθηκε τον Απρίλιο του 2024.

Στο πλαίσιο της αναδιοργάνωσης του ομίλου LAMDA MALLS, κατά την 02.04.2024 πραγματοποιήθηκε η αναχρηματοδότηση των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των 4 θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A. ποσού έως €289 εκατ., PYLAIA S.M.S.A. ποσού έως €72 εκατ., LAMDA DOMI S.M.S.A. ποσού έως €171 εκατ. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. ποσού έως €68 εκατ. με ημερομηνία λήξης 30.06.2030 και επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον Περιθωρίου.

Τον Ιούνιο 2023 η Lamda Development S.A. σε συνέχεια των από 25.11.2019, 30.01.2020 και 07.04.2021 σχετικών ανακοινώσεων της, γνωστοποίησε ότι στις 23.06.2023 υπέγραψε με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank

Α.Ε.», «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», «Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε.» συμφωνία για την επικαιροποίηση των βασικών επιχειρηματικών όρων κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού προς την Lamda Development S.A. ή/και θυγατρικές του ομίλου LAMDA DEVELOPMENT με σκοπό τη χρηματοδότηση του έργου του Ελληνικού (το «**Έργο**»). Η επικαιροποίηση είναι επακόλουθο των ευνοϊκών εξελίξεων στις πωλήσεις κυρίως των οικιστικών αναπτύξεων της πρώτης πενταετίας του Έργου (Φάση Α΄), καθώς και της γενικότερα εξαιρετικής πορείας του έργου του Ελληνικού μέχρι σήμερα, όπως αυτή αποτυπώνεται τόσο στην πρόοδο των κατασκευαστικών έργων όσο και στις συνολικές εισπράξεις. Μετά την επικαιροποίηση, το συνολικό ύψος του κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού που αφορά τον Όμιλο LAMDA MALLS S.A. διαμορφώνεται ως εξής:

Κοινοπρακτικός Τραπεζικός Δανεισμός Χρηματοδότηση Φάση Α'		
(ποσά σε € εκ)	**Νέα Χρηματοδότηση**	**Παλαιά Χρηματοδότηση**
Εμπορικές αναπτύξεις The Ellinikon Mall & Riviera Galleria	577	517

Στις 08.12.2023 η Lamda Development S.A. ή/και οι θυγατρικές του ομίλου LAMDA DEVELOPMENT υπέγραψαν με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.», «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», «Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε.» οριστικές συμβάσεις σε εκτέλεση τμήματος της συμφωνίας των βασικών επιχειρηματικών όρων κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού που είχαν υπογραφεί την 23.06.2023 και αφορά την ανάπτυξη του έργου του Ελληνικού.

Ο παραπάνω κοινοπρακτικός τραπεζικός δανεισμός δεν έχει εκταμιευθεί έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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 δείκτη μόχλευσης (gearing ratio). Ο εν λόγω δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τον Συνολικό Δανεισμό με τα Συνολικά Ίδια Κεφάλαια πλέον το Συνολικό Δανεισμό. Ο Συνολικός δανεισμός υπολογίζεται ως το Σύνολο των «Δανείων» (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος), πλέον των «Υποχρεώσεων μισθώσεων» (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος και τα «Συνολικά Ίδια κεφάλαια» όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Το 2023 όπως και το 2022, η στρατηγική της Εταιρίας και του Ομίλου ήταν να διατηρήσει το δείκτη μόχλευσης (gearing ratio) στο βέλτιστο επίπεδο.

Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio):

	ΟΜΙΛΟΣ	
Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Δάνεια	572.319	574.387
Υποχρεώσεις μισθώσεων	85.335	78.493
Συνολικός δανεισμός	**657.654**	**652.880**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**776.873**	**701.412**
Συνολικός δανεισμός + Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**1.434.527**	**1.354.292**
Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio)	**45,8%**	**48,2%**

3.3 Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Ο Όμιλος στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων 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 της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6), τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα (σημείωση 21), καθώς και τα Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία (σημείωση 14).

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

α. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

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

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

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

iii) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων υπό ανάπτυξη εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό αβεβαιότητας από αυτές των επενδυτικών ακινήτων σε λειτουργία, καθώς τα τελευταία έχουν σε ισχύ μισθωτήρια.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τις εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 6.

β. Εκτίμηση ανακτήσιμης αξίας των συμμετοχών σε θυγατρικές, συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες

Η Διοίκηση εξετάζει σε ετήσια βάση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές, συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες. 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 οντότητα κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους, αφού αυτό είναι το σημαντικότερο κονδύλι στο ενεργητικό της.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με την εκτίμηση της λογιστικής αξίας των συμμετοχών σε θυγατρικές, συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες παρουσιάζονται στη σημείωση 9.

γ. Προβλέψεις αναφορικά με διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις

Οι εταιρίες του Ομίλου εμπλέκονται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις για τις οποίες η Διοίκηση εξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση για να αξιολογεί την πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών συμβούλων. Εάν η ενδεχόμενη χρηματοοικονομική εκροή από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, οι εταιρίες του Ομίλου καταχωρούν πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Διοίκηση επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση και πιθανόν να αναθεωρήσει τις εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και τη σχετική εκτίμηση της πιθανής εκροής. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρίας. Στη σημείωση 31 περιγράφονται αναλυτικά όλες οι αντιδικίες και νομικές υποθέσεις που είναι σημαντικές για τον Όμιλο καθώς και η εκτίμηση της Διοίκησης αναφορικά με την έκβαση αυτών.

δ. Εκτίμηση καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας αποθεμάτων ακινήτων υπό ανάπτυξη

Η Διοίκηση του Ομίλου σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εκτιμά τη λογιστική αξία των αποθεμάτων προς πώληση και αυτών που κατέχονται προς ανάπτυξη και μεταγενέστερη πώληση με βάση την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία κάθε ακίνητου είναι βασισμένη στην εκτιμωμένη από τη Διοίκηση τιμή πώλησης στα πλαίσια του συνήθους κύκλου λειτουργίας, μειωμένη με τα εκτιμώμενα κόστη ολοκλήρωσης και τα έξοδα σχετιζόμενα με την πώληση. Οι εκτιμήσεις της Διοίκησης του Ομίλου τόσο για τις μελλοντικές αξίες πώλησης όσο και το κόστος ολοκλήρωσης αποτελούν μια περιοχή με αυξημένη αβεβαιότητα εκτίμησης, καθώς τέτοιου είδους εκτιμήσεις λαμβάνουν υπόψη τις συνθήκες της αγοράς που επηρεάζουν κάθε ακίνητο καθώς και τη στρατηγική πώλησης του. Ο Όμιλος σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης (συμπεριλαμβανομένων αποτιμήσεων από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές) προχώρησε σε έλεγχο απομείωσης της αξίας των αποθεμάτων που κατείχε την 31 Δεκεμβρίου 2023 και δεν προέκυψε ανάγκη μείωσης της λογιστικής αξίας των αποθεμάτων ακινήτων υπό ανάπτυξη και των αποθεμάτων οικοπέδων προς πώληση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους.

ε. 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 18, 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

Οι κρίσεις της διοίκησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον λογιστικό χειρισμό της αναδιοργάνωσης του Ομίλου που περιγράφεται στη σημείωση 1, αναλύονται στη σημείωση 2.3(στ).

Δεν υπάρχουν άλλες περιοχές στις οποίες χρειάσθηκε να χρησιμοποιηθούν κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου.

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι δραστηριότητες του Ομίλου αφορούν τον επιχειρηματικό τομέα της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Το Διοικητικό Συμβούλιο (το οποίο είναι υπεύθυνο για την λήψη των οικονομικών αποφάσεων) ορίζει τους τομείς δραστηριότητας σύμφωνα με την χρήση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και το στάδιο λειτουργίας τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί τα λειτουργικά αποτελέσματα των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ξεχωριστά με σκοπό την διάθεση πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσης, Η αξιολόγηση της απόδοσης του τομέα βασίζεται στα Έσοδα, στο EBITDA (Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων), καθώς και στα Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος εφαρμόζει τις ίδιες αρχές για την επιμέτρηση των λειτουργικών αποτελεσμάτων των τομέων με αυτές των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Α) Λειτουργικοί τομείς Ομίλου

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για την περίοδο 1.1.2023 - 31.12.2023 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**Ακίνητη περιουσία**						**Διοικητικές Υπηρεσίες και Υπηρεσίες Διαχείρισης**	**Απαλοιφές μεταξύ τομέων & προσαρμογές**	**Σύνολο**
	Εμπορικά κέντρα σε λειτουργία				**Εμπορικές αναπτύξεις υπό κατασκευή**				
	The Mall Athens	**Golden Hall**	**Mediterranean Cosmos**	**Designer Outlet Athens**	**The Ellinikon Mall**	**Riviera Galleria**			
Πωλήσεις σε τρίτους	37.581	27.329	27.666	12.833	-	-	-	-	105.409
Διατομεακές Πωλήσεις	-	166	-	-	-	-	8.231	(8.397)	-
Σύνολο Πωλήσεων	**37.581**	**27.495**	**27.666**	**12.833**	**-**	**-**	**8.231**	**(8.397)**	**105.409**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	13.360	26.397	15.793	18.661	19.698	10.567	-	-	**104.476**
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(6.366)	(6.095)	(6.563)	(3.510)	-	-	-	4.090	**(18.444)**
Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων	-	-	-	-	(2.673)	(1.211)	-	-	**(3.884)**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	-	-	(7.427)	4.147	**(3.280)**
Λοιπά	(622)	(786)	(211)	(224)	(2.788)	(434)	(1.688)	31	**(6.722)**
Μερίδιο αποτελέσματος κοινοπραξιών και συγγενών εταιριών, έσοδα από μερίσματα και αναπροσαρμογή αξίας επένδυσης λόγω εξαγοράς ποσοστού	-	-	-	-	-	-	72	-	**72**
Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου	**43.953**	**47.011**	**36.685**	**27.760**	**14.237**	**8.922**	**(812)**	**(129)**	**177.627**
Μείον: Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(13.360)	(26.397)	(15.793)	(18.661)	(19.698)	(10.567)	-		**(104.476)**
Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**30.593**	**20.614**	**20.892**	**9.099**	**(5.461)**	**(1.645)**	**(812)**	**(129)**	**73.151**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.179	93	65	41	151	275	1.025	(1.247)	**2.582**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(24.855)	(3.345)	(6.566)	(4.792)	(126)	(135)	(12)	4	**(39.827)**

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για την περίοδο 1.1.2022 - 31.12.2022 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**Ακίνητη περιουσία**						**Διοικητικές Υπηρεσίες και Υπηρεσίες Διαχείρισης**	**Απαλοιφές μεταξύ τομέων & προσαρμογές**	**Σύνολο**
	Εμπορικά κέντρα σε λειτουργία				**Εμπορικές αναπτύξεις υπό κατασκευή**				
	The Mall Athens	**Golden Hall**	**Mediterranean Cosmos**	**Designer Outlet Athens [1]**	**The Ellinikon Mall**	**Riviera Galleria**			
Πωλήσεις σε τρίτους	33.087	24.203	24.814	5.210	-	-	5	2	**87.321**
Διατομεακές Πωλήσεις	-	204	-	-	-	-	5.867	(6.071)	**-**
Σύνολο Πωλήσεων	**33.087**	**24.407**	**24.814**	**5.210**	**-**	**-**	**5.872**	**(6.069)**	**87.321**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	11.017	15.029	9.970	2.790	15.499	9.995	-	(7.467)	**56.833**
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(5.751)	(5.218)	(5.441)	(1.272)	-	-	-	2.747	**(14.935)**
Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων	-	-	-	-	(673)	(606)	-	-	**(1.279)**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	-	-	(6.254)	2.700	**(3.554)**
Λοιπά	(391)	(10)	(139)	(34)	(327)	(407)	(1.334)	504	**(2.138)**
Μερίδιο αποτελέσματος κοινοπραξιών και συγγενών εταιριών, έσοδα από μερίσματα και αναπροσαρμογή αξίας επένδυσης λόγω εξαγοράς ποσοστού	-	-	-	-	-	-	47	-	**47**
Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου	**37.962**	**34.208**	**29.204**	**6.694**	**14.499**	**8.982**	**(1.669)**	**(7.585)**	**122.295**
Μείον: Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(11.017)	(15.029)	(9.970)	(2.790)	(15.499)	(9.995)	-	7.467	**(56.833)**
Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**26.945**	**19.179**	**19.234**	**3.904**	**(1.000)**	**(1.013)**	**(1.669)**	**(118)**	**65.462**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1.240	-	4.963	-	-	-	14	(333)	**5.884**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(12.354)	(3.163)	(6.013)	(1.210)	-	(2)	(12)	8	**(22.746)**

[1] Περιλαμβάνει τα αποτελέσματα μετά την ημερομηνία εξαγοράς (05.08.2022) της DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.

Μεταβιβάσεις και συναλλαγές μεταξύ τομέων πραγματοποιούνται με πραγματικούς εμπορικούς όρους και συνθήκες, σύμφωνα με αυτά που ισχύουν για συναλλαγές με τρίτους.

Οι Πωλήσεις σε τρίτους ανά κατηγορία παρεχόμενων υπηρεσιών και λειτουργικό τομέα για την περίοδο 1.1.2023 - 31.12.2023 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**Ακίνητη περιουσία**						**Διοικητικές Υπηρεσίες και Υπηρεσίες Διαχείρισης**	**Σύνολο**
	Εμπορικά κέντρα σε λειτουργία				**Εμπορικές αναπτύξεις υπό κατασκευή**			
	The Mall Athens	**Golden Hall**	**Mediterranean Cosmos**	**Designer Outlet Athens**	**The Ellinikon Mall**	**Riviera Galleria**		
Βασικό αντάλλαγμα	32.100	20.480	22.341	10.797	-	-	-	85.718
Μεταβλητό αντάλλαγμα	1.072	1.346	2.039	1.663	-	-	-	6.120
Έσοδα από εκμίσθωση γραφείων	-	1.372	-	-	-	-	-	1.372
Έσοδα από διαφημιστικές ενέργειες προβολής	925	1.547	658	373	-	-	-	3.503
Λοιπά	202	6	-	-	-	-	-	208
	34.299	**24.751**	**25.038**	**12.833**	**-**	**-**	**-**	**96.921**
Έσοδα εκμετάλλευσης χώρων στάθμευσης	3.282	2.578	2.628	-	-	-	-	8.488
Σύνολο	**37.581**	**27.329**	**27.666**	**12.833**	**-**	**-**	**-**	**105.409**

Οι Πωλήσεις σε τρίτους ανά κατηγορία παρεχόμενων υπηρεσιών και λειτουργικό τομέα για την περίοδο 1.1.2022 - 31.12.2022 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**Ακίνητη περιουσία**						**Διοικητικές Υπηρεσίες και Υπηρεσίες Διαχείρισης**	**Σύνολο**
	Εμπορικά κέντρα σε λειτουργία				**Εμπορικές αναπτύξεις υπό κατασκευή**			
	The Mall Athens	**Golden Hall**	**Mediterranean Cosmos**	**Designer Outlet Athens**	**The Ellinikon Mall**	**Riviera Galleria**		
Βασικό αντάλλαγμα	28.635	18.687	20.259	4.095	-	-	-	71.676
Μεταβλητό αντάλλαγμα	759	614	1.383	1.027	-	-	-	3.783
Έσοδα από εκμίσθωση γραφείων	-	1.257	-	-	-	-	-	1.257
Έσοδα από διαφημιστικές ενέργειες προβολής	784	1.404	817	88	-	-	-	3.093
Λοιπά	190	-	3	-	-	-	5	198
	30.368	**21.962**	**22.462**	**5.210**	**-**	**-**	**5**	**80.007**
Έσοδα εκμετάλλευσης χώρων στάθμευσης	2.719	2.241	2.354	-	-	-	-	7.314
Σύνολο	**33.087**	**24.203**	**24.816**	**5.210**	**-**	**-**	**5**	**87.321**

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητη περιουσία							
	Εμπορικά κέντρα σε λειτουργία				Εμπορικές αναπτύξεις υπό κατασκευή		Διοικητικές Υπηρεσίες και Υπηρεσίες Διαχείρισης	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2023	**The Mall Athens**	**Golden Hall**	**Mediterranean Cosmos**	**Designer Outlet Athens**	**The Ellinikon Mall**	**Riviera Galleria**		
Περιουσιακά στοιχεία ανά τομέα	523.320	326.174	317.873	147.232	299.487	107.984	51.036	**1.773.106**
Κεφαλαιουχικές δαπάνες (CAPEX)	3.732	807	99	158	16.169	6.476	-	**27.442**
Υποχρεώσεις ανά τομέα	465.617	118.172	192.593	90.474	73.317	26.029	42.078	**1.008.280**
Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες	-	-	-	-	-	-	1.371	**1.371**

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητη περιουσία							
	Εμπορικά κέντρα σε λειτουργία				Εμπορικές αναπτύξεις υπό κατασκευή		Διοικητικές Υπηρεσίες και Υπηρεσίες Διαχείρισης	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2022	**The Mall Athens**	**Golden Hall**	**Mediterranean Cosmos**	**Designer Outlet Athens**	**The Ellinikon Mall**	**Riviera Galleria**		
Περιουσιακά στοιχεία ανά τομέα	528.428	301.733	296.912	134.750	243.256	95.516	14.563	**1.615.158**
Κεφαλαιουχικές δαπάνες (CAPEX)	700	416	512	-	137.407	42.925	-	**181.960**
Υποχρεώσεις ανά τομέα	448.176	116.156	184.988	87.170	54.167	20.185	7.625	**918.468**
Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες	-	-	-	-	-	-	869	**869**

Η συμφωνία του Ενοποιημένου λειτουργικού αποτελέσματος (EBITDA) των τομέων με τα συνολικά αποτελέσματα μετά φόρων του Ομίλου είναι ως εξής:

	01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
EBITDA	**177.627**	**122.295**
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης παγίων	(652)	(652)
Πρόβλεψη απομείωσης αύλων και ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	(7.574)	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.582	5.884
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(39.827)	(22.746)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	**132.156**	**104.781**
Φόρος εισοδήματος	(37.066)	(28.091)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές)	**95.090**	**76.690**

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	ΟΜΙΛΟΣ	
Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Υπόλοιπο έναρξης	**1.110.978**	**949.780**
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων επενδυτικών ακινήτων	7.261	1.158
Μεταβολές εύλογης αξίας	74.211	38.806
Κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδύσεων σε ακίνητα	11.915	7.299
Εξαγορά θυγατρικής	-	113.500
Διάθεση μέρους επενδυτικού ακινήτου	(451)	-
Μεταφορά από ενσώματα πάγια (σημείωση 7)	4.240	434
Επενδύσεις σε ακίνητα - σε λειτουργία	**1.208.154**	**1.110.978**
Υπόλοιπο έναρξης	**257.107**	**224.775**
Μεταβολές εύλογης αξίας	30.265	18.027
Κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδύσεων σε ακίνητα	22.645	14.306
Επενδύσεις σε ακίνητα - υπό ανάπτυξη	**310.017**	**257.107**
Υπόλοιπο λήξης	**1.518.171**	**1.368.084**

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2023 Επενδύσεις σε ακίνητα.

