Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.06.02 14:30:20 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

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,02/06/2026

Αριθ. Πρωτ.:4108313

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **02/06/2026** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6069753 οι εγκεκριμένες από την 29/05/2026 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2025 έως 31/12/2025.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6069754 η από 29/05/2026 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2026 έως 31/12/2026:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094316657-Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, Αρ. ΓΕΜΗ 710901000, και (Δ/νση : ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β ΤΚ , ΑΘΗΝΑ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 107.

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

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

LAMDA MALLS S.A.



ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Ι. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ«LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 3
Α. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΜΙΛΟΥ 3
Β. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ») 6
Γ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 9
Δ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2026 9
Ε. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ 13
ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ 14
Ζ. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ 14
Η. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ 15
Θ. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ 16
ΙΙ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 17
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 17
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 18
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 19
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 2025 20
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 2024 21
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ) 2025 22
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ) 2024 23
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 24
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 26
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 26
2. ΣΥΝΟΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ 27
2.1 ΒΑΣΗ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ 27
2.2 ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ 28
2.3 ΕΝΟΠΟΙΗΣΗ 31
2.4 ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ 33
2.5 ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΞΕΝΟΥ ΝΟΜΙΣΜΑΤΟΣ 34
2.6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 34
2.7 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ 36
2.8 ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 36
2.9 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 37
2.10 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 37
2.11 ΣΥΜΨΗΦΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 41
2.12 ΠΑΡΑΓΩΓΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΗΣ 41
2.13 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ 42
2.14 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ 42
2.15 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ 42
2.16 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 42
2.17 ΔΑΝΕΙΑ 43
2.18 ΚΟΣΤΗ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ 43
2.19 ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ 43
2.20 ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΤΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ 44
2.21 ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ 45
2.22 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ 46
2.23 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΕΣΟΔΩΝ 46
2.24 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ 47
2.25 ΔΙΑΝΟΜΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 47
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 48
3.1 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ 48
3.2 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ 52
3.3 ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 52
4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ 52
4.1 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 53

4.2 ΚΑΘΟΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ 54
5. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ 55
6. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 61
7. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ 67
8. ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 68
9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ, ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ ΚΑΙ ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ 69
10. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ 71
11. ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 72
12. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ 75
13. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΑ ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ 75
14. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 76
15. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΑΙ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ 77
16. ΛΟΙΠΑ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΣΥΝΕΝΩΣΗΣ 78
17. ΔΑΝΕΙΑ 79
18. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ 85
19. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ 87
20. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 89
21. ΠΑΡΑΓΩΓΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ 89
22. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ 90
23. ΠΩΛΗΣΕΙΣ 93
24. ΈΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 94
25. ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ 94
26. ΛΟΙΠΑ (ΕΣΟΔΑ) /ΕΞΟΔΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ (ΚΑΘΑΡΑ) 95
27. ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ 95
28. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 95
29. ΑΝΕΙΛΗΜΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 98
30. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 98
31. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ 100
32. ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ 102
33. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ 102
34. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ 103
ΙΙΙ. ΈΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 104

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

I. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ«LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

Η παρούσα έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της LAMDA MALLS S.A. (η «Εταιρία») έχει συνταχθεί με βάση το άρθρο 150 του Νόμου 4548/2018 και αναφέρεται στις Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025.

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

Α. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΜΙΛΟΥ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η ένατη κατά σειρά και περιλαμβάνει τη χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2025 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37, 15123 Μαρούσι με Γ.Ε.ΜΗ.:141173801000 και η ηλεκτρονική της διεύθυνση είναι www.lamdamalls.gr. Η εταιρία LAMDA DEVELOPMENT S.A. («Μητρική» της Εταιρίας) η οποία έχει έδρα το Μαρούσι, κατά την 31.12.2025 κατείχε άμεσα την πλειοψηφία των μετοχών της Εταιρίας με ποσοστό 95,91% και έμμεσα το 4,09% (μέσω της κατά 100% θυγατρικής της LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V.) και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Οι κυριότερες δραστηριότητες του Ομίλου είναι η εκμετάλλευση των εν λειτουργία εμπορικών κέντρων «Golden Hall» και «The Mall Athens» που βρίσκονται στο Μαρούσι Αττικής, του «Mediterranean Cosmos» που βρίσκεται στον Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτηστη Θεσσαλονίκη, του «Designer Outlet Athens» στα Σπάτα Αττικής, τις εμπορικές αναπτύξεις «The Ellinikon Mall» και «Riviera Galleria» στο έργο του Ελληνικού, καθώς και την εκμετάλλευση του Ολυμπιακού Μουσείου Αθήνας και του χώρου αναψυχής Xplore που βρίσκεται εντός του εμπορικού κέντρου «Golden Hall».

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρίας και του Ομίλου υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και το σκοπό της Εταιρίας και του Ομίλου, όπως ορίζεται από τα καταστατικά των επιμέρους εταιριών. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες ουσιώδης λογιστικές πολιτικές αναφέρονται στις επεξηγηματικές σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2025.

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται. Οι ορισμοί και υπολογισμοί των ΕΔΜΑ παρουσιάζονται στο επόμενο εδάφιο Β της παρούσας Έκθεσης. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει ΕΔΜΑ τα οποία δεν ορίζονται ή δεν προσδιορίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»). Ο Όμιλος θεωρεί ότι αυτά τα μεγέθη είναι σχετικά και αξιόπιστα για την αξιολόγηση της οικονομικής απόδοσης και της θέσης του Ομίλου, ωστόσο δεν υποκαθιστούν τα χρηματοοικονομικά μεγέθη σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ.

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη για τον Όμιλο κατά την περίοδο από 01.01.2025 έως 31.12.2025, λαμβάνοντας υπόψιν τους ΕΔΜΑ όπως παρουσιάζονται στο επόμενο εδάφιο Β της παρούσας Έκθεσης, έχουν ως ακολούθως:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ			
(ποσά σε € εκατ.)	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**% μεταβολή**
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**82,3**	**81,4**	**+1%**
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία	158,5	73,9	+114%
Κέρδος / (ζημιές) αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων υπό ανάπτυξη Ελληνικού	2,9	(39,4)	-107,4%
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	-	(0,8)	-100%
Ζημιές από εξαγορά ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	-	(0,7)	-100%
Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου	**243,7**	**114,5**	**+113%**
Καθαρά Αποτελέσματα *(μετά από τόκους, φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας)*	**164,6**	**54,1**	**+204%**

Τα **Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών** για το 2025 παρουσίασαν **κέρδη €82 εκατ.** έναντι κερδών €81 εκατ. το 2024.

Τα **Λειτουργικά αποτελέσματα EBITDA, προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών, των 4 Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία (Operating Malls EBITDA)** το 2025 αυξήθηκαν κατά 2% στα **€89,7 εκατ.**, καταγράφοντας, για μια ακόμα χρονιά, **νέο ιστορικό υψηλό**.

Επίσης, τα **Αναπροσαρμοσμένα Λειτουργικά αποτελέσματα EBITDA, προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών, των 4 Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία (Adjusted Operating Malls EBITDA)** το 2025 αυξήθηκαν κατά 4% στα **€95,9 εκατ**..

(ποσά σε € εκατ.)	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**% μεταβολή**
The Mall Athens	32,7	32,4	+1%
Golden Hall	24,2	23,7	+2%
Mediterranean Cosmos	23,0	22,2	+4%
Designer Outlet Athens	9,8	9,9	-1%
Operating Malls EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**89,7**	**88,2**	**+2%**

(ποσά σε € εκατ.)	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**% μεταβολή**
The Mall Athens	34,5	33,4	+3%
Golden Hall	25,8	24,7	+4%
Mediterranean Cosmos	24,4	23,2	+5%
Designer Outlet Athens	11,2	10,8	+3%
Adjusted Operating Malls EBITDA (Αναπροσαρμοσμένα Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**95,9**	**92,1**	**+4%**

Το **Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου** για το 2025 εμφάνισε **κέρδη €244 εκατ.** αυξημένα κατά 113% έναντι των κερδών €114 εκατ. το 2024. Τα εν λόγω αποτελέσματα περιλαμβάνουν τη θετική επίπτωση συνολικού ποσού €161 εκατ. (έναντι θετικής επίπτωσης €35 εκατ. το 2024), βάσει εκτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές της αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2025.

Τα **ενοποιημένα καθαρά αποτελέσματα, μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας,** για το 2025 παρουσίασαν **κέρδη €165 εκατ.** έναντι κερδών €54 εκατ. το 2024.

Η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV)** την 31.12.2025 ανήλθε σε **€1.244 εκατ.** (ήτοι **€2,25 ανά μετοχή**), αυξημένη κατά περίπου €197 εκατ. έναντι της 31.12.2024.

Οι **κύριοι παράγοντες της αύξησης του Operating Malls EBITDA** είναι:

(α) η αύξηση των βασικών μισθωμάτων (αύξηση 6% έναντι του 2024 για τα 4 Εμπορικά Κέντρα),

(β) η αύξηση των εσόδων στάθμευσης (αύξηση 10% έναντι του 2024 για τα 4 Εμπορικά Κέντρα).

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

Βασικοί Δείκτες Απόδοσης Εμπορικών Κέντρων Σε Λειτουργία					
2025 vs 2024	**The Mall Athens**	**Golden Hall**	**Mediterranean Cosmos**	**Designers Outlet Athens**	**Σύνολο**
Συνολικός Κύκλος Εργασιών Καταστημάτων [1]	+3%	+6%	+6%	+7%	**+5%**
Συνολικός αριθμών Επισκεπτών [2]	-	+1%	+1%	+8%	**+2%**
Μέση Δαπάνη ανά Επισκέπτη[3]	+4%	+5%	+4%	-1%	**+3%**

Αναφορικά με τους βασικούς δείκτες για τα 4 εν λειτουργία Εμπορικά Κέντρα, το 2025 καταγράφηκε νέο ιστορικό ρεκόρ στο συνολικό κύκλο εργασιών των καταστημάτων στα €910 εκατ., ενώ ο συνολικός αριθμός των επισκεπτών ανήλθε σε 26,0 εκατ..

Η μέση πληρότητα των 4 εν λειτουργία Εμπορικών Κέντρων για το 2025 ανήλθε σε 100% του συνολικού μισθώσιμου χώρου.

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ (Gross Asset Value - "GAV") – ΟΜΙΛΟΣ LAMDA MALLS		
(ποσά σε € εκατ.)	**31.12.2025**	**31.12.2024**
The Mall Athens	580	508
Golden Hall	366	322
Mediterranean Cosmos	254	223
Designer Outlet Athens	172	151
Εμπορικά Κέντρα σε λειτουργία	**1.372**	**1.204**
The Ellinikon Mall (πρώην Vouliagmenis Malls)	243	237
Riviera Galleria	146	107
Ellinikon Malls	**389**	**344**
Όμιλος LAMDA MALLS	**1.761**	**1.548**

Η συνολική αξία χαρτοφυλακίου (GAV) του ομίλου LAMDA MALLS την 31.12.2025, όπως προκύπτει από την αποτίμηση ανεξάρτητων εκτιμητών, έφτασε τα €1,8 δις, με την αξία των εν λειτουργία 4 Εμπορικών Κέντρων να καταγράφει νέο ιστορικό ρεκόρ στα €1,4 δις.

Ellinikon Malls – Πρόοδος εμπορικών μισθώσεων

Αναφορικά με τις εμπορικές μισθώσεις στους δύο υπό ανάπτυξη προορισμούς λιανικού εμπορίου και ψυχαγωγίας στο Ελληνικό, μέχρι σήμερα έχουν συμφωνηθεί μη δεσμευτικές συμφωνίες Heads of Terms (HoT) με εμπορικούς συνεργάτες για 70% της Συνολικής Μεικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας (GLA) στο The Ellinikon Mall και δεσμευτικές και μη δεσμευτικές συμφωνίες με μισθωτές για το 76% του GLA στη Riviera Galleria, γεγονός που αντικατοπτρίζει τόσο το ισχυρό ενδιαφέρον των εμπορικών σημάτων για αυτές τις νέες αναπτύξεις.

[1] Ο δείκτης μεταβολής Συνολικού Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων υπολογίζεται ως ακολούθως: Σύνολο Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου της περιόδου αναφοράς μείον Σύνολο Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου του προηγούμενου έτους) / Σύνολο Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.

[2] Ο δείκτης μεταβολής Συνολικού αριθμών Επισκεπτών των εμπορικών κέντρων υπολογίζεται ως ακολούθως: Σύνολο διελεύσεων από τις εισόδους του εκάστοτε εμπορικού κέντρου της περιόδου αναφοράς μείον σύνολο διελεύσεων από τις εισόδους του εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους / Σύνολο διελεύσεων από τις εισόδους του εκάστοτε εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.

[3] Ο δείκτης Μέση Δαπάνη ανά Επισκέπτη των εμπορικών κέντρων υπολογίζεται ως ακολούθως: ποσοστό μεταβολής του κλάσματος Συνολικός Κύκλος Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου / Συνολικός αριθμός Επισκεπτών, της περιόδου αναφοράς, συγκρινόμενο με το αντίστοιχο κλάσμα της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.

Οι εργασίες σκυροδέτησης στη Riviera Galleria έχουν ολοκληρωθεί, ενώ οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις (ΜΕΡ) και οι εργασίες διαμόρφωσης εσωτερικών χώρων προχωρούν, ενώ οι εκσκαφές στο The Ellinikon Mall έχουν ολοκληρωθεί. Η σύμβαση για την κατασκευή του οικοδομικού σκελετού έχει ανατεθεί στην κατασκευαστική εταιρία ΤΕΡΝΑ Α.Ε. και αναμένεται να ξεκινήσει το πρώτο εξάμηνο του 2026.

