Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.07.24 14:40:52 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,24/07/2024
Αριθ. Πρωτ.:3331458

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΠΥΛΑΙΑ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, Παροχής Υπηρεσιών, Εμπορίας και Αντιπροσωπειών**, το διακριτικό τίτλο **PYLAIA S.M.S.A.** και αριθμό ΓΕΜΗ **004457001000**.

Την **24/07/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4323572 οι εγκεκριμένες από την 17/07/2024 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 4323573 η από 17/07/2024 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.

PYLAIA S.M.S.A.

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

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. : 4457001000
Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123, Μαρούσι

Περιεχόμενα

Α. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 1
Β. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 7
Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 11
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 11
Κατάσταση Αποτελεσμάτων 12
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος 13
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 14
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 15
1. Γενικές πληροφορίες 16
2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών 16
2.1 Βάση σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων 16
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 18
2.3 Αναταξινομήσεις 21
2.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος 21
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα 22
2.6 Ενσώματα πάγια 23
2.7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία 23
2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 23
2.9 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 24
2.10 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων 26
2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 26
2.12 Μετοχικό κεφάλαιο 26
2.13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 26
2.14 Δάνεια 26
2.15 Κόστη δανεισμού 26
2.16 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης 27
2.17 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία 28
2.18 Προβλέψεις 28
2.19 Αναγνώριση εσόδων 29
2.20 Μισθώσεις 29
2.21 Διανομή μερισμάτων 30
3. Διαχείριση κινδύνων και επιμέτρηση εύλογης αξίας 30
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου 30
3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου 33
3.3 Επιμέτρηση εύλογης αξίας 33
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 34
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές 34
4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών 34
5. Επενδύσεις σε ακίνητα 34
6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 37
7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 37
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 38
9. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία 39
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 39
11. Μετοχικό κεφάλαιο 40
12. Λοιπά αποθεματικά 40
13. Δάνεια 41
14. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα 42
15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 42
16. Μισθώσεις 43
17. Αναβαλλόμενη φορολογία 44
18. Πωλήσεις 46
19. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 46
20. Λοιπά (έξοδα) / έσοδα εκμετάλλευσης καθαρά 47
21. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος 47
22. Φόρος εισοδήματος 47
23. Ανειλημμένες υποχρεώσεις 48
24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις 49
25. Μέρισμα 49
26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 49
27. Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές 49
28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς 50

Α. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΠΥΛΑΙΑ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, Παροχής Υπηρεσιών, Εμπορίας και Αντιπροσωπειών», επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023

Κύριες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «PYLAIA S.M.S.A.» (εφεξής «η Εταιρία») έχει συνταχθεί με βάση το άρθρο 150 του Νόμου 4548/2018 και αναφέρεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η εικοστή δεύτερη (22) εταιρική κατά σειρά και περιλαμβάνει τη χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2023 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρίας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και το σκοπό της Εταιρίας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2023.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

Έσοδα: Τα έσοδα της Εταιρίας προέρχονται κυρίως από τις υπηρεσίες εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου «MEDITERRANEAN COSMOS» τα οποία ανήλθαν σε €27,7 εκατ. για τη χρήση 2023 έναντι €24,8 εκατ. για τη χρήση 2022. Τα έσοδα της χρήσης 2023 παρουσιάζονται βελτιωμένα σε σχέση με το 2022 λόγω της αύξησης της επισκεψιμότητας, η οποία είχε ως αποτέλεσμα αύξηση των πωλήσεων των καταστηματαρχών, καθώς και στην προσαρμογή μισθωμάτων βάσει των δεικτών καταναλωτή.

Το εμπορικό κέντρο «Mediterranean Cosmos» αποτελεί το μοναδικό επενδυτικό ακίνητο της Εταιρίας. Το κοινό ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας έχει εξασφαλιστεί με ενεχυρίαση επί των μετοχών της Εταιρίας, σύσταση εξασφάλισης επί της Σύμβασης Παραχώρησης, ενεχυρίαση και εκχώρηση επί τραπεζικών λογαριασμών, συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, εγγυητικών επιστολών, καθώς και ασφαλιστηρίων συμβολαίων.

Αποτελέσματα: Η Εταιρία εμφανίζει κέρδη μετά φόρων ύψους €23,4 εκατ. έναντι κερδών €21,8 εκατ. το 2022 και σημείωσε νέο ιστορικό ρεκόρ λειτουργικής κερδοφορίας EBITDA καταγράφοντας κέρδη ύψους €20,9 εκατ. έναντι €19,2 εκατ. του 2022 αυξημένα κατά περίπου 9%.

Οι κύριοι παράγοντες της εν λόγω ενίσχυσης ήταν η αύξηση των πωλήσεων των καταστημάτων (+15% έναντι του 2022) , καθώς και της αντίστοιχης υψηλής επισκεψιμότητας που παρατηρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους 2023 (+15% έναντι του 2022). Επιπρόσθετα η μέση πληρότητα του Εμπορικού Κέντρου το 2023 παρέμεινε σε πολύ υψηλά επίπεδα (περίπου 99%). Σύμφωνα με τις συμβάσεις με τους καταστηματάρχες του εμπορικού κέντρου η βασική πηγή εσόδων (βασικό αντάλλαγμα) αναπροσαρμόζεται βάσει των δεικτών τιμών καταναλωτή που επικρατούν σε κάθε χρονική περίοδο, απορροφώντας σημαντικά τυχόν ανοδικές τάσεις του πληθωρισμού.

Η αξία του Εμπορικού Κέντρου ανήλθε σε €207,4 εκατ. την 31.12.2023, όπως προκύπτει από την αποτίμηση του ανεξάρτητου εκτιμητή (Savills), αυξημένη κατά περίπου €16,3 εκατ. (+8,5%) έναντι της αντίστοιχης αξίας την 31.12.2022, αποτυπώνοντας τις προβλεπόμενες συμβατικά αναπροσαρμογές των μισθωμάτων λόγω αύξησης του πληθωρισμού, την αύξηση των εσόδων των καταστηματαρχών και τις χαμηλότερες λειτουργικές ή/και κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με μέτρα πρόληψης και προστασίας μετά την ύφεση της πανδημίας COVID-19.

Η Εταιρία παρακολουθεί την απόδοση του εμπορικού κέντρου μέσω δεικτών, οι κυριότεροι των οποίων, κατά τα διεθνή πρότυπα, είναι ο δείκτης επισκεψιμότητας (σύνολο επισκεπτών) και ο δείκτης πωλήσεων καταστηματαρχών (σύνολο πωλήσεων καταστημαρχών) που παρουσιάζουν την ποσοστιαία αύξηση μεταξύ της τρέχουσας και της συγκριτικής χρήσης.

Mediterranean Cosmos	**2023 vs 2022**
Πωλήσεις Καταστηματαρχών[1]	+15%
Επισκεψιμότητα[2]	+15%

Μερισματική πολιτική: Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική 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 Εταιρίας ύψους €11.205.702,30 ήτοι €15,70 ανά μετοχή, σχηματιζόμενο κατά €12,90 ανά μετοχή από Κέρδη εις νέον και κατά €2,80 ανά μετοχή από διανομή διαθέσιμου τακτικού αποθεματικού. Κατά την προηγούμενη χρήση, εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση μέρισμα προς τους μετόχους της Εταιρείας ύψους €8.500.264,95 ήτοι €1,2661 ανά μετοχή προερχόμενο από Κέρδη εις νέον.

Δανεισμός: Η Εταιρία εντός του 2023, προέβη σε αποπληρωμή δανεισμού ύψους €2,5 εκατ. Κατά τη λήξη της τρέχουσας χρήσης, το σύνολο του δανεισμού αφορά σε προϊόν κυμαινόμενου επιτοκίου, κεφαλαίου ύψους €66,2 εκατ. με επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών πλέον μεσοσταθμικό περιθώριο 3,00%. Κατά την 02.04.2024 πραγματοποιήθηκε η αναχρηματοδότηση του τραπεζικού ομολογιακού δανείου της Εταιρίας με ποσό έως €72 εκατ., ημερομηνία λήξης την 30.06.2030 και επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου.

Χρηματοοικονομικοί Δείκτες: Η στατιστική δυναμική εικόνα της Εταιρίας παρουσιάζεται συνοπτικά με τους παρακάτω χρηματοοικονομικούς δείκτες ανά χρήση ως εξής:

Χρηματοοικονομικοί Αριθμοδείκτες	**2023**	**2022**
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	59,6%	60,2%
Καθαρός Δανεισμός / Σύνολο Επενδύσεων	17,4%	19,5%
Καθαρός Δανεισμός / Ίδια Κεφάλαια	43,0%	47,3%
Αποτελέσματα προ φόρων και Αποτιμήσεων Επενδυτικών Ακινήτων / Ίδια Κεφάλαια	12,0%	16,2%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Εταιρικός Μετασχηματισμός Ομίλου LAMDA MALLS

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 πραγματοποιήθηκε αναδιοργάνωση του ομίλου της Μητρικής εταιρίας LAMDA MALLS Α.Ε., η οποία είχε σαν στόχο την μεταφορά του συνόλου της δραστηριότητας που σχετίζεται με τα εμπορικά ακίνητα του Ομίλου LAMDA Development στον υπό-όμιλο της LAMDA Malls, με σκοπό την αποτελεσματικότερη διαχείριση της δραστηριότητας. Επισημαίνεται πως η Εταιρία βρισκόταν ήδη εντός του υπό-ομίλου της LAMDA Malls.

[1] Ο δείκτης μεταβολής πωλήσεων καταστηματαρχών υπολογίζεται ως ακολούθως: Σύνολο πωλήσεων καταστηματαρχών εμπορικού κέντρου της περιόδου αναφοράς μείον σύνολο πωλήσεων καταστηματαρχών εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου του προηγούμενου έτους) / Σύνολο πωλήσεων καταστηματαρχών εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.