Στις επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνεται ακίνητο το οποίο εκμισθώνεται βάσει λειτουργικών μισθώσεων εύλογης αξίας €207,4 εκατ. και αφορά στο εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos. Τα δικαιώματα χρήσης του εν λόγω ακίνητου σύμφωνα με το πρότυπο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» κατά την 31.12.2023 ανέρχονται σε €85,2 εκατ. (31.12.2022: €78,4 εκατ.) και συμπεριλαμβάνονται παραπάνω στις «Επενδύσεις σε ακίνητα – σε λειτουργία».

Στην αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου The Mall Athens που λήφθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή συμπεριλαμβάνεται εκροή ποσού €11,2 εκατ. που αφορά την παρούσα αξία μέρους της συνολικής πρόβλεψης ποσού €20,4 εκατ. που έχει αναγνωριστεί στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου ως υποχρέωση βάσει του Προεδρικού Διατάγματος για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο The Mall Athens (σημείωση 20). Ο Όμιλος για σκοπούς προετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων έχει αναπροσαρμόσει την αποτίμηση του The Mall Athens ώστε να αποφευχθεί η διπλό-αναγνώριση της ανωτέρω εκροής, κατ' εφαρμογή του ΔΛΠ 40 παρ. 50.

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, δηλαδή οι όροι των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων ή τα επίπεδα τιμών πώλησης, παρουσιάζουν σημαντική διαφοροποίηση από αυτές που ίσχυαν κατά την προηγούμενη περίοδο αναφοράς. Οι αποτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές, κατά κύριο λόγο με βάση την εισοδηματική προσέγγιση των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) για τα ακίνητα εν λειτουργία 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. Για τα επενδυτικά ακίνητα «υπό ανάπτυξη» εφαρμόζεται ένας συνδυασμός της υπολειμματικής μεθόδου και της ως άνω εισοδηματικής προσέγγισης. Σε ορισμένες δε 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.

Οι κύριες παραδοχές των αποτιμήσεων στις 31.12.2023 σε σύγκριση με τις κύριες παραδοχές των αποτιμήσεων κατά την 31.12.2022 παρουσιάζονται παρακάτω.

A. Επενδύσεις σε Ακίνητα - Σε Λειτουργία

Η εύλογη αξία των εμπορικών κέντρων έχει επιμετρηθεί με την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) ακολουθώντας ως κύριες παραδοχές τις ακόλουθες:

- Αναφορικά με τα Εμπορικά Κέντρα, το The Mall Athens και το Designer Outlet Athens είναι free-hold, 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 αναφοράς συνοψίζονται στον κάτωθι πίνακα :

	Discount rates		Exit yields	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
The Mall Athens	8,45%	8,50%	6,95%	7,00%
Mediterranean Cosmos	9,50%	9,55%	8,75%	8,80%
Golden Hall	9,15%	9,20%	7,65%	7,70%
Designer Outlet Athens	9,10%	9,15%	7,10%	7,15%

- 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 2024-2033+, εύρους από +1,58% έως και +2,74%.
- Τα discount rates και exit yields την 31.12.2023, δεν παρουσιάζουν σημαντικές μεταβολές σε σχέση με την 31.12.2022 που αντανακλά ως ένα βαθμό τις συνθήκες που επικρατούν στην Ελληνική οικονομία και την αγορά ακινήτων. Έχουν ελαφρώς απομειωθεί αποτυπώνοντας τα επιχειρηματικά σχέδια προς υλοποίηση αναφορικά με την ποιοτική αναβάθμιση/ανακαίνιση του The Mall Athens και την ενεργειακή αναβάθμιση των The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens, στο πλαίσιο συμμόρφωσης του Ομίλου με τα κριτήρια ESG αναφορικά με ενέργειές του σχετικά με το Περιβάλλον, τη στάση του προς την Κοινωνία, και την Εταιρική Διακυβέρνηση που εφαρμόζει.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, με βάση τις εκτιμώμενες εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα σε λειτουργία, προέκυψαν κέρδη εύλογης αξίας ύψους €74,2 εκατ. (2022: €38,8 εκατ.), κυρίως λαμβάνοντας υπόψιν τις προβλεπόμενες συμβατικά αναπροσαρμογές των μισθωμάτων λόγω αύξησης του πληθωρισμού, την αύξηση των εσόδων των εμπορικών κέντρων και τις χαμηλότερες λειτουργικές ή/και κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με μέτρα πρόληψης και προστασίας μετά την ύφεση της πανδημίας COVID-19.

Ανάλυση ευαισθησίας

Οι σημαντικότερες μεταβλητές αξιολόγησης των επενδυτικών ακινήτων είναι οι παραδοχές αναφορικά με το μελλοντικό EBITDA (συμπεριλαμβανομένων και των εκτιμήσεων αναφορικά με τα μελλοντικά μηναία μισθώματα) του κάθε επενδυτικού ακινήτου καθώς και τα προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) που εφαρμόζονται για την αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου. Ως εκ' τούτου, στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται 6 βασικά σενάρια αναφορικά με την επίπτωση που θα έχουν στις αποτιμήσεις των κάτωθι επενδυτικών ακινήτων μια αύξηση/μείωση του discount rate κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%) ανά Εμπορικό Κέντρο, μια αύξηση/μείωση των exit yields κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%), καθώς και μια αύξηση/μείωση του δείκτη τιμών καταναλωτή κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%).

Ποσά σε € εκατ.	Discount rates		Exit yields		Δείκτης Τιμών Καταναλωτή	
	+0,25%	**-0,25%**	**+0,25%**	**-0,25%**	**+0,25%**	**-0,25%**
The Mall Athens	(7,9)	8,1	(8,3)	8,9	1,1	(1,1)
Mediterranean Cosmos	(3,1)	3,2	(1,9)	1,9	1,1	(1,1)
Golden Hall	(4,8)	4,9	(4,4)	4,6	1,7	(1,7)
Designer Outlet Athens	(2,0)	2,0	(2,0)	2,2	2,2	(2,2)
Σύνολο	**(17,8)**	**18,2**	**(16,6)**	**17,6**	**6,1**	**(6,1)**

Επί του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων σε λειτουργία του Ομίλου υφίστανται βάρη και προσημειώσεις την 31.12.2023.

Β. Επενδύσεις σε Ακίνητα – Υπό Ανάπτυξη

Το σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα-υπό ανάπτυξη αφορούν έργα υπό κατασκευή με καθεστώς ιδιοκτησίας καθώς και με δικαίωμα επιφάνειας για 99 χρόνια που αποκτήθηκαν από τις θυγατρικές εταιρίες LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (θυγατρική του ομίλου Lamda Development S.A.) και προορίζονται για συγκεκριμένες χρήσεις σύμφωνα με το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού- Αγίου Κοσμά, συμφώνως προς τις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 4062/2012 ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Ο Όμιλος έχει αποφασίσει την κατασκευή του εμπορικού κέντρου The Ellinikon Mall και την εμπορική ανάπτυξη της Riviera Galleria εντός της Μαρίνας Αγίου Κοσμά.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, με βάση τις εκτιμώμενες εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα υπό ανάπτυξη, προέκυψαν κέρδη εύλογης αξίας ύψους €30,3 εκατ., λαμβάνοντας υπόψιν τον αναθεωρημένο προϋπολογισμό του έργου του Ελληνικού που εγκρίθηκε πρόσφατα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Μητρικής εταιρίας, την ωρίμανση των επιμέρους έργων, το ισχυρό ενδιαφέρον από μισθωτές για τις εμπορικές αναπτύξεις και την υπογραφή/συμφωνία σημαντικού αριθμού Heads of Terms (HoT) που υποδηλώνει τη διαρκώς αυξανόμενη ζήτηση από πλευράς μισθωτών για τις εν λόγω εμπορικές αναπτύξεις. Ωστόσο, οι παραπάνω ευνοϊκοί παράγοντες αντισταθμίστηκαν εν μέρει από το υψηλότερο κόστος κατασκευής.

Εν συντομία, τα discount rates και exit yields των τελευταίων αποτιμήσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς συνοψίζονται στον κάτωθι πίνακα:

	Discount rates		**Exit yields**	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Επενδύσεις σε Ακίνητα – Υπό Ανάπτυξη	10,58%-11,25%	10,74%-11,24%	7,00%-7,50%	7,00%-7,50%

Τα discount rates και exit yields την 31.12.2023, έχουν ελαφρώς απομειωθεί σε σχέση με την 31.12.2022 λόγω της ωρίμανσης των επιμέρους έργων που συνεπάγεται μείωση του επιχειρηματικού ρίσκου ανάπτυξης.

Επιπρόσθετα, επισημαίνεται, ότι κατά την εκτίμηση αυτών λαμβάνεται υπόψιν το γεγονός ότι σύμφωνα με τα επιχειρηματικά σχέδια ανάπτυξης, οι συγκεκριμένες αναπτύξεις θα είναι υπερσύγχρονες, χαμηλού ενεργειακού αποτυπώματος και πιστοποιημένες με βάση τα διεθνή πρότυπα προάγοντας την αειφορία, την βιωσιμότητα και την κυκλικότητα.

Ανάλυση ευαισθησίας

Οι σημαντικότερες μεταβλητές αξιολόγησης των επενδυτικών ακινήτων είναι οι παραδοχές αναφορικά με α) τα προεξοφλητικά επιτόκια (discount rates) κατά +/- 50 μονάδες βάσης (+/-0,50%) β) τα exit yields κατά +/-50 μονάδες βάσης (+/-0,50%), γ) την επίπτωση του χρονισμού κατά 12 μήνες καθυστέρηση στην έναρξη των κατασκευών, καθώς και δ) την μεταβολή 15% του κατασκευαστικού κόστους (συμπεριλαμβανομένου του κόστους υποδομών). Ως εκ' τούτου, στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται τα βασικά σενάρια αναφορικά με την επίπτωση που θα έχουν στις αποτιμήσεις οι παραπάνω μεταβλητές:

Ποσά σε € εκατ.	**Discount rates**		**Exit yields**		**Επίπτωση χρονισμού [1]**	**Μεταβολή κατασκευαστικού κόστους [2]**	
	-0,50%	**+0,50%**	**-0,50%**	**+0,50%**	**+12 μήνες**	**-15%**	**+15%**
Επίπτωση στις αποτιμήσεις	33,9	(31,9)	28,2	(24,5)	(13,1)	76,0	(76,0)

[1] Η επίπτωση χρονισμού σχετίζεται κυρίως με την ενδεχόμενη καθυστέρηση στον προγραμματισμένο χρόνο έκδοσης οικοδομικών αδειών των επενδυτικών ακινήτων της Α' Φάσης, εντός της οποίας και εντάσσεται το μεγαλύτερο μέρος των εν λόγω ακινήτων.

[2] Με βάση την έκθεση του ανεξάρτητου εκτιμητή, το κατασκευαστικό κόστος που έχει στηριχτεί η ως άνω επίπτωση από την μεταβολή του +/- 15% βασίζεται στο επιχειρηματικό πλάνο του Ομίλου, που ενσωματώνει συγκεκριμένες παραδοχές κατασκευαστικού κόστους και υποθέσεων πληθωρισμού, όπως οι τελευταίες γνωστοποιήθηκαν στον ανεξάρτητο εκτιμητή.

Επί μέρους των επενδυτικών ακινήτων υπό ανάπτυξη του Ομίλου υφίστανται βάρη και προσημειώσεις.

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 εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19, τον γεωπολιτικό κίνδυνο που προέρχεται από τον πόλεμο στην Ουκρανία και τον πόλεμο στη Μ. Ανατολή, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας, την ενεργειακή κρίση, καθώς και τις πληθωριστικές πιέσεις. Το οικονομικό περιβάλλον παραμένει ασταθές λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία και τον πόλεμο στη Μ. Ανατολή που αποτελεί μια νέα πηγή περιφερειακών αναταράξεων. Επιπρόσθετα, το πρόβλημα της εφοδιαστικής αλυσίδας που οδήγησε σε αυξήσεις των τιμών στο κόστος των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει τις αγορές παγκοσμίως και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις που έχουν οδηγήσει σε ένα άνευ προηγουμένου περιβάλλον υψηλών επιτοκίων που επιδρά σχεδόν σε όλους τους οικονομικούς τομείς. Ωστόσο, η κατάσταση συνεχίζει να αλλάζει στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και οι φόβοι έχουν αρχίσει να μειώνονται όσον αφορά τη διατήρηση του υψηλού πληθωριστικού περιβάλλοντος· ως εκ τούτου, καθώς οι κεντρικές τράπεζες δεν αναμένεται πλέον να συνεχίσουν την πολιτική τους για αύξηση των επιτοκίων, είναι μόνο η αναταραχή λόγω των συγκρούσεων στην Ουκρανία και τη Μ. Ανατολή και οι προεδρικές εκλογές στις ΗΠΑ που παρακολουθούνται επί του παρόντος από οικονομικούς αναλυτές και επενδυτές. Τέλος, μνεία θα πρέπει να γίνει και στην κλιματική αλλαγή, οι επιπτώσεις της οποίας θα αρχίσουν να γίνονται ολοένα και πιο αισθητές λόγω της έντασης φαινομένων όπως οι πλημμύρες και οι πυρκαγιές που εγκυμονούν σοβαρούς κινδύνους για την αγορά των ακινήτων επιφέροντας νέες προκλήσεις.

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο 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 οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον, με όγκους συναλλαγών και άλλα σχετικά στοιχεία σε επίπεδα όπου υπάρχουν επαρκή στοιχεία αγοράς για να βασιστούν οι απόψεις της αξίας για την εκάστοτε εκτιμητική εργασία. Είναι επίσης εμφανές ότι η ελληνική αγορά ακινήτων ακολουθεί θετική τροχιά, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες ώριμες αγορές της Ευρωζώνης που έχουν δεχθεί το πλήγμα από τα υψηλά επιτόκια. Το κόστος του κρατικού δανεισμού βελτιώνεται, αλλά εξακολουθεί να παραμένει υψηλότερο από τις άλλες οικονομίες της Ευρωζώνης, με εξαίρεση την Ιταλία. Οι αποδόσεις των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (GGB) έχουν αρχίσει να συμπιέζονται ως απόρροια του γεγονότος ότι η Ελλάδα έλαβε την επενδυτική βαθμίδα από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης. Αυτό μαζί με την πολιτική σταθερότητα, θα οδηγήσει σε περαιτέρω σταθεροποίηση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και θα ενισχύσει την προσπάθεια για βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη. Ο μόνος περιορισμός σε αυτήν την κατάσταση είναι το σταθερό πληθωριστικό περιβάλλον που υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών λόγω του επίμονου δομικού πληθωρισμού που δημιουργεί έναν φαύλο κύκλο όσον αφορά τους μισθούς και τις τιμές των αγαθών. Από την άλλη, οι Ελληνικές τράπεζες συνεχίζουν την προσπάθεια ενίσχυσης της οικονομικής τους θέσης και για το σκοπό αυτό έχουν επιλύσει σε μεγάλο βαθμό ζητήματα που αφορούν τα Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια που προκαλούσαν μέχρι πρόσφατα σημαντικούς κινδύνους στη λειτουργία τους.

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 στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον επισημαίνουν ότι θα συνεχίσουν να παρακολουθούν τις παγκόσμιες τάσεις που θα αναπτυχθούν τους επόμενους μήνες και πώς αυτές μπορεί να επηρεάσουν την τοπική οικονομική σκηνή με ιδιαίτερη προσοχή στην αγορά ακινήτων.

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 περιγράφονται παραπάνω μαζί με τον υψηλό πληθωρισμό και την πιθανή αύξηση του ενεργειακού κόστους, επισημαίνουμε 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 καθώς και με αυξήσεις εξόδων ως προς επιμέρους κατηγορίες λειτουργικών/κεφαλαιουχικών δαπανών (common charges contribution, energy cost, κλπ.).

Δεν υπήρξε καμία αλλαγή στη μεθοδολογία αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για τις επενδύσεις σε ακίνητα. 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.

Κατά τον προσδιορισμό της επιμέτρησης της εύλογης αξίας, ελήφθη υπόψη ο αντίκτυπος πιθανών θεμάτων που σχετίζονται με το κλίμα, συμπεριλαμβανομένης της νομοθεσίας, που μπορεί να επηρεάσει την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων στις οικονομικές καταστάσεις. Ειδικά για τις επενδύσεις σε ακίνητα (σε λειτουργία και υπό ανάπτυξη), ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη την επίδραση των φυσικών και μεταβατικών κινδύνων, καθώς και εάν οι επενδυτές θα λάμβαναν υπόψη τους αυτούς τους κινδύνους στις εκτιμήσεις τους. Ο Όμιλος έχει αξιολογήσει εάν οι επενδύσεις σε ακίνητα που κατέχει είναι εκτεθειμένες σε φυσικούς κινδύνους, όπως πλημμύρες και αυξανόμενες δασικές πυρκαγιές, αλλά πιστεύει ότι αυτή τη στιγμή δεν ισχύει κάτι τέτοιο. Ωστόσο, ο Όμιλος πιστεύει ότι θα μπορούσε, σε κάποιο βαθμό, να επηρεαστεί από κινδύνους μετάβασης και, πιο συγκεκριμένα, από τις αυξανόμενες απαιτήσεις για ενεργειακή απόδοση των κτιρίων λόγω της σχετικής με το κλίμα νομοθεσίας και κανονισμών, καθώς και από τις αυξανόμενες απαιτήσεις των ενοικιαστών/καταστηματαρχών για χαμηλές εκπομπές κτίρια. Ως εκ τούτου, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη τις απαραίτητες αναβαθμίσεις που απαιτούνται για να εξασφαλίσει μελλοντική συμμόρφωση με αυτές τις απαιτήσεις κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

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 τους γεωπολιτικούς κινδύνους που προέρχονται 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.

7. Ενσώματα πάγια

ΟΜΙΛΟΣ *Ποσά σε € χιλ.*	**Κτίρια και εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων**	**Μεταφορικά μέσα & Μηχ./κός εξοπλισμός**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Ακινητοποιήσεις Υπό εκτέλεση και Προκ/λές**	**Σύνολο**
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – Κόστος					
01 Ιανουαρίου 2022	**195**	**3.418**	**9.727**	**166**	**13.506**
Προσθήκες	-	2	667	480	1.149
Προσθήκες λόγω απόκτησης θυγατρικής	-	-	2.312	-	2.312
Πωλήσεις /Διαγραφές	-	-	(56)	-	(56)
Μεταφορές	-	-	69	(69)	-
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6)	-	-	-	(434)	(434)
31 Δεκεμβρίου 2022	**195**	**3.420**	**12.719**	**143**	**16.477**
01 Ιανουαρίου 2023	**195**	**3.420**	**12.719**	**143**	**16.477**
Προσθήκες	-	28	455	4.155	4.638
Πωλήσεις /Διαγραφές	(80)	-	(28)	-	(108)
Μεταφορές			58	(58)	-
Μεταφορά σε άυλα περιουσιακά στοιχεία (σημείωση 8)	-	-	(92)		(92)
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6)	-	-	-	(4.240)	(4.240)
31 Δεκεμβρίου 2023	**115**	**3.448**	**13.112**	**-**	**16.675**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2022	**(130)**	**(3.019)**	**(6.729)**	**-**	**(9.878)**
Αποσβέσεις χρήσης	(7)	(53)	(551)	-	(611)
Προσθήκες λόγω απόκτησης θυγατρικής	-	-	(2.099)	-	(2.099)
Πωλήσεις/ Διαγραφές	-	-	55	-	55
31 Δεκεμβρίου 2022	**(137)**	**(3.072)**	**(9.324)**	**-**	**(12.533)**
1 Ιανουαρίου 2023	**(137)**	**(3.072)**	**(9.324)**	**-**	**(12.533)**
Αποσβέσεις χρήσης	(3)	(53)	(523)	-	(579)
Μεταφορά σε άυλα περιουσιακά στοιχεία (σημείωση 8)	-	-	1	-	1
Πωλήσεις / Διαγραφές	59	-	-	-	59
31 Δεκεμβρίου 2023	**(81)**	**(3.125)**	**(9.846)**	**-**	**(13.052)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**58**	**348**	**3.395**	**143**	**3.944**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**34**	**323**	**3.266**	**-**	**3.623**

Επί των ενσωμάτων παγίων του Ομίλου δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις την 31.12.2023.