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε € εκατ.)	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Ταμειακά Διαθέσιμα	107,0	151,9
Δεσμευμένα Ταμειακά Διαθέσιμα	(5,5)	(6,3)
Ελεύθερα Ταμειακά Διαθέσιμα	**101,5**	**145,7**
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	**1.859,0**	**1.641,1**
Σύνολο Ενεργητικού	**2.055,3**	**1.859,8**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**1.032,1**	**871,0**
Συνολικός Δανεισμός και Υποχρεώσεις Μισθώσεων	**740,4**	**700,8**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**1.023,2**	**988,8**

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ		
	31.12.2025	**31.12.2024**
ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	**34,1%**	**33,4%**
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	**41,8%**	**44,6%**

Μερισματική πολιτική: Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση του έτους 2026, όπου θα υποβληθούν προς έγκριση οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2025 και θα αποφασιστεί η εκλογή ελεγκτών, την έγκριση των παρακάτω διανομών: α) διανομή κερδών ποσού €734.426,88 σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, β) διανομή κερδών ποσού €250.879,75 σε εργαζομένους της μητρικής εταιρίας Lamda Development S.A., γ) διανομή κερδών ποσού €96.546,50 σε εργαζομένους θυγατρικής του Ομίλου Lamda Development S.A., καθώς και δ) διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους €7.593.131,42 ήτοι €0,01374 ανά μετοχή. Οι ανωτέρω διανομές προέρχονται από κέρδη της χρήσης 2025 (ειδικό φορολογικό αποθεματικό του άρθρου 48 του Ν.4172/2013). Κατά την προηγούμενη χρήση, εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση α) διανομή κερδών ποσού €1.197.989,00 σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, β) διανομή κερδών ποσού €59.983,00 σε εργαζομένους της Εταιρίας, γ) διανομή κερδών ποσού €48.500,00 σε εργαζομένους της μητρικής εταιρίας Lamda Development S.A., καθώς και δ) διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους €15.445.998,77 ήτοι €0,02795 ανά μετοχή, μέρος του οποίου, ύψους €9.947.334,00 διανεμήθηκε εντός του 2024 ως προσωρινό μέρισμα.

Β. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ»)

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

Ορισμοί :

1. **Ενοποιημένο Λειτουργικό Αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου:** Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις και απομειώσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.
2. **Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών:** Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος, τα κέρδη ή ζημιές από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, καθώς και το αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων.
3. **Operating Malls EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων – σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A., οι οποίες εκμεταλλεύονται τα εμπορικά κέντρα The Mall Athens, Mediterranean Cosmos, Golden Hall και Designer Outlet Athens αντίστοιχα.

4. **Adjusted Operating Malls EBITDA (Αναπροσαρμοσμένα Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Operating Malls EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών) πλέον Ενδοομιλικές μεταχρεώσεις εξόδων διοικητικής υποστήριξης και λοιπών υποστηρικτικών λειτουργιών που αφορούν τις εν λόγω εταιρίες.
5. **Καθαρή Αξία Ενεργητικού (Net Asset Value – "NAV"):** Ίδια Κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας αναπροσαρμοσμένα με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρίας.
6. **Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή):** Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) διαιρεμένη με το συνολικό αριθμό μετοχών της Εταιρίας.
7. **Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο:** Επενδύσεις σε ακίνητα, πλέον Αποθέματα, πλέον Ενσώματα πάγια και Άυλα Περιουσιακά στοιχεία, πλέον Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις, πλέον Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.
8. **Συνολικός Δανεισμός:** Δάνεια, πλέον Υποχρεώσεις Μισθώσεων.
9. **Καθαρός Συνολικός Δανεισμός:** Συνολικός Δανεισμός, μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων.
10. **Καθαρός Συνολικός Δανεισμός / Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο**
11. **Gearing Ratio: Συνολικός Δανεισμός / (Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Συνολικού Δανεισμού)**

Υπολογισμοί:

	31.12.2025	**31.12.2024**	**Μεταβολή**
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (€ χιλ.)	1.244.335	1.047.365	+19%
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή)	2,25	1,90	+19%

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**Μεταβολή**
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**82.278**	**81.438**	**+1%**
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία	158.487	73.924	+114%
Κέρδος / (ζημιές) αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων υπό ανάπτυξη Ελληνικού	2.904	(39.406)	-107%
Ζημιές από εξαγορά συμμετοχών σε επιχειρήσεις	-	(673)	-100%
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	-	(805)	-100%
Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου	**243.669**	**114.478**	**+113%**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**Μεταβολή**
Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου	**243.669**	**114.478**	**+113%**
Αποσβέσεις	(939)	(725)	+30%
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.299	6.209	-63%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(32.823)	(44.150)	-26%
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	**212.206**	**75.812**	**+180%**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**Μεταβολή**
The Mall Athens	32.736	32.370	+1%
Golden Hall	24.168	23.717	+2%
Mediterranean Cosmos	22.980	22.145	+4%
Designer Outlet Athens	9.821	9.948	-1%
Operating Malls EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων – σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**89.705**	**88.180**	**+2%**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**Μεταβολή**
The Mall Athens	34.523	33.381	+3%
Golden Hall	25.788	24.708	+4%
Mediterranean Cosmos	24.420	23.245	+5%
Designer Outlet Athens	11.166	10.813	+3%
Adjusted Operating Malls EBITDA (Αναπροσαρμοσμένα Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**95.897**	**92.147**	**+4%**

Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.853.507	1.635.888
Αποθέματα	36	34
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	5.094	4.237
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	82	117
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	-	557
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	281	236
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	**1.859.000**	**1.641.069**

Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Δάνεια	648.099	612.588
Υποχρεώσεις μισθώσεων	92.315	88.179
Συνολικός Δανεισμός	**740.414**	**700.767**

Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Συνολικός Δανεισμός	740.414	700.767
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(101.550)	(145.654)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων	(5.479)	(6.284)
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	**633.385**	**548.829**

Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	1.859.000	1.641.069
Συνολικός Δανεισμός	740.414	700.767
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	633.385	548.829

Χρηματοοικονομικοί δείκτες Ομίλου	31.12.2025	31.12.2024
ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	34,1%	33,4%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	41,8%	44,6%

Γ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Σημαντικά γεγονότα 2025

Τον Φεβρουάριο 2025 υπεγράφη δανειακή σύμβαση-γέφυρα συνολικού ποσού €185 εκατ. (περιλαμβανομένου ποσού €39 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ) για τη χρηματοδότηση της κατασκευής του συγκροτήματος εμπορικών καταστημάτων Riviera Galleria. Στο σχήμα του κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού συμμετέχουν: «Τράπεζα Πειραιώς», «Τράπεζα Eurobank», «Alpha Bank» και «Attica Bank», ενώ τον Σεπτέμβριο του 2025 υπεγράφη η ισόποση δανειακή σύμβαση με την συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, η οποία αναχρηματοδότησε την σύμβαση-γέφυρα.

Τον Αύγουστο 2025, η LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. ολοκλήρωσε τη διαδικασία ανάθεσης των εργασιών κατασκευής οικοδομικού σκελετού του The Ellinikon Mall στην κατασκευαστική εταιρία ΤΕΡΝΑ Α.Ε. και η κατασκευή αναμένεται να ξεκινήσει το πρώτο εξάμηνο του 2026 ενώ οι εκσκαφές έχουν ολοκληρωθεί. Το The Ellinikon Mall φέρει την υπογραφή του διεθνώς αναγνωρισμένου αρχιτεκτονικού γραφείου AEDAS και αναπτύσσεται εντός του ευρύτερου έργου του Ελληνικού. Πρόκειται για τον μεγαλύτερο και πιο σύγχρονο εμπορικό προορισμό στην Ελλάδα και έναν από τους σημαντικότερους στη Νότια Ευρώπη.

Σημαντικά γεγονότα μετά το τέλος του 2025 και μέχρι την ημερομηνία ανακοίνωσης των οικονομικών αποτελεσμάτων

Εντός του 2026 πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά στις θυγατρικές εταιρίες LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A. ποσού €4,6 εκατ. την οποία κάλυψε η Εταιρία και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. ποσού €4,5 εκατ., την οποία κάλυψε η θυγατρική εταιρία LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A..

Τον Απρίλιο 2026 η εταιρία Lamda Domi θυγατρική του Ομίλου κατέβαλε το πρόσθετο οικονομικό αντάλλαγμα προς το ΤΑΙΠΕΔ ύψους €17,8 εκατ. (ονομαστική αξία) για τη σύσταση επικαρπίας επί του δικαιώματος αξιοποίησης του εμπορικού κέντρου Golden Hall.

Δ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2026

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

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω ρήτρα αναπροσαρμογής μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον της μεταβολής του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

Το συνολικό κόστος ενέργειας των Εμπορικών Κέντρων του Ομίλου (The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens) για τη χρήση 2025 ανήλθε σε €4,5 εκατ., παρουσιάζοντας μείωση περίπου 6% σε σύγκριση με τη χρήση 2024. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στη συγκρατημένη αποκλιμάκωση των τιμών ενέργειας σε σχέση με το προηγούμενο έτος, η οποία επηρεάστηκε σημαντικά από την πορεία των τιμών φυσικού αερίου στις ευρωπαϊκές αγορές. Παρά τη βελτίωση σε ετήσια βάση, το επίπεδο των τιμών ενέργειας παραμένει αυξημένο σε σύγκριση με τα προ της ενεργειακής κρίσης επίπεδα, με τη σχετική μεταβλητότητα να συνεχίζει να επηρεάζει το λειτουργικό κόστος του Ομίλου. Επισημαίνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος του εν λόγω κόστους αφορά κοινόχρηστους χώρους στα Εμπορικά Κέντρα, το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι καταστηματάρχες/μισθωτές.

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

Περαιτέρω, οι αγορές επηρεάζονται σημαντικά από αύξηση του κόστους των πρώτων υλών, η οποία δημιουργεί αλυσιδωτές προκλήσεις σε όλους τους κλάδους της οικονομίας, συμπεριλαμβανομένου και του κατασκευαστικού. Σύμφωνα με τις διεθνείς πρακτικές κατάρτισης μελλοντικών εκτιμήσεων-προϋπολογισμού για τέτοιου μεγέθους και πολυπλοκότητας έργα, ο Όμιλος έχει συμπεριλάβει περιθώρια για αστάθμητους κινδύνους (contingencies) στις εκτιμήσεις κόστους για όλα τα έργα και αναπτύξεις που περιλαμβάνονται στο Ελληνικό.

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Ομίλου, στον κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών λόγω των μεταβολών των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι μακροχρόνιες δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο στις 31.12.2025 αποτελούσαν περίπου το 97% του συνόλου και ανέρχονταν σε περίπου €631 εκατ.. Κατά την 31.12.2025, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, ο Όμιλος έχει συνάψει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος των δανείων των θυγατρικών LAMDA DOMI S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., THE MALL ATHENS S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. συνολικού ποσού €282 εκατ.. Το ποσό αυτών των δανείων που αντισταθμίζονται μέσω των προαναφερόμενων συμφωνιών ανταλλαγής επιτοκίων υπερβαίνει το 50% της συνολικής ονομαστικής τους αξίας. Συνεπώς, σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει επίπτωση κατά περίπου €9,3 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα σε ενοποιημένη βάση (αντίστοιχα και στα προ-φόρων ενοποιημένα αποτελέσματα του Ομίλου).

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τη γεωπολιτική αστάθεια αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών του Ομίλου μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025. Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια σε επίπεδο Εταιρίας αλλά και Ομίλου. Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και οι υπογεγραμμένες συμβάσεις τραπεζικών δανείων είναι επαρκείς για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεών του. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων του Ομίλου θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

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

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

Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

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

Ωστόσο, ο Όμιλος κατά την 31.12.2025 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και αξιόπιστες εταιρίες. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα ο πιστωτικός κίνδυνος των πελατών περιορίζεται σημαντικά λόγω της πολιτικής του Ομίλου να λαμβάνει τραπεζικές εγγυητικές επιστολές από τους μισθωτές.

Λαμβάνοντας υπόψη την ενεργειακή κρίση, ο Όμιλος και η Εταιρία έχουν επίσης ενσωματώσει στην πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, την αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε πελάτες των οποίων οι δραστηριότητες έχουν επηρεαστεί αρνητικά, καθώς και σε πελάτες των οποίων η ικανότητα αποπληρωμής των συμβατικών τους υποχρεώσεων παρουσίασε μεγαλύτερο κίνδυνο.

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

Όσον αφορά τις καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Κατά την 31.12.2025, το σύνολο των ταμειακών διαθέσιμων («Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» και «Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα») του Ομίλου είναι συγκεντρωμένα σε κυρίως 2 τραπεζικούς οργανισμούς στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κίνδυνου. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς του.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών του Ομίλου διεξάγεται σε Ευρώ. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές, καθώς και αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

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

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

Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό του Ομίλου που συνάπτεται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Ο κίνδυνος αυτός εν μέρει αντισταθμίζεται μέσω των ταμειακών διαθεσίμων που διακρατούνται σε κυμαινόμενα επιτόκια. Επίσης, ο Όμιλος εξετάζει την έκθεσή του στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου.

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

Συγκεκριμένα, κατά την 31.12.2025, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, ο Όμιλος έχει συνάψει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος των δανείων των θυγατρικών LAMDA DOMI S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., THE MALL ATHENS S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. συνολικού ποσού €282 εκατ. Το ποσό αυτών των δανείων που αντισταθμίζονται μέσω των προαναφερόμενων συμφωνιών ανταλλαγής επιτοκίων υπερβαίνει το 50% της συνολικής ονομαστικής τους αξίας.

Η μεταβολή της εύλογης αξίας που προήλθε από αποτελεσματικό μέρος των παραγώγων (κέρδος προ αναβαλλόμενης φορολογίας €2.034,7 χιλ.) καταχωρήθηκε το 2025 στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων) καθώς εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου (2024: ζημιά προ αναβαλλόμενης φορολογίας €3.334 χιλ.).

Επιπρόσθετα, η μεταβολή της εύλογης αξίας που προήλθε από το αναποτελεσματικό μέρος των παραγώγων (ζημιά προ αναβαλλόμενης φορολογίας €70,1 χιλ.) καταχωρήθηκε το 2025 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και ταξινομήθηκε στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα - Ζημιές από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων» (2024: €0).