[2] Ο δείκτης μεταβολής επισκεψιμότητας των εμπορικών κέντρων υπολογίζεται ως ακολούθως: Σύνολο διελεύσεων από τις εισόδους του 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 εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.

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 της Εταιρίας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω ρήτρα αναπροσαρμογής μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1,5-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή. Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, από τη σύγκριση του Γενικού ΔΤΚ του μηνός Δεκεμβρίου 2023 με τον αντίστοιχο Δείκτη του Δεκεμβρίου 2022 προέκυψε αύξηση 3,5% (έναντι αύξησης 7,2% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2022 με το 2021), ενώ ο μέσος ΔΤΚ του δωδεκαμήνου Ιανουαρίου 2023 - Δεκεμβρίου 2023, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Δείκτη του δωδεκαμήνου Ιανουαρίου 2022 - Δεκεμβρίου 2022, παρουσίασε αύξηση 3,5% (έναντι αύξησης 9,6% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του δωδεκαμήνου Ιανουαρίου 2022 - Δεκεμβρίου 2022 με το δωδεκάμηνο Ιανουαρίου 2021 - Δεκεμβρίου 2021).

Το σημαντικά αυξημένο κόστος που παρατηρήθηκε στις διεθνείς αγορές το 2022, λόγω της ενεργειακής κρίσης, επιβάρυνε τα λειτουργικά έξοδα του Εμπορικού Κέντρου το 2022 (περίπου +51% έναντι του 2021). Κατά τη διάρκεια του έτους 2023, το κόστος αυτό υποχώρησε κατά περίπου 9%, αντανακλώντας και τις τάσεις της διεθνούς αγοράς στον τομέα της ενέργειας και του φυσικού αερίου. Επισημαίνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος του εν λόγω κόστους αφορά κοινόχρηστους χώρους, το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι καταστηματάρχες/μισθωτές.

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

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Εταιρίας, στον κίνδυνο των αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο στο τέλος του 2023 (31.12.2023) ανέρχονταν σε περίπου €66,3 εκατ.. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου €49,7 εκατ., εξομαλύνοντας τυχόν σημαντικές επιδράσεις στις μεταβολές των επιτοκίων. Σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) του δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει επίπτωση κατά περίπου €0,1 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα κι αντίστοιχα και στα προ-φόρων αποτελέσματα της Εταιρίας.

Αναφορικά με τους πολέμους στην Ουκρανία και τη Μ. Ανατολή και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι στο Εμπορικό Κέντρο δεν υφίστανται καταστηματάρχες/μισθωτές που να προέρχονται από τις χώρες που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά τις πολεμικές συγκρούσεις αλλά και την 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 της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας 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 της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εύλογη τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (yields) θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρίας.

Ωστόσο, η επιτυχής λειτουργία του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής του αξίας. Επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας.

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ανοιχτές πιστώσεις πελατών καθώς και από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.

Αναφορικά με τα έσοδα της Εταιρίας, 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, η Εταιρία κατά την 31.12.2023 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και κερδοφόρες εταιρίες. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα ο πιστωτικός κίνδυνος των πελατών περιορίζεται σημαντικά λόγω της πολιτικής της Εταιρίας να λαμβάνει τραπεζικές εγγυητικές επιστολές από τους μισθωτές των ακινήτων. Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο.

Δεν υπάρχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου εκτός από τις καταθέσεις σε τράπεζες. Κατά την 31.12.2023, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας ήταν συγκεντρωμένα σε ένα τραπεζικό οργανισμό στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου, ωστόσο δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της. Οι καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε το 2023 κάτι που αποτυπώθηκε και στις εκθέσεις αξιολόγησής των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και συνεπώς οι συναλλαγές της διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρίας που κατά πλειοψηφία συνάπτεται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Ο κίνδυνος αυτός εν μέρει αντισταθμίζεται μέσω των διαθεσίμων που διακρατούνται σε κυμαινόμενα επιτόκια.

Η Εταιρία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου.

Συγκεκριμένα, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος του δανείου της, το οποίο ανέρχεται σε €49,7 εκατ. κατά την 31.12.2023.

Η Εταιρία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών καταθέσεων που έχει στο ενεργητικό της. Παρόλα αυτά, το ρίσκο δεν κρίνεται ιδιαίτερα σημαντικό.

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών που αφορά στην διακύμανση των τιμών ενοικίασης του επενδυτικού της ακινήτου και κατά κύριο λόγο τον πληθωριστικό κίνδυνο, ο οποίος είναι ελάχιστος, καθώς η Εταιρία συνάπτει μακροπρόθεσμες συμφωνίες εμπορικής συνεργασίας με πελάτες για διάρκεια τουλάχιστον 6 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθώριο που ανέρχεται περίπου κατά μέσο όρο σε 1,5-2 ποσοστιαίων μονάδων.

Μειωμένη ζήτηση ή αυξημένη προσφορά ή συρρίκνωση της εγχώριας αγοράς ακινήτων θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική και οικονομική κατάσταση της Εταιρίας, καθώς και να επηρεάσει αρνητικά τα ποσοστά πληρότητας του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας, το ύψος των βασικών ανταλλαγμάτων των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, το επίπεδο ζήτησης και τελικά την εύλογη αξία αυτών των ακινήτων. Επίσης, η ζήτηση χώρων στο επενδυτικό ακίνητο της Εταιρίας ενδέχεται να μειωθεί λόγω δυσχερών οικονομικών συνθηκών ή και λόγω αυξημένου ανταγωνισμού. Κατά συνέπεια ενδεχομένως να υπάρξουν χαμηλότερα ποσοστά πληρότητας, επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, υψηλότερες δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη εμπορικών συνεργασιών, χαμηλότερα έσοδα από βασικά ανταλλάγματα, καθώς και μικρότερης ενδεχομένως διάρκειας συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας.

Κίνδυνος ρευστότητας

Οι καθημερινές ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων, καθώς και με τη διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από την Εταιρία καθ΄ υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας. Η κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκους τρέχοντες λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκής κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις.

Η ρευστότητα της Εταιρίας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Για επιπλέον αναλυτικές πληροφορίες όπως ανατρέξετε στη σημείωση 3.1 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Με μελετημένο καταμερισμό, σύγχρονο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό και πρότυπες βοηθητικές υπηρεσίες το εμπορικό κέντρο έχει ως στόχο την εξασφάλιση της περιβαλλοντικά φιλικής λειτουργίας του, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης και της υπεύθυνης επιχειρηματικότητας. Αναλυτικότερα, στο εμπορικό κέντρο 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 του εμπορικού κέντρου από εξουσιοδοτημένες εταιρίες 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 του εμπορικού κέντρου ελέγχεται αδιάλειπτα με ειδική αυτόματη εγκατάσταση ώστε ο αέρας να διατηρείται σε σταθερά επιτρεπτά επίπεδα.

Κατά τον προσδιορισμό της επιμέτρησης της εύλογης αξίας του εμπορικού κέντρου, 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, η Εταιρία λαμβάνει υπόψη την επίδραση των φυσικών και μεταβατικών κινδύνων, καθώς και εάν οι επενδυτές θα λάμβαναν υπόψη τους αυτούς τους κινδύνους στις εκτιμήσεις τους. Η Εταιρία 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, η Εταιρία 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 χαμηλών εκπομπών κτίρια. Ως εκ τούτου, η Εταιρία 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.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Εταιρία παρακολουθεί την απόδοση του εμπορικού κέντρου «Mediterranean Cosmos» μέσω δεικτών, οι κυριότεροι των οποίων, κατά τα διεθνή πρότυπα, είναι ο δείκτης επισκεψιμότητας (σύνολο επισκεπτών) και ο δείκτης πωλήσεων καταστηματαρχών (σύνολο πωλήσεων καταστηματαρχών) που παρουσιάζουν την ποσοστιαία μεταβολή μεταξύ της τρέχουσας και της συγκριτικής περιόδου. Ο δείκτης επισκεψιμότητας αυξήθηκε

σημαντικά κατά τη χρήση του 2023, καταγράφοντας υψηλότερα ποσοστά από τον αντίστοιχο δείκτη του έτους 2022, όπως αναλύεται και παραπάνω. Επιπρόσθετα η μέση πληρότητα του Εμπορικού Κέντρου το 2023 παρέμεινε αμετάβλητη και σε πολύ υψηλά επίπεδα, τα οποία ξεπερνούν σε ποσοστό το 99%. Κατόπιν αυτών και έχοντας υπόψη τις συνθήκες κάτω από τις οποίες η Εταιρία δραστηριοποιείται, τις ιδιαιτερότητες του κλάδου και τον ανταγωνισμό θεωρούμε ότι η Εταιρία κινείται σε ικανοποιητικά επίπεδα και με αυξανόμενους ρυθμούς ανάπτυξης.