8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ *Ποσά σε € χιλ.*	**Υπεραξία**	**Λογισμικό**	**Λοιπά Άυλα περιουσιακά στοιχεία**	**Σύνολο**
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - Κόστος				
01 Ιανουαρίου 2022	**-**	**230**	**-**	**230**
Προσθήκες	-	12	-	12
Προσθήκη λόγω απόκτησης θυγατρικής	7.354	-	-	7.354
31 Δεκεμβρίου 2022	**7.354**	**242**	**-**	**7.596**
1 Ιανουαρίου 2023	**7.354**	**242**	**-**	**7.596**
Προσθήκες	220	18	-	238
Μεταφορές	-	(73)	73	-
Προβλέψεις απομείωσης ανακτήσιμης αξίας	(7.574)	-	-	(7.574)
Μεταφορές από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία (σημείωση 7)	-	92	-	92
31 Δεκεμβρίου 2023	-	**279**	**73**	**352**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
01 Ιανουαρίου 2022	**-**	**(195)**	**-**	**(195)**
Αποσβέσεις χρήσης	**-**	(8)	-	(8)
31 Δεκεμβρίου 2022	**-**	**(203)**	**-**	**(203)**
1 Ιανουαρίου 2023	**-**	**(203)**	**-**	**(203)**
Αποσβέσεις χρήσης	-	(18)	(7)	(25)
Μεταφορές	-	47	(47)	-
Μεταφορές από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία (σημείωση 7)	-	(1)	-	(1)
31 Δεκεμβρίου 2023	**-**	**(175)**	**(54)**	**(229)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**7.354**	**39**	**-**	**7.393**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**-**	**104**	**19**	**123**

Έλεγχος απομείωσης άυλων περιουσιακών στοιχείων

Οι ανακτήσιμες αξίες των μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών προσδιορίζονται σύμφωνα με τους υπολογισμούς της αξίας χρήσεως (value in use) με την χρήση κατάλληλων εκτιμήσεων αναφορικά με τις μελλοντικές ταμειακές ροές και τα επιτόκια προεξόφλησης.

DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.

Ο Όμιλος σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική του (σημείωση 2.8) την 31.12.2023 πραγματοποίησε έλεγχο απομείωσης για την υπεραξία που προέκυψε από την απόκτηση των μετοχών της θυγατρικής DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. κατά την χρήση 2022. Από τον ανωτέρω έλεγχο προέκυψε απομείωση ποσού €7.574 χιλ. για την οποία σχηματίστηκε σχετική πρόβλεψη η οποία αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη γραμμή «Πρόβλεψη απομείωσης άυλων και ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων» και περιλαμβάνεται στον Λειτουργικό τομέα «Designer Outlet Athens». Η διενεργηθείσα εργασία ελέγχου απομείωσης της υπεραξίας βασίστηκε σε αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, λαμβάνοντας υπόψη τις ακόλουθες βασικές παραδοχές:

- Μέσος όρος αύξησης του εσόδου ίσος με 2,0% μέχρι το 2033.
- Μέσος όρος αύξησης λειτουργικών εξόδων ίσος με 1,3% μέχρι το 2033.
- Προεξοφλητικό επιτόκιο μετά φόρων ίσο με 7,65%.
- Ποσοστό ανάπτυξης στο διηνεκές ίσο με 2,00%.

9. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες

Η δομή του Ομίλου κατά την 31.12.2023 έχει ως εξής:

Εταιρία	Χώρα εγκατάστασης	% άμεσης συμμετοχής μητρικής	% έμμεσης συμμετοχής μητρικής	Συνολικό % συμμετοχής
LAMDA MALLS A.E. – Μητρική εταιρία	Ελλάδα			
Θυγατρικές:				
PYLAIA S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA DOMI S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
THE MALLS ATHENS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA RIVIERA S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
Συγγενείς εταιρίες:				
LOV LUXEMBOURG S.à R.L.	Λουξεμβούργο	50%		50%

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 Εταιρίας και των θυγατρικών της που προκύπτουν από τις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Lamda Development S.A..

(α) Επενδύσεις της Εταιρίας σε θυγατρικές εταιρίες

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες αναλύονται ως εξής**:**

Ποσά σε € χιλ.

			31.12.2023		
Επωνυμία	**Χώρα εγκατάστασης**	**Ποσοστό συμμετοχής**	**Κόστος κτήσης**	**Απομείωση**	**Λογιστική αξία**
PYLAIA S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	53.515	-	53.515
LAMDA DOMI S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	37.141	-	37.141
THE MALLS ATHENS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	46.609	-	46.609
DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	26.505	-	26.505
MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	1.992	-	1.992
LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	307.699	-	307.699
Σύνολο			**473.462**	**-**	**473.462**

Ποσά σε € χιλ.

			31.12.2022		
Επωνυμία	**Χώρα εγκατάστασης**	**Ποσοστό συμμετοχής**	**Κόστος κτήσης**	**Απομείωση**	**Λογιστική αξία**
PYLAIA S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	113.141	-	113.141
LAMDA DOMI S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	59.515	-	59.515
Σύνολο			**172.656**	**-**	**172.656**

Η κίνηση των συμμετοχών σε θυγατρικές εταιρίες αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Υπόλοιπο έναρξης	**172.656**	**172.656**
Συναλλαγή υπό κοινό έλεγχο - Απόκτηση μετοχών θυγατρικών μέσω κοινής διάσπασης της LOV S.M.S.A. και εισφορών μετοχών από την Lamda Development S.A.	357.224	-
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	(82.000)	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	25.582	-
Υπόλοιπο τέλους	**473.462**	**172.656**

Συναλλαγή υπό κοινό έλεγχο - Απόκτηση μετοχών θυγατρικών μέσω εισφορών

Όπως περιγράφεται στη σημείωση 1 στη διάρκεια της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρία απέκτησε μέσω της κοινής διάσπασης της κατά 100% θυγατρικής L.O.V. S.M.S.A. και μέσω εισφοράς σε είδος από την Μητρική (Lamda Development S.A.) τις θυγατρικές THE MALLS ATHENS S.M.S.A, DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A., MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A. και LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A. Όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.3(στ), η συναλλαγή αυτή υπό κοινό έλεγχο έχει αναγνωριστεί αναδρομικά από τον Όμιλο. Η ανάλυση των επιμέρους συναλλαγών στη χρήση 2023 και 2022 που επηρέαν τον Όμιλο και την Εταιρία και η επίδραση τους στις αντίστοιχες χρήσεις ήταν ως ακολούθως:

- Τον Μάιο 2022 ιδρύθηκε από την Μητρική η κατά 100% θυγατρική LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A., και οι θυγατρικές της LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. με εισφορά μετρητών από την Μητρική τα οποία χρησιμοποιήθηκαν εν μέρει από τις LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. για την αγορά από την επίσης 100% θυγατρική του ομίλου Lamda Development, ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. των οικοπέδων στην περιοχή του Ελληνικού στα οποία θα ανεγερθούν οι εμπορικές αναπτύξεις The Ellinikon Mall και Riviera Galleria. Επιπλέον ποσό ύψους €59 εκατ. από την ως άνω εισφορά επενδύθηκε από τις ανωτέρω θυγατρικές στην υλοποίηση των δύο εμπορικών αναπτύξεων στις χρήσεις 2022 και 2023.

- Τον Οκτώβριο του 2023 η ολοκληρώθηκε η κοινή διάσπαση (η «Διάσπαση») της 100% θυγατρικής της Μητρικής εταιρίας LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων («LOV»). Η Διάσπαση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 55 παρ. 4, 75, 59-74 και 83-87 του Ν. 4601/2019, το 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.

  Ως αποτέλεσμα της Διάσπασης, η LOV έπαυσε να υφίσταται χωρίς να τεθεί σε διαδικασία εκκαθάρισης και τα στοιχεία της μεταβιβάστηκαν στην Εταιρία, στην Μητρική της και σε νεοσυσταθείσα εταιρία, 100% θυγατρική της Μητρικής ως εξής:

  (α) Στην Μητρική ποσοστό 31,7% συμμετοχής στην Εταιρία. Η συμμετοχή αυτή είχε εξαγοραστεί από τη LOV από τη μη συνδεδεμένη με τον Όμιλο εταιρία Wert Blue SarL (100% θυγατρική της Värde Partners) στη χρήση 2022 αντί τιμήματος €109 εκατ. και παρουσιαζόταν στις οικονομικές της καταστάσεις στην αντίστοιχη αξία. Η συναλλαγή αυτή δεν είχε επίδραση στην Εταιρία. Στον Όμιλο, λόγω της αναδρομικής εφαρμογής της λογιστικής πολιτικής, το ποσό €109 εκατ. που κατέβαλε η LOV εμφανίζεται στη χρήση 2022 στα αποτελέσματα εις νέον του Ομίλου καθώς αφορά αγορά μετοχών της Εταιρίας που δόθηκαν στην Μητρική.

  (β) Στην Εταιρία μεταβιβάστηκαν η 100% συμμετοχή της LOV στην εταιρία «Designer Outlet Athens S.M.S.A», 50% συμμετοχή στην αλλοδαπή εταιρία «LOV LUXEMBOURG S.à r.l.», καθώς και απαιτήσεις από δανειακές συμβάσεις ύψους περίπου €56 εκατ. από τις νέες συμμετοχές (€38 εκατ. από την LOV LUXEMBOURG S.à r.l. και €18 εκατ. από την DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.). Η Εταιρία εξέδωσε ως αντάλλαγμα μετοχικό κεφάλαιο ποσού €429 χιλ. με την έκδοση 429.460 νέων, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1 έκαστη, που αναλήφθηκαν στο σύνολό τους από την Μητρική ως μοναδική μέτοχο της LOV. Οι συμμετοχές αναγνωρίστηκαν από την Εταιρία στην εύλογη αξία που προέκυψε ως αποτέλεσμα της αποτίμησης που διενεργήθηκε. Η διαφορά της εύλογης αξίας των συμμετοχών, των απαιτήσεων από δανειακές συμβάσεις και του μετοχικού κεφαλαίου που εκδόθηκε, ανήλθε σε €82 εκατ. και καταχωρήθηκε από την Εταιρία στο αποθεματικό «Αποθεματικά αναδιοργάνωσης (προερχόμενο από κέρδη εις νέον)». Για τον Όμιλο η απόκτηση της την DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A, καθώς αυτή είχε εξαγοραστεί από τη LOV στη χρήση 2022 από τρίτο μέρος, παρουσιάζεται ως εξαγορά επιχείρησης στη συγκριτική χρήση (βλέπε «Εξαγορά DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A» παρακάτω). Για τη συγγενή εταιρεία LOV LUXEMBOURG S.à r.l. βλέπε «Επενδύσεις της Εταιρίας και του Ομίλου σε συγγενείς» παρακάτω.

(γ) Στη νεοσυσταθείσα εταιρία με την επωνυμία «THE MALL ATHENS ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», (εφεξής «THE MALL ATHENS S.M.S.A.») μεταβιβάστηκαν τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της LOV που αφορούν στη δραστηριότητα εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου "The Mall Athens" καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων και εννόμων σχέσεων της LOV αναφορικά με τραπεζικά δάνεια (περιλαμβανομένων των ομολογιακών δανείων). Το σύνολο των μετοχών της THE MALL ATHENS S.M.S.A. ήτοι 3.620.771 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1 έκαστη αναλήφθηκε από την Μητρική, η οποία κατέστη με αυτόν τον τρόπο μοναδική μέτοχος της THE MALL ATHENS S.M.S.A.. Στη συνέχεια, τον Δεκέμβριο 2023 η THE MALL ATHENS S.M.S.A. εισφέρθηκε στην Εταιρία, βλέπε παρακάτω.

- Τον Δεκέμβριο 2023 πραγματοποιήθηκε η εισφορά στην Εταιρία από την Μητρική των 100% συμμετοχών της Μητρικής στις θυγατρικές (α) LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A., (β) MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A. και (γ) THE MALL ATHENS S.M.S.A.. Σε αντάλλαγμα, η Εταιρία εξέδωσε μετοχικό κεφάλαιο κατά το ποσό των €331.000 χιλ. με την έκδοση 331.000.192 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1 εκάστης, υπέρ της Μητρικής. Για τους σκοπούς της ως άνω αύξησης και σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, πραγματοποιήθηκε αποτίμηση της αξίας των εισφερόμενων μετοχών των ανωτέρω εταιριών. Ως ακολούθως η Εταιρία αναγνώρισε τις τρεις θυγατρικές στην εύλογη αξία που προέκυψε από την αποτίμηση και ισόποση αύξηση στο μετοχικό κεφάλαιο ήτοι €331.000 χιλ.. Στον Όμιλο λόγω της αναδρομικής εφαρμογής της συναλλαγής, τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις των ανωτέρω τριών θυγατρικών (και των θυγατρικών αυτών) συνολικού ύψους €790.834 χιλ. και €376.652 χιλ. αντίστοιχα, λοιπά αποθεματικά ύψους €2.833 χιλ. και κέρδη εις νέον ύψους €212.785 χιλ. παρουσιάζονται από 1.1.2022. Οι τελικές διαφορές συνένωσης από την συναλλαγή μετά και την έκδοση του μετοχικού κεφαλαίου στις 14.12.2023 ανέρχονται σε -€130.436 χιλ.. Η επιπλέον εισφορά των μετρητών από την Μητρική κατά την ίδρυση της LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A στη χρήση 2022 ύψους €59 εκατ. που επενδύθηκε από τον Όμιλο στην υλοποίηση των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall και Riviera Galleria στις χρήσεις 2022 και 2023 παρουσιάζεται στα αποθεματικά του ομίλου ως «Αποθεματικό εισφορών από Μητρική» (σημείωση 16).

Επίδραση στην κατάσταση ταμειακών ροών

Η έκδοση του μετοχικού κεφαλαίου λόγω των εισφορών σε είδος δεν επηρέασε την κατάσταση ταμειακών ροών.

Στη χρήση 2023, ποσό €8,2 εκατ. (2022: €35,8 εκατ.), που καταβλήθηκε από τις L.O.V. S.M.S.A. και THE MALL ATHENS S.M.S.A. για την εξαγορά της DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. παρουσιάζεται στις ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες του Ομίλου.

Η αγορά των μετοχών της Εταιρίας ποσού €109 εκατ. από την L.O.V. S.M.S.A παρουσιάζεται στις ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες του Ομίλου της περιόδου 1.1-31.12.2022 ως αγορά ιδίων μετοχών.

Αύξηση/μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου Θυγατρικών

Εντός του έτους 2023 πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά στη θυγατρική εταιρία LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A. ποσού €25,3 εκατ., καθώς και στη θυγατρική εταιρία DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. ποσού €282 χιλ., τις οποίες κάλυψε η Εταιρία. Επίσης, το 2023 πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά στη θυγατρική εταιρία LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. ποσού €25,2 εκατ. την οποία κάλυψε η LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A..

Εντός του 2023 οι θυγατρικές εταιρίες LAMDA DOMI S.M.S.A. και PYLAIA S.M.S.A. πραγματοποίησαν μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου ποσού €76,0 εκατ. και €6,0 εκατ. αντίστοιχα, των οποίων οι ταμειακές καταβολές προς την Εταιρία πραγματοποιήθηκαν εντός του 2024.

Η εισφορά της Μητρικής στη χρήση 2022 κατά τη σύσταση της θυγατρικής LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A παρουσιάζεται στις ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες του Ομίλου της περιόδου 1.1-31.12.2022.

Εξαγορά DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.

Την 05.08.2022 πραγματοποιήθηκε εξαγορά του 100% των μετοχών της εταιρίας DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. (πρώην MCARTHURGLEN HELLAS Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε.), ιδιοκτήτριας του εκπτωτικού χωριού Designer Outlet Athens στα Σπάτα του νομού Αττικής, από την εταιρία, μη συνδεδεμένο μέλος του ομίλου Lamda Development, MGE Hellenic Investments S.à r.l.. Το Designer Outlet Athens είναι το κορυφαίο εκπτωτικό χωριό της Ελλάδας με συνολική εκμισθώσιμη επιφάνεια περίπου 21.200 τ.μ. και περισσότερα από 100 καταστήματα, καφέ και εστιατόρια. Η ως άνω συναλλαγή εντάσσεται στο πλαίσιο της υφιστάμενης στρατηγικής του Ομίλου που στοχεύει στην περαιτέρω ανάπτυξη των δραστηριοτήτων αλλά και του χαρτοφυλακίου των Εμπορικών Κέντρων.

Το βασικό τίμημα της εξαγοράς καταβλήθηκε την 05.08.2022 και ανήλθε σε €35.807 χιλ., περιλαμβανομένης της αποπληρωμής προϋφιστάμενων δανείων που είχαν χορηγηθεί από τους προηγούμενους εταίρους ποσού €17.805 χιλ. Επιπλέον, από τη συμφωνία προβλέπεται και ενδεχόμενο τίμημα (αναπροσαρμοσμένο βασικό τίμημα βάσει των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της 05.08.2022 και των εισπράξεων επί απαιτήσεων της εταιρίας από τους καταστηματάρχες έως την 05.08.2023). Το οριστικό ενδεχόμενο τίμημα ανήλθε σε €8.221 χιλ..

Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της επιχειρηματικής συνένωσης. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. (πρώην MCARTHURGLEN HELLAS Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε.) αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία, με τη συνδρομή ανεξάρτητου εκτιμητή για τις Επενδύσεις σε ακίνητα. Η εκτιμώμενη αξία των αποκτηθέντων περιουσιακών στοιχείων υπολογίσθηκε σε περίπου €18,6 εκατ. και το τίμημα εξαγοράς ανήλθε σε περίπου €44,0 εκατ., περιλαμβανομένης της αποπληρωμής υφιστάμενων δανείων €17,8 εκατ. που είχαν χορηγηθεί από τους προηγούμενους εταίρους της εταιρίας. Η υπεραξία που προέκυψε από την εξαγορά ανήλθε σε €7,6 εκατ. και αναγνωρίστηκε στην ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στη γραμμή «Άυλα περιουσιακά στοιχεία» (σημείωση 8).