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 2025, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα είχε +/- €9,3 εκατ. επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος σε ετήσια βάση σε επίπεδο Ομίλου. Αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της περιόδου και στα ίδια κεφαλαία του Ομίλου.

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

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

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

Ο Όμιλος συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με ελάχιστο χρονικό ορίζοντα 6 ετών, τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή και ένα περιθώριο μέχρι 1-2 ποσοστιαίων μονάδων.

Κίνδυνος Ρευστότητας

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

Κατά την 31.12.2025, τα βραχυπρόθεσμα δάνεια περιλαμβάνουν κυρίως τις προγραμματισμένες μερικές αποπληρωμές κεφαλαίων εντός των επόμενων δώδεκα μηνών των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A., DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A..

Αναλυτικότερες γνωστοποιήσεις σχετικά με τον κίνδυνο ρευστότητας παρουσιάζονται στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

Εξωτερικοί Παράγοντες

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

Σε μακροοικονομικό επίπεδο, εστιάζοντας κυρίως στην Ελλάδα, το κόστος του κρατικού δανεισμού έχει βελτιωθεί δραστικά και παραμένει κοντά σε αυτό άλλων οικονομιών της Ευρωζώνης όπως η Ισπανία και η Γαλλία, αλλά παραδόξως είναι χαμηλότερο από αυτό της Ιταλίας. Οι αποδόσεις των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (GGB) άρχισαν να συμπιέζονται από το 4ο τρίμηνο του 2023 ως απόρροια του γεγονότος ότι η Ελλάδα έλαβε την επενδυτική βαθμίδα από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης. Αυτό το γεγονός μαζί με την συνεχή βελτίωση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και τη βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη καθώς και τη μείωση του δημοσίου ελλείμματος ως ποσοστό του ΑΕΠ έχει οδηγήσει σε βελτίωση των άμεσων ξένων επενδύσεων με έμφαση στον τομέα των ακινήτων. Ο μόνος περιορισμός σε αυτήν την κατάσταση είναι η επίμονη αύξηση του κόστους διαβίωσης, η οποία πλήττει άμεσα το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και συνεχίζει να υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών λόγω της αντίστασης που προβάλλει ο δομικός χαρακτήρας του πληθωρισμού. Αυτό το γεγονός δημιουργεί έναν φαύλο κύκλο αφενός ως προς την ανάγκη αύξησης του επιπέδου των μισθών και αφετέρου ως προς την τιμή των αγαθών λόγω των αυξανόμενων επιπέδων ζήτησης. Από την άλλη πλευρά, οι Ελληνικές τράπεζες έχουν εξορθολογήσει τους ισολογισμούς τους από τα περισσότερα Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια και τις Μη Εξυπηρετούμενες Εκθέσεις, και επομένως έχουν ενισχύσει την οικονομική τους θέση και είναι σε καλύτερη θέση να βοηθήσουν την ανάπτυξη της οικονομίας προσφέροντας χρηματοδότηση χρέους τόσο σε εταιρίες όσο και σε νοικοκυριά. Η πιστωτική επέκταση ενισχύεται περαιτέρω από τη διάθεση των κονδυλίων του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας σε διάφορα έργα που αναπτύχθηκαν από εταιρίες που επικεντρώνονται στην Ελλάδα, ωστόσο αυτά τα κεφάλαια θα είναι διαθέσιμα μέχρι το τέλος του 2026 και οι οικονομολόγοι αναμένουν με μεγάλο ενδιαφέρον πώς θα αποδώσει η ελληνική οικονομία χωρίς αυτήν την ένεση μετρητών. Εκτιμάται πως τα ακίνητα είναι ένας από τους τομείς που θα συνεχίσουν να επωφελούνται από την πτώση των επιτοκίων και τη βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη. Ως εκ τούτου, μια πιθανή χειροτέρευση των προαναφερθέντων δεικτών σε συνδυασμό με μία επιδείνωση του οικονομικού κλίματος ή/και της καταναλωτικής εμπιστοσύνης, μπορεί να οδηγήσουν σε μείωση της αγοραστικής δραστηριότητας και της σχετικής δαπάνης των πελατών του Ομίλου.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου. Αξίζει να σημειωθεί ότι η Lamda Development S.A. έχει συστήσει Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων (ΜΔΚ) στόχος της οποίας είναι να ενδυναμώσει την κουλτούρα διαχείρισης κινδύνων, ενώ ως αποστολή της έχει την ουσιαστική συμβολή στην ανάπτυξη ενός σύγχρονου πλαισίου λειτουργίας σε όλα τα οργανωτικά επίπεδα για την αναγνώριση, αξιολόγηση και διαχείριση των κινδύνων που αντιμετωπίζει η Εταιρία. Η ΜΔΚ διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι που αναλαμβάνουν οι μονάδες της Εταιρίας συμβαδίζουν με τη διάθεση ανάληψης κινδύνων και τα όρια ανοχής που η ανώτατη διοίκηση καθορίζει και διαμορφώνει.

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες του Ομίλου συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες του Ομίλου.

Ε. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

THE MALL ATHENS S.M.S.A. (καθολική διάδοχος της L.O.V. S.M.S.A.) «THE MALL ATHENS»

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

ύψους περίπου €2,2 εκατ.. Στις 10.04.2024 η THE MALL ATHENS S.M.S.A. πληροφορήθηκε την απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής της από τη Δ.Ε.Δ.. Κατ' αυτής η εταιρία άσκησε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών η οποία εκδικάστηκε στις 12.02.2026 και αναμένεται η απόφαση του Εφετείου. Εκτιμάται ότι οι πιθανότητες ευδοκίμησης είναι υψηλές.

LAMDA DOMI S.M.S.A. «GOLDEN HALL»

Αναφορικά με την εταιρία LAMDA DOMI S.M.S.A., το νομικό πρόσωπο δημοσίου (και ήδη ιδιωτικού) δικαίου «Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή» («ΕΟΕ») άσκησε αγωγή κατά της «Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε» («ΕΤΑΔ»), με την οποία ζητά την απόδοση της χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της έκτασης εντός της οποίας έχει ανεγερθεί το «Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης» (εφεξής το «IBC»). Σύμφωνα με την αγωγή, η ΕΟΕ είναι κυρία τής έκτασης και ζητά επιπλέον τα μισθώματα που έχει καταβάλει η LAMDA DOMI S.M.S.A. στην ΕΤΑΔ από 30.04.2007 μέχρι 30.06.2019 και ανέρχονται σε € 90.784.500. Η ΕΟΕ ισχυρίζεται ότι το άρθρο 35 του ν. 3342/2005, με το οποίο ανατέθηκε στην Εταιρία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» (ήδη ΕΤΑΔ) η αξιοποίηση, χρήση, διαχείριση και εκμετάλλευση του IBC, έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 17 του Συντάγματος, καθώς στερεί από την ΕΟΕ το δικαίωμά της να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται το ακίνητο που ανήκει στην ιδιοκτησία της. Μετά από προσεπίκληση της ΕΤΑΔ, η LAMDA DOMI S.M.S.A. άσκησε προς υποστήριξη της ΕΤΑΔ πρόσθετη παρέμβαση. Επί της εν λόγω υπόθεσης, η οποία συζητήθηκε στις 13.05.2021, εκδόθηκε η με αρ. 2374/2021 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθήνας. Με την εν λόγω απόφαση η αγωγή της ΕΟΕ απορρίπτεται. Κατά της απόφασης αυτής η ΕΟΕ άσκησε έφεση, η συζήτηση της οποίας είχε προσδιοριστεί για τις 16.10.2025, οπότε αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 01.10.2026.

LAMDA RIVIERA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Την 31.12.2025 επιδόθηκε στην Εταιρία αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας κατά της ισχύουσας οικοδομικής άδειας του Riviera Galleria, των αναθεωρήσεων και ενημερώσεων της και της υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/130472/685-09.12.2022 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την οποία τα κτήρια του Riviera Galleria χαρακτηρίστηκαν ως ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης και χορηγήθηκε παρέκκλιση όγκου κατά τις σχετικές διατάξεις του ΝΟΚ. Την αίτηση ακύρωσης υπογράφουν οι Δήμοι Γλυφάδας και Αλίμου, ο Σύνδεσμος Δήμων που έχουν συγκροτήσει, ένα τοπικό εξωραϊστικό – πολιτιστικό σωματείο και 11 κάτοικοι των Δήμων Γλυφάδας και Κάτω Ελληνικού. Συνοπτικά, οι λόγοι ακύρωσης σχετίζονται με το ειδικό πολεοδομικό καθεστώς του Μητροπολιτικού Πόλου και την αναφερόμενη ανωτέρω Υπουργική Απόφαση. Η Εταιρεία και η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. κατέθεσαν ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την από 26.03.2026 Παρέμβασή τους υπέρ του Υπουργού Περιβάλλοντος για την απόρριψη της αίτησης ακύρωσης, η συζήτηση της οποίας έχει προσδιοριστεί για τις 03.06.2026 ενώπιον της Επταμελούς Σύνθεσης του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου. Η Εταιρία εκτιμά ότι η εν λόγω αίτηση ακύρωσης δεν συγκεντρώνει βάσιμες πιθανότητες ευδοκίμησης.

ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη της Εταιρίας, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, γνωστοποιούνται στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

Ζ. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

Ως προς τα εμπορικά της κέντρα ειδικότερα, με καταμερισμό, σύγχρονο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό και πρότυπες βοηθητικές υπηρεσίες έχουν ως στόχο την εξασφάλιση της περιβαλλοντικά φιλικής λειτουργίας τους, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης και της υπεύθυνης επιχειρηματικότητα, ενώ υπάρχουν εγκατεστημένα κεντρικά συστήματα ελέγχου (Building Management Systems) που εξασφαλίζουν την παρακολούθηση της ενεργειακής κατανάλωσης, την εφαρμογή κατάλληλων χρονοδιαγραμμάτων λειτουργίας του φωτισμού και του κλιματισμού, βελτιστοποιώντας την κατανάλωση ενέργειας και μεγιστοποιώντας την ενεργειακή απόδοση.

Επιπλέον, εφαρμόζονται οι πιο σύγχρονες πρακτικές και διαδικασίες διαχείρισης απορριμμάτων με έμφαση στην ανακύκλωση (διαχωρισμός πέντε ροών – κατηγοριών υλικών – ανακύκλωσης). Ομοίως, γίνεται περισυλλογή χρησιμοποιημένων ελαίων και λιπών από τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος των εμπορικών κέντρων από εξουσιοδοτημένες 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 των εμπορικών κέντρων ελέγχεται αδιάλειπτα με ειδική αυτόματη εγκατάσταση ώστε ο αέρας να διατηρείται σε σταθερά επιτρεπτά επίπεδα.

Ο Όμιλος επενδύει επίσης στην παραγωγή ανανεώσιμης ενέργειας, εγκαθιστώντας φωτοβολταϊκά συστήματα στους χώρους των εμπορικών της κέντρων. Εντός του 2025 ολοκληρώθηκαν τα έργα εγκατάστασης φωτοβολταϊκών πάνελ στις στέγες των τεσσάρων Εμπορικών Κέντρων και ακολούθησε η τελική διαδικασία ηλεκτροδότησής τους από τον ΔΕΔΔΗΕ. Η παραγόμενη ανανεώσιμη ενέργεια αξιοποιήθηκε από τα Εμπορικά Κέντρα μέσω του συστήματος net-metering, με τις ακόλουθες χωρητικότητες λειτουργίας:

- The Mall Athens – 0,39 MW
- Golden Hall – 1,6 MW
- Mediterranean Cosmos – 0,8 MW
- Designer Outlet Athens – 0,346 MW

Ο Όμιλος και η Εταιρία απαλλάσσονται από την υποχρέωση δημοσίευσης ξεχωριστής Έκθεσης Βιωσιμότητας, σύμφωνα με το Άρθρο 19α(9) της Οδηγίας (ΕΕ) 2022/2464 (Corporate Sustainability Reporting Directive - CSRD), καθώς περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη Έκθεση Βιωσιμότητας, η οποία αποτελεί μέρος της Ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, της μητρικής εταιρίας LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων (LAMDA Development S.A.).

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Οδηγίας (ΕΕ) 2022/2464 (CSRD), παρατίθενται κατωτέρω οι σχετικές πληροφορίες:

- **Στοιχεία μητρικής εταιρίας**

Η ενοποιημένη Έκθεση Βιωσιμότητας δημοσιεύεται από την LAMDA Development S,A., με καταστατική έδρα στη Λεωφόρο Κηφισίας 37Α (εντός του εμπορικού κέντρου Golden Hall), 15123 Μαρούσι, Ελλάδα.

- **Δημόσια διαθεσιμότητα**

Η ενοποιημένη Έκθεση Βιωσιμότητας, η οποία περιλαμβάνει την Έκθεση Περιορισμένης Διασφάλισης του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή στη σελ.391, είναι διαθέσιμη στη διεύθυνση LAMDA Development Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2025.

- **Επιβεβαίωση απαλλαγής**

Ο Όμιλος και η Εταιρία απαλλάσσονται από τις υποχρεώσεις που ορίζονται στις παραγράφους 1 έως 4 του άρθρου 19α όπως τροποποιήθηκε μέσω της CSRD, καθώς οι επιπτώσεις, οι κίνδυνοι και οι ευκαιρίες που σχετίζονται με τη βιωσιμότητα έχουν αξιολογηθεί και ενσωματωθεί στην Έκθεση Βιωσιμότητας της μητρικής εταιρίας.