Μαρούσι, 17 Ιουλίου 2024

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου,

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	**ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**
ΜΕΛΙΝΑ – ΣΩΤΗΡΙΑ Γ. ΠΑΪΖΗ	ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Χ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΜ140342	Α.Δ.Τ. ΑΕ109453

Β. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «ΠΥΛΑΙΑ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, Παροχής Υπηρεσιών, Εμπορίας και Αντιπροσωπειών»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών/οικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές/οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΠΥΛΑΙΑ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, Παροχής Υπηρεσιών, Εμπορίας και Αντιπροσωπειών» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές/οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της 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 χρηματοοικονομικών/οικονομικών 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, 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 χρηματοοικονομικών/οικονομικών 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 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 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 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 χρηματοοικονομικές/οικονομικές καταστάσεις
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, 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 χρηματοοικονομικών/οικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των

χρηματοοικονομικών/οικονομικών 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 χρηματοοικονομικών/οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητές της, 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 ή να διακόψει τις δραστηριότητές της 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.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών/οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι 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 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- 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 να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών/οικονομικών 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 να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών/οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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, 17 Ιουλίου 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

Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε €	**Σημείωση**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	292.586.470	269.487.512
Δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων		40.760	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	952.939	1.029.314
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	5.372	93
Λοιπές απαιτήσεις	8	2.000	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	14	2.983.639	5.273.032
		296.571.180	**275.789.951**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	6.021.704	4.974.207
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	15.280.338	16.147.735
		21.302.042	**21.121.942**
Σύνολο ενεργητικού		**317.873.222**	**296.911.893**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	713.739	6.713.739
Λοιπά αποθεματικά	12	452.187	2.237.913
Κέρδη εις νέον		117.533.681	102.605.939
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**118.699.607**	**111.557.591**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	13	62.845.363	65.972.593
Υποχρεώσεις μισθώσεων	16	84.760.951	77.999.521
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	17	30.964.946	27.522.930
		178.571.260	**171.495.044**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	13	3.511.953	2.892.922
Υποχρεώσεις μισθώσεων	16	516.487	437.992
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	22	1.750.287	2.295.595
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	14.823.628	8.232.749
		20.602.355	**13.859.258**
Σύνολο υποχρεώσεων		**199.173.615**	**185.354.302**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**317.873.222**	**296.911.893**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Ποσά σε €	**Σημείωση**	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Πωλήσεις	18	27.665.724	24.813.998
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	19	(6.562.584)	(5.440.381)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	20	(211.208)	(139.403)
Αποσβέσεις	6, 7, 16	(141.313)	(123.678)
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	15.792.533	9.969.677
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**36.543.152**	**29.080.213**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	65.235	4.962.532
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(6.566.177)	(6.012.647)
Κέρδη προ φόρων		**30.042.210**	**28.030.098**
Φόρος εισοδήματος	22	(6.614.203)	(6.257.606)
Καθαρά κέρδη χρήσης		**23.428.007**	**21.772.492**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε €	**Σημείωση**	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Καθαρά κέρδη χρήσης		**23.428.007**	**21.772.492**
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων			
Μεταβολές στην εύλογη αξία παραγώγων για αντιστάθμιση ταμειακών ροών, μετά φόρων	14	(1.785.726)	-
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**(1.785.726)**	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**21.642.281**	**21.772.492**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε €	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2022		**6.713.739**	**2.237.913**	**85.566.633**	**94.518.285**
Συνολικά Εισοδήματα:					
Κέρδη χρήσης		-	-	21.772.492	21.772.492
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		-	-	**21.772.492**	**21.772.492**
Συναλλαγές με μετόχους:					
Μέρισμα για το 2021	25	-	-	(4.733.186)	(4.733.186)
Σύνολο συναλλαγών χρήσης με μετόχους		-	-	**(4.733.186)**	**(4.733.186)**
31 Δεκεμβρίου 2022		**6.713.739**	**2.237.913**	**102.605.939**	**111.557.591**
1 Ιανουαρίου 2023		**6.713.739**	**2.237.913**	**102.605.939**	**111.557.591**
Συνολικά Εισοδήματα:					
Κέρδη χρήσης		-	-	23.428.007	23.428.007
Μεταβολές εύλογης αξίας παραγώγων για αντιστάθμιση ταμειακών ροών, μετά φόρων		-	(1.785.726)	-	(1.785.726)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		-	**(1.785.726)**	**23.428.007**	**21.642.281**
Συναλλαγές με μετόχους:					
Μέρισμα για το 2022	25	-	-	(8.500.265)	(8.500.265)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου		(6.000.000)	-	-	(6.000.000)
Σύνολο συναλλαγών χρήσης με μετόχους		**(6.000.000)**	-	**(8.500.265)**	**(14.500.265)**
31 Δεκεμβρίου 2023		**713.739**	**452.187**	**117.533.681**	**118.699.607**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε €	**Σημείωση**	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Καθαρά κέρδη χρήσης		**23.428.007**	**21.772.492**
Προσαρμογές για:			
Φόρος εισοδήματος	22	6.614.203	6.257.606
Αποσβέσεις	6, 7, 16	141.313	123.678
Πρόβλεψη / (Αντιστροφή) απομείωσης απαιτήσεων	8, 19	(282.448)	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	(65.235)	(4.962.532)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	6.566.177	6.012.647
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	(15.792.533)	(9.969.677)
Άλλα μη ταμειακά έξοδα / (έσοδα)		2.200	1.234
		20.611.684	**19.235.448**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης:			
Αύξηση απαιτήσεων	8	(753.894)	(67.758)
Αύξηση υποχρεώσεων	15	590.879	1.857.430
		(163.015)	**1.789.672**
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(3.216.028)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**17.232.641**	**21.025.120**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων κι επενδυτικών ακινήτων	5, 6	(93.981)	(511.854)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(5.500)	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν	21	52.080	-
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		**(47.401)**	**(511.854)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα πληρωθέντα		(8.500.265)	(13.981.882)
Αποπληρωμή δανεισμού	13	(2.520.000)	(2.160.000)
Αποπληρωμή μισθωμάτων	16	(479.621)	(400.856)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(2.792.624)	(2.201.887)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων	16	(3.760.128)	(3.459.538)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(18.052.637)**	**(22.204.163)**
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(867.397)**	**(1.690.897)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης		16.147.735	17.838.632
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	10	**15.280.338**	**16.147.735**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της PYLAIA S.M.S.A., για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρίας είναι η εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «Mediterranean Cosmos» που βρίσκεται στον Δήμο Πυλαίας, στην Θεσσαλονίκη.

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφόρος Κηφισίας 37Α, 15123 Μαρούσι και η ηλεκτρονική της διεύθυνση είναι www.pylea.gr. Άμεσος ιδιοκτήτης της Εταιρίας αποτελεί η εταιρία LAMDA MALLS A.E κατά 100% ενώ οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της LAMDA Development S.A. και της LAMDA MALLS A.E. Τον Ιούλιο του 2022, ο Όμιλος LAMDA Development S.A. ανακοίνωσε την εξαγορά του μειοψηφικού ποσοστού 31,7% στη LAMDA MALLS A.E., το οποίο κατείχε μέχρι πρότινος η εταιρία Wert Blue SarL, αποκτώντας τον απόλυτο έλεγχο.

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 17 Ιουλίου 2024 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες 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 της Εταιρίας, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της με βάση την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της επιχείρησης λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδρασή τους στις επιχειρηματικές δραστηριότητες. 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 της Εταιρίας.

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

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης, τη γεωπολιτική αστάθεια και τις πληθωριστικές πιέσεις. Η συγκεκριμένη απόφαση βασίζεται στις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών, καθώς και στην υφιστάμενη ταμειακή θέση της Εταιρίας κατά την ημερομηνία του ισολογισμού (σημείωση 3.1), την διαρκώς αυξανόμενη καθαρή θέση της και τις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών οι οποίες λαμβάνουν υπόψη τους παραπάνω κινδύνους στην επιχειρηματική της δραστηριότητα, τόσο στην κερδοφορία όσο και στην ρευστότητα.

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρατίθενται σε ευρώ και όλες οι αξίες στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη μονάδα (€), εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

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

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα της Εταιρίας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω ρήτρα αναπροσαρμογής μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1,5-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή. Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, από τη σύγκριση του Γενικού ΔΤΚ του μηνός Δεκεμβρίου 2023 με τον αντίστοιχο Δείκτη του Δεκεμβρίου 2022 προέκυψε αύξηση 3,5% (έναντι αύξησης 7,2% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2022 με το 2021), ενώ ο μέσος ΔΤΚ του δωδεκαμήνου Ιανουαρίου 2023 - Δεκεμβρίου 2023, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Δείκτη του δωδεκαμήνου Ιανουαρίου 2022 - Δεκεμβρίου 2022, παρουσίασε αύξηση 3,5% (έναντι αύξησης 9,6% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του δωδεκαμήνου Ιανουαρίου 2022 - Δεκεμβρίου 2022 με το δωδεκάμηνο Ιανουαρίου 2021 - Δεκεμβρίου 2021).

Το σημαντικά αυξημένο κόστος που παρατηρήθηκε στις διεθνείς αγορές το 2022, λόγω της ενεργειακής κρίσης, επιβάρυνε τα λειτουργικά έξοδα του Εμπορικού Κέντρου το 2022 (περίπου +51% έναντι του 2021). Κατά τη

διάρκεια του έτους 2023, το κόστος αυτό υποχώρησε κατά περίπου 9%, αντανακλώντας και τις τάσεις της διεθνούς αγοράς στον τομέα της ενέργειας και του φυσικού αερίου. Επισημαίνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος του εν λόγω κόστους αφορά κοινόχρηστους χώρους, το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι καταστηματάρχες/μισθωτές.

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

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Εταιρίας, στον κίνδυνο των αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο στο τέλος του 2023 (31.12.2023) ανέρχονταν σε περίπου €66,3 εκατ.. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου €49,7 εκατ., εξομαλύνοντας τυχόν σημαντικές επιδράσεις στις μεταβολές των επιτοκίων. Σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) του δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει επίπτωση κατά περίπου €0,1 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα κι αντίστοιχα και στα προ-φόρων αποτελέσματα της Εταιρίας.

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και την Μ. Ανατολή και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι στο Εμπορικό Κέντρο δεν υφίστανται καταστηματάρχες/μισθωτές που να προέρχονται από τις χώρες που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά τις πολεμικές συγκρούσεις αλλά και την 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 της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας 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 της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

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

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 της περιόδου 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 της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την 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 της Εταιρίας, 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 της Εταιρίας, 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 της Εταιρίας, 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 της Εταιρίας.

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 στην Εταιρία και συνεπώς δεν επηρέασε τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

<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 την Εταιρία 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.