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η οριστική εκτιμώμενη εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. (πρώην MCARTHURGLEN HELLAS Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε.) κατά την ημερομηνία απόκτησης 05.08.2022:

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	
Ποσά σε € χιλ.	
Επενδύσεις σε ακίνητα	113.500
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	213
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	5.528
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.944
Σύνολο Ενεργητικού	**123.185**
Δάνεια	(86.018)
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	(447)
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(12.953)
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(5.118)
Σύνολο Υποχρεώσεων	**(104.536)**
Εκτιμώμενη Εύλογη αξία Αποκτηθέντων Περιουσιακών Στοιχείων	**18.649**
Αποπληρωμή υφιστάμενων δανείων που είχαν χορηγηθεί από τους προηγούμενους εταίρους	17.805
Εκτιμώμενη Υπεραξία	7.574
Συνολικό Τίμημα Απόκτησης	**44.028**

Οι παραπάνω εύλογες αξίες των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. (πρώην MCARTHURGLEN HELLAS Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε.), καθώς και του τιμήματος απόκτησης είναι οριστικές κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 3 παρ.45, υπολογισμένες με το πέρας της προβλεπόμενης περιόδου επιμέτρησης (12 μήνες από την ημερομηνία απόκτησης, ήτοι την 05.08.2022).

Ο Όμιλος σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική του (σημείωση 2.8) την 31.12.2023 πραγματοποίησε έλεγχο απομείωσης για την υπεραξία που προέκυψε από την απόκτηση των μετοχών της θυγατρικής DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.. Από τον ανωτέρω έλεγχο προέκυψε απομείωση ποσού €7.574 χιλ. για την οποία

σχηματίστηκε σχετική πρόβλεψη η οποία αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη γραμμή «Πρόβλεψη απομείωσης αύλων και ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων».

Συνεισφορά της DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. στα αποτελέσματα του Ομίλου

Η απόκτηση της DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. την 05.08.2022 οδήγησε σε αύξηση των στοιχείων του ενεργητικού του Ομίλου κατά το ποσό των €134.750 χιλ.. (8% επί του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού του Ομίλου), των υποχρεώσεων κατά το ποσό €87.170 χιλ.. (9% επί του συνόλου των υποχρεώσεων του Ομίλου), και των καθαρών κερδών μετά από φόρους του Ομίλου κατά το ποσό των €3.958 χιλ.. (5% επί των καθαρών κερδών μετά από φόρους).
Εάν η απόκτηση είχε πραγματοποιηθεί από την 01.01.2022, τότε τα ενοποιημένα Έσοδα θα ήταν αυξημένα κατά €10.797 χιλ., ενώ τα ενοποιημένα κέρδη προ φόρων θα ήταν αυξημένα κατά €11.033 χιλ.. Η επίδραση δεν πρέπει να θεωρείται ως ένδειξη των αποτελεσμάτων που θα επιτύχει ο Όμιλος στο μέλλον σε ενοποιημένη βάση.

Παρακάτω, παρουσιάζεται για σκοπούς συγκρισιμότητας, η Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου εάν η απόκτηση είχε πραγματοποιηθεί από την 01.01.2022:

Ποσά σε € χιλ.	**ΟΜΙΛΟΣ 01.01.2022 έως 31.12.2022 (αναδιατυπωμένο)**	**DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. 01.01.2022 έως 05.08.2022**	**ΟΜΙΛΟΣ 01.01.2022 έως 31.12.2022**
Έσοδα	87.321	10.797	98.118
Έσοδα από μερίσματα	-	-	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	56.833	8.727	65.560
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(14.935)	(6.347)	(21.282)
Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων	(1.279)	-	(1.279)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(3.554)	-	(3.554)
Αποσβέσεις	(652)	(119)	(771)
Λοιπά (έσοδα) / έξοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)	(2.138)	366	(1.772)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	**121.596**	**13.424**	**135.020**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.884	-	5.884
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(22.746)	(2.391)	(25.137)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	47	-	47
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	**104.781**	**11.033**	**115.814**
Φόρος εισοδήματος	(28.091)	(1.653)	(29.744)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	**76.690**	**9.380**	**86.070**

(β) Επενδύσεις της Εταιρίας και του Ομίλου σε συγγενείς εταιρίες

Ο Όμιλος συμμετέχει στην παρακάτω συγγενή εταιρία:

Ποσά σε € χιλ.

			31.12.2023		
Επωνυμία	**Χώρα εγκατάστασης**	**Ποσοστό συμμετοχής**	**Κόστος κτήσης**	**Μερίδιο στα αποτελέσματα**	**Αξία Επένδυσης**
LOV LUXEMBOURG S.à r.l.	Λουξεμβούργο	50%	869	502	1.371
Σύνολο			**869**	**502**	**1.371**

Ποσά σε € χιλ.

			31.12.2022		
Επωνυμία	**Χώρα εγκατάστασης**	**Ποσοστό συμμετοχής**	**Κόστος κτήσης**	**Μερίδιο στα αποτελέσματα**	**Αξία Επένδυσης**
LOV LUXEMBOURG S.à r.l.	Λουξεμβούργο	50%	440	429	869
Σύνολο			**440**	**429**	**869**

Η κίνηση της συγγενούς εταιρίας του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	
Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Υπόλοιπο έναρξης	**869**	**742**
Αυξήσεις/(μειώσεις) μετοχικού κεφαλαίου	**-**	80
Αναπροσαρμογή αξίας επένδυσης λόγω της κοινής διάσπασης LOV S.M.S.A.	430	-
Μερίδιο αποτελέσματος	72	47
Υπόλοιπο λήξης	**1.371**	**869**

Η συμμετοχή στη συγγενή εταιρία LOV LUXEMBOURG S.à r.l., αποκτήθηκε από την Εταιρία και τον Όμιλο στα πλαίσια της συναλλαγής υπό κοινό έλεγχο όπως περιγράφεται στις σημειώσεις 1 και 2.3(στ) και στο (α) παραπάνω. Η συμμετοχή λόγω της αναδρομικής εφαρμογής παρουσιάζεται από 1.1.2022.

Η LOV LUXEMBOURG S.à r.l., αποτελεί θυγατρική εταιρία της Μητρικής μέσω της άμεσης συμμετοχής της κατά 50% και της συμμετοχής της Εταιρίας κατά 50% και εξυπηρετεί ως όχημα την ενδοομιλική χρηματοδότηση του Ομίλου.

10. Αποθέματα

	ΟΜΙΛΟΣ	
Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Ακίνητα υπό ανάπτυξη	30.996	27.792
Σύνολο	**30.996**	**27.792**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		
Ακίνητα υπό ανάπτυξη	-	-
	-	**-**
Συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	**30.996**	**27.792**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	30.996	27.792
Σύνολο	**30.996**	**27.792**

Στα αποθέματα που έχουν ταξινομηθεί στο κυκλοφορούν ενεργητικό την 31.12.2023, περιλαμβάνονται οικόπεδα υπό ανάπτυξη, ποσού €31,0 εκατ. (31.12.2022: €27,8 εκατ.), που αφορούν σε οικόπεδα της έκτασης στο Ελληνικό (μέρος της εμπορικής ανάπτυξης The Ellinikon Mall που αφορά γραφειακούς χώρους), που σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, αναμένεται να αναπτυχθούν και να πωληθούν σε τρίτους στα πλαίσια του συνήθους κύκλου λειτουργίας του Ομίλου στην πρώτη φάση (2021-2026) της επενδυτικής περιόδου.

Ο Όμιλος σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης (συμπεριλαμβανομένων αποτιμήσεων από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές) προχώρησε σε έλεγχο απομείωσης της αξίας των αποθεμάτων που κατείχε την 31 Δεκεμβρίου 2023 και δεν προέκυψε ανάγκη μείωσης της λογιστικής αξίας των αποθεμάτων ακινήτων υπό ανάπτυξη στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους.

Επί του συνόλου των αποθεμάτων του Ομίλου υφίστανται βάρη και προσημειώσεις την 31.12.2023.

11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Πελάτες	19.740	19.312	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(9.929)	(10.765)	-	-
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**9.811**	**8.547**	**-**	**-**
ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο [2]	18.253	14.353	-	-
Απαίτηση επιστροφής φόρου μεταβίβασης ακινήτου [5]	2.239	9.275	-	-
Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα [1]	2.799	2.799	-	-
Προκαταβολές προμηθευτών [3]	2.699	444	1	11
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 32) [4]	1.047	1.084	82.000	-
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 32)	16	36.914	18.031	-
Απαιτήσεις από διανομή προσωρινών μερισμάτων (σημείωση 32)	12.047	4.722	12.047	6.913
Έξοδα επομένων χρήσεων	1.568	1.426	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου	5.470	5.369	-	-
Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις	725	1.235	59	6
Σύνολο	**56.674**	**86.168**	**112.138**	**6.930**
Ανάλυση απαιτήσεων:				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	3.146	10.347	6	6
Κυκλοφορούν ενεργητικό	53.528	75.821	112.132	6.924
Σύνολο	**56.674**	**86.168**	**112.138**	**6.930**

[1] 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 τον Όμιλο 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 €16,6 εκατ. εκ των οποίων μέχρι και 31.12.2023 είχε εισπραχθεί ποσό €14,3 εκατ., ενώ η νεοαποκτηθείσα θυγατρική DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. έχει ανάλογη απαίτηση ποσού €0,5 εκατ..

[2] ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο

Η αύξηση των απαιτήσεων του Ομίλου την 31.12.2023 συγκριτικά με την 31.12.2022 οφείλεται κυρίως στην απαίτηση ΦΠΑ από την ανάπτυξη του έργου στο Ελληνικό.

[3] Προκαταβολές προμηθευτών

Η αύξηση των προκαταβολών σε προμηθευτές του Ομίλου την 31.12.2023 συγκριτικά με την 31.12.2022 οφείλεται κυρίως αυξημένη δραστηριότητα στων έργων στο Ελληνικό, καθώς εντατικοποιούνται οι ενέργειες για την υλοποίηση των προγραμματισμένων εργασιών, σε συνέχεια της έκδοσης των οικοδομικών αδειών για τα εμπορικά συγκροτήματα Riviera Galleria και The Ellinikon Mall κατά τη διάρκεια του έτους 2023.

[4] Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη

Η αύξηση των απαιτήσεων από συνδεδεμένα μέρη της Εταιρίας 31.12.2023 συγκριτικά με την 31.12.2022 οφείλεται κυρίως στις μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου των θυγατρικών PYLAIA S.M.S.A. και LAMDA DOMI S.M.S.A. καθώς και στην ανάληψη ενδοομιλικού δανείου προς την DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. (θυγατρική του Ομίλου) μέσω της κοινής διάσπασης της LOV S.M.S.A..

[5] Απαίτηση επιστροφής φόρου μεταβίβασης ακινήτου

Η εταιρία L.O.V. S.M.S.A. (εφεξής «L.O.V.»), της οποίας η THE MALL ATHENS S.M.S.A. αποτελεί καθολική διάδοχο κατόπιν κοινής διάσπασης, είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7 εκατ., προσφεύγοντας εν τέλει κατά της σιωπηρής απόρριψης της εν λόγω επιφύλαξης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Το 2013 η εν λόγω προσφυγή έγινε εν μέρει δεκτή και διατάχθηκε νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου, επιστρεφομένου κατ' αυτόν τον τρόπο στην L.O.V. ποσού περίπου €9,5 εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της L.O.V. απορρίφθηκε, η δε αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου έγινε δεκτή. Η υπόθεση παραπέμφθηκε εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο, το οποίο αρχικά ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, υποχρεώνοντας τα μέρη να προσκομίσουν στοιχεία για τον προσδιορισμό της αγοραίας

αξίας του ακινήτου, εν συνεχεία δε, κατόπιν επανασυζήτησης της υπόθεσης, εξέδωσε οριστική απόφαση με την οποία απέρριψε την προσφυγή, προσδιόρισε το ίδιο την φορολογητέα αξία του ακινήτου και υποχρέωσε την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να διενεργήσει νέα εκκαθάριση του φόρου με βάση την αξία αυτή. Δυνάμει της απόφασης αυτής η L.O.V. κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3 εκατ. Κατ' αυτής ασκήθηκε εκ νέου αίτηση αναιρέσεως ενώπιον του ΣτΕ, η οποία συζητήθηκε στις 25.5.2022 και επ' αυτής εκδόθηκε η απόφαση ΣτΕ 54/2023, με την οποία αίτηση αναιρέσεως της L.O.V. έγινε δεκτή και αναιρέθηκε η απόφαση του Διοικητικού Εφετείου που προέβη σε υπολογισμό της φορολογητέας αξίας του ακινήτου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία. Κατόπιν τούτου, η φορολογική αρχή προέβη σε νέα εκκαθάριση του φόρου, από την οποία προέκυψε επιστροφή του υπερβάλλοντος ποσού φόρου μεταβίβασης (και δημοτικού φόρου) ύψους περίπου €6,9 εκατ. Εντούτοις, η φορολογική αρχή παρέλειψε να καταβάλει, επιπλέον, στην εταιρία το ποσό των οφειλόμενων τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ. Για τον λόγο αυτό, στις 14.12.2023, η THE MALL ATHENS S.M.S.A. (ως καθολική διάδοχος της L.O.V.) άσκησε ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (Δ.Ε.Δ.) της Α.Α.Δ.Ε., ζητώντας την καταβολή των ως άνω τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ.. Στις 10.04.2024 η THE MALL ATHENS S.M.S.A. πληροφορήθηκε την απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής της από τη Δ.Ε.Δ.. Κατ' αυτής η εταιρία πρόκειται να ασκήσει προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, για την οποία εκτιμάται ότι οι πιθανότητες ευδοκίμησης είναι υψηλές.

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 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022 παρατίθεται παρακάτω:

Όμιλος

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική προσέγγιση**			**Σύνολο**
		Στάδιο 1	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2023[1]	44.527	**-**	**-**	16	44.543
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(9.929)	**-**	**-**	**-**	(9.929)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	**34.598**	**-**	**-**	**16**	**34.614**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2023	22.060	-	-	-	22.060
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2023	**56.658**	-	-	**16**	**56.674**

[1] Η «Μικτή λογιστική αξία» δεν συμπεριλαμβάνει τα κονδύλια «ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο», «Απαίτηση επιστροφής φόρου μεταβίβασης ακινήτου» και «Έξοδα επομένων χρήσεων».

Εταιρία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική προσέγγιση**			**Σύνολο**
		Στάδιο 1	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2023	94.107	-	-	18.031	112.138
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	-	-	-	-	-
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	**94.107**	**-**	**-**	**18.031**	**112.138**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2023	-	**-**	**-**	**-**	**-**
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2023	**94.107**	-	-	**18.031**	**112.138**

Όμιλος

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική προσέγγιση**			**Σύνολο**
		Στάδιο 1	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2022[1]	34.965		**-**	36.914	71.879
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(10.765)	**-**	**-**	**-**	(10.765)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022	**24.200**	**-**	**-**	**36.914**	**61.114**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2022	25.054	**-**	**-**	**-**	25.054
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2022	**49.254**	**-**	**-**	**36.914**	**86.168**

[1] Η «Μικτή λογιστική αξία» δεν συμπεριλαμβάνει «ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο», «Απαίτηση επιστροφής φόρου μεταβίβασης ακινήτου» και «Έξοδα επομένων χρήσεων».

Εταιρία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική προσέγγιση**			**Σύνολο**
		Στάδιο 1	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2022	6.930	-	-	-	6.930
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	-	-	-	-	-
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022	**6.930**	**-**	**-**	**-**	**6.930**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2022	-	**-**	**-**	**-**	-
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2022	**6.930**	-	-	-	**6.930**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 οι Πελάτες και οι σχετικές Προβλέψεις απομείωσης έχουν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**ΟΜΙΛΟΣ**		
	31.12.2023		
	Πελάτες	**Προβλέψεις απομείωσης**	**Μεσοσταθμικά ποσοστά αθέτησης**
Δεν είναι σε καθυστέρηση	433	-	-
Σε καθυστέρηση λιγότερο από 30 ημέρες	5.335	(737)	0,55%
Σε καθυστέρηση 30-60 ημέρες	3.483	(571)	0,75%
Σε καθυστέρηση 60-90 ημέρες	1.083	(249)	1,89%
Σε καθυστέρηση 90-120 ημέρες	494	(212)	4,80%
Σε καθυστέρηση περισσότερο από 120 ημέρες	8.912	(8.160)	10,93% - 100%
	19.740	**(9.929)**	
	9.811		

Συμφωνία μεταβολών προβλέψεων απομείωσης πελατών:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2023	**31.12.2022**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**(10.765)**	**(10.650)**
Προβλέψεις περιόδου για απαιτήσεις από πελάτες (σημείωση 24)	(110)	(115)
Αναστραφείσες προβλέψεις για απαιτήσεις από πελάτες (σημείωση 24)	946	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**(9.929)**	**(10.765)**

Κατά τη διάρκεια του 2023 ο Όμιλος κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 αναγνώρισε αντιστροφή προβλέψεων αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς συνολικού ποσού €946 χιλ., καθώς και επιπλέον προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς ποσού €110 χιλ. που αφορούν απαιτήσεις από πελάτες (σημείωση 24).

Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς - Απλοποιημένη προσέγγιση

Ο Όμιλος και η Εταιρία εφαρμόζουν την απλοποιημένη προσέγγιση κυρίως σε δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις, προκαταβολές προς τρίτους και λοιπές συμβατικές απαιτήσεις. Ειδικότερα, ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση χρησιμοποιώντας πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων από εκμισθώσεις ακινήτων ενώ η Εταιρία σε απαιτήσεις από πωλήσεις προς συνδεδεμένα μέρη.

Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς - Γενική προσέγγιση

Η Εταιρία εφαρμόζει τη γενική προσέγγιση σε απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη που αφορούν δάνεια και τόκους εισπρακτέους.

Το Στάδιο 3 περιλαμβάνει δάνειο κεφαλαίου ύψους €17,8 εκατ., που έχει χορηγήσει η μητρική εταιρία στις θυγατρικές της DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A και για το οποίο έχει αναγνωρισθεί απαίτηση από τόκους εισπρακτέους €210 χιλ..

ΦΠΑ εισπρακτέο και απαιτήσεις από το Δημόσιο τομέα

Αναφορικά με το ΦΠΑ εισπρακτέο, το ποσό δεν έχει προεξοφληθεί. Το ΦΠΑ εισπρακτέο μπορεί είτε να εμφανιστεί ως απαίτηση προς συμψηφισμό μέχρι 5 χρόνια και μπορεί να συμψηφιστεί με ΦΠΑ πληρωτέο, είτε να επιστραφεί από το Ελληνικό Δημόσιο κατόπιν σχετικού αιτήματος. Για το κονδύλι «ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς.

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Διαθέσιμα σε τράπεζες	39.716	114.554	2.586	12.020
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	127.944	-	44.890	-
Διαθέσιμα στο ταμείο	297	398	-	1
Σύνολο	**167.957**	**114.952**	**47.476**	**12.021**

Λαμβάνοντας υπόψη την πιστοληπτική ικανότητα των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς, δεν αναμένονται ζημίες. Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών.