Η. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

α) Ίσες Ευκαιρίες

Ο Όμιλος δεσμεύεται στα διεθνή πρότυπα για την πολυμορφία και την ισότητα των ευκαιριών. Παρέχει ίσες ευκαιρίες για όλους τους εργαζόμενους και τους υποψηφίους, σε όλα τα επίπεδα της ιεραρχίας, ανεξάρτητα από τη φυλή, το χρώμα, τη θρησκεία, την καταγωγή, το φύλο, τον σεξουαλικό προσανατολισμό, την ηλικία, την αναπηρία, την οικογενειακή κατάσταση, ή οποιοδήποτε άλλο χαρακτηριστικό προστατεύεται από το νόμο και απαγορεύει ρητά κάθε διάκριση ή παρενόχληση με βάση αυτούς τους παράγοντες.

Όλες οι αποφάσεις που αφορούν την πρόσληψη, την προαγωγή, την κατάρτιση, την αξιολόγηση της απόδοσης, τις αμοιβές και παροχές, τις μετακινήσεις, τα πειθαρχικά παραπτώματα, και τις απολύσεις είναι απαλλαγμένα από όποια παράνομη διάκριση. Χαρακτηριστικό είναι ότι δεν έχουν παρουσιαστεί περιστατικά διάκρισης στο χώρο εργασίας του Ομίλου.

Η εποικοδομητική αξιοποίηση της διαφορετικότητας και ποικιλομορφίας, ο σεβασμός και η απόδοση αξίας στις ατομικές διαφορές και η δημιουργία ενός δίκαιου και αξιοκρατικού περιβάλλοντος εργασίας για όλους ανεξαιρέτως τους εργαζόμενους αποτελεί για τον Όμιλο βασικό στοιχείο για την επίτευξη των στρατηγικών της στόχων και την ανάπτυξής του.

β) Ανθρώπινα Δικαιώματα και Συστήματα Εκπαίδευσης

Ο Όμιλος έχει ως προτεραιότητα την ανάπτυξη των ανθρώπων του και την εξέλιξή τους. Μέσα από θεσμοθετημένες διαδικασίες αναδεικνύονται οι καλύτεροι εργαζόμενοι που αναλαμβάνουν διευρυμένα καθήκοντα ή υψηλότερες θέσεις, διασφαλίζοντας έτσι την ανάπτυξη των εργαζομένων, την αξιοκρατία και την επιτυχία του Ομίλου.

Υποστηρίζει τους ανθρώπους του ώστε να μαθαίνουν, να αναπτύσσονται και να επιτυγχάνουν τους στόχους τους και τους εξασφαλίζει την ελευθερία του συνεταιρίζεσθαι. Υλοποιεί αναπτυξιακά εκπαιδευτικά προγράμματα, στα οποία μπορούν να συμμετέχουν όλοι οι εργαζόμενοι με σκοπό τη βελτίωση των δεξιοτήτων τους, τη συνεχή επαγγελματική τους ανάπτυξη και την καλύτερη ανταπόκρισή τους στην εκπλήρωση των στόχων του Ομίλου.

Η αξιολόγηση της απόδοσης αποτελεί βασικό εργαλείο για την περαιτέρω ανάπτυξη των δεξιοτήτων του εργαζόμενου, τη διαχείριση της καριέρας του, καθώς και την αναγνώριση του έργου και της συνεισφοράς του, σε περιπτώσεις επίτευξης ικανοποιητικών επιχειρησιακών αποτελεσμάτων.

Ο Όμιλος θεωρεί ότι η ίση μεταχείριση των εργαζομένων είναι ο δικαιότερος και καλύτερος τρόπος για τη δημιουργία ενός περιβάλλοντος που εξασφαλίζει το βέλτιστο επίπεδο απόδοσης. Η πολιτική της ίσης μεταχείρισης χωρίς διάκριση φύλου, ηλικίας, θρησκεύματος ή εθνικότητας, ισχύει - χωρίς ωστόσο να εξαντλείται - στους τομείς των προσλήψεων, της εκπαίδευσης, των αμοιβών και της καταγγελίας των συμβάσεων εργασίας.

γ) Υγεία και Ασφάλεια

Η δημιουργία ενός περιβάλλοντος υγείας και ασφάλειας στην εργασία, μέσω μιας συντονισμένης προσπάθειας διοίκησης και προσωπικού, αποτελούν βασική προτεραιότητα του Ομίλου, καθώς συμβάλλουν αποτελεσματικά στην ανάπτυξη και την πρόοδο της επιχείρησης. Για το λόγο αυτό επενδύει σταθερά στον τομέα αυτό.

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

- Διεξάγει αξιολογήσεις επικινδυνότητας σε θέματα υγείας και ασφάλειας.
- Κάνει συστηματικές μετρήσεις στην ποιότητα του αέρα, στο επίπεδο θορύβου και στην καταλληλότητα φωτισμού στις εγκαταστάσεις του.
- Έχει καταρτίσει σχέδιο εκκένωσης των γραφείων και έχει δημιουργήσει ειδικές ομάδες από εργαζόμενους που είναι υπεύθυνοι για την εφαρμογή του σχεδίου και διεξάγει ασκήσεις εκκένωσης κτιρίων δυο φορές τον χρόνο.
- Εκπαιδεύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα πυρασφάλειας, διαχείρισης καταστάσεων έκτακτης ανάγκης, παροχής πρώτων βοηθειών (υπάρχει ειδική ομάδα εκπαιδευμένη και πιστοποιημένη σε ΚΑΡΠΑ και στη χρήση των απινιδωτών που υπάρχουν στα γραφεία του Ομίλου).

Θ. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Υποκαταστήματα του Ομίλου αποτελούν τα εμπορικά και ψυχαγωγικά κέντρα «The Mall Athens» και «Mediterranean Cosmos» που εδρεύουν στο Μαρούσι επί της οδού Α. Παπανδρέου 35 και στο 11ο χλμ. της Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης – Νέων Μουδανιών αντίστοιχα, καθώς και το εκπτωτικό χωριο «Designer Outlet Athens» που βρίσκεται στα Σπάτα Αττικής.

Μαρούσι, 21 Μαΐου 2026

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου,

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

II. Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	1.853.507	1.635.888	-	-
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	18	281	236	46	26
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	5.094	4.237	-	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	82	117	-	-
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	9	-	-	715.627	714.750
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	9	-	557	-	557
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	22	2.612	3.008	-	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	21	162	385	8	-
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	13	800	800	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	11	2.320	2.538	5.024	6
		1.864.858	**1.647.766**	**720.705**	**715.339**
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Αποθέματα	10	36	34	-	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	64.875	53.523	1.033	321
Προκαταβολές προμηθευτών	11	19.025	6.786		
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		152	375	46	152
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	21	109	194	-	-
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	13	4.679	5.484	1.478	2.028
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	101.550	145.654	18.593	19.910
		190.426	**212.050**	**21.150**	**22.411**
Σύνολο ενεργητικού		**2.055.284**	**1.859.816**	**741.855**	**737.750**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	15	552.630	552.630	552.630	552.630
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	15	7.245	7.245	7.245	7.245
Λοιπά αποθεματικά	16	77.327	73.437	89.274	88.201
Κέρδη/(ζημιές) εις νέον		614.218	457.036	21.136	13.509
Διαφορές συνένωσης	16	(219.307)	(219.307)	-	-
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας		**1.032.113**	**871.041**	**670.285**	**661.585**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**1.032.113**	**871.041**	**670.285**	**661.585**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	17	630.597	596.383	70.631	65.575
Υποχρεώσεις μισθώσεων	18	91.672	87.526	26	15
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	22	214.834	179.332	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	254	186	32	21
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	21	647	3.288	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	20	1.229	1.173	-	-
		939.233	**867.888**	**70.689**	**65.611**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	17	17.502	16.205	(177)	(368)
Υποχρεώσεις μισθώσεων	18	644	653	20	12
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	57.383	85.213	1.038	963
Μερίσματα πληρωτέα	33	-	9.947	-	9.947
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	21	994	625	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		7.415	8.244	-	-
		83.938	**120.887**	**881**	**10.555**
Σύνολο υποχρεώσεων		**1.023.168**	**988.775**	**71.570**	**76.165**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**2.055.284**	**1.859.816**	**741.855**	**737.750**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		01.01.2025 έως 31.12.2025	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**
Έσοδα	23	124.660	114.855	1.606	1.431
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων		(63)	(10)	-	-
Έσοδα από μερίσματα	31	-	375	20.698	27.028
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	6	161.391	34.518	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	24	(25.763)	(18.895)	-	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	25	(9.892)	(4.820)	(2.695)	(1.979)
Αποσβέσεις	7, 8, 18	(939)	(725)	(19)	(10)
Ζημίες από εξαγορά συμμετοχών σε επιχειρήσεις	9	-	(673)	-	-
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες	9	-	(805)	(2.261)	(312)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	26	(6.664)	(10.058)	(619)	(1.143)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**242.730**	**113.762**	**16.710**	**25.015**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	27	2.299	6.209	353	1.518
Χρηματοοικονομικά έξοδα	27	(32.823)	(44.150)	(3.203)	(2.060)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	9	-	(9)	-	-
Κέρδη προ φόρων		**212.206**	**75.812**	**13.860**	**24.473**
Φόρος εισοδήματος	28	(47.557)	(21.728)	7	-
Καθαρά κέρδη χρήσης		**164.649**	**54.084**	**13.867**	**24.473**
Κέρδη ανά μετοχή (€) που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας					
- Βασικά	32	0,30	0,10	0,03	0,04
- Μειωμένα	32	0,30	0,10	0,03	0,04
Μέσος Σταθμικός αριθμός μετοχών	32	552.629.652	552.629.652	552.629.652	552.629.652
Αναπροσαρμοσμένος Μέσος Σταθμικός αριθμός μετοχών	32	552.629.652	552.629.652	552.629.652	552.629.652

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 31.12.2025	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**
Καθαρά κέρδη χρήσης	**164.649**	**54.084**	**13.867**	**24.473**
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	1.587	(2.944)	-	-
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**1.587**	**(2.944)**	**-**	**-**
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές), μετά από φόρους	4	(7)	-	(5)
Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**4**	**(7)**	**-**	**(5)**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**1.591**	**(2.951)**	**-**	**(5)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**166.240**	**51.133**	**13.867**	**24.468**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2025

Ποσά σε € χιλ.	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Αποθεματικό υπέρ το άρτιο**	**Λοιπά αποθεματικά**	**Αποτελέσματα εις νέον**	**Διαφορές συνένωσης**	**Σύνολο**
ΟΜΙΛΟΣ						
1 Ιανουαρίου 2025	**552.630**	**7.245**	**73.437**	**457.036**	**(219.307)**	**871.041**
Συνολικά Εισοδήματα :						
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	164.649	-	164.649
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:						
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	1.587	-	-	1.587
Αναλογιστικά κέρδη, μετά από φόρους	-	-	4	-	-	4
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	**-**	**-**	**1.591**	**-**	**-**	**1.591**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	**-**	**-**	**1.591**	**164.649**	**-**	**166.240**
Συναλλαγές με μετόχους:						
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	1.920	(1.920)	-	-
Διανομή μερίσματος χρήσης 2024 (σημείωση 33)	-	-	-	(5.547)	-	(5.547)
Συνεισφορά Lamda Development S.A. από παροχή συμμετοχικών τίτλων	-	-	379	-	-	379
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	**-**	**-**	**2.299**	**(7.467)**	**-**	**(5.168)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**552.630**	**7.245**	**77.327**	**614.218**	**(219.307)**	**1.032.113**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2024

Ποσά σε € χιλ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Διαφορές συνένωσης	Σύνολο
ΟΜΙΛΟΣ						
1 Ιανουαρίου 2024	**483.030**	**7.454**	**73.030**	**432.666**	**(219.307)**	**776.873**
Συνολικά Εισοδήματα :						
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	54.084	-	54.084
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:						
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	(2.944)	-	-	(2.944)
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους	-	-	(7)	-	-	(7)
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	**-**	**-**	**(2.951)**	**-**	**-**	**(2.951)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	**-**	**-**	**(2.951)**	**54.084**	**-**	**51.133**
Συναλλαγές με μετόχους:						
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	2.938	(2.938)	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά (σημείωση 15)	69.600	-	-	-	-	69.600
Διανομή μερισμάτων χρήσης 2023 (σημείωση 33)	-	-	-	(16.829)	-	(16.829)
Διανομή προσωρινού μερίσματος χρήσης 2024 (σημείωση 33)	-	-	-	(9.947)	-	(9.947)
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου	-	(209)	-	-	-	(209)
Συνεισφορά Lamda Development S.A. από παροχή συμμετοχικών τίτλων	-	-	420	-	-	420
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	**69.600**	**(209)**	**3.358**	**(29.714)**	**-**	**43.035**
31 Δεκεμβρίου 2024	**552.630**	**7.245**	**73.437**	**457.036**	**(219.307)**	**871.041**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Εταιρική) 2025

Ποσά σε € χιλ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
ΕΤΑΙΡΙΑ					
1 Ιανουαρίου 2025	**552.630**	**7.245**	**88.201**	**13.509**	**661.585**
Συνολικά Εισοδήματα:					
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	13.867	13.867
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:					
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	-	-	-
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	**-**	**-**	**-**	**13.867**	**13.867**
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	693	(693)	-
Διανομή μερίσματος χρήσης 2024 (σημείωση 33)	-	-	-	(5.547)	(5.547)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω εισφοράς σε είδος συμμετοχικών τίτλων (σημείωση 16)	-	-	379	-	379
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	-	-	1.072	**(6.240)**	**(5.168)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**552.630**	**7.245**	**89.274**	**21.136**	**670.285**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Εταιρική) 2024