Η Εταιρία δεν αναμένει καμία επίδραση στις χρηματοοικονομικές της 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.

Η Εταιρία θα εξετάσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της. Ωστόσο με μία αρχική εκτίμηση οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να επηρεάσουν την Εταιρία.

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.

Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές της 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.

Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές της 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. Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές της 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 της Εταιρίας.

2.3 Αναταξινομήσεις

Όπου κρίθηκε αναγκαίο για σκοπούς ορθότερης παρουσίασης και συγκρισιμότητας, στα παρουσιαζόμενα στοιχεία της προηγούμενης χρήσης έγιναν περιορισμένου μεγέθους αναταξινομήσεις, χωρίς σημαντική επίδραση στα ίδια κεφάλαια, στις πωλήσεις και στα αποτελέσματα μετά από φόρους της προηγούμενης χρήσης της Εταιρίας.

2.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Στοιχεία που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας αποτιμώνται στο νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο δραστηριοποιείται («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται σε Ευρώ (€), το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας και το νόμισμα παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας.

(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 τη μετατροπή των χρηματικών στοιχείων από το ξένο στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν κτίρια από μισθώσεις και 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, η Εταιρία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται 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 στην Εταιρία 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 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημιά απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά συνολικά έσοδα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

Γενικότερα, αναταξινομήσεις από και προς τις επενδύσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται όταν υπάρχει αλλαγή στην χρήση η οποία αποδεικνύεται ως ακολούθως:

(α) έναρξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, 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 μίσθωσης ακινήτου σε τρίτο μέρος, για μεταφορά από τα αποθέματα στα επενδυτικά ακίνητα.

2.6 Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία περιλαμβάνουν: 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 στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε αύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρία 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 πάγιου 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.

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. Σε περίπτωση διαγραφής παγίων που έχουν απαξιωθεί πλήρως, η αναπόσβεστη αξία αυτών καταχωρείται ως ζημιά στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Το λογισμικό αφορά κυρίως άδειες λογισμικού που χρησιμοποιούνται για διοικητικές λειτουργίες της Εταιρίας. 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.

2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως, καθώς και όταν κάποια γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί.

Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσής του καταχωρείται στα αποτελέσματα. 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.

Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στην χρήση που προκύπτουν.

2.9 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Αναγνώριση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρία αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης όταν, και μόνον όταν, καθίσταται συμβαλλόμενος του χρηματοοικονομικού μέσου. Η Εταιρία 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 της Εταιρίας 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 (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 ταμειακών 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) της Εταιρίας, 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
- Απαιτήσεις από πελάτες

<u>Απαιτήσεις από πελάτες</u>:

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

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 ταμειακών 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.

Η Εταιρία 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 ταμειακών ροών δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI ή δεν διακρατώνται με βάση ένα επιχειρηματικό μοντέλο με σκοπό είτε την συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών, είτε την παράλληλη συλλογή ταμειακών 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 τυχόν επενδύσεις της Εταιρίας σε αμοιβαία κεφάλαια και ομόλογα.

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2023 χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL).

(γ) Αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρία 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 η Εταιρία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών 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 της Εταιρίας 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 η Εταιρία θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει («το ποσό της εγγύησης»). Όταν η συνεχιζόμενη ανάμειξη της Εταιρίας 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 η Εταιρία 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 η Εταιρία να αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς απομείωσης έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ("Expected Credit Losses" - "ECLs") στους:

- Χρεωστικούς τίτλους στο αποσβεσμένο κόστος

Η Εταιρία έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από 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 υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9.

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

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η Εταιρία 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 μισθώσεις), η Εταιρία 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 την Εταιρία για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων ανάλογα με τις συνθήκες του εμπορικού και οικονομικού περιβάλλοντος.

2.10 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.

2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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.

2.12 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο διαιρούμενο σε κοινές μετοχές καταχωρείται στα Ίδια Κεφάλαια. Έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση νέων μετοχών καταχωρούνται αφαιρετικά των Ιδίων Κεφαλαίων.

2.13 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.

2.14 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 η Εταιρία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς.

2.15 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.

2.16 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης

Η Εταιρία 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 η Εταιρία 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 η Εταιρία 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)» της Κατάστασης 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, η Εταιρία δεν κατέχει εργαλεία αντιστάθμισης εύλογης αξίας. Κατά την ίδια ημερομηνία η Εταιρία 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 12).

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.

2.17 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 της Εταιρίας και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας. 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 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 απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή όπου υπάρχει πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

2.18 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία 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. Μία 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. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις

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

2.19 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων απαλλαγμένων από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) και τις εκπτώσεις. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα

Τα έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα, παραχωρήσεων χρήσης, και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Το σημαντικότερο τμήμα του εσόδου από μισθώσεις αφορά στο ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματάρχης στο Εμπορικό Κέντρο (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), το οποίο αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή. Όταν η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας με την σταθερή μέθοδο, μειωτικά του εσόδου.

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

(β) Έσοδα από εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης

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

(γ) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλούμενων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

2.20 Μισθώσεις

(α) Εταιρία ως μισθωτής

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

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

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

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

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

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

Πληρωμές σχετιζόμενες με μισθώσεις βραχυχρόνιας διάρκειας καθώς και συμβάσεων όπου η αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρής αξίας αναγνωρίζονται ως έξοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ως βραχυχρόνιας διάρκειας συμβάσεις ορίζονται οι μισθώσεις με διάρκεια έως 12 μήνες.

(β) Εταιρία ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (σημείωση 2.5). Η σημείωση 2.19 περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

2.21 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. Στις περιπτώσεις όμως κατά τις οποίες κρίνεται ότι η έγκριση του προσωρινού μερίσματος από τη γενική συνέλευση των μετόχων είναι ουσιαστικά βέβαιη, η λογιστικοποίηση του προσωρινού μερίσματος λαμβάνει χώρα αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

3. Διαχείριση κινδύνων και επιμέτρηση εύλογης αξίας

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρίας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας.

Η διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας, η οποία λειτουργεί 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 της Εταιρίας στην Ελλάδα. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρίας 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 της Εταιρίας. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις επιπτώσεις και την αβεβαιότητα από τις πληθωριστικές πιέσεις, την ενεργειακή κρίση, τα αυξανόμενα επιτόκια, τη γεωπολιτική αστάθεια και τα προβλήματα που παρατηρούνται στην εφοδιαστική αλυσίδα παρουσιάζονται στη σημείωση 2.1.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και συνεπώς οι συναλλαγές της διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

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

Επομένως, η Εταιρία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών που αφορά στην διακύμανση των τιμών ενοικίασης των επενδυτικών της ακινήτων που αφορά κατά κύριο λόγο τον πληθωριστικό κίνδυνο, ο οποίος είναι ελάχιστος καθώς η Εταιρία συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ελάχιστο χρονικό ορίζοντα 6 ετών, τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή και ένα περιθώριο που ανέρχεται περίπου κατά μέσο όρο σε 1,5-2%.

Μειωμένη ζήτηση ή αυξημένη προσφορά ή συρρίκνωση της εγχώριας αγοράς ακινήτων θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική και οικονομική κατάσταση της Εταιρίας, καθώς και να επηρεάσει αρνητικά τα ποσοστά πληρότητας του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας, το ύψος των βασικών ανταλλαγμάτων των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, το επίπεδο ζήτησης και τελικά την εύλογη αξία του ακινήτου. Επίσης, η ζήτηση χώρων στο επενδυτικό ακίνητο της Εταιρίας ενδέχεται να μειωθεί λόγω δυσχερών οικονομικών συνθηκών ή και λόγω αυξημένου ανταγωνισμού. Κατά συνέπεια ενδεχομένως να υπάρξουν χαμηλότερα ποσοστά πληρότητας, επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, υψηλότερες δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη εμπορικών συνεργασιών, χαμηλότερα έσοδα από βασικά ανταλλάγματα, καθώς και μικρότερης ενδεχομένως διάρκειας συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας.

iii) Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών του δανεισμού της Εταιρίας που κατά την λήξη της χρήσης αφορούσε σε προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου (με βάση το Euribor) συνολικού ύψους €66,2 εκατ..

Η Εταιρία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου. Συγκεκριμένα, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος του δανείου της, το οποίο ανέρχεται σε €49,7 εκατ. κατά την 31.12.2023.

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 επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος +/- κατά €51,33 χιλ. αντίστοιχα.

Η Εταιρία εκτίθεται επίσης σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών καταθέσεων που έχει στο ενεργητικό της. Παρόλα αυτά, το ρίσκο δεν κρίνεται ιδιαίτερα σημαντικό.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ανοιχτές πιστώσεις πελατών καθώς και από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Αναφορικά με τα έσοδα της Εταιρίας, 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, η Εταιρία κατά την 31.12.2023 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και κερδοφόρες εταιρίες. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα, ο πιστωτικός κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις από εκμισθώσεις ακινήτων της Εταιρίας, περιορίζεται σημαντικά λόγω των τραπεζικών εγγυήσεων εξασφαλίζει η Εταιρία από τους μισθωτές, καθώς επίσης και λόγω της προείσπραξης μισθωμάτων. Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο.

Οι καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθεσίμων έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κινδύνου ως εξής:

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Baa3	15.139.109	-
Ba2	-	15.952.912
	15.139.109	**15.952.912**

Τα υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο (σημείωση 10).

Κατά την 31.12.2023, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας ήταν συγκεντρωμένα σε έναν κυρίως τραπεζικό οργανισμό 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 η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς, κάτι που αποτυπώνεται και από τις τελευταίες εκθέσεις αξιολόγησης των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από την αδυναμία της Εταιρίας είτε να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της όταν είναι πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Η Εταιρία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές καθώς και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Το Χρηματοοικονομικό Τμήμα της Εταιρίας επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκους τρέχοντες λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκή κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις.