Όσον αφορά τις τραπεζικές καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας της Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των συνολικών ταμειακών διαθέσιμων («Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» και «Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα» της σημείωσης 13) που ήταν τοποθετημένα σε τράπεζες έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κινδύνου ως εξής:

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)	**ΟΜΙΛΟΣ**		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Ba1	39.995	-	2	-
Baa3	127.951	-	47.474	-
Ba2	-	86.709	-	12.020
Ba3	-	27.845	-	-
	167.946	**114.554**	**47.476**	**12.020**

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

Κατά την 31.12.2023, τα τραπεζικά διαθέσιμα του Ομίλου ήταν συγκεντρωμένα σε κυρίως 2 τραπεζικούς οργανισμούς στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. 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 2023 κάτι που αποτυπώθηκε και στις εκθέσεις αξιολόγησής των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

13. Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Διαθέσιμα σε τράπεζες	286	-	-	-
Σύνολο	**286**	**-**	**-**	**-**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	286	-	-	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	-	-	-	-
Σύνολο	**286**	**-**	**-**	**-**

Κατά τη διάρκεια του έτους 2023, στο πλαίσιο κάλυψης εγγυητικής επιστολής για εξασφάλιση παρακρατούμενου φόρου μερισμάτων, η θυγατρική εταιρία THE MALL ATHENS S.M.S.A. παραχώρησε ενέχυρο κατάθεσης ποσού €286 χιλ, το οποίο κι αναμένεται να αποδεσμευτεί με τη λήξη της ανωτέρω εγγυητικής επιστολής, ήτοι τον Ιούλιο του 2024.

14. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρεωστικοί τίτλοι (debt instruments) αποτιμώμενοι στο αποσβεσμένο κόστος:				
Πελάτες	9.811	8.547	-	-
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	1.047	1.084	82.000	-
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	16	36.914	18.031	-
Απαιτήσεις από διανομή προσωρινών μερισμάτων	12.047	4.722	12.047	6.913
Προκαταβολές προμηθευτών	2.699	444	1	11
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις[2]	11.233	18.678	59	6
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	167.957	114.952	47.476	12.021
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	286	-	-	-
Συμμετοχικοί τίτλοι (equity instruments) αποτιμώμενοι στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων:				
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία [1]	-	16	-	-
Παράγωγα που προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου:				
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	5.714	10.267	-	-

[1] Τα «Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία» αφορούν μη εισηγμένες μετοχές που έχουν καταταχθεί στην ιεραρχία επιμέτρησης εύλογης αξίας στο επίπεδο 3.
[2] Οι «Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις» συμπεριλαμβάνουν «Απαίτηση επιστροφής φόρου μεταβίβασης ακινήτου», «Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα», «Δεδουλευμένα Έσοδα» και «Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις».

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος:				
Προμηθευτές	18.722	13.914	80	64
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	116.291	67.658	38.671	197
Μερίσματα πληρωτέα	-	4.722	-	6.913
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις[1]	36.201	27.912	1.053	1.182
Δάνεια (τραπεζικά και ομολογιακά δάνεια)	572.319	574.387	-	-

[1] Οι «Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις» συμπεριλαμβάνουν «Πρόβλεψη για υποχρέωση βάσει Π.Δ. και κόστος ολοκλήρωσης ακινήτου The Mall Athens», «Πρόβλεψη για υποχρέωση τιμήματος εξαγοράς Designer Outlet Athens», «Δεδουλευμένα Έξοδα», «Εγγυήσεις πελατών» και «Λοιπές υποχρεώσεις».

15. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Ποσά σε € χιλ.	**Αριθμός μετοχών**	**Κοινές μετοχές**	**Υπέρ το άρτιο**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2022	**164.600.000**	**164.600**	**8.192**	**172.792**
Μεταβολές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	**164.600.000**	**164.600**	**8.192**	**172.792**
1 Ιανουαρίου 2023	**164.600.000**	**164.600**	**8.192**	**172.792**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω της κοινής διάσπασης της εταιρίας LOV S.M.S.A. (σημείωση 9)	429.460	429	-	429
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω της εισφοράς σε είδος των μετοχών της εταιρίας MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A. (σημείωση 9)	1.992.458	1.992	-	1.992
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω της εισφοράς σε είδος των μετοχών της εταιρίας THE MALL ATHENS S.M.S.A. (σημείωση 9)	46.608.740	46.609	-	46.609
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω της εισφοράς σε είδος των μετοχών της εταιρίας LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A. (σημείωση 9)	282.398.994	282.399	-	282.399
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά	25.300.000	25.300	-	25.300
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά	(38.300.000)	(38.300)	-	(38.300)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(738)	(738)
31 Δεκεμβρίου 2023	**483.029.652**	**483.030**	**7.454**	**490.484**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας αποτελείται από 483.029.652 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 (ένα).

Τον Δεκέμβριο 2023 η LAMDA MALLS A.E. (η «LAMDA MALLS») προχώρησε, με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 18.12.2023, στην αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το ποσό των €25.300.000 με την έκδοση 25.300.000 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1 εκάστης. Κατά την ίδια Έκτακτη Γενική Συνέλευση, αποφασίστηκε η τροποποίηση του άρθρου 5 (περί μετοχικού κεφαλαίου) του καταστατικού της LAMDA MALLS. Η κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε από την Lamda Development S.A. με καταβολή μετρητών. Ακολούθως, το μετοχικό κεφάλαιο της LAMDA MALLS ανέρχεται στο ποσό των €521.329.652, διαιρούμενο σε 521.329.652 κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1 εκάστης. Μετά την ολοκλήρωση της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, η Lamda Development S.A. συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της LAMDA MALLS με ποσοστό 95,67% ενώ η αλλοδαπή θυγατρική εταιρία του ομίλου Lamda Development S.A., LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V. συμμετέχει με ποσοστό 4,33%.

Τον Δεκέμβριο 2023 η LAMDA MALLS A.E. (η «LAMDA MALLS») προχώρησε, με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της με ημερομηνία 22.12.2023, στη μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το ποσό των €38.300.000 μέσω της ακύρωσης 38.300.000 κοινών, ονομαστικών μετοχών προς το σκοπό της επιστροφής ισόποσου κεφαλαίου σε μετρητά στην Lamda Development S.A.. Κατά την ίδια Έκτακτη Γενική Συνέλευση, αποφασίστηκε η τροποποίηση του άρθρου 5 (περί μετοχικού κεφαλαίου) του καταστατικού της LAMDA MALLS. Ακολούθως, το μετοχικό κεφάλαιο της LAMDA MALLS ανέρχεται στο ποσό των €483.029.652, διαιρούμενο σε 483.029.652 κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1 εκάστης. Μετά την ολοκλήρωση της ως άνω μείωσης μετοχικού κεφαλαίου, η Lamda Development S.A. συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της LAMDA MALLS με ποσοστό 95,32% ενώ η αλλοδαπή θυγατρική εταιρεία του Ομίλου LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V. συμμετέχει με ποσοστό 4,68%. Η καταβολή της επιστροφής κεφαλαίου σε μετρητά πραγματοποιήθηκε τον Φεβρουάριο 2024.

16. Λοιπά αποθεματικά και Διαφορές συνένωσης

Ποσά σε € χιλ.	Τακτικό αποθεματικό	Συνεισφορά μητρικής από παροχή συμμετοχικών τίτλων	Αποθεματικό μετατροπής σε Ευρώ	Αποθεματικά αντιστάθμισης ταμειακών ροών [1]	Αποθεματικό αναλογιστικών (κερδών)/ζημιών	Αποθεματικό εισφορών από Μητρική	Διαφορές συνένωσης	Σύνολο
ΟΜΙΛΟΣ								
1 Ιανουαρίου 2022 (αρχική δημοσίευση)	**7.921**	**-**	**-**	**(293)**	**(8)**	**-**	**(88.871)**	**(81.251)**
Επίδραση από αλλαγή λογιστικής πολιτικής	2.803	-	37	-	(7)	-	198.564	201.397
1 Ιανουαρίου 2022 (αναθεωρημένο)	**10.724**	**-**	**37**	**(293)**	**(15)**	**-**	**109.693**	**120.146**
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης (σημείωση 9)	999	-	-	4.188	28	59.923	-	65.138
31 Δεκεμβρίου 2022	**11.723**	**-**	**37**	**3.895**	**13**	**59.923**	**109.693**	**185.284**
1 Ιανουαρίου 2023	**11.723**	**-**	**37**	**3.895**	**13**	**59.923**	**109.693**	**185.284**
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης (σημείωση 9)	981	24	-	(3.553)	(13)	-	(329.000)	(331.561)
31 Δεκεμβρίου 2023	**12.704**	**24**	**37**	**342**	**-**	**59.923**	**(219.307)**	**(146.277)**

[1] Το αποθεματικό των σωρευμένων αναλογιστικών ζημιών και αντιστάθμισης ταμειακών ροών εμφανίζεται καθαρό από αναβαλλόμενη φορολογία

Ποσά σε € χιλ.	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά αναδιοργάνωσης (προερχόμενο από κέρδη εις νέον)	Αποθεματικό αναλογιστικών (κερδών)/ζημιών	Σύνολο
ΕΤΑΙΡΙΑ				
1 Ιανουαρίου 2022	**2.733**	**-**	**(8)**	**2.725**
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	377	-	12	389
31 Δεκεμβρίου 2022	**3.110**	**-**	**4**	**3.114**
1 Ιανουαρίου 2023	**3.110**	**-**	**4**	**3.114**
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	888	82.538	(1)	83.425
31 Δεκεμβρίου 2023	**3.998**	**82.538**	**3**	**86.539**

Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν. 4548/2018 άρθρο 158) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Τα ανωτέρω αποθεματικά μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν ή να διανεμηθούν με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, αφού ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που μπορεί να ισχύουν κάθε φορά. Ο Όμιλος δεν προτίθεται να διανείμει ή να κεφαλαιοποιήσει τα συγκεκριμένα αποθεματικά και επομένως δεν έχει προβεί σε υπολογισμό του φόρου εισοδήματος που θα επιβαλλόταν στην περίπτωση αυτή.

Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών

Το αποθεματικό του Ομίλου κατά την 31.12.2023 περιλαμβάνει ποσό €342 χιλ. από την αποτίμηση του παραγώγου αντιστάθμισης ταμειακών ροών στην εύλογη αξία μετά από αναβαλλόμενη φορολογία (31.12.2022: €3.895 χιλ.). Η ακαθάριστη από αναβαλλόμενη φορολογία μεταβολή κατά τη διάρκεια της περιόδου ανήλθε σε ζημιά €4.552 χιλ...

Διαφορές συνένωσης

Οι διαφορές συνένωσης προκύπτουν κατά την ενοποίηση θυγατρικών εταιριών που απέκτησε η Εταιρία στα πλαίσια συναλλαγών υπό κοινό έλεγχο και είναι εκτός του πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3. Η διαφορά μεταξύ των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων καθώς των αποτελεσμάτων εις νέον και λοιπών αποθεματικών των θυγατρικών εταιρών που αναγνωρίστηκαν, και του μετοχικού κεφαλαίου που εκδόθηκε από την Εταιρία, αναγνωρίστηκε σε ξεχωριστό αποθεματικό «Διαφορές συνένωσης».

17. Δάνεια

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Μακροπρόθεσμα δάνεια				
Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια	135.243	142.518	-	-
Τραπεζικά δάνεια	64.338	66.197	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**199.581**	**208.715**	**-**	**-**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια	370.067	363.618	-	-
Τραπεζικά δάνεια	1.853	1.153	-	-
Τόκοι πληρωτέοι	818	901	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**372.738**	**365.672**	**-**	**-**
Συνολικά δάνεια	**572.319**	**574.387**	**-**	**-**

Η μεταβολή των δανείων έχει ως εξής:

	31.12.2023	**31.12.2022**
Ποσά σε € χιλ.	**ΟΜΙΛΟΣ**	**ΟΜΙΛΟΣ**
Υπόλοιπο έναρξης	**574.387**	**362.863**
Απόκτηση ελέγχου θυγατρικής	-	69.650
Ανάληψη δανεισμού	2.038	470.000
Τόκος που χρεώθηκε	31.661	15.103
Τόκος που εξοφλήθηκε	(31.746)	(14.724)
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	3.708	3.370
Έξοδα έκδοσης δανείων	(397)	(6.018)
Αποπληρωμή δανείων	(7.332)	(325.857)
Υπόλοιπο λήξης	**572.319**	**574.387**

Τα «τραπεζικά ομολογιακά δάνεια» και «Τραπεζικά δάνεια» είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες και προσημειώσεις επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου (σημείωση 6), σε ορισμένες περιπτώσεις με ενεχυρίαση των μετοχών της εκάστοτε θυγατρικής εταιρίας (σημείωση 9) καθώς και/ή με εκχώρηση επί τραπεζικών λογαριασμών, συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας και μίσθωσης, εγγυητικών επιστολών, ασφαλιστηρίων συμβολαίων.

Στο σύνολο των δανείων κατά την 31.12.2023 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης δανείων ύψους €2,1 εκατ. (31.12.2022: €5,4 εκατ.), εκ των οποίων ποσό ύψους €0,7 εκατ. αναλογεί σε βραχυπρόθεσμα δάνεια ενώ το υπόλοιπο €1,4 εκατ. σε μακροπρόθεσμα δάνεια.

Η θυγατρική εταιρία L.O.V. S.M.S.A. («LOV») υπέγραψε την 23.06.2020 με την «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.» («ΕΤΕ») πρόγραμμα και σύμβαση κάλυψης για την έκδοση ομολογιακού δανείου ποσού έως €220 εκατ., επταετούς διάρκειας με τρεις διακριτές σειρές. Στις 29.07.2022, η LOV υπέγραψε νέο πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δάνειου με την Eurobank και την Τράπεζα Πειραιώς ποσού έως €365 εκατ. με τρεις διακριτές σειρές και επιτόκιο 2,70% πλέον Euribor 3μήνου. Τον Αύγουστο 2022 εκταμιεύθηκαν €361 εκατ. από τις ανωτέρω τρεις σειρές τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για την αποπληρωμή του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου της ΕΤΕ ποσού €209,5 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων δεδουλευμένων τόκων), καθώς και για την εξαγορά του μειοψηφικού ποσοστού 31,7% της LAMDA MALLS A.E. το οποίο κατείχε η εταιρία Wert Blue Sar, 100% θυγατρική της Värde Partners και την πλήρη εξαγορά της DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.L.L.C. (πρώην McArthurGlen Hellas Μονοπρόσωπη ΕΠΕ).

Κατά την 31.12.2023, τα βραχυπρόθεσμα τραπεζικά ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν κυρίως το τραπεζικό ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής εταιρίας THE MALL ATHENS S.M.S.A., ως καθολική διάδοχος της διασπώμενης εταιρίας L.O.V. S.M.S.A. («L.O.V.») η οποία είχε υπογράψει την 29.07.2022 νέο πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δάνειου με την Eurobank και την Τράπεζα Πειραιώς ποσού έως €365 εκατ. με τρεις διακριτές σειρές και επιτόκιο 2,70% πλέον Euribor 3μήνου. Μέχρι και την 31.12.2023, έχει εκταμιευθεί ποσό €361 εκατ. το οποίο και απεικονίζεται στο βραχυπρόθεσμο σκέλος των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου.

Επίσης η θυγατρική εταιρία THE MALL ATHENS S.M.S.A., ως καθολική διάδοχος της L.O.V. έχει υπογράψει από την 31.07.2023 νέο πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank και την Τράπεζα Πειραιώς ποσού έως €15 εκατ. με επιτόκιο 2,70% πλέον Euribor 3μήνου. Μέχρι και την 31.12.2023, έχει εκταμιευθεί ποσό €2,04 εκατ. το οποίο και απεικονίζεται στο βραχυπρόθεσμο σκέλος των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου.

Στο πλαίσιο της σχεδιαζόμενης αναδιοργάνωσης, κατά την 02.04.2024 πραγματοποιήθηκε η αναχρηματοδότηση των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των 4 θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A. ποσού έως €289 εκατ., PYLAIA S.M.S.A. ποσού έως €72 εκατ., LAMDA DOMI S.M.S.A. ποσού έως €171 εκατ. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. ποσού έως €68 εκατ. με ημερομηνία λήξης 30.06.2030 και επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον Περιθωρίου.

Στα ανωτέρω νέα κοινά τραπεζικά ομολογιακά δάνεια υπάρχουν όροι σταυροειδούς αθέτησης υποχρέωσης (Cross Default) μεταξύ τους, ενώ οι δείκτες δανεισμού που προβλέπονται σε αυτά, αφορούν τους χρηματοοικονομικούς δείκτες HDSCR & FDSCR ≥ 1,10 και LTV ≤ 75%. Η μέτρηση των ανωτέρω χρηματοοικονομικών δεικτών γίνεται σε επίπεδο χαρτοφυλακίου των 4 εμπορικών κέντρων των ανωτέρω εταιρειών.

Στις 31.12.2023 το μέσο επιτόκιο (επιτόκιο αναφοράς) που δανείζεται ο Όμιλος, λαμβάνοντας υπόψη και τις επιδράσεις από την αντιστάθμιση κυμαινόμενων επιτοκίων, ανέρχεται σε 3,18% και το μέσο περιθώριο (margin) ανέρχεται σε 2,85%. Συνεπώς, το συνολικό μέσο επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου την 31.12.2023 διαμορφώνεται σε 6,03%.

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**ΟΜΙΛΟΣ**		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	78.327	9.116	-	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	65.639	141.105	-	-
Πάνω από 5 έτη	55.614	58.493	-	-
Σύνολο	**199.581**	**208.715**	**-**	**-**

Η εύλογη αξία των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο προσεγγίζει την λογιστική αξία όπως αυτή εμφανίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

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).

Δείκτες δανεισμού (Covenants)

(σε € εκατ.)

					Υπόλοιπα κεφαλαίων ανά πιστωτικό ίδρυμα				
Προϊόν χρηματοδότησης	**Εταιρία**	**Επιτόκιο αναφοράς**	**Δείκτες δανεισμού (Covenants)**	**Ημερ/νία λήξης**	**Eurobank**	**Piraeus**	**Alpha**	**HSBC France**	**Σύνολο**
Term Loan (€70,0 εκατ.)	DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.	3,25%+3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio > 115% Loan to value < 70%	15/02/2029	-	67,55	-	-	67,55
Ομολογιακό Δάνειο (€91,3 εκατ.)	LAMDA DOMI S.M.S.A.	Tranche A: 3,00% + 3M Euribor Rate Tranche B: 3,25% + 3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio > 120% Loan to value < 60%	28/11/2025	23,04	19,97	19,96	13,82	76,79
Ομολογιακό Δάνειο (€72,0 εκατ.)	PYLAIA S.M.SA.	3%+3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio > 120% Loan to value < 60%	05/05/2026	39,74	13,25	13,25	-	66,24
Σύνολο					**62,78**	**100,77**	**33,21**	**13,82**	**210,58**

Κατά την 31.12.2023, όλοι οι προαναφερόμενοι δείκτες ικανοποιούνται σε εταιρικό και ενοποιημένο επίπεδο.

Συνολικός δανεισμός

Ο Όμιλος ορίζει τον «Συνολικό δανεισμό» ως το Σύνολο των «Δανείων» (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος) πλέον των «Υποχρεώσεων μισθώσεων» (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος.