Ποσά σε € χιλ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
ΕΤΑΙΡΙΑ					
1 Ιανουαρίου 2024	**483.030**	**7.454**	**86.539**	**17.036**	**594.059**
Συνολικά Εισοδήματα:					
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	24.473	24.473
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:					
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	(5)	-	(5)
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	**-**	**-**	**(5)**	**-**	**(5)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	**-**	**-**	**(5)**	**24.473**	**24.468**
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	1.224	(1.224)	-
Διανομή μερισμάτων χρήσης 2023 (σημείωση 33)	-	-	-	(16.829)	(16.829)
Διανομή προσωρινού μερίσματος χρήσης 2024 (σημείωση 33)	-	-	-	(9.947)	(9.947)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά (σημείωση 15)	69.600	-	-	-	69.600
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω εισφοράς σε είδος συμμετοχικών τίτλων (σημείωση 16)	-	-	443	-	443
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου	-	(209)	-	-	(209)
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	**69.600**	**(209)**	**443**	**(26.776)**	**43.058**
31 Δεκεμβρίου 2024	**552.630**	**7.245**	**88.201**	**13.509**	**661.585**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		01.01.2025 έως 31.12.2025	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**
Καθαρά κέρδη χρήσης		**164.649**	**54.084**	**13.867**	**24.473**
Προσαρμογές για:					
Φόρος εισοδήματος	28	47.557	21.728	(7)	-
Αποσβέσεις	7, 8, 18	939	725	19	10
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	9	-	9	-	-
Έσοδα από μερίσματα		-	(375)	(20.698)	(27.028)
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	9	-	805	2.261	312
(Αντιστροφή) πρόβλεψης / Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	11, 24	306	(710)	-	-
Ζημιά από εξαγορά ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	9	-	673	-	-
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού	19	72	21	10	(21)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	25	379	422	379	444
Χρηματοοικονομικά έσοδα	27	(2.299)	(6.209)	(353)	(1.518)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	27	32.823	44.150	3.203	2.060
Πρόωρη λήξη μισθώσεων	18	(1)	6	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές		(3)	(4)	-	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	6	(161.391)	(34.518)	-	-
		83.031	**80.807**	**(1.319)**	**(1.268)**
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:					
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων	10	(3)	(31)	-	-
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	11	(28.808)	(11.201)	(591)	(104)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	20	(19.108)	17.253	(107)	(1.263)
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα		754	(4.775)	550	(2.028)
		(47.165)	**82.053**	**(148)**	**(4.663)**
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(12.735)	(11.433)	105	60
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από λειτουργικές δραστηριότητες		**23.131**	**70.620**	**(1.362)**	**(4.603)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	6, 7, 20	(56.952)	(126.205)	-	-
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	(1)	(24)	-	-
Μερίσματα/προσωρινά μερίσματα εισπραχθέντα		-	-	20.698	27.028
Τόκοι που εισπράχθηκαν		2.402	4.141	316	1.288
Δάνεια χορηγηθέντα από/σε συνδεδεμένα μέρη		-	-	(5.007)	-
Εισπράξεις από πώληση/εκκαθάριση συμμετοχών	9	557	-	557	-
Ταμειακά διαθέσιμα συμμετοχών κατά την εξαγορά	9	-	382	-	-
(Αύξηση)/μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών	9	-	-	(3.138)	(141.000)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες		**(53.994)**	**(121.706)**	**(13.426)**	**(112.684)**

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ 01.01.2025 έως 31.12.2025	ΟΜΙΛΟΣ 01.01.2024 έως 31.12.2024	ΕΤΑΙΡΙΑ 01.01.2025 έως 31.12.2025	ΕΤΑΙΡΙΑ 01.01.2024 έως 31.12.2024
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
(Αγορά)/πώληση χρηματοοικονομικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων		-	6.307	-	-
Έξοδα από την έκδοση κοινών μετοχών		(17)	-	-	-
Μερίσματα πληρωθέντα	33	(15.414)	(4.771)	(15.414)	(4.771)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(1.325)	-	(209)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Εταιρίας και θυγατρικών από Lamda Development S.A.	9, 15, 16	-	31.300	-	31.300
Ανάληψη δανείων	17	93.800	667.830	5.000	101.000
Αποπληρωμή δανείων	17	(56.105)	(625.624)	-	(35.000)
Αποπληρωμή μισθωμάτων	18	(620)	(569)	(11)	(10)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	17, 27	(28.200)	(37.087)	(2.954)	(1.972)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων	18	(4.075)	(3.896)	(2)	(1)
Έξοδα έκδοσης δανείων	17	(2.610)	(3.382)	-	(616)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(13.241)**	**28.783**	**(13.381)**	**89.721**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(44.104)**	**(22.303)**	**(1.317)**	**(27.566)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	12	145.654	167.957	19.910	47.476
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	12	**101.550**	**145.654**	**18.593**	**19.910**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA MALLS S.A. (η «Εταιρία»), και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η δομή του Ομίλου παρουσιάζεται στη σημείωση 9. Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιριών του Ομίλου αναρτώνται στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.lamdadev.com.

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37, 15123 Μαρούσι με Γ.Ε.ΜΗ.:141173801000 και η ηλεκτρονική της διεύθυνση είναι www.lamdamalls.gr. Η εταιρία LAMDA DEVELOPMENT S.A. («Μητρική» της Εταιρίας) η οποία έχει έδρα το Μαρούσι, κατά την 31.12.2025 κατείχε άμεσα την πλειοψηφία των μετοχών της Εταιρίας με ποσοστό 95,91% και έμμεσα το 4,09% (μέσω της κατά 100% θυγατρικής της LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V.) και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Οι κυριότερες δραστηριότητες του Ομίλου είναι η εκμετάλλευση των εν λειτουργία εμπορικών κέντρων «Golden Hall» και «The Mall Athens» που βρίσκονται στο Μαρούσι Αττικής, του «Mediterranean Cosmos» που βρίσκεται στην Πυλαία στη Θεσσαλονίκη, του «Designer Outlet Athens» στα Σπάτα Αττικής, τις εμπορικές αναπτύξεις «The Ellinikon Mall» (πρώην «Vouliagmenis Mall») και «Riviera Galleria» στο έργο του Ελληνικού, καθώς και την εκμετάλλευση του Ολυμπιακού Μουσείου Αθήνας και του χώρου αναψυχής Xplore που βρίσκεται εντός του εμπορικού κέντρου «Golden Hall».

Τον Οκτώβριο 2023 σε συνέχεια των αποφάσεων των από 15.09.2023 Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων μετόχων της Lamda Development S.A., της Εταιρίας και της θυγατρικής LAMDA OLYMPIA VILLAGE S.M.S.A. («η Διασπώμενη»), ολοκληρώθηκε η κοινή διάσπαση της τελευταίας και ταυτόχρονα η λύση της χωρίς να τεθεί σε διαδικασία εκκαθάρισης. Η έγκριση της Διάσπασης επέφερε τα εξής αποτελέσματα:

α) Μεταβιβάστηκε στην Lamda Development S.A. μέρος των περιουσιακών στοιχείων της Διασπώμενης που σχετίζονται με την επένδυση, ήτοι την κατά ποσοστό 31,7% συμμετοχή της, στην Εταιρία,

β) μεταβιβάστηκε στη LAMDA MALLS S.A. μέρος των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που σχετίζονται με τις επενδύσεις της Διασπώμενης αφενός στην εταιρία DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. και αφετέρου στην αλλοδαπή εταιρία LOV LUXEMBOURG S.à.R.L., η οποία έχει συσταθεί και λειτουργεί σύμφωνα με τους νόμους του Λουξεμβούργου. Συνεπεία της Διάσπασης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας αυξήθηκε κατά το ποσό των €429.460 με την έκδοση 429.460 νέων, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1 έκαστη, που αναλήφθηκαν στο σύνολό τους από την Lamda Development, ως μοναδική (100%) μέτοχο της Διασπώμενης και

γ) συστάθηκε η εταιρία με τον διακριτικό τίτλο THE MALL ATHENS S.M.S.A., στην οποία μεταβιβάστηκε λόγω της Διάσπασης μέρος των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Διασπώμενης που αφορούν στη δραστηριότητα εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου "The Mall Athens" καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων και εννόμων σχέσεων της Διασπώμενης αναφορικά με τραπεζικά δάνεια (περιλαμβανομένων των ομολογιακών δανείων) ή πιστώσεις.

Οι λογιστικές πολιτικές που ακολούθησε ο Όμιλος για την συναλλαγή υπό κοινό έλεγχο περιγράφονται παρακάτω στη σημείωση 2.3(στ).

Στο πλαίσιο του εταιρικού μετασχηματισμού του Ομίλου Lamda Malls, που ξεκίνησε το 2023, η Lamda Development μεταβίβασε την 01.10.2024 στην Εταιρία, τις συμμετοχές που κατείχε στις θυγατρικές ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε. και LAMDA LEISURE S.M.S.A., καθώς οι προαναφερθείσες θυγατρικές εταιρίες δραστηριοποιούνται εντός του χώρου του εμπορικού κέντρου του Ομίλου, Golden Hall, με σκοπό την αποτελεσματικότερη διαχείριση της δραστηριότητας.

Οι λογιστικές πολιτικές που ακολούθησε ο Όμιλος για την Απόκτηση οικονομικών οντοτήτων οι οποίες δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης σύμφωνα με τον ορισμό του ΔΠΧΑ 3 περιγράφονται παρακάτω στη σημείωση 2.3(ε).

Οι παρούσες ετήσιες ενοποιημένες και ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 21 Μαΐου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρίας

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου και της Εταιρίας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λαμβάνοντας υπόψη τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και τις διαθέσιμες πληροφορίες κατά την ημερομηνία υπογραφής αυτών των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ο Όμιλος αναμένει να δημιουργήσει επαρκείς ταμειακούς πόρους από τη λειτουργία του για καλύψει όλες τις λειτουργικές, επενδυτικές και χρηματοδοτικές του υποχρεώσεις για περίοδο τουλάχιστον 12 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Γι' αυτόν τον λόγο, η Διοίκηση θεωρεί ότι ο Όμιλος έχει θέσει σχέδια να αποφύγει σημαντικές αποδιοργανώσεις στις λειτουργίες του και διαθέτει χρηματοοικονομικές πηγές που να πληρούν τις λειτουργικές του ανάγκες, και συνεπώς συνεχίζει να υιοθετεί την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρίας. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλη και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.

Η απόφαση-εκτίμηση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας βασίζεται μεταξύ άλλων στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις από την ενεργειακή αστάθεια, τις πληθωριστικές πιέσεις και τη γεωπολιτική αναταραχή. Η συγκεκριμένη απόφαση-εκτίμηση λαμβάνει υπόψιν επίσης τις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών, στην υφιστάμενη ταμειακή θέση του Ομίλου, καθώς και τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την χρηματοδότηση της αξιοποίησης του ακινήτου στο Ελληνικό (The Ellinikon Mall και Riviera Galleria).

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

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

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω ρήτρα αναπροσαρμογής μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον της μεταβολής του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

Το συνολικό κόστος ενέργειας των Εμπορικών Κέντρων του Ομίλου (The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens) για τη χρήση 2025 ανήλθε σε €4,5 εκατ., παρουσιάζοντας μείωση περίπου 6% σε σύγκριση με τη χρήση 2024. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στη συγκρατημένη αποκλιμάκωση των τιμών ενέργειας σε σχέση με το προηγούμενο έτος, η οποία επηρεάστηκε σημαντικά από την πορεία των τιμών φυσικού αερίου στις ευρωπαϊκές αγορές. Παρά τη βελτίωση σε ετήσια βάση, το επίπεδο των τιμών ενέργειας παραμένει αυξημένο σε σύγκριση με τα προ της ενεργειακής κρίσης επίπεδα, με τη σχετική μεταβλητότητα να συνεχίζει να επηρεάζει το λειτουργικό κόστος του Ομίλου. Επισημαίνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος του εν λόγω κόστους αφορά κοινόχρηστους χώρους στα Εμπορικά Κέντρα, το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι καταστηματάρχες/μισθωτές.

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

Περαιτέρω, οι αγορές επηρεάζονται σημαντικά από αύξηση του κόστους των πρώτων υλών, η οποία δημιουργεί αλυσιδωτές προκλήσεις σε όλους τους κλάδους της οικονομίας, συμπεριλαμβανομένου και του κατασκευαστικού. Σύμφωνα με τις διεθνείς πρακτικές κατάρτισης μελλοντικών εκτιμήσεων-προϋπολογισμού για τέτοιου μεγέθους και πολυπλοκότητας έργα, ο Όμιλος έχει συμπεριλάβει περιθώρια για αστάθμητους κινδύνους (contingencies) στις εκτιμήσεις κόστους για όλα τα έργα και αναπτύξεις που περιλαμβάνονται στο Ελληνικό.

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Ομίλου, στον κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών λόγω των μεταβολών των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι μακροχρόνιες δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο στις 31.12.2025 αποτελούσαν περίπου το 97% του συνόλου και ανέρχονταν σε περίπου €631 εκατ.. Κατά την 31.12.2025, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, ο Όμιλος έχει συνάψει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος των δανείων των θυγατρικών LAMDA DOMI S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., THE MALL ATHENS S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. συνολικού ποσού €282 εκατ.. Το ποσό αυτών των δανείων που αντισταθμίζονται μέσω των προαναφερόμενων συμφωνιών ανταλλαγής επιτοκίων υπερβαίνει το 50% της συνολικής ονομαστικής τους αξίας. Συνεπώς, σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει επίπτωση κατά περίπου €9,3 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα σε ενοποιημένη βάση (αντίστοιχα και στα προ-φόρων ενοποιημένα αποτελέσματα του Ομίλου).

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τη γεωπολιτική αστάθεια αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών του Ομίλου μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

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

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

Οι ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα, τα λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία (αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων) και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία.

Η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρίας έγινε 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 2025 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2025

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» – «Τροποποιήσεις σε έλλειψη ανταλλαξιμότητας».

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2024/2862 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 12ης Νοεμβρίου 2024, L - 13.11.2024)

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.