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

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε επίπεδο Εταιρίας ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά του πίνακα εμφανίζουν τις μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Ποσά σε €	**0-1 έτη**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**>5 έτη**	**Σύνολο**
31 Δεκεμβρίου 2023					
Σύνολο δανείων[1]	5.706.384	6.326.349	59.778.499	-	71.811.232
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [2]	12.332.691	-	-	-	12.332.691
Υποχρεώσεις μισθώσεων	4.266.874	4.287.271	12.925.392	170.030.751	191.510.288
Σύνολο	**22.305.949**	**10.613.620**	**72.703.891**	**170.030.751**	**275.654.211**

Ποσά σε €	**0-1 έτη**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**>5 έτη**	**Σύνολο**
31 Δεκεμβρίου 2022					
Σύνολο δανείων[1]	4.919.029	5.587.256	66.162.946	-	76.669.231
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [2]	4.929.329	-	-	-	4.929.329
Υποχρεώσεις μισθώσεων	3.878.847	3.897.391	11.804.368	159.379.034	178.959.640
Σύνολο	**13.727.205**	**9.484.647**	**77.967.314**	**159.379.034**	**260.558.200**

[1] Το «Σύνολο δανείων» περιλαμβάνει τα υπόλοιπα των δανείων (ανεξόφλητο κεφάλαιο) συμπεριλαμβανομένων των μελλοντικών συμβατικών τόκων μέχρι τη λήξη τους, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει του ΔΠΧΑ 9. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται και με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, αντίστοιχα.

[2]Αφορούν υπόλοιπα υποχρεώσεων 31.12.2023 και 31.12.2022 όπως έχουν αναγνωριστεί στις αντίστοιχες Καταστάσεις Οικονομικής Θέσης αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» συμπεριλαμβάνονται οι «Προμηθευτές», τα «Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη» και οι «Λοιπές υποχρεώσεις» της σημείωσης 15.

Η διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη με έναρξη αποπληρωμής από το 2021, με επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και περιθώριο 3%. Σχετική αναφορά γίνεται στη σημείωση 13 επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

Στο πλαίσιο της αναδιοργάνωσης του ομίλου LAMDA MALLS, κατά την 02.04.2024 πραγματοποιήθηκε η αναχρηματοδότηση του τραπεζικού ομολογιακού δανείου της Εταιρίας με ποσό έως €72 εκατ., ημερομηνία λήξης την 30.06.2030 και επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αφορούν κυρίως τη μακροχρόνια μίσθωση του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos, το δικαίωμα χρήσης του οποίου περιλαμβάνεται στις επενδύσεις σε ακίνητα. Για αναλυτικές πληροφορίες ανατρέξτε στη σημείωση 16.

Πέραν των ανωτέρω, στη σημείωση 24 αναφέρονται οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της Εταιρίας σε σχέση με λοιπές εγγυήσεις που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας τους από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρίας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον με σκοπό να παρέχονται ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς ενδιαφερόμενους (stakeholders) και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου. Σύμφωνα με όμοιες πρακτικές του κλάδου η Εταιρία παρακολουθεί τα απασχολούμενα κεφάλαια με βάση το δείκτη μόχλευσης (gearing ratio). Ο εν λόγω δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων πλέον τον καθαρό δανεισμό. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των «Δανείων» (βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου μέρους), πλέον των «Υποχρεώσεων μισθώσεων», μείον τα «Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα», όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

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

Οι δείκτες μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Σύνολο δανείων (Σημείωση 13)	66.357.316	68.865.515
Σύνολο υποχρεώσεων μισθώσεων	85.277.438	78.437.513
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα (Σημείωση 10)	(15.280.338)	(16.147.735)
Καθαρός Δανεισμός	**136.354.416**	**131.155.293**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	118.699.607	111.557.591
Συνολικά κεφάλαια	**255.054.023**	**242.712.884**
Δείκτης Μόχλευσης (Καθαρός Δανεισμός προς Συνολικά Κεφάλαια)	**53%**	**54%**

3.3 Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Η Εταιρία στις σημειώσεις χρηματοοικονομικών 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 5) και τα παράγωγα 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

Η Εταιρία 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.

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, η Εταιρία προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

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

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

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

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5.

4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Δεν υπάρχουν περιοχές που χρειάστηκε να χρησιμοποιηθούν εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
1 Ιανουαρίου	**269.487.513**	**258.230.051**
Προσθήκες	7.263.984	1.287.785
Μεταβολές εύλογης αξίας	15.792.533	9.969.677
Μεταφορές από ενσώματα πάγια	42.440	-
31 Δεκεμβρίου	**292.586.470**	**269.487.513**

Κατά την 31.12.2023 στις επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνεται ακίνητο το οποίο εκμισθώνεται βάσει μισθώσεων εύλογης αξίας €207,4 εκατ. και αφορά στο εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos, ενώ κατά την 31.12.2022 η εύλογη αξία του ακινήτου ήταν €191,1 εκατ.. Τα δικαιώματα χρήσης του εν λόγω ακινήτου σύμφωνα με το πρότυπο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» κατά την 31.12.2023 ανέρχονται σε €85,2 εκατ. ενώ κατά την 31.12.2022 ανέρχονταν σε €78,4 εκατ..

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας, καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρίας 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 της Εταιρίας.

Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων διεξάγονται κάθε εξάμηνο ή συχνότερα εφόσον οι συνθήκες της αγοράς ή οι όροι των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων παρουσιάζουν σημαντική διαφοροποίηση από αυτές που ίσχυαν κατά την προηγούμενη περίοδο αναφοράς. Οι αποτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές (SAVILLS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ), κατά κύριο λόγο διενεργούνται με τη μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) οι οποίες είναι βασισμένες σε αξιόπιστες 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) που συνδέονται με τον κλάδο δραστηριοποίησης του κάθε ενοικιαστή (εστιατόρια, ηλεκτρονικά είδη, ρούχα κτλ), 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. Οι προαναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης εμπίπτουν στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση 3.3.

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

- Το προεξοφλητικό επιτόκιο της τελευταίας αποτίμησης διαμορφώθηκε σε 9,50% κατά την 31.12.2023 και αντίστοιχα σε 9,55% κατά την 31.12.2022.
- Το exit yield της τελευταίας αποτίμησης διαμορφώθηκε σε 8,75% κατά την 31.12.2023 και αντίστοιχα σε 8,80% κατά την 31.12.2022.
- Αναφορικά με το ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματάρχης (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%.
- Το εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos είναι lease-hold (με διάρκεια εκμετάλλευσης έως το 2065).

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται 6 βασικά σενάρια αναφορικά με την επίπτωση που θα έχουν στις αποτιμήσεις του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας μια αύξηση/μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου (discount rate) κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%), 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 rate**		**Exit yield**		**Δείκτης Τιμών Καταναλωτή**	
	+0,25%	**-0,25%**	**+0,25%**	**-0,25%**	**+0,25%**	**-0,25%**
Mediterranean Cosmos	(3,1)	3,2	(1,9)	1,9	1,1	(1,1)

Οι προαναφερόμενες εκτιμήσεις του επενδυτικού ακινήτου 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 του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας. Οι μεταβολές της εύλογης αξίας του εμπορικού κέντρου, 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 στην 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 στην 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 την 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 της Εταιρίας 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 το συγκεκριμένο εμπορικό κέντρο, το οποίο θεωρείται 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 του Ομίλου LAMDA Development, κατά επισκόπηση των ενδιάμεσων και ετήσιων αποτελεσμάτων του.

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, η Εταιρία λαμβάνει υπόψη την επίδραση των φυσικών και μεταβατικών κινδύνων, καθώς και εάν οι επενδυτές θα λάμβαναν υπόψη τους αυτούς τους κινδύνους στις εκτιμήσεις τους. Η Εταιρία 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, η Εταιρία 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 χαμηλών εκπομπών κτίρια. Ως εκ τούτου, η Εταιρία 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 του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας. Σε αυτό το πλαίσιο η Διοίκηση παρακολουθεί επίσης προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με τους γεωπολιτικούς κινδύνους που προέρχονται από τις πολεμικές συγκρούσεις, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας και τις επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης, καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στην αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας, που συνδέεται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρίας.

Επί του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας υφίστανται βάρη και προσημειώσεις την 31.12.2023.