Η μεταβολή του συνολικού δανεισμού παρουσιάζεται παρακάτω:

ΟΜΙΛΟΣ			**Μη ταμειακές μεταβολές**				
Ποσά σε € χιλ.	**Υπόλοιπο 31.12.2022**	**Ταμειακές ροές**	**Δεδουλευμένοι τόκοι**	**Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση**	**Απόκτηση παγίων με μίσθωση/ τροποποιήσεις συμβολαίων**	**Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων**	**Υπόλοιπο 31.12.2023**
Δάνεια (*μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα*)	573.486	(5.693)	-	3.708	-	-	571.501
Τόκοι πληρωτέοι	901	(31.744)	31.661	-	-	-	818
Υποχρεώσεις μισθώσεων (*μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες*)	78.493	(4.276)	3.765	-	92	7.261	85.335
Σύνολο	**652.880**	**(41.713)**	**35.426**	**3.708**	**92**	**7.261**	**657.654**

ΟΜΙΛΟΣ			**Μη ταμειακές μεταβολές**						
Ποσά σε € χιλ.	**Υπόλοιπο 31.12.2021**	**Ταμειακές ροές**	**Δεδουλευμένοι τόκοι**	**Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση**	**Απόκτηση/ πώληση θυγατρικής**	**Απόκτηση παγίων με μίσθωση / τροποποιήσεις συμβολαίων**	**Τροποποιήσεις μισθωμάτων**	**Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων**	**Υπόλοιπο 31.12.2022**
Δάνεια (*μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα*)	362.340	139.831	-	3.370	67.945	-	-	-	573.486
Τόκοι πληρωτέοι	523	(14.725)	15.103	-	-	-	-	-	901
Υποχρεώσεις μισθώσεων (*μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες*)	77.766	(3.895)	3.463	-	-	24	(23)	1.158	78.493
Σύνολο	**440.629**	**121.211**	**18.566**	**3.370**	**67.945**	**24**	**(23)**	**1.158**	**652.880**

18. Μισθώσεις

Ο Όμιλος μισθώνει μέσω μισθώσεων ενσώματα πάγια που αποτελούν κυρίως εδαφικές εκτάσεις, κτιριακές εγκαταστάσεις και αυτοκίνητα. Οι πιο σημαντικές 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 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 παρουσιάζονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ

(Ποσά σε € χιλ.)	Αποθήκες	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2022	**-**	**85**	**85**
Προσθήκες εντός χρήσης	-	26	26
Απόσβεση	-	(33)	(33)
Αποαναγνώριση μισθώσεων	-	(23)	(23)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2022	**-**	**55**	**55**
Δικαίωμα χρήσης - 1 Δεκεμβρίου 2023	**-**	**55**	**55**
Προσθήκες εντός χρήσης	55	35	90
Απόσβεση	(15)	(33)	(48)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2023	**40**	**56**	**97**

ΕΤΑΙΡΙΑ

(Ποσά σε € χιλ.)	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2022	**29**	**29**
Απόσβεση	(6)	(6)
Αποαναγνώριση μισθώσεων	(23)	(23)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2022	**-**	**-**
Δικαίωμα χρήσης - 1 Δεκεμβρίου 2023	**-**	**-**
Προσθήκες εντός χρήσης	10	10
Απόσβεση	(6)	(6)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2023	**4**	**4**

Ποσό €85.237 χιλ. (31.12.2022: €78.438 χιλ.) που αφορά το ακίνητο του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos το οποίο εκμισθώνεται βάσει μισθώσεων και ταξινομείται σύμφωνα με το πρότυπο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» (σημείωση 6).

Οι μεταβολές υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε ο Όμιλος και η Εταιρία παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

ΟΜΙΛΟΣ

(Ποσά σε € χιλ.)	Εδαφικές εκτάσεις & Αποθήκες	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2022	**77.680**	**86**	**77.766**
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	1.158	**-**	1.158
Προσθήκες	-	24	24
Χρεωστικοί τόκοι	3.460	3	3.463
Πληρωμές μισθωμάτων	(3.860)	(35)	(3.895)
Αποαναγνώριση μισθώσεων	-	(23)	(23)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - 31 Δεκεμβρίου 2022	**78.438**	**55**	**78.493**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2023	**78.438**	**55**	**78.493**
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	7.261	-	7.261
Προσθήκες εντός χρήσης	56	36	92
Χρεωστικοί τόκοι	3.762	3	3.765
Πληρωμές μισθωμάτων	(4.240)	(36)	(4.276)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - 31 Δεκεμβρίου 2023	**85.277**	**58**	**85.335**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			544
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			84.791
Σύνολο			**85.335**

ΕΤΑΙΡΙΑ

(Ποσά σε € χιλ.)	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2022	**29**	**29**
Χρεωστικοί τόκοι	1	1
Πληρωμές μισθωμάτων	(7)	(7)
Αποαναγνώριση μισθώσεων	(23)	(23)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - 31 Δεκεμβρίου 2022	**-**	**-**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2023	**-**	**-**
Προσθήκες εντός χρήσης	10	10
Χρεωστικοί τόκοι	-	-
Πληρωμές μισθωμάτων	(6)	(6)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - 31 Δεκεμβρίου 2023	**4**	**4**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		4
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		-
Σύνολο		**4**

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων 31.12.2023 είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως:

(Ποσά σε € χιλ.)	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Μέχρι 1 έτος	544	4
Από 1 έως 2 έτη	588	-
Από 3 έως 5 έτη	1.943	-
Μετά από 5 έτη	82.260	-
Σύνολο	**85.335**	**4**

Έξοδα που σχετίζονται με μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας ή/και μικρής διάρκειας που δεν εμφανίζονται ανωτέρω ως μισθώσεις βάσει του ΔΠΧΑ 16, περιλαμβάνονται στα «Λοιπά (έξοδα) /έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)» (σημείωση 27).
Έξοδα που σχετίζονται με μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στις ανωτέρω υποχρεώσεις μίσθωσης βάσει του ΔΠΧΑ 16, περιλαμβάνονται στα «Έξοδα σχετιζόμενες με επενδύσεις σε ακίνητα» (σημείωση 24), και αφορούν κυρίως το μεταβλητό μέρος (ποσοστό επί των ακαθάριστων

εισπραχθέντων εσόδων της εταιρίας) της μίσθωσης της εδαφικής έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos.

Στη σύσταση επικαρπίας επί του δικαιώματος αξιοποίησης του εμπορικού κέντρου Golden Hall για 90 έτη που υπεγράφη το 2013 προβλεπόταν βασικό οικονομικό αντάλλαγμα το οποίο προπληρώθηκε στο σύνολο του κατά τη σύσταση. Επίσης, προβλέπεται πρόσθετο οικονομικό αντάλλαγμα προς το ΤΑΙΠΕΔ, η υποχρέωση καταβολής του οποίου 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 από τον ανεξάρτητο εκτιμητή αποτυπώνει την ενδεχόμενη καταβολή του ανωτέρω οικονομικού ανταλλάγματος, το οποίο ανέρχεται σε €17,8 εκατ. (ονομαστική αξία) και εκτιμάται πως καταβληθεί κατά το τέλος του έτους 2026.

Ο Όμιλος και η Εταιρία δεν αντιμετωπίζουν 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.

19. Υποχρεώσεις για συνταξιοδοτικές παροχές

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

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικές Θέσης				
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	151	169	36	40
Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων προγράμματος	-	-	-	-
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	**151**	**169**	**36**	**40**

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

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων				
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	27	41	12	19
Χρηματοοικονομικό κόστος	6	1	2	1
Συνήθης επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**33**	**42**	**14**	**20**
Αναγνώριση προϋπηρεσίας	-	-	-	-
Ζημιά/(κέρδος) κατά την τακτοποίηση / περικοπή / λήξη	286	180	124	83
Έξοδα αναδιάρθρωσης	-	-	-	-
Μεταφορά προσωπικού στην LAMDA Development S.A.	(8)	(8)	(8)	(8)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**311**	**214**	**130**	**95**

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

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
Επανακαταμετρήσεις				
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) από αλλαγή υποθέσεων	(1)	32	-	13
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) λόγω προϋπηρεσίας	(16)	-	(1)	(1)
Συνολική επίδραση στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	**(17)**	**32**	**(1)**	**12**

Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης	**169**	**184**	**40**	**57**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	27	41	12	19
Χρηματοοικονομικό κόστος	6	1	2	1
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(346)	(197)	(135)	(100)
Ζημιά/(κέρδος) κατά την τακτοποίηση / περικοπή / λήξη	286	180	124	83
Μεταφορά προσωπικού στην LAMDA Development S.A.	(8)	(8)	(8)	(8)
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές	17	(32)	1	(12)
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - λήξη χρήσης	**151**	**169**	**36**	**40**
Σωρευτική επίδραση στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (προ αναβαλλόμενης φορολογίας)	**(2)**	**15**	**3**	**4**

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,20%	3,82%	3,20%	3,82%
Δείκτης τιμών καταναλωτή	2,10%	2,70%	2,10%	2,70%
Ποσοστό αύξησης μισθών	2,10%	2,70%	2,10%	2,70%
Μεσοσταθμική διάρκεια προγράμματος	7,93	6,38	9,61	10,52

Σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβληθεί κατά -0,5%, η επίδραση από το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προσωπικού του Ομίλου θα μεταβάλλονταν κατά +€6,5 χιλ. Στην περίπτωση που το ποσοστό αύξησης μισθών μεταβληθεί κατά +0,5% τότε η επίδραση από το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προσωπικού του Ομίλου θα μεταβάλλονταν κατά +€6,6 χιλ..

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

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	
	ΟΜΙΛΟΣ	**ΕΤΑΙΡΙΑ**
Έως 1 έτος	2	-
Μεταξύ 1 και 2 ετών	5	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	49	5
Πάνω από 5 έτη	140	43
	196	**48**

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Προμηθευτές [3]	18.722	13.914	80	64
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη [4] (σημείωση 32)	116.291	67.658	38.671	197
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη	3.063	2.799	107	130
Πρόβλεψη για υποχρέωση βάσει Π.Δ. και κόστος ολοκλήρωσης ακινήτου The Mall Athens [1]	20.367	9.516	-	-
Πρόβλεψη για υποχρέωση τιμήματος εξαγοράς Designer Outlet Athens [2]	-	8.001	-	-
Αναβαλλόμενα έσοδα	2.424	2.367	-	-
Δεδουλευμένα έξοδα [5]	14.312	7.765	1.053	379
Εγγυήσεις πελατών	1.247	1.444	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις [3]	276	1.186	-	803
Σύνολο	**176.702**	**114.650**	**39.911**	**1.573**
Μακροπρόθεσμες	2.696	5.560	-	-
Βραχυπρόθεσμες	174.006	109.090	39.911	1.573
Σύνολο	**176.702**	**114.650**	**39.911**	**1.573**

[1] Η θυγατρική εταιρία THE MALL ATHENS S.M.S.A. στο πλαίσιο του Προεδρικού Διατάγματος («Π.Δ.») για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο «The Mall Athens», έχει αναγνωρίσει σωρευτικά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2023 συνολική πρόβλεψη για κατασκευαστικά έργα ύψους €20,4 εκατ.. Το ποσό αυτό αποτελεί εκτίμηση και δύνανται να αναπροσαρμοσθεί κατά τη διαδικασία υλοποίησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από το συγκεκριμένο Π.Δ.. Η ανωτέρω πρόβλεψη αναμένεται να αναλωθεί εντός των χρήσεων 2024-2025.

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ
	31.12.2023
Πρόβλεψη - έναρξη χρήσης	**9.516**
Ανάλωση χρήσης	(863)
Επανεκτίμηση/αναθεώρηση προϋπολογισμού	11.714
Πρόβλεψη - λήξη χρήσης	**20.367**

[2] Ο Όμιλος στο πλαίσιο εξαγοράς της εταιρίας DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.L.L.C. (πρώην McArthurGlen Hellas Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε.) που πραγματοποιήθηκε τον Αύγουστο του 2022, είχε αναγνωρίσει σωρευτικά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις την 31.12.2022 συνολική πρόβλεψη ύψους €8 εκατ. ως αναβαλλόμενο τίμημα εξαγοράς. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2023, η πρόβλεψη επαναπροσδιορίστηκε στα πλαίσια του ΔΠΧΑ 3 σε €8,2 εκατ. και αποπληρώθηκε πλήρως στους προηγούμενους εταίρους.

[3] Οι λογιστικές αξίες των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσεγγίζουν τις εύλογες τους αξίες οι οποίες έχουν υπολογιστεί σύμφωνα με το επίπεδο ιεραρχίας 3 όπως επεξηγείται στη σημείωση 3. Η αύξησή προμηθευτών σε ενοποιημένο επίπεδο συγκριτικά με την 31.12.2022 οφείλεται κυρίως στην αυξημένη δραστηριότητα των έργων στο Ελληνικό, καθώς εντατικοποιούνται οι ενέργειες για την υλοποίηση των προγραμματισμένων εργασιών, σε συνέχεια της έκδοσης των οικοδομικών αδειών για τα εμπορικά συγκροτήματα Riviera Galleria και The Ellinikon Mall κατά τη διάρκεια του έτους 2023.

[4] Η αύξηση των υποχρεώσεων σε συνδεδεμένα μέρη την 31.12.2023 συγκριτικά με την 31.12.2022 οφείλεται κυρίως στην μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας που πραγματοποιήθηκε τον Δεκέμβριο του 2023 κατά το ποσό των €38,3 εκατ.. Η εν λόγω μείωση μετοχικού κεφαλαίου καταβλήθηκε τον Φεβρουάριο 2024.

[5] Το υπόλοιπο των δεδουλευμένων εξόδων περιλαμβάνει μη τιμολογηθείσες υπηρεσίες που λαμβάνουν οι εταιρίες του Ομίλου στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητάς τους κατά τη διάρκεια του έτους. Η αύξηση τους σε σύγκριση με την αντίστοιχη περυσινή περίοδο, οφείλεται στην εντατικοποίηση των έργων που πραγματοποιούνται στην ευρύτερη περιοχή του Ελληνικού, όπως αναφέρεται και παραπάνω.

21. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

	ΟΜΙΛΟΣ			
	31.12.2023		31.12.2022	
Ποσά σε € χιλ.	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	5.714	-	10.267	-
Σύνολο	**5.714**	**-**	**10.267**	**-**
Μη κυκλοφορούν	5.714	-	10.267	-
Κυκλοφορούν	-	-	-	-
Σύνολο	**5.714**	**-**	**10.267**	**-**

Η Εταιρία δεν κατέχει παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.

Η ονομαστική αξία των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) στις 31.12.2023 ανά θυγατρική εταιρία του Ομίλου αναλύεται ως εξής: α) για τη θυγατρική εταιρία LAMDA DOMI S.M.S.A. αντισταθμίζεται ποσό €40,7 εκατ. για τη Σειρά Α και €16,9 εκατ. για τη Σειρά Β των υφιστάμενων δανειακών της υποχρεώσεων με λήξη τον Νοέμβριο του 2025 και β) για τη θυγατρική εταιρία PYLAIA S.M.S.A. αντισταθμίζεται ποσό €49,7 εκατ. των υφιστάμενων δανειακών της υποχρεώσεων με λήξη τον Μάιο του 2026. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία και η μεταβολή της καταχωρήθηκε το 2023 (ζημιά προ αναβαλλόμενης φορολογίας €4.552 χιλ.) στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων – σημείωση 16) καθώς εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου.

Το σύνολο της εύλογης αξίας των παραγώγων, (όπου η μέθοδος αποτίμησης εμπίπτει στην ιεραρχία 2, όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση 3.4), απεικονίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση όταν η εναπομένουσα διάρκεια της δανειακής σύμβασης (αντισταθμιζόμενο στοιχείο) είναι μεγαλύτερη από 12 μήνες.

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. Τα παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών του Ομίλου δεν είχαν αναποτελεσματικό μέρος το 2023.

22. Αναβαλλόμενη φορολογία

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

Τα συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(167.463)	(140.230)	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	26	84	-	-
	(167.437)	**(140.146)**	**-**	**-**

Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2022**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(174.112)	(146.359)	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	6.675	6.214	-	-
	(167.437)	**(140.146)**	**-**	**-**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	**(140.146)**	**(104.457)**	-	**-**
(Χρέωση)/Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (συνολικές δραστηριότητες)	(28.297)	(21.949)	-	-
(Χρέωση)/Πίστωση στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα	1.005	(1.186)	-	-
Απόκτηση θυγατρικής	-	(12.554)	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**(167.437)**	**(140.146)**	**-**	**-**

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

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις:

ΟΜΙΛΟΣ *Ποσά σε € χιλ.*	**Διαφορά αποσβέσεων & κόστους κτήσης**	**Αναγνώριση Εσόδων**	**Μεταβολές Εύλογης Αξίας Επενδύσεων σε Ακίνητα, Αποθεμάτων και Δανείων**	**Παράγωγα Χρημ/κά προϊόντα**	**Δικαίωμα επικαρπίας ακινήτου ΙΒC**	**Μισθώσεις**	**Λοιπά**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2022	**33.063**	**-**	**71.100**	**68**	**3.088**	**-**	**-**	**107.320**
Χρέωση/(πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	17.149	156	6.759	1.009	182	39	11	25.304
(Χρέωση)/πίστωση στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα	**-**	**-**	**-**	1.181	-	**-**	**-**	1.181
Απόκτηση θυγατρικής	**-**	**-**	12.554	**-**	**-**	**-**	**-**	12.554
31 Δεκεμβρίου 2022	**50.212**	**156**	**90.414**	**2.258**	**3.270**	**39**	**11**	**146.359**
1 Ιανουαρίου 2023	**50.212**	**156**	**90.414**	**2.258**	**3.270**	**39**	**11**	**146.359**
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	2.755	(11)	25.851	-	182	(23)	1	28.754
(Χρέωση)/πίστωση στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	(1.002)	-	-	-	(1.002)
31 Δεκεμβρίου 2023	**52.967**	**145**	**116.265**	**1.256**	**3.452**	**16**	**12**	**174.112**

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

ΟΜΙΛΟΣ *Ποσά σε € χιλ.*	**Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων**	**Φορολογικές ζημίες**	**Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού**	**Παράγωγα Χρημ/κά προϊόντα**	**Μισθώσεις**	**Διαφορά αποσβέσεων**	**Αναγνώριση Εσόδων**	**Λοιπά**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2022	**162**	**47**	**28**	**83**	**-**	**-**	**-**	**2.542**	**2.862**
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	17	1.603	5	(83)	40	205	15	1.555	3.355
(Χρέωση)/πίστωση στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	(5)	-	**-**	-	-	-	(5)
31 Δεκεμβρίου 2022	**179**	**1.650**	**28**	**-**	**40**	**205**	**15**	**4.097**	**6.213**
1 Ιανουαρίου 2023	**179**	**1.650**	**28**	**-**	**40**	**205**	**15**	**4.097**	**6.213**
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(178)	(1.650)	(6)	-	(25)	(17)	(3)	2.337	458
(Χρέωση)/πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	3	-	-	-	-	-	3
31 Δεκεμβρίου 2023	**1**	**-**	**25**	**-**	**15**	**188**	**12**	**6.433**	**6.675**

Επίσης σημειώνονται τα εξής:

- 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 βασίζεται 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 δεν έχει σχηματίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για σωρευμένες φορολογικές ζημιές 31.12.2023 ύψους περίπου €10 εκατ..
- Ο Όμιλος δεν έχει σχηματίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για σωρευμένες φορολογικές ζημιές 31.12.2023 ύψους περίπου €19 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 αποθεμάτων και προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού.