Ένα νόμισμα θεωρείται ανταλλάξιμο με ένα άλλο νόμισμα, όταν η οικονομική οντότητα μπορεί να αποκτήσει το άλλο νόμισμα εντός ενός χρονικού πλαισίου που επιτρέπει μια κανονική διοικητική καθυστέρηση και μέσω μίας αγοράς ή ενός μηχανισμού ανταλλαγής, όπου μια συναλλαγή ανταλλαγής θα δημιουργούσε εκτελεστέα δικαιώματα και υποχρεώσεις. Εάν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα, η οικονομική οντότητα απαιτείται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Ο στόχος της οντότητας, κατά την εκτίμηση της τρέχουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι να αντικατοπτρίζει κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, την ισοτιμία στην οποία θα γινόταν μια ομαλή συναλλαγή ανταλλαγής μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις σημειώνουν ότι μια οικονομική οντότητα μπορεί να χρησιμοποιήσει μια παρατηρήσιμη συναλλαγματική ισοτιμία χωρίς προσαρμογή ή άλλη τεχνική εκτίμησης.

Ο Όμιλος δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις από τις ανωτέρω τροποποιήσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31η Δεκεμβρίου 2025

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 2026 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο νωρίτερα.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2026/338 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 13ης Φεβρουαρίου 2026, L - 16.2.2026

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 εταιριών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης:

- απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες
- απαιτεί την παρουσίαση νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων όπως λειτουργικά κέρδη/ζημιές, κέρδη/ζημιές προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος και «κέρδος ή ζημιά».
- απαιτεί γνωστοποίηση των μέτρων 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.
- περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων.
- 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. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, ο Όμιλος θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρίες που δεν αποτελούν εταιρίες δημοσίου ενδιαφέροντος – Γνωστοποιήσεις

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.

Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει στις θυγατρικές μιας μητρικής εταιρίας που εκδίδει ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για δημόσια χρήση, οι οποίες (θυγατρικές) συμμορφώνονται με τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ, να εφαρμόζουν τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, ενώ θα εξακολουθούν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ στα οικονομικά τους στοιχεία που χρησιμοποιούνται για την ενοποιημένη αναφορά. Εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, οι θυγατρικές που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 δεν θα χρειαστεί να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ.

Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Όμιλος θα αξιολογήσει την επίδραση του νέου προτύπου στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις κάθε θυγατρικής εταιρίας ξεχωριστά.

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» (Τροποποίηση) – «Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρίας ή της κοινοπραξίας του»

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρίας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν τεθεί σε ισχύ, καθώς το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής τους, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1331 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 9ης Ιουλίου 2025, L - 10.7.2025)

Η διαδικασία ετήσιων βελτιώσεων του ΣΔΛΠ ασχολείται με μη-επείγουσες, αλλά απαραίτητες, διευκρινίσεις και τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ. Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11. Μια οικονομική οντότητα πρέπει να εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026.

Οι Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11, περιλαμβάνουν τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 7. Αυτές οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη διευκρίνιση της διατύπωσης, στη διόρθωση μικρών ακούσιων συνεπειών, παραλείψεων ή αντιθέσεων μεταξύ των απαιτήσεων στα πρότυπα.

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

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις – Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων» (Τροποποιήσεις)

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1047 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 27ης Μαΐου 2025, L - 28.5.2025)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή είτε όλων των τροποποιήσεων ταυτόχρονα είτε τον τροποποιήσεων που σχετίζονται μόνο με την κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρέωση σχετικής γνωστοποίησης.

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται κατά την «ημερομηνία διακανονισμού», όταν δηλαδή η σχετική υποχρέωση εκπληρώνεται, ακυρώνεται, εκπνέει ή πληροί τις προϋποθέσεις για παύση αναγνώρισης.

Επίσης, εισάγουν μια επιλογή λογιστικής πολιτικής για την παύση αναγνώρισης υποχρεώσεων που διακανονίζονται μέσω συστημάτων ηλεκτρονικών πληρωμών, πριν από την ημερομηνία διακανονισμού, εάν πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο αξιολόγησης των χαρακτηριστικών (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και σχετικά με τη διακυβέρνηση (ESG) ή παρόμοια χαρακτηριστικά) των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων .

Τέλος, διευκρινίζουν τον χειρισμό των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων χωρίς δικαίωμα αναγωγής και των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 7 για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με αναφορές σε ενδεχόμενα γεγονότα (συμπεριλαμβανομένων των ESG) και συμμετοχικούς τίτλους που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

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

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση» (Τροποποιήσεις)
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1266 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 30ης Ιουνίου 2025, L - 1.7.2025)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

Οι τροποποιήσεις, (α) διευκρινίζουν την εφαρμογή των απαιτήσεων σχετικά με συμβάσεις αγοράς ή πώλησης μη χρηματοοικονομικών στοιχείων που συνάφθηκαν και συνεχίζουν να κατέχονται για την παραλαβή ή την παράδοση μη χρηματοοικονομικού στοιχείου σύμφωνα με τις αναμενόμενες ανάγκες της οικονομικής οντότητας για αγορά, πώληση, ή ίδια χρήση "own use", (β) επιτρέπουν τη λογιστική αντιστάθμισης εάν τα συμβόλαια που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των τροποποιήσεων χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης, και (γ) εισάγουν νέες απαιτήσεις γνωστοποίησης για να επιτρέψουν στους επενδυτές να κατανοήσουν τον αντίκτυπο αυτών των συμβολαίων στην οικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας. Οι διευκρινίσεις σχετικά με τις απαιτήσεις "own use" εφαρμόζονται αναδρομικά, ενώ η καθοδήγηση που επιτρέπει τη λογιστική αντιστάθμισης εφαρμόζεται μελλοντικά για νέες σχέσεις αντιστάθμισης που ορίζονται την ή μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής.

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

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» – «Τροποποιήσεις σχετικά με Μετατροπή σε Υπερπληθωριστικό Νόμισμα Παρουσίασης».

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

Τον Νοέμβριο του 2025 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις που απαιτούν τη μετατροπή από ένα μη υπερπληθωριστικό λειτουργικό νόμισμα σε ένα υπερπληθωριστικό νόμισμα παρουσίασης με την ισοτιμία κλεισίματος. Μια οντότητα της οποίας το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας, επαναδιατυπώνει τα συγκριτικά ποσά μιας ξένης εκμετάλλευσης, της οποίας το λειτουργικό νόμισμα είναι αυτό μιας μη υπερπληθωριστικής οικονομίας, εφαρμόζοντας τον γενικό δείκτη τιμών σύμφωνα με την παράγραφο 34 του ΔΛΠ 29 «Χρηματοοικονομική Αναφορά σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες» στα συγκριτικά στοιχεία της ξένης εκμετάλλευσης. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση της χρησιμότητας των πληροφοριών που προκύπτουν με οικονομικά αποδοτικό τρόπο. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία δεν αναμένει να έχει επίδραση από τις τροποποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

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 Ενοποίηση

(α) Θυγατρικές

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

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Μεταγενέστερες αλλαγές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος το οποίο έχει καταταχθεί ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, αναγνωρίζονται με βάση το ΔΠΧΑ 9. Εάν το ενδεχόμενο αντάλλαγμα δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9, επιμετράται σύμφωνα με το κατάλληλο ΔΠΧΑ. Εάν έχει καταταχθεί ως μέρος των Ιδίων Κεφαλαίων δεν θα επιμετράται εκ

νέου και ο μεταγενέστερος διακανονισμός θα λογιστικοποιείται στην καθαρή θέση. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται, οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής.

Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο Όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιριών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση. Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανακλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος. Τυχόν μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών με καταβολή μετρητών στην Εταιρία ως ανάκτηση μέρους του επενδυμένου κεφαλαίου (return of investment), και όχι ως απόδοση επί του επενδυμένου κεφαλαίου (return on investment), στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας αναγνωρίζονται ως μείωση της λογιστικής αξίας της επένδυσης στη θυγατρική.

Η Εταιρία ελέγχει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Διοίκηση προσδιορίζει την ανακτήσιμη αξία ως το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μειούμενης με το απαιτούμενο για την εκποίηση κόστος. Όταν η λογιστική αξία της θυγατρικής υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό της, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Ο προσδιορισμός της ανακτήσιμης αξίας της θυγατρικής εξαρτάται άμεσα από την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που διαθέτει, καθώς οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο κονδύλι στο ενεργητικό της. Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

(β) Συναλλαγές με κατόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών

Ο Όμιλος χειρίζεται τις συναλλαγές με τους κατόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών, που δεν έχουν ως αποτέλεσμα την απώλεια ελέγχου, με τον ίδιο τρόπο που χειρίζεται τις συναλλαγές με τους κύριους μετόχους του Ομίλου. Η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που καταβλήθηκε και της λογιστικής αξίας του αποκτηθέντος μεριδίου των ιδίων κεφαλαίων της θυγατρικής καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την πώληση σε κατόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών καταχωρούνται επίσης στα ίδια κεφάλαια.

(γ) Πώληση θυγατρικής

Όταν ο Όμιλος παύσει να έχει έλεγχο, το εναπομένον ποσοστό συμμετοχής επιμετράται εκ νέου στην εύλογη αξία του, ενώ τυχόν διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με την τρέχουσα αξία καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Κατόπιν, το περιουσιακό αυτό στοιχείο αναγνωρίζεται ως συγγενής επιχείρηση, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αυτή αξία. Επιπροσθέτως, σχετικά ποσά που είχαν προηγουμένως καταχωρηθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα λογιστικοποιούνται με τον ίδιο τρόπο που θα ακολουθούνταν σε περίπτωση πώλησης των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, δηλαδή μπορεί να μεταφερθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

(δ) Συγγενείς επιχειρήσεις

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

Το μερίδιο του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των συγγενών επιχειρήσεων μετά την εξαγορά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, ενώ το μερίδιο των μεταβολών στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά την εξαγορά, αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Οι συσσωρευμένες μεταβολές μετά την εξαγορά επηρεάζουν τη λογιστική αξία των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις. Στην περίπτωση που το μερίδιο του Ομίλου επί των ζημιών μιας συγγενούς υπερβεί την αξία της επένδυσης, συμπεριλαμβανομένων τυχόν μη εξασφαλισμένων απαιτήσεων, δεν αναγνωρίζονται επιπλέον ζημιές, εκτός εάν έχουν γίνει πληρωμές ή έχουν αναληφθεί περαιτέρω δεσμεύσεις για λογαριασμό της συγγενούς.

Ο Όμιλος αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία αναφοράς αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι οι επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις έχουν απομειωθεί. Εφόσον υφίσταται η ένδειξη, ο Όμιλος υπολογίζει το ποσό της απομείωσης ως τη διαφορά ανάμεσα στην ανακτήσιμη αξία των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις και της λογιστικής αξίας και αναγνωρίζει το ποσό στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, προστιθέμενο στο «Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης». Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των συγγενών επιχειρήσεων απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στις συγγενείς επιχειρήσεις. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές απαλείφονται εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές των συγγενών επιχειρήσεων έχουν τροποποιηθεί ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρία καταχωρεί τις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση. Ο Όμιλος και η Εταιρία ελέγχουν σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε συγγενή επιχείρηση έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Διοίκηση προσδιορίζει την ανακτήσιμη αξία ως το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μειούμενης με το απαιτούμενο για την εκποίηση κόστος. Όταν η λογιστική αξία της συγγενούς επιχείρησης υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό της, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Ο προσδιορισμός της ανακτήσιμης αξίας της συγγενούς εταιρίας εξαρτάται άμεσα από την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που διαθέτει, καθώς οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο κονδύλι στο ενεργητικό της. Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

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

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

(στ) Επιχειρηματικές συνενώσεις υπο κοινό έλεγχο

Επιχειρηματικές συνενώσεις που αφορούν εταιρίες του ίδιου ομίλου εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 3. Ως εκ τούτου, η Εταιρία λογιστικοποιεί τέτοιες συναλλαγές με τη μέθοδο «predecessor accounting». Με βάση αυτή τη λογιστική πολιτική, ο Όμιλος ενσωματώνει τις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που συνενώνονται όπως αυτές αναγνωρίζονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής του ομίλου κατά την ημερομηνία της συνένωσης υπό κοινό έλεγχο (χωρίς την αναπροσαρμογή τους σε εύλογες αξίες). Οποιαδήποτε διαφορά προκύπτει μεταξύ των καθαρών περιουσιακών στοιχείων, των κονδυλίων της καθαρής θέσης, και του τιμήματος που καταβάλλεται (ή του μετοχικού κεφαλαίου που εκδίδεται από την Εταιρία σε περίπτωση που η συνένωση πραγματοποιείται ως αποτέλεσμα εισφοράς σε είδος από την Μητρική), καταχωρείται απευθείας στα ίδια κεφάλαια σε ξεχωριστό αποθεματικό ως «Διαφορές συνένωσης».

2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

λειτουργίας τους. Ο Όμιλος προχωρεί σε επαναπροσδιορισμό των λειτουργικών του τομέων όταν αλλάζει η δομή των κύριων δραστηριοτήτων του και η οργανωτική δομή του.

2.5 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη ή ζημιές) που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, καθώς και από την μετατροπή των χρηματικών στοιχείων από το ξένο στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

(γ) Εταιρίες του Ομίλου

Τα αποτελέσματα και η οικονομική θέση όλων των εταιριών του Ομίλου (καμία εκ των οποίων δεν έχει νόμισμα υπερπληθωριστικής οικονομίας), των οποίων το λειτουργικό νόμισμα είναι διαφορετικό από το νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου, μετατρέπονται στο νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου ως εξής:

i. Τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων σε κάθε ημερομηνία αναφοράς μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία του αναφοράς,
ii. Τα έσοδα και τα έξοδα της εκάστοτε κατάστασης αποτελεσμάτων μετατρέπονται με βάση τη μέση τιμή συναλλάγματος (εκτός εάν αυτή η μέση τιμή δεν προσεγγίζει την συσσωρευμένη επίδραση των ισοτιμιών που ίσχυαν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Σε αυτές τις περιπτώσεις, τα έσοδα και έξοδα μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ίσχυε κατά την ημερομηνία της συναλλαγής) και
iii. Όλες οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τα παραπάνω καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

Κατά την ενοποίηση, οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από την μετατροπή της καθαρής επένδυσης σε επιχείρηση εξωτερικού καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Κατά την πώληση εταιρίας εξωτερικού, οι συσσωρευμένες συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ως μέρος του κέρδους ή ζημίας από την πώληση.
Η υπεραξία και οι αναπροσαρμογές σε εύλογη αξία που προκύπτουν κατά την εξαγορά θυγατρικών που δραστηριοποιούνται στο εξωτερικό εμφανίζονται ως στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της εταιρίας εξωτερικού και μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από τον Όμιλο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ακίνητα με καθεστώς ιδιοκτησίας καθώς και με δικαίωμα επιφάνειας όπως οικόπεδα, κτίρια, οικόπεδα και κτίρια που κατέχονται με μίσθωση, ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα, καθώς και ακίνητα για τα οποία ο Όμιλος δεν έχει ακόμη προσδιορίσει συγκεκριμένη χρήση τους.