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακινητοποιήσεις Υπό Εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος Κτήσης				
1 Ιανουαρίου 2022	**232.317**	**2.516.450**	**14.800**	**2.763.567**
Προσθήκες	-	382.388	-	382.388
Πωλήσεις /Διαγραφές	-	(55.223)	-	(55.223)
31 Δεκεμβρίου 2022	**232.317**	**2.843.615**	**14.800**	**3.090.732**
1 Ιανουαρίου 2023	**232.317**	**2.843.615**	**14.800**	**3.090.732**
Προσθήκες	13.900	49.941	27.640	91.481
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	(42.440)	(42.440)
31 Δεκεμβρίου 2023	**246.217**	**2.893.556**	**-**	**3.139.773**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2022	**(73.137)**	**(1.920.213)**	**-**	**(1.993.350)**
Αποσβέσεις χρήσης	(17.280)	(106.011)	-	(123.291)
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	55.223	-	55.223
31 Δεκεμβρίου 2022	**(90.417)**	**(1.971.001)**	**-**	**(2.061.418)**
1 Ιανουαρίου 2023	**(90.417)**	**(1.971.001)**	**-**	**(2.061.418)**
Αποσβέσεις χρήσης	(17.628)	(107.788)		(125.416)
31 Δεκεμβρίου 2023	**(108.045)**	**(2.078.789)**	**-**	**(2.186.834)**
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022	**141.900**	**872.614**	**14.800**	**1.029.314**
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2023	**138.173**	**814.767**	**-**	**952.939**

Κατά την 31.12.2023, δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί κόστη δανεισμού. Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €	Λογισμικό	Σύνολο
Κόστος Κτήσης		
1 Ιανουαρίου 2022	**22.636**	**22.636**
Προσθήκες	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	**22.636**	**22.636**
1 Ιανουαρίου 2023	**22.636**	**22.636**
Προσθήκες	5.500	5.500
31 Δεκεμβρίου 2023	**28.136**	**28.136**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2022	**(22.156)**	**(22.156)**
Αποσβέσεις χρήσης	(387)	(387)
31 Δεκεμβρίου 2022	**(22.543)**	**(22.543)**
1 Ιανουαρίου 2023	**(22.543)**	**(22.543)**
Αποσβέσεις χρήσης	(220)	(220)
31 Δεκεμβρίου 2023	**(22.764)**	**(22.764)**
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022	**93**	**93**
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2023	**5.372**	**5.372**

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Πελάτες	8.897.899	7.963.649
Μείον: προβλέψεις απομείωσης	(6.102.006)	(6.384.454)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**2.795.893**	**1.579.195**
Λοιπές απαιτήσεις	238.871	652.185
Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα	901.748	901.748
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	1.581.667	1.407.595
Προκαταβολές προμηθευτών	151.335	80.328
Έξοδα Επομένων Χρήσεων	354.190	353.156
Σύνολο	**6.023.704**	**4.974.207**

Ανάλυση απαιτήσεων:

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2.000	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.021.704	4.974.207
Σύνολο	**6.023.704**	**4.974.207**

Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα

Σύμφωνα με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α΄ 68) και με μεταγενέστερες υπουργικές αποφάσεις, οι συνεργάτες καταστηματάρχες / μισθωτές απαλλάχθηκαν από την καταβολή του συνόλου του μισθώματός τους για τους μήνες Ιανουάριο έως Μάιο 2021. Αντίστοιχα για το ίδιο χρονικό διάστημα η Κυβέρνηση θα αποζημιώσει την Εταιρία καταβάλλοντας το 60% των μισθωμάτων. Η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των μισθωμάτων επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% και 100% με αντίστοιχη αποζημίωση του 60%, για τους μήνες Ιούνιο και Ιούλιο 2021 σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών. Το συνολικό ποσό των κρατικών αποζημιώσεων από εκπτώσεις σε μισθώματα που χορηγήθηκαν και αφορά την περίοδο από Ιανουαρίου έως Ιούλιο 2021 ανήλθε στο ποσό των €5,0 εκατ. εκ των οποίων μέχρι και 31.12.2023 έχει εισπραχθεί ποσό €4,1 εκατ., ενώ το υπολειπόμενο ποσό αναμένεται να εισπραχθεί μέσα στο προσεχές διάστημα.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 τα υπόλοιπα πελατών, οι σχετικές προβλέψεις απομείωσης τους και τα ποσοστά αθέτησης ανά κατηγορία βάσει της ενηλικίωσης τους, έχουν ως εξής:

Ποσά σε €	**31.12.2023**		
	Πελάτες	**Προβλέψεις απομείωσης**	**Ποσοστά αθέτησης**
Δεν είναι σε καθυστέρηση	23	-	0,00%
Σε καθυστέρηση λιγότερο από 30 ημέρες	1.600.769	(146.718)	0,01%
Σε καθυστέρηση 30-60 ημέρες	864.578	(117.490)	0,01%
Σε καθυστέρηση 60-90 ημέρες	231.127	(76.486)	0,05%
Σε καθυστέρηση 90-120 ημέρες	78.079	(52.240)	0,16%
Σε καθυστέρηση περισσότερο από 120 ημέρες	6.123.323	(5.709.072)	0,61%-100,00%
	8.897.899	**(6.102.006)**	
		2.795.893	

Οι μεταβολές των προβλέψεων επισφαλών πελατών της Εταιρίας έχουν ως εξής:

Ποσά σε €	**2023**	**2022**
1 Ιανουαρίου	**6.384.454**	**6.384.454**
(Πίστωση)/Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(282.448)	-
31 Δεκεμβρίου	**6.102.006**	**6.384.454**

Κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 η Εταιρία αναγνώρισε αντιστροφή προβλέψεων αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας συνολικού ποσού €282 χιλ. (2022: €0 χιλ.), που αφορούν απαιτήσεις από πελάτες (σημείωση 19).

Η ταξινόμηση του κονδυλίου «Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις» σε χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και η πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι ως εξής:

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική Προσέγγιση**	**Σύνολο**
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2023	11.532.649	238.871	11.771.520
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(6.102.006)	-	(6.102.006)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	**5.430.643**	**238.871**	**5.669.514**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2023			354.190
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2023			**6.023.704**

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική Προσέγγιση**	**Σύνολο**
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2022	10.353.320	652.185	11.005.505
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(6.384.454)	-	(6.384.454)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022	**3.968.866**	**652.185**	**4.621.051**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2022	-	-	353.156
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2022			**4.974.207**

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση κυρίως για τον υπολογισμό της απομείωσης των απαιτήσεων από μισθώσεις χρησιμοποιώντας πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων πελατών, τις προκαταβολές προς τρίτους και τα δεδουλευμένα έσοδα, ενώ για τον υπολογισμό της απομείωσης των λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων ακολουθείται η γενική προσέγγιση.

9. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Χρεωστικοί τίτλοι (debt instruments) αποτιμώμενοι στο αποσβεσμένο κόστος:		
Πελάτες	2.902.758	1.686.060
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15.280.338	16.147.735
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις[1]	2.766.756	2.934.990
Παράγωγα που προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου:		
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	2.983.639	5.273.032

[1] *Δεν περιλαμβάνονται τα «Έξοδα επομένων χρήσεων» της σημείωσης 8*

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις		
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος:		
Ομολογιακός δανεισμός	66.357.316	68.865.515
Προμηθευτές	3.699.639	2.651.104
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	6.580.958	366.154
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις[2]	2.052.094	2.681.500

[2] *Δεν περιλαμβάνονται τα «Έσοδα επομένων χρήσεων» και οι «Λοιποί φόροι/τέλη» της σημείωσης 15*

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Διαθέσιμα σε τράπεζες	3.573.109	15.952.912
Διαθέσιμα στο ταμείο	141.229	194.823
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	11.566.000	-
Σύνολο	**15.280.338**	**16.147.735**

Η Εταιρία δεν σχημάτισε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας των τραπεζικών διαθεσίμων καθώς ο κίνδυνος ζημιάς λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της είναι επουσιώδης. Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών. Σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο των τραπεζικών διαθεσίμων βλέπε επίσης σημείωση 3.1.

11. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε €	**Αριθμός μετοχών**	**Μετοχικό Κεφάλαιο**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2022	**6.713.739**	**6.713.739**	**6.713.739**
31 Δεκεμβρίου 2022	**6.713.739**	**6.713.739**	**6.713.739**
1 Ιανουαρίου 2023	**6.713.739**	**6.713.739**	**6.713.739**
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(6.000.000)	(6.000.000)	**(6.000.000)**
31 Δεκεμβρίου 2023	**713.739**	**713.739**	**713.739**

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, με την από 27.11.2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας μειώθηκε κατά €6.000.000 με αντίστοιχη ακύρωση 6.000.000 μετοχών, ονομαστικής αξίας €1,00 η κάθε μία, το οποίο κι αναμένεται να επιστραφεί στην μητρική εταιρία μέσω καταβολής μετρητών. Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε €713.739 και αποτελείται από 713.739 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας €1,00.

12. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε €	**Τακτικό αποθεματικό**	**Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2022	2.237.913	-	2.237.913
31 Δεκεμβρίου 2022	**2.237.913**	**-**	**2.237.913**
1 Ιανουαρίου 2023	2.237.913	-	2.237.913
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	(1.785.726)	(1.785.726)
31 Δεκεμβρίου 2023	**2.237.913**	**(1.785.726)**	**452.187**

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 ετήσιων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φτάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών

Το ανωτέρω αποθεματικό κατά την 31.12.2023 περιλαμβάνει πιστωτικό ποσό €1,8 εκατ. από κέρδος κατά την αποτίμηση του παραγώγου αντιστάθμισης ταμειακών ροών στην εύλογη αξία μετά από αναβαλλόμενη φορολογία.

13. Δάνεια

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακά δάνεια	62.845.363	65.972.593
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**62.845.363**	**65.972.593**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακά δάνεια	3.125.268	2.404.864
Τόκοι πληρωτέοι	386.685	488.058
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**3.511.953**	**2.892.922**
Συνολικά δάνεια	**66.357.316**	**68.865.515**

Η μεταβολή των δανείων έχει ως εξής:

Ποσά σε €	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**70.756.543**
Αποπληρωμή δανεισμού	(2.160.000)
Τόκος που εξοφλήθηκε	(2.087.189)
Τόκος που χρεώθηκε	2.238.377
Έξοδα έκδοσης δανείων - απόσβεση (Σημείωση 21)	117.784
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**68.865.515**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**68.865.515**
Αποπληρωμή δανεισμού	(2.520.000)
Τόκος που εξοφλήθηκε	(2.576.329)
Τόκος που χρεώθηκε	2.474.956
Έξοδα έκδοσης δανείων - απόσβεση (Σημείωση 21)	113.174
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**66.357.316**

Το εμπραγμάτως ασφαλισμένο ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας με την Eurobank, υπολοίπου κεφαλαίου €66,2 εκατ πρέπει να ικανοποιεί τους εξής βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες: Loan to value < 60% και Debt Service Cover ratio > 120%.

Η διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη (λήξη το 2026) με έναρξη αποπληρωμής το 2021, επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και μεσοσταθμικο περιθώριο 3,00%. Η Εταιρία ικανοποιεί τους συγκεκριμένους δείκτες του τραπεζικού δανεισμού.