23. Πωλήσεις

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
Βασικό αντάλλαγμα	85.276	71.055	-	-
Βασικό αντάλλαγμα – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 32)	442	621	-	-
Μεταβλητό αντάλλαγμα	6.120	3.783	-	-
Έσοδα από εκμίσθωση γραφείων	358	334	-	-
Έσοδα από εκμίσθωση γραφείων – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 32)	1.014	923	-	-
Έσοδα από διαφημιστικές ενέργειες προβολής	3.503	3.093	-	-
Λοιπά	208	198	-	-
	96.921	**80.007**	**-**	**-**
Έσοδα εκμετάλλευσης χώρων στάθμευσης	8.433	7.263	-	-
Έσοδα εκμετάλλευσης χώρων στάθμευσης – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 32)	55	51	-	-
Σύνολο	**105.409**	**87.321**	**-**	**-**

Τα σημαντικότερα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα και βασικά ανταλλάγματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων και συμβάσεις με καταστηματάρχες εμπορικών κέντρων του Ομίλου για την 31.12.2023 είχαν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2023**
Εντός 1 έτους	83.757
Μεταξύ 1 και 2 ετών	70.663
Μεταξύ 2 και 3 ετών	55.882
Μεταξύ 3 και 4 ετών	47.552
Μεταξύ 4 και 5 ετών	38.921
Μετά από 5 έτη	156.878
Σύνολο	**453.653**

Οι πωλήσεις του Ομίλου στην παρούσα φάση σχετίζονται εξ ολοκλήρου με την εκμετάλλευση των εμπορικών κέντρων The Mall Athens, Golden Hall και Designer Outlet Athens στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής και του Mediterranean Cosmos στη Θεσσαλονίκη.

Το Designer Outlet Athens εξαγοράστηκε από τον Όμιλο στις 05.08.2022, επομένως η συνεισφορά του στις πωλήσεις για το έτος 2023 είναι αρκετά σημαντικότερη έναντι αυτής του έτους 2022. Συγκεκριμένα, οι συνολικές πωλήσεις ανήλθαν σε €12,8 εκατ. έναντι €5,2 εκατ., επομένως η διαφορά συνεισφοράς ανέρχεται σε περίπου €7,6 εκατ..

Σύμφωνα με τις συμβάσεις με τους καταστηματάρχες των εμπορικών κέντρων η βασική πηγή εσόδων του Ομίλου (βασικό αντάλλαγμα) αναπροσαρμόζεται βάσει των δεικτών τιμών καταναλωτή που επικρατούν σε κάθε χρονική περίοδο. Η αύξηση αυτών συγκριτικά με το 2022 οφείλεται κατά μεγάλο βαθμό σε αυτό το γεγονός, καθώς οι δείκτες παρουσίασαν αυξητική τάση λόγω των πληθωριστικών πιέσεων που παρατηρούνται στην παγκόσμια οικονομία, επομένως και οδήγησαν σε αναπροσαρμογές των βασικών ανταλλαγμάτων. Αντίστοιχα, η μέση πληρότητα των εμπορικών κέντρων παρέμεινε και το 2023 σε πάρα πολύ υψηλά επίπεδα, όπου σε συνδυασμό με την γενικότερη αύξηση των πωλήσεων των καταστηματαρχών, είχαν ως αποτέλεσμα και την αύξηση των μεταβλητών ανταλλαγμάτων που έλαβε ο Όμιλος.

24. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
Μεταβλητά μισθώματα	(1.214)	(1.180)	-	-
Κοινόχρηστες δαπάνες επενδυτικών ακινήτων	(5.547)	(5.439)	-	-
Αναλογία κοινόχρηστων δαπανών κενών χώρων	(741)	(706)	-	-
Έξοδα λειτουργίας χώρων στάθμευσης	(2.125)	(2.104)	-	-
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(2.417)	(1.066)	-	-
Αμοιβές παροχής οικονομικοδιοικητικών υπηρεσιών	(776)	(885)	-	-
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων και μεσιτείες	(8)	-	-	-
Αμοιβές και έξοδα τεχνικών	(405)	(395)	-	-
Ασφάλιστρα	(1.540)	(1.066)	-	-
Αμοιβές δικηγόρων	(3)	(2)	-	-
Επισκευές και συντηρήσεις	(3.302)	(687)	-	-
Φόροι - τέλη	(701)	(455)	-	-
Αντιστροφή πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων	946	-	-	-
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(110)	(115)	-	-
Υπηρεσίες καθαρισμού	(234)	(232)	-	-
Λοιπά έξοδα	(267)	(603)	-	-
Σύνολο	**(18.444)**	**(14.935)**	**-**	**-**

Στον ανωτέρω πίνακα παρουσιάζονται τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα που αφορούν τα εν λειτουργία εμπορικά κέντρα The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens. Τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα που αφορούν τις υπο κατασκευή εμπορικές αναπτύξεις The Ellinikon Mall και Riviera Galleria συμπεριλαμβάνονται στα «Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)» στη σημείωση 27.

Η αύξηση των εξόδων που σχετίζονται με τις επενδύσεις σε ακίνητα οφείλεται κατά κύριο λόγο στα αυξημένα κόστη των επισκευών και συντηρήσεων που πραγματοποιήθηκαν σε όλα τα εμπορικά κέντρα κατά τη διάρκεια του έτους βάσει των επιχειρησιακών πλάνων τους, καθώς και σε αυξημένα έξοδα προβολής και διαφήμισης τα οποία κι εντατικοποιήθηκαν κυρίως κατά τη διάρκεια εορταστικών περιόδων.

Επιπρόσθετα, η ενσωμάτωση του εμπορικού κέντρου DESIGNER OUTLET ATHENS στα ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα για τη διάρκεια ολόκληρου του έτους 2023, σε αντίθεση με το 2022, όπου η εξαγορά πραγματοποιήθηκε στις 05.08.2022, επιβάρυνε τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα κατά το ποσό των €1,1 εκατ. περίπου.

25. Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων

Οι υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων από συνδεδεμένα μέρη ποσού €3,9 εκατ. (2022: €1,3 εκατ.) αφορούν αμοιβές τρίτων (ενδεικτικά μελετητών, πολιτικών μηχανικών, τεχνικών, αρχιτεκτόνων και άλλων συμβούλων και λοιπών εμπειρογνωμόνων), επιμερισμό αμοιβών και παροχών προσωπικού που απασχολείται άμεσα για αντίστοιχους σκοπούς και εργασίες στο πλαίσιο αξιοποίησης των ακινήτων του Ομίλου στην περιοχή του Ελληνικού και τα πραγματοποιήθηκαν πρωτογενώς από την τελική μητρική εταιρία LAMDA Development S.A. και τη θυγατρική της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. κατά τα έτη 2023 και 2022, και οι οποίες μετατιμολογήθηκαν στις θυγατρικές του Ομίλου LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A..

Η αύξηση των σχετικών εξόδων οφείλεται στην επιτάχυνση της υλοποίησης των προγραμματισμένων εργασιών στην περιοχή του Ελληνικού, σε συνέχεια της έκδοσης των οικοδομικών αδειών για τις εμπορικές αναπτύξεις Riviera Galleria και The Ellinikon Mall κατά τη διάρκεια του έτους 2023.

26. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
Μισθοί και ημερομίσθια	(2.899)	(2.646)	(1.418)	(1.446)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(498)	(448)	(252)	(240)
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	(311)	(205)	(130)	(103)
Παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους (restricted stock units)	(22)	-	-	-
Αντιστροφή πρόβλεψης παροχών προσωπικού	801	-	801	-
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(351)	(255)	(151)	(129)
Σύνολο	**(3.280)**	**(3.554)**	**(1.150)**	**(1.918)**

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου την 31.12.2023 ανερχόταν σε 141 άτομα και της Εταιρίας σε 19 άτομα. Στο τέλος της χρήσης 2022 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ανερχόταν σε 122 άτομα και της Εταιρίας σε 21 άτομα.

Ο μέσος όρος απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου κατά τη χρήση 2023 ανήλθε σε 141 άτομα.

Σε ενοποιημένο επίπεδο και εταιρικό επίπεδο, οι αμοιβές και έξοδα του προσωπικού παρουσιάζουν μείωση στο 2023 σε σχέση με το 2022 κυρίως λόγω της αντιστροφής πρόβλεψης για παροχές σε προσωπικό της Εταιρίας κατόπιν λήξης σχετικού προγράμματος.

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

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
Επαγγελματικές αμοιβές	(2.858)	(1.369)	(451)	(247)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(365)	(237)	(10)	(8)
Κοινόχρηστες δαπάνες και αναλώσιμα	(74)	(64)	(17)	(16)
Φόροι - τέλη	(1.568)	(278)	(68)	(38)
Έξοδα κίνησης / ταξιδίων	(108)	(66)	(32)	(22)
Ασφάλιστρα	(16)	(16)	-	(1)
Μισθώσεις μικρής διάρκειας και αξίας	(94)	(60)	(9)	(5)
Λοιπά	(1.639)	(48)	4	(2)
Σύνολο	**(6.722)**	**(2.138)**	**(583)**	**(339)**

Οι επαγγελματικές αμοιβές εμφανίζονται αυξημένες το 2023 σε σύγκριση με το 2022 κυρίως λόγω των αμοιβών ειδικών συμβούλων κι αρχιτεκτόνων για τη διεκπεραίωση των προγραμματισμένων εργασιών που πραγματοποιούνται στα έργα του Ελληνικού, καθώς και σε αμοιβές διάφορων επαγγελματιών που παρείχαν συμβουλευτικές υπηρεσίες στον Όμιλο για την διεκπεραίωση του εταιρικού μετασχηματισμού.

Η αύξηση σε φόρους και τέλη το 2023 σε σύγκριση με το 2022 οφείλεται κυρίως στην επιβάρυνση του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) για το έτος 2023 των εκτάσεων που ανήκουν σε LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. στην περιοχή του Ελληνικού και μεταβιβάστηκαν κατά τη διάρκεια του 2022 από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε..

Η σημαντική αύξηση το 2023 σε σύγκριση με το 2022 στα λοιπά (καθαρό ποσό λοιπών εσόδων/εξόδων) οφείλεται στο γεγονός πως περιλαμβάνεται ζημία από διάθεση κτιριακού εξοπλισμού επενδυτικού ακινήτου της LAMDA DOMI S.M.S.A. ποσού €435 χιλ., καθώς και σε διάφορα κόστη τα οποία πραγματοποιήθηκαν για την για την διεκπεραίωση του εταιρικού μετασχηματισμού.

28. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
Χρηματοοικονομικά Έξοδα:				
- Τόκοι δανείων - συμβατικοί	(31.661)	(15.101)	-	-
- Τόκοι δανείων - Έξοδα έκδοσης δανείων (σημείωση 17)	(3.568)	(3.367)	-	-
- Τόκοι μισθώσεων (σημείωση 18)	(3.764)	(3.462)	-	(1)
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(851)	(817)	(5)	(1)
	(39.844)	**(22.747)**	**(5)**	**(2)**
Καθαρές κέρδη / (ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές	17	-	-	-
	(39.827)	**(22.747)**	**(5)**	**(2)**
Χρηματοοικονομικά Έσοδα:				
- Κέρδη/ (Ζημιές) από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-	4.963	**-**	**-**
- Έσοδα τόκων από δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 32)	1.522	921	872	-
- Έσοδα τόκων	1.060	1	116	1
	2.582	**5.885**	**988**	**1**
Σύνολο	**(37.245)**	**(16.862)**	**983**	**(1)**

Δεν έχει πραγματοποιηθεί κεφαλαιοποίηση κόστους δανεισμού κατά τις χρήσεις 2023 και 2022.

Η αύξηση των τόκων δανείων το 2023 συγκρινόμενο με το 2022 οφείλεται κυρίως στην αύξηση των επιτοκίων βάσης (EURIBOR), καθώς και στο νέο τραπεζικό και ομολογιακό δανεισμό όπως περιγράφεται στη σημείωση 17.

29. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4799/2021 που ψηφίσθηκε στις 18.05.2021 ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2023 σε 22% (2022: 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.

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
Φόρος εισοδήματος	(8.769)	(6.142)	(1)	-
Αναβαλλόμενος φόρος (σημείωση 22)	(28.297)	(21.949)	-	-
Σύνολο	**(37.066)**	**(28.091)**	**(1)**	**-**

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

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
Κέρδη/ (ζημιές) χρήσης προ φόρων	**132.156**	**104.780**	**17.744**	**7.542**
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές	(29.074)	(23.052)	(3.904)	(1.659)
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	-	-	4.070	2.157
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(4.506)	(2.101)	7	-
Ζημιές/διαφορές για τις οποίες δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	(3.672)	(3.021)	(174)	(498)
Απομειώσεις απαιτήσεων και συμμετοχών που δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	184	-	-	-
Ανάλωση φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων	2	83	-	-
Φόροι	**(37.066)**	**(28.091)**	**(1)**	**-**

Φορολογικό πιστοποιητικό και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι ανέλεγκτες φορολογικά και μη παραγεγραμμένες χρήσεις της Εταιρίας και των ενοποιούμενων εταιριών του παρατίθενται στον κατωτέρω πίνακα:

Εταιρία	**Χρήσεις**
LAMDA MALLS A.E.	2019-2023
PYLAIA S.M.S.A.	2018-2023
LAMDA DOMI S.M.S.A.	2018-2023
L.O.V. S.M.S.A. [1]	2018-2023
THE MALL ATHENS S.M.S.A.	2023
DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.	2018-2023
MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A.	2018-2023
MC PROPERTY MANAGEMENT S.M.S.A. [2]	2018-2023
LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A.	2022-2023
LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A.	2022-2023
LAMDA RIVIERA S.M.S.A.	2022-2023
LOV LUXEMBOURG S.à R.L.	2019-2023

[1] Η LOV S.M.S.A. έχει λυθεί συνεπεία της κοινής διάσπασης της

[1] Η MC PROPERTY MANAGEMENT S.M.S.A. έχει απορροφηθεί από την MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A.

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 το λαμβάνει για τις σημαντικότερες εταιρίες του. 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 2013 έως και 2022. Για την Εταιρία και τις σημαντικότερες Ελληνικές εταιρίες του Ομίλου που υπόκεινται στη διαδικασία έκδοσης φορολογικού πιστοποιητικού από την PricewaterhouseCoopers S.A. ο έλεγχος για τη χρήση 2023 είναι σε εξέλιξη.

Τον Δεκέμβριο 2023 ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρίας για τις χρήσεις 2017-2018 χωρίς να προκύψει κάποια σημαντική ταμειακή επιβάρυνση για την Εταιρία.

Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2017 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 2017 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2023, 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 01.01.2014, 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 01.01.2014 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 31.12.2023, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις σε εταιρικό και ενοποιημένο επίπεδο.

30. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Αναφορικά με τις εμπορικές αναπτύξεις στο Ελληνικό (The Ellinikon Mall και Riviera Galleria) την 31.12.2023 είχαν αναληφθεί και δεν είχαν ακόμη εκτελεστεί κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις για υπηρεσίες αρχιτεκτονικών μελετών, project management καθώς και εργολαβιών κατασκευής ύψους €23,8 εκατ., που αφορούν σε έργα που έχουν ταξινομηθεί ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Αποθέματα	4.131	2.525
Επενδύσεις σε ακίνητα	19.662	15.678
Σύνολο	**23.793**	**18.203**

Την 22.04.2024 ο Όμιλος είχε αναλάβει και δεν είχε εκτελέσει κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις για υπηρεσίες αρχιτεκτονικών μελετών, project management καθώς και εργολαβιών κατασκευής ύψους €15,9 εκατ. για τις εμπορικές αναπτύξεις στο Ελληνικό.

Οι αναληφθείσες την 31.12.2022 υποχρεώσεις σχετικές με κεφαλαιουχικές δαπάνες που αφορούσαν στις εμπορικές αναπτύξεις στο Ελληνικό και δεν είχαν εκτελεστεί έως την 31.12.2022 ανέρχονταν σε €18,2 εκατ..

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

31. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Υποχρεώσεις				
Εγγυητικές επιστολές τραπεζών προς εξασφάλιση υποχρεώσεων	4.562	4.120	171	171
Απαιτήσεις				
Εγγυητικές επιστολές από πελάτες προς εξασφάλιση απαιτήσεων	54.241	50.975	-	-

Εκτός των ανωτέρω πρέπει να ληφθούν υπόψη τα εξής θέματα, για τα οποία δεν συντρέχει λόγος βάσει του ΔΛΠ 37 για το σχηματισμό προβλέψεων καθώς σύμφωνα και με τις σχετικές γνωμοδοτήσεις των νομικών συμβούλων των εταιριών του Ομίλου και τις εκτιμήσεις της Διοίκησης του Ομίλου, δεν θεωρείται πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τη διευθέτηση του εκάστοτε θέματος:

L.O.V. S.M.S.A. «THE MALL ATHENS»

- Η εταιρία L.O.V. S.M.S.A. (εφεξής «L.O.V.»), της οποίας η THE MALL ATHENS S.M.S.A. αποτελεί καθολική διάδοχο κατόπιν κοινής διάσπασης, είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7 εκατ., προσφεύγοντας εν τέλει κατά της σιωπηρής απόρριψης της εν λόγω επιφύλαξης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Το 2013 η εν λόγω προσφυγή έγινε εν μέρει δεκτή και διατάχθηκε νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου, επιστρεφομένου κατ' αυτόν τον τρόπο στην L.O.V. ποσού περίπου €9,5 εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της L.O.V. απορρίφθηκε, η δε αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου έγινε δεκτή. Η υπόθεση παραπέμφθηκε εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο, το οποίο αρχικά ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, υποχρεώνοντας τα μέρη να προσκομίσουν στοιχεία για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, εν συνεχεία δε, κατόπιν επανασυζήτησης της υπόθεσης, εξέδωσε οριστική απόφαση με την οποία απέρριψε την προσφυγή, προσδιόρισε το ίδιο την φορολογητέα αξία του ακινήτου και υποχρέωσε την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να διενεργήσει νέα εκκαθάριση του φόρου με βάση την αξία αυτή. Δυνάμει της απόφασης αυτής η L.O.V. κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3 εκατ. Κατ' αυτής ασκήθηκε εκ νέου αίτηση αναιρέσεως ενώπιον του ΣτΕ, η οποία συζητήθηκε στις 25.5.2022 και επ' αυτής εκδόθηκε η απόφαση ΣτΕ 54/2023, με την οποία αίτηση αναιρέσεως της L.O.V. έγινε δεκτή και αναιρέθηκε η απόφαση του Διοικητικού Εφετείου που προέβη σε υπολογισμό της φορολογητέας αξίας του ακινήτου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία. Κατόπιν τούτου, η φορολογική αρχή προέβη σε νέα εκκαθάριση του φόρου, από την οποία προέκυψε επιστροφή του υπερβάλλοντος ποσού φόρου μεταβίβασης (και δημοτικού φόρου) ύψους περίπου €6,9 εκατ. Εντούτοις, η φορολογική αρχή παρέλειψε να καταβάλει, επιπλέον, στην εταιρία το ποσό των οφειλόμενων τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ. Για τον λόγο αυτό, στις 14.12.2023, η THE MALL ATHENS S.M.S.A. (ως καθολική διάδοχος της L.O.V.) άσκησε ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (Δ.Ε.Δ.) της Α.Α.Δ.Ε., ζητώντας την καταβολή των ως άνω τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ.. Στις 10.04.2024 η THE MALL ATHENS S.M.S.A. πληροφορήθηκε την απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής της από τη Δ.Ε.Δ.. Κατ' αυτής η εταιρία πρόκειται να ασκήσει προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, για την οποία εκτιμάται ότι οι πιθανότητες ευδοκίμησης είναι υψηλές.