Οι ιδιόκτητες επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται κάθε εξάμηνο από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μόνο όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επενδύσεις σε ακίνητα. Άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνταν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ή στα δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων, στην περίπτωση της γης που κατέχεται ως δικαίωμα επιφανείας, και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το κόστος του ακινήτου για μεταγενέστερους λογιστικούς σκοπούς βάσει ΔΛΠ 16 ή ΔΠΧΑ 16.

Αν η χρήση ενός ιδιοχρησιμοποιούμενου πάγιου περιουσιακού στοιχείου (ενσώματου πάγιου περιουσιακού στοιχείου ή δικαιώματος χρήσης μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, στην περίπτωση της γης που κατέχεται ως δικαίωμα επιφανείας) μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε αρνητική διαφορά που προκύπτει μεταξύ της εύλογης και της λογιστικής του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, στον βαθμό που ένα ποσό περιλαμβάνεται στο αποθεματικό αναπροσαρμογής για αυτό το ακίνητο, η μείωση αναγνωρίζεται στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα και μειώνει το αποθεματικό αναπροσαρμογής στα ίδια κεφάλαια. Αν προκύπτει θετική διαφορά μεταξύ της εύλογης και της λογιστικής του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, στο βαθμό που η αύξηση αντιστρέφει μια προηγούμενη ζημία απομείωσης για αυτό το ακίνητο, η αύξηση αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Το ποσό που αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων δεν υπερβαίνει το ποσό που απαιτείται για την αποκατάσταση της λογιστικής αξίας στη λογιστική αξία που θα είχε καθοριστεί (καθαρή από αποσβέσεις) αν δεν είχε αναγνωριστεί η ζημία απομείωσης. Οποιοδήποτε υπόλοιπο μέρος της θετικής διαφοράς αναγνωρίζεται στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα και αυξάνει το αποθεματικό αναπροσαρμογής στα ίδια κεφάλαια. Σε μεταγενέστερη διάθεση της επένδυσης σε ακίνητα, το αποθεματικό αναπροσαρμογής που περιλαμβάνεται στα ίδια κεφάλαια μπορεί να μεταφερθεί στα κέρδη εις νέο. Η μεταφορά από το αποθεματικό αναπροσαρμογής στα κέρδη εις νέο δεν πραγματοποιείται μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

Αν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου μεταβληθεί και πλέον προορίζεται προς πώληση, ταξινομείται ως απόθεμα στην περίπτωση που ο Όμιλος σκοπεύει να αναπτύξει περαιτέρω και να πωλήσει το εν λόγω ακίνητο. Στην περίπτωση που ο Όμιλος σκοπεύει να πωλήσει το επενδυτικό ακίνητο χωρίς περαιτέρω ανάπτυξη του, το εν λόγω ακίνητο παραμένει ταξινομημένο ως επενδυτικό ακίνητο (έως την διαγραφή του από την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης) και εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 5 σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση, όταν συντρέχουν οι προβλεπόμενες προϋποθέσεις.

Αν η χρήση ενός αποθέματος μεταβληθεί και το ακίνητο ταξινομηθεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

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

(α) έναρξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, για μεταφορά από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα (ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων, στην περίπτωση της γης που κατέχεται ως δικαίωμα επιφανείας)

(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 (ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων, στην περίπτωση της γης που κατέχεται ως δικαίωμα επιφανείας) στα επενδυτικά ακίνητα

(δ) έναρξη συμφωνίας λειτουργικής μίσθωσης ακινήτου σε τρίτο μέρος, για μεταφορά από τα αποθέματα στα επενδυτικά ακίνητα.

2.7 Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία περιλαμβάνουν: Οικόπεδα, κτίρια και εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων, μεταφορικά μέσα & μηχανολογικό εξοπλισμό, έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό, καθώς και ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση.
Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε αύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στον Όμιλο και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται. Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού είναι ως εξής:

- Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	5-10 έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5-10 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων αναθεωρούνται και αναπροσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς αν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Σε περίπτωση διαγραφής παγίων που έχουν απαξιωθεί πλήρως, η αναπόσβεστη αξία αυτών καταχωρείται ως ζημιά στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

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

2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

(α) Υπεραξία

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

Η υπεραξία ελέγχεται ετησίως για απομείωση και αναγνωρίζεται στο κόστος μείον τις όποιες ζημιές απομείωσης. Κέρδη και ζημίες από την πώληση μιας επιχείρησης περιλαμβάνουν τη λογιστική αξία της υπεραξίας που αντιστοιχεί στην επιχείρηση που πωλήθηκε.

Για σκοπούς ελέγχου της υπεραξίας για απομείωση, η υπεραξία κατανέμεται σε μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών, οι οποίες αντιπροσωπεύουν την κάθε επιχείρηση. Ο έλεγχος απομείωσης υπεραξίας πραγματοποιείται σε επίπεδο θυγατρικής εταιρίας.

(β) Λογισμικό

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

2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται καθώς και οι συμμετοχές σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί.

Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Συγκεκριμένα για τις επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες, που κατέχουν επενδυτικά ακίνητα (οι οποίες αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος του Ομίλου) λαμβάνονται υπόψη οι αποτιμήσεις των επενδυτικών τους ακινήτων όπως περιγράφονται στη σημείωση 6.

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

2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Αναγνώριση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

(β) Κατάταξη των μη παράγωγων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

i) Χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (debt financial instruments)

Οι χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 κατατάσσονται σύμφωνα με: (i) το επιχειρηματικό μοντέλο του Ομίλου για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και (ii) εάν οι συμβατικές ταμιακές ροές του περιουσιακού στοιχείου αποτελούν «αποκλειστικές αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου (το «κριτήριο SPPI»), στις παρακάτω τρεις κατηγορίες:

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

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

Χρεωστικοί τίτλοι στο αποσβεσμένο κόστος:

Συμπεριλαμβάνουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα μέσω ενός επιχειρηματικού μοντέλου με σκοπό την συλλογή συμβατικών ταμιακών ροών που πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτοί οι χρεωστικοί τίτλοι επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από διαγραφές και απομειώσεις καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ως χρηματοοικονομικά έσοδα ή έξοδα, καθώς επίσης και το έσοδο πραγματικού επιτοκίου μέσω της διαδικασίας απόσβεσης. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλοι οι χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (debt financial instruments) του Ομίλου, εκτός από τις επενδύσεις σε αμοιβαία κεφάλαια και ομόλογα τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

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

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

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

Προκαταβολές προμηθευτών:
Οι προκαταβολές προμηθευτών αφορούν χρηματικές πληρωμές που έχουν καταβληθεί σε προμηθευτές προκαταβολικά της εκτέλεσης του έργου τους κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές συμβάσεις. Οι προκαταβολές αυτές συμψηφίζονται κατά τη διάρκεια εκτέλεσης των συμβάσεων. Αν οι προκαταβολές συμψηφίζονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία.

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

Η Εταιρία είχε την 31.12.2025 απαιτήσεις από Δάνεια προς θυγατρικές (σημείωση 31).

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

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

Ο Όμιλος δεν κατείχε την 31.12.2025 χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL):

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

ii) Συμμετοχικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (Equity financial instruments)

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

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

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

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

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

Ο Όμιλος δεν κατείχε την 31.12.2025 συμμετοχικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Συμμετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω αποτελεσμάτων (FVPL):

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

Ο Όμιλος δεν κατείχε την 31.12.2025 συμμετοχικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω αποτελεσμάτων (FVPL).

(γ) Αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

(δ) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

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

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

i) Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόζονται από τον Όμιλο για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων ανάλογα με τις συνθήκες του εμπορικού και οικονομικού περιβάλλοντος.

ii) Δάνεια προς θυγατρικές

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

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

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

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής αναγνωρίζονται πάντα για απαιτήσεις απομειωμένης πιστωτικής αξίας και αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 3. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται απομειωμένης πιστωτικής αξίας όταν έχουν προκύψει ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν

επιζήμιες συνέπειες για τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

2.11 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης εφόσον υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να ανακτηθεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί η χρηματοοικονομική υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρίας ή του αντισυμβαλλόμενου.

2.12 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία για να αντισταθμίσει τους κινδύνους που συνδέονται με τη μελλοντική διακύμανση επιτοκίων. Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία της ημερομηνίας που το παράγωγο συμβόλαιο οριστικοποιείται και στη συνέχεια αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η μέθοδος αναγνώρισης του κέρδους ή της ζημιάς που απορρέει από την παραπάνω αποτίμηση εξαρτάται από το κατά πόσον αυτά τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία έχουν προσδιοριστεί ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου, καθώς και τη φύση του στοιχείου αντιστάθμισης.

Για σκοπούς λογιστικής αντιστάθμισης τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα κατατάσσονται στις παρακάτω κατηγορίες:

• αντιστάθμιση της εύλογης αξίας (fair value hedge): αντιστάθμιση της έκθεσης στη διακύμανση της εύλογης αξίας αναγνωρισμένου περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης ή μη αναγνωρισμένης βέβαιης δέσμευσης

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

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

Λογιστική αντιστάθμισης:

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

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

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν ως λοιπά συνολικά εισοδήματα 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 εισοδήματα 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 ««Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος»».

Κατά την 31.12.2025, ο Όμιλος δεν κατέχει εργαλεία αντιστάθμισης εύλογης αξίας. Κατά την ίδια ημερομηνία ο Όμιλος κατείχε εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών για τα οποία εφάρμοσε λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου και ως εκ τούτου οι μεταβολές σε εύλογη αξία καταχωρήθηκαν σε ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων (σημείωση 21).

Η Διοίκηση του Ομίλου προβαίνει σε εκτιμήσεις σχετικά με την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών παραγώγων που χρησιμοποιούνται για σκοπούς αντιστάθμισης κινδύνου, με βάση τον χρονικό ορίζοντα των σχετικών ταμειακών ροών που αναμένεται να επηρεάσουν τα αποτελέσματα του Ομίλου. Συγκεκριμένα, η εύλογη αξία των παραγώγων που σχετίζεται με ταμειακές ροές που θα πραγματοποιηθούν εντός των επόμενων 12 μηνών καταχωρείται στα βραχυπρόθεσμα στοιχεία της Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ η εύλογη αξία των παραγώγων που αφορούν αντισταθμίσεις κινδύνων με χρονικό ορίζοντα πέραν των 12 μηνών καταχωρείται στα μακροπρόθεσμα στοιχεία.

2.13 Αποθέματα

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν εμπορεύματα, κυρίως παιχνίδια, παιδικά βιβλία και είδη παιδικής ψυχαγωγίας. Η επιμέτρηση γίνεται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Διαγραφές και ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν.

2.14 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

Δεσμευμένες Καταθέσεις

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

2.15 Μετοχικό κεφάλαιο – Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο συμπεριλαμβάνει τις μετοχές που έχουν εκδοθεί και βρίσκονται σε κυκλοφορία. Το αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο συμπεριλαμβάνει το επιπλέον της ονομαστικής αξίας των μετοχών καταβληθέν τίμημα. Έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση νέων μετοχών καταχωρούνται αφαιρετικά του αποθεματικού από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, καθαρά από φόρους.

2.16 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι υποχρεώσεις εξόφλησης για προϊόντα ή υπηρεσίες που αποκτήθηκαν από προμηθευτές κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί καταχωρούνται ως τρέχουσες υποχρεώσεις εάν η εξόφληση είναι απαιτούμενη εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή εντός της φυσιολογικής ροής της λειτουργίας της επιχείρησης εάν ξεπερνά το ένα έτος).
Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.17 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την χρησιμοποίηση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς.

2.18 Κόστη δανεισμού

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις (qualifying asset), κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση. Τα κόστη δανεισμού που προκύπτουν κατά την ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων δεν κεφαλαιοποιούνται καθώς αυτά τα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Επίσης, τα κόστη δανεισμού που προκύπτουν κατά την ανάπτυξη αποθεμάτων (ακίνητα) του Ομίλου δεν κεφαλαιοποιούνται καθώς συνήθως η κατασκευή τους γίνεται σε μεγάλες ποσότητες και σε επαναλαμβανόμενη βάση, ενώ παράλληλα σε μεγάλο βαθμό προπωλούνται πριν ή κατά την διάρκεια της κατασκευής τους με την αποαναγνώριση τους από την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης να πραγματοποιείται και κατά τη διάρκεια της κατασκευής τους σε βάθος χρόνου (over time).

Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου αφαιρούνται από τα κόστη δανεισμού που πληρούν τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης.

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

Ο Όμιλος έχει επενδυτικά ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία επιμετρώνται σε εύλογη αξία για τα οποία έχει επιλέξει να μην κεφαλαιοποιήσει κόστη δανεισμού με βάση την επιλογή που παρέχει το ΔΛΠ 23 για περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε εύλογη αξία.