Το κοινό ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας έχει εξασφαλιστεί με ενεχυρίαση επί των μετοχών της Εταιρίας, σύσταση εξασφάλισης επί της Σύμβασης Παραχώρησης, ενεχυρίαση και εκχώρηση επί τραπεζικών λογαριασμών, συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, εγγυητικών επιστολών, καθώς και ασφαλιστηρίων συμβολαίων.

Στο πλαίσιο της αναδιοργάνωσης του ομίλου LAMDA MALLS, κατά την 02.04.2024 πραγματοποιήθηκε η αναχρηματοδότηση του τραπεζικού ομολογιακού δανείου της Εταιρίας με ποσό έως €72 εκατ., ημερομηνία λήξης την 30.06.2030 και επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου. Στο εν λόγω δάνειο υπάρχουν όροι σταυροειδούς αθέτησης υποχρέωσης (Cross Default) μεταξύ των νέων δανείων των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία του ομίλου της LAMDA Malls (μέσω των ιδιοκτητριών θυγατρικών 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.), 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 εταιριών.

Στο σύνολο του δανεισμού κατά την 31.12.2023 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων ύψους €269 χιλ. εκ των οποίων €114 χιλ. αναλογούν σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό (31.12.2022: €117 χιλ.) ενώ το υπόλοιπο ποσό των €155 χιλ. σε μακροπρόθεσμο δανεισμό (31.12.2022: €267 χιλ.)

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων της Εταιρίας είναι οι εξής:

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	4.084.665	3.124.243
Μεταξύ 2 και 5 ετών	58.760.698	62.848.350
Πάνω από 5 έτη	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**62.845.363**	**65.972.593**

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

Κατά την 31.12.2023, το σύνολο του δανεισμού, κεφαλαίου ύψους €66,2 εκατ., αφορά σε προϊόν κυμαινόμενου επιτοκίου, αντισταθμισμένο σε ποσοστό 75% με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) (ύψους €49,7 εκατ. με λήξη τον Μάιο του 2026), έναντι του επιτοκιακού κινδύνου με επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών 0,82% (μεσοσταθμικό επιτόκιο αναφοράς -1,04% κατά την 31.12.2022) πλέον μεσοσταθμικό περιθώριο 3,00%. Συνεπώς, το συνολικό σταθμισμένο επιτόκιο δανεισμού της Εταιρίας την 31.12.2023 διαμορφώνεται σε 3,82%.

14. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Ποσά σε €	**31.12.2023**		**31.12.2022**	
	Απαιτήσεις	**Υποχρεώσεις**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	2.983.639	-	5.273.032	-
Σύνολο	**2.983.639**	**-**	**5.273.032**	**-**
Μη κυκλοφορούν	2.983.639	-	5.273.032	-
Κυκλοφορούν	**-**	-	**-**	-
Σύνολο	**2.983.639**	**-**	**5.273.032**	**-**

Η ονομαστική αξία των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) στις 31.12.2023 είναι €49,7 εκατ. με λήξη τον Μάιο 2026. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Κατά την 31.12.2023, τα μεταβλητά επιτόκια μακροπρόθεσμων δανείων που καλύπτονται με χρηματοοικονομικά παράγωγα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου κυμαίνονταν με βάση το επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών πλέον μεσοσταθμικό περιθώριο 3,00% (31.12.2022: 3,00%).

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

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.

Κατά την 31.12.2023, η Εταιρία κατέχει παράγωγα που πληρούν τα κριτήρια της αντιστάθμισης ταμειακών ροών και συνεπώς το σύνολο της μεταβολής στην εύλογη αξία αφορά στην αποτελεσματική αντιστάθμιση του κινδύνου, και αναγνωρίζεται σε ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων (σημείωση 12). Δεν υπήρξε αναποτελεσματικό μέρος για τα συγκεκριμένα παράγωγα εντός του 2023.

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Προμηθευτές	3.699.639	2.651.104
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 26)	6.580.958	366.154
Έσοδα επομένων χρήσεων	2.259.386	2.206.811
Προκαταβολές πελατών	-	769.429
Λοιπά έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	2.031.824	1.906.308
Λοιποί φόροι/τέλη	231.551	327.180
Λοιπές υποχρεώσεις	20.270	5.763
Σύνολο	**14.823.628**	**8.232.749**

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Μακροπρόθεσμες	-	-
Βραχυπρόθεσμες	14.823.628	8.232.749
Σύνολο	**14.823.628**	**8.232.749**

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

16. Μισθώσεις

Η Εταιρία μισθώνει μέσω μισθώσεων ενσώματα πάγια που αποτελούν κυρίως εδαφικές εκτάσεις, και κτίρια. Η πιο σημαντική μίσθωση της Εταιρίας είναι η μίσθωση της εδαφικής έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos έως το 2065 από το Οικουμενικό Πατριαρχείο.

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.

Έξοδα που σχετίζονται με μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στις υποχρεώσεις μίσθωσης βάσει του ΔΠΧΑ 16, περιλαμβάνονται στα «Έξοδα σχετιζόμενες με επενδύσεις σε ακίνητα» (σημείωση 19), 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.

Οι μεταβολές των δικαιωμάτων χρήσης της Εταιρίας κατά τις περιόδους 01.01 - 31.12.2022 & 01.01 - 31.12.2023 παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

Ποσά σε €	**Εδαφικές Εκτάσεις**	**Σύνολο**
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2022	**77.680.051**	**77.680.051**
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρέωσης μίσθωσης	1.158.318	1.158.318
Μεταβολή της εύλογης αξίας στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(400.856)	(400.856)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2022	**78.437.513**	**78.437.513**

Ποσά σε €	**Εδαφικές Εκτάσεις**	**Αποθήκες**	**Σύνολο**
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2023	**78.437.513**	**-**	**78.437.513**
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρέωσης μίσθωσης	7.261.484	**-**	7.261.484
Προσθήκες εντός χρήσης	**-**	56.437	56.437
Μεταβολή της εύλογης αξίας στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(462.527)	**-**	(462.527)
Απόσβεση	-	(15.677)	(15.677)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2023	**85.236.470**	**40.760**	**85.277.231**

Τα δικαιώματα χρήσης των εδαφικών εκτάσεων ύψους €85,2 εκατ. αφορούν το ακίνητο του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos το οποίο μισθώνεται και περιλαμβάνονται σύμφωνα με το πρότυπο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» ταξινομείται στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» (σημείωση 5).

Οι μεταβολές των υποχρεώσεων από μισθώσεις της Εταιρίας κατά τις περιόδους 01.01 - 31.12.2022 & 01.01 - 31.12.2023 παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

Ποσά σε €	**Εδαφικές Εκτάσεις**	**Σύνολο**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2022	**77.680.051**	**77.680.051**
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	1.158.318	**1.158.318**
Χρεωστικοί τόκοι	3.459.538	**3.459.538**
Πληρωμές μισθωμάτων	(3.860.394)	**(3.860.394)**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022	**78.437.513**	**78.437.513**

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	437.992
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	77.999.521
Σύνολο	**78.437.513**

Ποσά σε €	**Εδαφικές Εκτάσεις**	**Αποθήκες**	**Σύνολο**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2023	**78.437.513**	**-**	**78.437.513**
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	7.261.484	**-**	**7.261.484**
Προσθήκες	-	56.437	**56.437**
Χρεωστικοί τόκοι	3.760.128	1.625	**3.761.753**
Πληρωμές μισθωμάτων	(4.222.654)	(17.094)	**(4.239.748)**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023	**85.236.471**	**40.968**	**85.277.439**

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	516.487
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	84.760.951
Σύνολο	**85.277.439**

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων 31.12.2023 είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως:

Ποσά σε €	**31.12.2023**
Μέχρι ένα έτος	516.487
Από 1 έως 2 έτη	571.424
Από 3 έως 5 έτη	1.930.780
Μετά από 5 έτη	82.258.746
Σύνολο	**85.277.439**

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

17. Αναβαλλόμενη φορολογία

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

Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω :

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(32.901.396)	(29.510.412)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	1.936.450	1.987.482
	(30.964.946)	**(27.522.930)**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	**(27.522.930)**	**(23.743.264)**
(Χρέωση) / Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημείωση 22)	(3.945.682)	(3.779.666)
(Χρέωση) / Πίστωση στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα	503.666	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**(30.964.945)**	**(27.522.930)**

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

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις:

Ποσά σε €	**Διαφορά αποσβέσεων & κόστους κτήσης**	**Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα**	**Μεταβολές εύλογης αξίας αντιστάθμισης ροών**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2022	**11.253.862**	**14.496.742**	**68.310**	**25.818.914**
Χρέωση / (Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	318.224	2.281.517	1.091.757	3.691.498
31 Δεκεμβρίου 2022	**11.572.086**	**16.778.259**	**1.160.067**	**29.510.412**
1 Ιανουαρίου 2023	**11.572.086**	**16.778.259**	**1.160.067**	**29.510.412**
Χρέωση / (Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	318.582	3.576.068	-	3.894.650
Χρέωση / (Πίστωση) σε Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	(503.666)	(503.666)
31 Δεκεμβρίου 2023	**11.890.668**	**20.354.327**	**656.401**	**32.901.396**

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

Ποσά σε €	**Διαφορά αποσβέσεων**	**Λοιπά**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2022	**29.527**	**2.046.123**	**2.075.650**
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(26.582)	(61.586)	(88.168)
31 Δεκεμβρίου 2022	**2.945**	**1.984.537**	**1.987.482**
1 Ιανουαρίου 2023	**2.945**	**1.984.537**	**1.987.482**
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(2.542)	(48.490)	(51.032)
31 Δεκεμβρίου 2023	**403**	**1.936.047**	**1.936.450**

Η κατηγορία «Λοιπά» των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων περιλαμβάνει αναγνωρισμένα ποσά επί διαφορών αναγνώρισης εσόδων, προπληρωμένων ενοικίων για μισθώσεις και υποχρεώσεων μισθώσεων.

18. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρίας προέρχονται από την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «Mediterranean Cosmos» που βρίσκεται στον Δήμο Πυλαίας, στη Θεσσαλονίκη και αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε €	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων		
Βασικό αντάλλαγμα	22.341.015	20.259.280
Μεταβλητό αντάλλαγμα	2.038.553	1.382.609
Αμοιβή εισόδου	618	893
Έσοδα από διαφημιστικές ενέργειες προβολής	657.848	817.204
Σύνολο	**25.038.035**	**22.459.986**
Λοιπά έσοδα από ακίνητα		
Έσοδα εκμετάλλευσης παρκινγκ	2.627.689	2.354.012
Σύνολο	**2.627.689**	**2.354.012**
Σύνολο πωλήσεων	**27.665.724**	**24.813.998**

Σύμφωνα με τις συμβάσεις με τους καταστηματάρχες του εμπορικού κέντρου η βασική πηγή εσόδων (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 κέντρου παρέμεινε και το 2023 σε πάρα πολύ υψηλά επίπεδα, όπου σε συνδυασμό με την γενικότερη αύξηση των πωλήσεων των καταστηματαρχών και της επισκεψιμότητας, είχαν ως αποτέλεσμα και την αύξηση των μεταβλητών ανταλλαγμάτων που έλαβε η Εταιρία.

Τα σημαντικότερα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα και βασικά ανταλλάγματα εισπρακτέα από συμβόλαια μισθώσεων και συμβάσεις με καταστηματάρχες του εμπορικού κέντρου της Εταιρίας για την 31.12.2023 είχαν ως εξής:

Ποσά σε €	**31.12.2023**
Εντός 1 έτους	21.561.570
Μεταξύ 1 και 2 ετών	18.392.136
Μεταξύ 2 και 3 ετών	15.912.343
Μεταξύ 3 και 4 ετών	14.514.903
Μεταξύ 4 και 5 ετών	11.904.127
Μετά από 5 έτη	57.229.273
Σύνολο	**139.514.352**

19. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε €	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων και μεσιτείες	(726.561)	(281.956)
Μεταβλητά μισθώματα	(1.213.785)	(1.179.648)
Αμοιβές και έξοδα νομικών υπηρεσιών	(907)	(490)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(924.149)	(215.747)
Κοινόχρηστες δαπάνες που καλύπτονται από τον Ιδιοκτήτη	(1.521.081)	(1.819.370)
Έξοδα λειτουργίας πάρκινγκ	(815.749)	(713.342)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(631.124)	(384.714)
Αναλογία κενών χώρων στις κοινόχρηστες δαπάνες	(64.110)	(14.830)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(159.650)	(106.775)
Αμοιβές παροχής οικονομικών και διοικητικών υπηρεσιών	(345.775)	(330.611)
Ασφάλιστρα	(294.981)	(254.501)
Υπηρεσίες καθαρισμού	(85.446)	(71.038)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	(61.714)	(67.358)
Αντιστροφή πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων	282.448	-
Σύνολο	**(6.562.584)**	**(5.440.381)**

Η αύξηση των εξόδων που σχετίζονται με τις επενδύσεις σε ακίνητα οφείλεται κατά κύριο λόγο στα αυξημένα κόστη των επισκευών και συντηρήσεων που πραγματοποιήθηκε στο εμπορικό κέντρο κατά τη διάρκεια του έτους βάσει του επιχειρησιακού πλάνου, καθώς και σε αυξημένα έξοδα προβολής και διαφήμισης τα οποία κι εντατικοποιήθηκαν κυρίως κατά τη διάρκεια εορταστικών περιόδων.

Επιπρόσθετα, η ανοδική τάση των τιμών που επικράτησε και κατά τη διάρκεια του έτους 2023 επηρέασε αρνητικά τα συνολικά κόστη που σχετίζονται με παροχή υπηρεσιών από συμβούλους, τεχνικούς και διάφορους λοιπούς επαγγελματίες. Αντίθετα, θετική επίπτωση είχε η αντιστροφή πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες του εμπορικού κέντρου ποσού €282 χιλ. βάσει του μοντέλου των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Τα μεταβλητά μισθώματα περιλαμβάνουν το μεταβλητό μίσθωμα που προκύπτει από την μίσθωση της εδαφικής έκτασης του εμπορικού κέντρου από το Οικουμενικό Πατριαρχείο, το οποίο δεν εντάσσεται στις υποχρεώσεις μισθώσεων βάσει του ΔΠΧΑ 16 (σημείωση 16).

20. Λοιπά (έξοδα) / έσοδα εκμετάλλευσης καθαρά

Ποσά σε €	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Αμοιβές και έξοδα νομικών υπηρεσιών	(12.208)	(101.473)
Ενοίκια μισθώσεων μικρής διάρκειας ή/και αξίας	(9.824)	(8.996)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(71.300)	(67.940)
Λοιποί φόροι	(4.622)	(2.613)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	(113.255)	41.619
Σύνολο	**(211.208)**	**(139.403)**

Τα ενοίκια μισθώσεων αφορούν μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας ή/και μικρής διάρκειας που δεν εμφανίζονται ως μισθώσεις βάσει του ΔΠΧΑ 16.

21. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε €	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Χρηματοοικονομικά έξοδα:		
- Τόκοι δανείων - συμβατικοί	(2.474.956)	(2.238.377)
- Τόκοι δανείων - Έξοδα έκδοσης δανείων (Σημείωση 13)	(113.174)	(117.784)
- Τόκοι μισθώσεων (Σημείωση 16)	(3.761.752)	(3.459.538)
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(216.295)	(196.948)
	(6.566.177)	**(6.012.647)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
- Έσοδα τόκων	65.235	-
- Κέρδη/ (Ζημιές) από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-	4.962.532
	65.235	**4.962.532**
Σύνολο	**(6.500.943)**	**(1.050.115)**

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

22. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ισχύοντος νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε 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 €	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Φόρος χρήσης και διαφορές φορολογικού ελέγχου	(2.668.521)	(2.477.940)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 17)	(3.945.682)	(3.779.666)
Σύνολο	**(6.614.203)**	**(6.257.606)**

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

Ποσά σε €	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Κέρδη προ φόρων	**30.042.210**	**28.030.097**
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(6.609.286)	(6.166.622)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(69.580)	(65.092)
Διαφορά για την όποια δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	64.663	(25.893)
Σύνολο	**(6.614.203)**	**(6.257.606)**

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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 η Εταιρία θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρίες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011 έως και 2022, ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2023 ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων του 2023. 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. Η Εταιρία 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 της Εταιρίας δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 31.12.2023, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

23. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρία δεν έχει συμβατικές υποχρεώσεις για τις επισκευές και συντηρήσεις των επενδυτικών της ακινήτων. Δεν υπάρχουν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς.

24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Υποχρεώσεις		
Εγγυητικές επιστολές τραπεζών για εξασφάλιση υποχρεώσεων	4.118.465	3.948.672
Σύνολο	**4.118.465**	**3.948.672**
Απαιτήσεις		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	14.074.056	13.777.477
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης	462.008	462.008
Σύνολο	**14.536.064**	**14.239.485**

25. Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική 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 Εταιρίας ύψους €11.205.702,30 ήτοι €15,70 ανά μετοχή, σχηματιζόμενο κατά €12,90 ανά μετοχή από Κέρδη εις νέον και κατά €2,80 ανά μετοχή από διανομή διαθέσιμου τακτικού αποθεματικού. Κατά την προηγούμενη χρήση, εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση μέρισμα προς τους μετόχους της Εταιρείας ύψους €8.500.264,95 ήτοι €1,2661 ανά μετοχή προερχόμενο από Κέρδη εις νέον.

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνεται η τελική μητρική εταιρία LAMDA Development S.A., η μητρική εταιρία LAMDA Malls S.A. καθώς και οι υπόλοιπες θυγατρικές του ομίλου LAMDA Development.

Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
i) Αγορές υπηρεσιών		
- LAMDA Development S.A.	355.599	339.607
- Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.902.303	1.615.418
	2.257.901	**1.955.025**
ii) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 15):		
- LAMDA Malls S.A.	6.000.000	-
- Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	580.958	366.154
	6.580.958	**366.154**

Κατά την 31.12.2023, η υποχρέωση της Εταιρίας προς την μητρική της εταιρία LAMDA Malls S.A. αφορά το οφειλόμενο ποσό μετά από την μείωση μετοχικού κεφαλαίου ποσού €6.000.000, το οποίο καταβλήθηκε τον Απρίλιο του 2024. Οι αγορές υπηρεσιών από την LAMDA Development S.A. περιλαμβάνουν αμοιβές για οικονομικές και διοικητικές υπηρεσίες, καθώς και ενοίκιο για μίσθωση χώρου μικρής διάρκειας, ενώ οι αγορές υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν αμοιβές διαχείρισης του εμπορικού κέντρου από τη διαχειρίστρια εταιρία MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A..

27. Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε, κατά το οικονομικό έτος 2023 και 2022, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	30.000	28.750
Αμοιβές για το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό	32.000	31.000
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	4.500	4.500
Σύνολο	**66.500**	**64.250**

28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, πλην των όσων αναφέρονται ανωτέρω.

Μαρούσι, 17 Ιουλίου 2024

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	**ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**	**Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**
ΜΕΛΙΝΑ – ΣΩΤΗΡΙΑ Γ. ΠΑΪΖΗ	**ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Χ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ**	**ΧΑΡΙΤΩΜΕΝΗ ΔΙΑΚΟΜΙΧΑΛΗ**
Α.Δ.Τ. ΑΜ140342	Α.Δ.Τ. ΑΕ109453	ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α’ ΤΑΞΗΣ 0136849