LAMDA DOMI S.M.S.A. «GOLDEN HALL»

- Αναφορικά με την 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 «IBC»). 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 IBC, έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 17 του Συντάγματος, καθώς στερεί από την ΕΟΕ το δικαίωμά της να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται το ακίνητο που ανήκει στην ιδιοκτησία της. Μετά από προσεπίκληση της ΕΤΑΔ, η LAMDA DOMI S.M.S.A. άσκησε προς υποστήριξη της ΕΤΑΔ πρόσθετη παρέμβαση. 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 έφεση, η οποία όμως δεν έχει ακόμα επιδοθεί στην LAMDA DOMI S.M.S.A..

Λοιπά Θέματα

- 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 31.12.2023, δεν έχουν σχηματιστεί σχετικές προβλέψεις σε Εταιρία και Όμιλο. Λεπτομερής αναφορά σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις των εταιριών του Ομίλου παρουσιάζεται στη σημείωση 29.

32. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
i) Έσοδα από πωλήσεις παγίων, αγαθών και υπηρεσιών				
- Έσοδα από μίσθωση χώρων προς LAMDA Development S.A.[1]	1.236	1.143	-	-
- Έσοδα από αναλογική μεταχρέωση κοινοχρήστων προς LAMDA Development S.A. [1]	86	110	-	-
- Έσοδα από μίσθωση χώρων προς λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες ομίλου LAMDA Development S.A. [1]	620	692	-	-
- Έσοδα από αναλογική μεταχρέωση κοινοχρήστων προς λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες ομίλου LAMDA Development S.A. [1]	503	596	-	-
- Έσοδα από πωλήσεις παγίων και λοιπών υπηρεσιών προς λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες ομίλου LAMDA Development S.A.	18	1	-	-
	2.463	**2.542**	**-**	**-**

[1]Τα έσοδα από μίσθωση χώρων και η αναλογική μεταχρέωση κοινόχρηστων δαπανών αναγνωρίζονται στο πλαίσιο της μίσθωσης γραφείων κι εμπορικών χώρων από τη θυγατρική εταιρία LAMDA DOMI S.M.S.A., ιδιοκτήτρια εταιρία του εμπορικού κέντρου Golden Hall, προς τις LAMDA Development S.A., LAMDA LEISURE S.M.S.A. και ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε..

Τυχόν αποκλίσεις μεταξύ των ποσών που έχουν αναγνωριστεί ως έσοδα από συνδεδεμένα μέρη με την αντίστοιχη σημείωση 23, οφείλονται στη βάση παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, δαπάνες που εκτελούνται για λογαριασμό τρίτων και συνδεδεμένων μερών που μισθώνουν χώρους που ανήκουν στον Όμιλο και επανατιμολογούνται σε εκείνους, έχουν εξαιρεθεί ισόποσα τόσο από τα έσοδα όσο κι από τα αντίστοιχα έξοδα (συμψηφισμός). Ωστόσο, η παρούσα σημείωση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνει και αυτά τα ποσά των τιμολογήσεων ως πραγματικές συναλλαγές που πραγματοποιούνται κατά τη διάρκεια του έτους. Για το έτος 2023 έχει συμπεριληφθεί στα έσοδα από μίσθωση χώρων και από αναλογική μεταχρέωση κοινοχρήστων συνολικό ποσό επανατιμολογήσεων προς την LAMDA Development S.A. ύψους €226 χιλ., (2022: €251 χιλ.), ενώ προς λοιπές συνδεδεμένες εταιρίες του ομίλου LAMDA Development S.A. ύψους €707 χιλ. (2022: €696 χιλ.).

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
ii) Αγορές παγίων, αποθεμάτων και υπηρεσιών				
- Αγορές παγίων και αποθεμάτων από LAMDA Development S.A.[2]	15	7.308	-	-
- Αγορές υπηρεσιών από LAMDA Development S.A. σχετιζόμενες με το έργο στο Ελληνικό	41	1.279	-	-
- Αγορές υπηρεσιών από λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες ομίλου LAMDA Development S.A. σχετιζόμενες με το έργο στο Ελληνικό	4.101	-	-	-
- Αγορές οικονομικών και διοικητικών υπηρεσιών από LAMDA Development S.A.	1.665	1.210	353	197
- Αγορές λοιπών υπηρεσιών από LAMDA Development S.A.	39	37	4	3
- Αγορές υπηρεσιών από θυγατρικές	-	-	-	2
- Αγορές παγίων και αποθεμάτων από λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες ομίλου LAMDA Development S.A. [2]	6.388	243.359	-	-
- Αγορές λοιπών υπηρεσιών από λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες ομίλου LAMDA Development S.A.	8	-	-	-
	12.257	**253.193**	**357**	**202**

[2]Οι αγορές παγίων και αποθεμάτων από την LAMDA Development S.A. και τις λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες περιλαμβάνουν ποσά που σχετίζονται με την απόκτηση των οικοπέδων στην περιοχή του μητροπολιτικού πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά από τις LAMDA RIVIERA S.M.S.A. και LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. και τιμολογούνται από την LAMDA Development S.A. και την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., καθώς και κόστη που αρχικώς πρωτογενώς έχουν πραγματοποιηθεί απ' τις ίδιες και μεταχρεώνονται στις LAMDA RIVIERA S.M.S.A. και LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. στο πλαίσιο της ανάπτυξης των εργασιών.

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
iii) Έσοδα από μερίσματα				
- έσοδα από μερίσματα θυγατρικών	-	-	18.500	9.806
	-	**-**	**18.500**	**9.806**
iv) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης				
Διοικητικό Συμβούλιο:				
- Αμοιβές Δ.Σ. και λοιπές παροχές	-	-	-	-
Διευθυντικά Στελέχη:				
- Αμοιβές και λοιπές παροχές	-	-	-	-
	-	**-**	**-**	**-**
v) Έσοδα από τόκους δανείων				
- Έσοδα από τόκους δανείων προς θυγατρικές	-	-	347	-
- Έσοδα από τόκους δανείων προς συγγενείς εταιρείες	1.494	908	525	-
	1.494	**908**	**872**	**-**
vi) Έξοδα από τόκους δανείων				
- Έξοδα από τόκους δανείων από LAMDA Development S.A.	-	1	-	-
	-	**1**	**-**	**-**

Τα κατωτέρω υπόλοιπα αφορούν υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
i) Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
- LAMDA Development S.A.	14	27	-	-
- Θυγατρικές	-	-	82.000	-
- Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες ομίλου LAMDA Development S.A.	1.032	1.057	-	-
	1.046	**1.084**	**82.000**	**-**

Οι απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν κυρίως υπόλοιπα απαιτήσεων από τις LAMDA LEISURE S.M.S.A. και ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε. στο πλαίσιο μίσθωσης χώρων και επαναχρέωσης κοινοχρήστων δαπανών από τη θυγατρική LAMDA DOMI S.M.S.A.. Σε επίπεδο Εταιρίας την 31.12.2023, οι απαιτήσεις από θυγατρικές περιλαμβάνουν ποσά κεφαλαίων που οφείλονται από τις LAMDA DOMI S.M.S.A. και PYLAIA S.M.S.A., κατόπιν μείωσης των μετοχικών τους κεφαλαίων με €76 εκατ. και €6 εκατ. αντίστοιχα.

ii) Απαιτήσεις από προσωρινά μερίσματα συνδεδεμένων μερών				
- LAMDA Development S.A.	10.397	3.773	10.397	3.773
- Θυγατρικές	-	-	-	2.191
- Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες ομίλου LAMDA Development S.A.	1.650	949	1.650	949
	12.047	**4.722**	**12.047**	**6.913**
iii) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
- LAMDA Development S.A.	39.395	1.461	38.671	197
- Θυγατρικές	-	-	-	-
- Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες ομίλου LAMDA Development S.A.	76.896	66.197	-	-
	116.291	**67.658**	**38.671**	**197**

Οι υποχρεώσεις την 31.12.2023 προς τη LAMDA Development S.A. περιλαμβάνουν κυρίως οφειλόμενο κεφάλαιο της Εταιρίας ποσού €38,3 εκατ. κατόπιν μείωσης του μετοχικού της κεφαλαίου.

Οι υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν οφειλόμενα ποσά προς την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. στο πλαίσιο απόκτησης των οικοπέδων στην περιοχή του μητροπολιτικού πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά από τις LAMDA RIVIERA S.M.S.A. και LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A..

iv) Υποχρεώσεις από μερίσματα σε συνδεδεμένα μέρη				
- LAMDA Development S.A.	-	3.773	-	3.773
- Θυγατρικές	-	-	-	2.191
- Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες ομίλου LAMDA Development S.A.	-	949	-	949
	-	**4.722**	**-**	**6.913**

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

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
v) Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις:				
Υπόλοιπο έναρξης	**36.914**	**36.006**	**-**	-
Μεταβίβαση δανειακών απαιτήσεων	-	-	55.887	-
Αποπληρωμή δανείων	(29.850)	-	(29.850)	-
Τόκος που χρεώθηκε	1.494	908	872	-
Τόκος που εξοφλήθηκε	(8.542)	-	(8.878)	-
Υπόλοιπο λήξης	**16**	**36.914**	**18.031**	**-**

Στο πλαίσιο του εταιρικού μετασχηματισμού, οι απαιτήσεις που είχε η LOV S.M.S.A. (της οποίας καθολική διάδοχος από 02.10.2023 είναι και η THE MALL ATHENS S.M.S.A.) από δάνεια χορηγηθέντα στην LOV LUXEMBOURG S.à r.l. (συγγενής εταιρία του Ομίλου) και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. (θυγατρική του Ομίλου), μεταβιβάστηκαν πλήρως στην Εταιρία. Οι απαιτήσεις κατά την ημέρα διαδοχής, ήτοι την 02.10.2023, ανέρχονταν σε €55,9 εκατ. συμπεριλαμβανομένων των τόκων και συγκεκριμένα €37,9 εκατ. για το δάνειο προς τη LOV LUXEMBOURG S.à r.l. και €18,0 εκατ. για το δάνειο προς τη DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A..

Κατά τη διάρκεια του τελευταίου τριμήνου 2023, η LOV LUXEMBOURG S.à.R.L. προχώρησε σε αποπληρωμή του δανείου, ωστόσο τόκοι εισπρακτέοι ποσού €16 χιλ. παραμένουν ως απαίτηση τόσο σε ενοποιημένο όσο και σε εταιρικό επίπεδο. Οι εν λόγω τόκοι εξοφλήθηκαν εντός του πρώτου τριμήνου 2024.

Η τελική μητρική εταιρία LAMDA Development S.A. παρέχει εταιρικές εγγυήσεις στα πλαίσια τραπεζικών δανειακών συμβάσεων θυγατρικών της.

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
vi) Δάνεια από συνδεδεμένες επιχειρήσεις:				
Υπόλοιπο έναρξης	**-**	**-**	**-**	-
Ληφθέντα δάνεια περιόδου	-	200	**-**	-
Αποπληρωμή δανείων	-	(200)	-	-
Τόκος που χρεώθηκε	-	1	-	-
Τόκος που εξοφλήθηκε	-	(1)	-	-
Υπόλοιπο λήξης	**-**	**-**	**-**	**-**

Σε επίπεδο Ομίλου εντός του 2022, χορηγήθηκε στην θυγατρική εταιρία LAMDA RIVIERA S.M.S.A. δάνειο ονομαστικού κεφαλαίου €200 χιλ. από την LAMDA Development S.A., το οποίο ωστόσο αποπληρώθηκε πλήρως κατά τη διάρκεια της ίδιας χρήσης.

33. Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή

Ο υπολογισμός των βασικών και απομειωμένων κερδών / (ζημιών) ανά μετοχή έχει ως εξής:

Τα βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (ΚΑΜ) υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη / (ζημιές) της περιόδου που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
Κέρδη/(ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	**95.090**	**76.690**	**17.743**	**7.542**
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία έναρξης περιόδου [1]	483.029.652	483.029.652	483.029.652	483.029.652
Μείον: Μέσος σταθμικός αριθμός ιδίων μετοχών από μεταβολές περιόδου	-	-	-	-
Συνολικός μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου	**483.029.652**	**483.029.652**	**483.029.652**	**483.029.652**
Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (ΚΑΜ) (σε ευρώ)	**0,20**	**0,16**	**0,04**	**0,02**

[1] Ο αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία για τα έτη 2023 και 2022 έχει αναπροσαρμοστεί αναδρομικά, κατ' εφαρμογή του ΔΛΠ 33 παρ. 64, ώστε να λαμβάνει υπόψιν τις αυξήσεις και μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου (σημείωση 15) που πραγματοποιήθηκαν το 2023.

Τα απομειωμένα κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη / (ζημιές) της περιόδου που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με τον μέσο σταθμισμένο αριθμό των μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου προσαρμοσμένο για την επίδραση του μέσου όρου των δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών που εκκρεμούσαν κατά τη διάρκεια της περιόδου. Όσον αφορά τα προαναφερθέντα δικαιώματα, γίνεται υπολογισμός του αριθμού των μετοχών οι οποίες θα μπορούσαν να είχαν αποκτηθεί στην εύλογη αξία (οριζόμενη ως η μέση ετήσια χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρίας) με βάση την αξία των δικαιωμάτων συμμετοχής που σχετίζονται με τα υφιστάμενα προγράμματα δικαιωμάτων απόκτησης μετοχών. Ο αριθμός των μετοχών που προκύπτει από τον παραπάνω υπολογισμό συγκρίνεται με τον αριθμό των μετοχών που θα μπορούσαν να είχαν εκδοθεί σε περίπτωση άσκησης των δικαιωμάτων. Η διαφορά που προκύπτει προστίθεται στον παρονομαστή ως έκδοση κοινών μετοχών χωρίς αντάλλαγμα. Τέλος, καμία αναπροσαρμογή δεν γίνεται στα κέρδη / (ζημιές) (αριθμητής).

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 31.12.2023	**01.01.2022 έως 31.12.2022**	**01.01.2023 έως 31.12.2023**	**01.01.2022 έως 31.12.2022**
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (για βασικά ΚΑΜ)	483.029.652	483.029.652	483.029.652	483.029.652
Επίδραση από ενδεχόμενη άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης (μέσος σταθμικός αριθμός περιόδου)	-	-	-	-
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (για απομειωμένα ΚΑΜ)	**483.029.652**	**483.029.652**	**483.029.652**	**483.029.652**
Απομειωμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (ΚΑΜ) (σε ευρώ)	**0,20**	**0,16**	**0,04**	**0,02**

34. Μερίσματα ανά μετοχή

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση του έτους 2024, όπου θα υποβληθούν προς έγκριση οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2023 και θα αποφασιστεί η εκλογή ελεγκτών, την έγκριση διανομής μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρείας ύψους €16.829.144,13, μέρος του οποίου, ύψους €12.047.151 διανεμήθηκε μέσα στο 2023 ως προσωρινό μέρισμα. Δεδομένου πως εντός του 2023 πραγματοποιήθηκε αλλαγή στη μετοχική σύνθεση της Εταιρίας το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση να εγκρίνει την κατανομή του συνολικού μερίσματος ως εξής:

(α) Επιβεβαίωση της διανομής του προσωρινού μερίσματος ύψους €12.047.151, ήτοι €0,073 ανά μετοχή, η διανομή του οποίου αποφασίστηκε με την από 04.10.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας στους μετόχους και κατά το ποσοστό συμμετοχής αυτών στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά τη στιγμή της λήψης της ανωτέρω απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Ειδικότερα, δυνάμει της απόφασης αυτής, είχε αποφασιστεί η διανομή του προσωρινού μερίσματος i) στη μέτοχο Lamda Development S.A., κάτοχο 142.430.180 μετοχών, σε ποσό προσωρινού μερίσματος ύψους €10.397.403,50 και ii) στη μέτοχο Lamda Development (Netherlands) B.V., κάτοχο, 22.599.280 μετοχών, ήτοι σε ποσό προσωρινού μερίσματος ύψους €1.649.747,50), και

(β) η διανομή του ποσού επιπλέον του προσωρινού μερίσματος, ήτοι ποσού ύψους (€16.829.144,13 - €12.047.151= €4.781.993,13) στους μετόχους που είχαν τη μετοχική ιδιότητα κατά την 31.12.2023 και αναλογικά βάσει της συμμετοχής αυτών στο μετοχικό κεφάλαιο τη μέρα αυτή. Έτσι, θα προταθεί η διανομή €0,0099 ανά μετοχή στη μέτοχο Lamda Development S.A. κάτοχο 460.430.372 μετοχών, ήτοι ποσού μερίσματος ύψους €4.558.260,28 και στη Lamda Development (Netherlands) B.V., κάτοχο 22.599.280 μετοχών, ήτοι ποσό μερίσματος ύψους €223.732,85).

Κατά την προηγούμενη χρήση, εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση μέρισμα προς τους μετόχους της Εταιρείας ύψους €6.995.500,00 ήτοι €0,0425 ανά μετοχή.

35. Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1.1.2023 έως 31.12.2023	**1.1.2022 έως 31.12.2022**	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	223	238	19	17
Αμοιβές για το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό	224	217	10	9
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	7	11	-	-
Σύνολο	**453**	**465**	**29**	**26**

36. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

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

Τον Απρίλιο 2024 πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά στη θυγατρική εταιρία THE MALL ATHENS S.M.S.A. ποσού €87,0 εκατ. την οποία κάλυψε η Εταιρία.

Στο πλαίσιο της σχεδιαζόμενης αναδιοργάνωσης, κατά την 02.04.2024 πραγματοποιήθηκε η αναχρηματοδότηση των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των 4 θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A. ποσού έως €289 εκατ., PYLAIA S.M.S.A. ποσού έως €72 εκατ., LAMDA DOMI S.M.S.A. ποσού έως €171 εκατ. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. ποσού έως €68 εκατ. με ημερομηνία λήξης 30.06.2030 και επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον Περιθωρίου.

Στα ανωτέρω νέα κοινά τραπεζικά ομολογιακά δάνεια υπάρχουν όροι σταυροειδούς αθέτησης υποχρέωσης (Cross Default) μεταξύ τους, ενώ οι δείκτες δανεισμού που προβλέπονται σε αυτά, αφορούν τους χρηματοοικονομικούς δείκτες HDSCR & FDSCR ≥ 1,10 και LTV ≤ 75%. Η μέτρηση των ανωτέρω χρηματοοικονομικών δεικτών γίνεται σε επίπεδο χαρτοφυλακίου των 4 εμπορικών κέντρων των ανωτέρω εταιρειών.

Μαρούσι, 27 Μαΐου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	**ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**	**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**
ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ	**ΜΕΛΙΝΑ - ΣΩΤΗΡΙΑ Γ. ΠΑΪΖΗ**	**ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Χ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ**
ΑΔΤ ΑΒ510661	ΑΔΤ ΑΜ140342	ΑΔΤ ΑΕ109453