2.19 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με κονδύλια τα οποία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων κάθε μίας εκ των εταιριών που συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας στην χώρα λειτουργίας των εταιριών. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή υποχρεώσεων, σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης και κατά την στιγμή της συναλλαγής, δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές, δεν καταχωρείται. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιωδώς τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές που προέρχονται από επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, εκτός εάν ο Όμιλος είναι σε θέση να ελέγξει την αντιστροφή των προσωρινών διαφορών και αναμένεται ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αντιστραφούν στο προσεχές μέλλον.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές που προέρχονται από επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες μόνο στο βαθμό όπου είναι πιθανό να αντιστραφούν στον μέλλον και θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή ή σε διαφορετικές φορολογητέες οντότητες όπου υπάρχει πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

2.20 Παροχές στο προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

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

(β) Δικαίωμα αδείας

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

(γ) Συνταξιοδοτικές παροχές

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

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

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

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

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

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Το κόστος τόκων υπολογίζεται με την εφαρμογή του προεξοφλητικού επιτοκίου στην καθαρή υποχρέωση για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

(δ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

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

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

Ο Όμιλος συμμετέχει σε έναν αριθμό από προγράμματα παροχών δικαιωμάτων προαιρέσεως απόκτησης μετοχών κατά τα οποία ο Όμιλος λαμβάνει υπηρεσίες από τους εργαζόμενους ως αντάλλαγμα για συμμετοχικούς τίτλους της Μητρικής εταιρίας, Lamda Development SA. Η εύλογη αξία των υπηρεσιών των εργαζομένων που λαμβάνονται σε αντάλλαγμα των συμμετοχικών τίτλων της Μητρικής εταιρίας αναγνωρίζεται ως έξοδο με αντίστοιχη αύξηση της καθαρής θέσης.

Το συνολικό ποσό που θα αναγνωριστεί ως έξοδο καθορίζεται σε σχέση με την εύλογη αξία των χορηγηθέντων δικαιωμάτων:

- λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες της αγοράς (π.χ. την τιμή της μετοχής)
- εξαιρώντας την επίδραση οποιωνδήποτε προϋποθέσεων κατοχύρωσης που δεν διέπονται από συνθήκες της αγοράς (π.χ. κερδοφορία, επίτευξη στόχων για ανάπτυξη πωλήσεων και παραμονή του εργαζομένου στην Εταιρία για καθορισμένη περίοδο) και
- λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση οποιωνδήποτε προϋποθέσεων που δεν αποτελούν προϋποθέσεις κατοχύρωσης (π.χ. την απαίτηση από τους εργαζομένους να φυλάσσουν ή να διακρατούν τίτλους για μία συγκεκριμένη περίοδο).

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

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

Αναλόγως του προγράμματος, οι εργαζόμενοι αποκτούν μετοχικούς τίτλους της μητρικής είτε καταβάλλοντας μετρητά (συμμετοχή σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με έκδοση νέων μετοχικών τίτλων), είτε με διάθεση δωρεάν ιδίων μετοχών της μητρικής εταιρίας.

2.21 Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και ο Όμιλος θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους.

Κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα, αναβάλλονται και αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων έτσι ώστε να αντιστοιχίζονται με τα έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται με την αγορά ενσώματων παγίων, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως αναβαλλόμενες κρατικές επιχορηγήσεις και μεταφέρονται ως έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων με την σταθερή μέθοδο, κατά την διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των σχετικών περιουσιακών στοιχείων.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν υπήρχαν κρατικές επιχορηγήσεις.

2.22 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία τρέχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις που υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την τακτοποίηση της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των παρόμοιων δεσμεύσεων. Στην περίπτωση αυτή, πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμη και αν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της διοίκησης, θα απαιτηθούν για την τακτοποίηση της παρούσας δέσμευσης (σημείωση 4.1). Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.23 Αναγνώριση εσόδων

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

(α) Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα

Τα έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, παραχωρήσεων χρήσης και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

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

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

Ο Όμιλος, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες», αξιολογεί αν ενεργεί ως κύριος (principal) ή ως εντολοδόχος στις συναλλαγές της. Όταν ενεργεί ως εντολοδόχος, αναγνωρίζει έσοδο σε καθαρή βάση.

(β) 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.

(γ) Μερίσματα

Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα, όταν το δικαίωμα είσπραξής τους έχει κατοχυρωθεί (έγκριση από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων). Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται ως υποχρεώσεις κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας που τα διανέμει, και αναγνωρίζονται ως έσοδα όταν η διανομή τους εγκριθεί από τη 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 (ενδεικτικά η περίπτωση θυγατρικών εταιριών στις οποίες ο Όμιλος κατέχει την πλειοψηφία του μετοχικού κεφαλαίου), τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται ως έσοδα κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας που τα διανέμει.

2.24 Μισθώσεις

(α) Όμιλος ως μισθωτής

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

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

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

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

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

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

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

(β) Όμιλος ως εκμισθωτής

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

2.25 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα στους μετόχους μιας εταιρίας αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας που τα διανέμει, όταν η διανομή εγκρίνεται από την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων. Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας που τα διανέμει, όταν αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας και κρίνεται ότι η έγκριση του προσωρινού μερίσματος από τη γενική συνέλευση των μετόχων είναι ουσιαστικά βέβαιη (ενδεικτικά η περίπτωση θυγατρικών εταιριών στις οποίες ο Όμιλος κατέχει την πλειοψηφία του μετοχικού κεφαλαίου).

3. Διαχείριση κινδύνων και επιμέτρηση εύλογης αξίας

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία του Ομίλου, η οποία λειτουργεί σύμφωνα με συγκεκριμένες πολιτικές που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων, όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες και τα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες του Ομίλου στην Ελλάδα. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες του Ομίλου συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες του Ομίλου. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις επιπτώσεις και την αβεβαιότητα από την αστάθεια στις τιμές ενέργειας, τις γεωπολιτικές εντάσεις, τις πληθωριστικές πιέσεις και τα προβλήματα που παρατηρούνται στην εφοδιαστική αλυσίδα παρουσιάζονται στη σημείωση 2.1.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών του Ομίλου διεξάγεται σε Ευρώ. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές, καθώς και αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

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

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

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

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

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

Ο Όμιλος συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με ελάχιστο χρονικό ορίζοντα 6 ετών, τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή και ένα περιθώριο μέχρι 1-2 ποσοστιαίων μονάδων.

iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου συνίσταται κυρίως από τον κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών του δανεισμού του Ομίλου που συνάπτεται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Ο κίνδυνος αυτός εν μέρει αντισταθμίζεται μέσω των ταμειακών διαθεσίμων που διακρατούνται σε κυμαινόμενα επιτόκια. Επίσης, ο Όμιλος εξετάζει την έκθεσή του στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου.

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

Συγκεκριμένα, κατά την 31.12.2025, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, ο Όμιλος έχει συνάψει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος των δανείων των θυγατρικών LAMDA DOMI S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., THE MALL ATHENS S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. συνολικού ποσού €282 εκατ. Το ποσό αυτών των δανείων που αντισταθμίζονται μέσω των προαναφερόμενων συμφωνιών ανταλλαγής επιτοκίων υπερβαίνει το 50% της συνολικής ονομαστικής τους αξίας.

Η μεταβολή της εύλογης αξίας που προήλθε από αποτελεσματικό μέρος των παραγώγων (κέρδος προ αναβαλλόμενης φορολογίας €2.034,7 χιλ.) καταχωρήθηκε το 2025 στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων) καθώς εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου (2024: ζημιά προ αναβαλλόμενης φορολογίας €3.334 χιλ.).

Επιπρόσθετα, η μεταβολή της εύλογης αξίας που προήλθε από το αναποτελεσματικό μέρος των παραγώγων (ζημιά προ αναβαλλόμενης φορολογίας €70,1 χιλ.) καταχωρήθηκε το 2025 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και ταξινομήθηκε στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα - Ζημιές από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων» (2024: €0).

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 2025, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα είχε +/-€9,3 εκατ. επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος σε ετήσια βάση σε επίπεδο Ομίλου. Αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της περιόδου και στα ίδια κεφαλαία αντίστοιχα του Ομίλου.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

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

Ωστόσο, ο Όμιλος κατά την 31.12.2025 είχε ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και αξιόπιστες εταιρίες. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση του Ομίλου θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα ο πιστωτικός κίνδυνος των πελατών περιορίζεται σημαντικά λόγω της πολιτικής του Ομίλου να λαμβάνει τραπεζικές εγγυητικές επιστολές από τους μισθωτές.

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

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

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ba1	-	-	20.071	-
Baa1	106.659	-	-	-
Baa2	-	91.719	-	21.895
Baa3	-	59.925	-	43
	106.659	**151.644**	**20.071**	**21.938**

Κατά την 31.12.2025, τα τραπεζικά διαθέσιμα του Ομίλου ήταν συγκεντρωμένα σε κυρίως 2 τραπεζικούς οργανισμούς στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς του. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε το 2025 κάτι που αποτυπώθηκε και στις πρόσφατες εκθέσεις αξιολόγησής των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ				
31 Δεκεμβρίου 2025	**0-1 έτος**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**> 5 έτη**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων [1]	43.844	54.434	656.520	-	754.798
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [2]	50.603	1.226	-	-	51.829
Υποχρεώσεις μισθώσεων [3]	4.650	4.656	13.936	177.731	200.973
	99.097	**60.316**	**670.456**	**177.731**	**1.007.600**

	ΟΜΙΛΟΣ				
31 Δεκεμβρίου 2024	**0-1 έτος**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**> 5 έτη**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων [1]	41.577	105.898	119.212	468.821	735.508
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [2]	78.753	1.173	-	-	79.926
Υποχρεώσεις μισθώσεων [3]	4.510	4.511	13.525	172.039	194.585
	124.840	**111.582**	**132.737**	**640.860**	**1.010.019**

	ΕΤΑΙΡΙΑ				
31 Δεκεμβρίου 2025	**0-1 έτος**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**> 5 έτη**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων [1]	2.774	9.754	66.214	-	78.742
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [2]	882	-	-	-	882
Υποχρεώσεις μισθώσεων [3]	6	6	4	-	16
	3.662	**9.760**	**66.218**	**-**	**79.640**

	ΕΤΑΙΡΙΑ				
31 Δεκεμβρίου 2024	**0-1 έτος**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**> 5 έτη**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων [1]	2.589	68.815	-	-	71.404
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [2]	580	-	-	-	580
Υποχρεώσεις μισθώσεων [3]	6	6	4	-	16
	3.175	**68.821**	**4**	**-**	**72.000**

[1] *Το «Σύνολο δανείων» περιλαμβάνει τα υπόλοιπα των δανείων (ανεξόφλητο κεφάλαιο) και των παραγώγων αντιστάθμισης ταμειακών ροών συμπεριλαμβανομένων των μελλοντικών τόκων μέχρι τη λήξη τους, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει του ΔΠΧΑ 9. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται και με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, αντίστοιχα.*
[2] *Αφορούν υπόλοιπα υποχρεώσεων 31.12.2025 και 31.12.2024 τα οποία έχουν αναγνωριστεί στις αντίστοιχες Καταστάσεις Οικονομικής Θέσης αποτιμώμενα στο αποσβεσμένο κόστος. Στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται τα «Αναβαλλόμενα έσοδα» και οι «Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη» της σημείωσης 20.*
[3] *Οι «Υποχρεώσεις μισθώσεων» περιλαμβάνουν τα μελλοντικά συμβατικά μισθώματα, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται σε παρούσα αξία βάσει του ΔΠΧΑ 16.*

Κατά την 31.12.2025, τα βραχυπρόθεσμα δάνεια περιλαμβάνουν κυρίως τις προγραμματισμένες μερικές αποπληρωμές κεφαλαίων εντός των επόμενων δώδεκα μηνών των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A., DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. και PYLAIA S.M.S.A., όπως αναλύεται στη σημείωση 17.

Χρηματοδότηση για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό

Η LAMDA DEVELOPMENT S.A. και οι θυγατρικές της, υπέγραψαν την 23.06.2023 και την 12.12.2024 συμφωνίες για την επικαιροποίηση των βασικών επιχειρηματικών όρων κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού προς την ίδια ή/και τις θυγατρικές του Ομίλου LAMDA DEVELOPMENT με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.», «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», «Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε.», με σκοπό τη χρηματοδότηση του Έργου στο Ελληνικό. Η επικαιροποίηση των όρων αφορά στα κάτωθι:

(α) τη χρηματοδότηση για την εμπορική ανάπτυξη στη Λεωφ. Βουλιαγμένης (The Ellinikon Mall), καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, με την έκδοση από την LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. ομολογιακού δανείου ύψους έως €525 εκατ. (και επιπλέον ποσού έως €145 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ), ενώ η διάρκεια της χρηματοδότησης ορίζεται έως την 31.12.2027 (με δυνατότητα της εκδότριας για παράταση έως την 31.12.2033). Η σύμβαση του ομολογιακού δανείου της LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. αναμένεται να υπογραφεί εντός του 2026.

(β) τη χρηματοδότηση για την εμπορική ανάπτυξη εντός της μαρίνας Αγ. Κοσμά (Riviera Galleria), καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, με την έκδοση από την LAMDA RIVIERA S.M.S.A. ομολογιακού δανείου ύψους έως €146 εκατ. και επιπλέον ποσού έως €39 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, ενώ η διάρκεια της χρηματοδότησης ορίζεται έως την 31.12.2026 (με δυνατότητα της εκδότριας εταιρίας για παράταση έως την 31.12.2033). Σε εκτέλεση της παραπάνω υπογεγραμμένης συμφωνίας, τον Φεβρουάριο του 2025 υπεγράφη η σχετική δανειακή σύμβαση-γέφυρα ποσού €185 εκατ., ενώ τον Σεπτέμβριο του 2025 υπεγράφη η ισόποση δανειακή σύμβαση με την συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, η οποία αναχρηματοδότησε την σύμβαση-γέφυρα. Στο σχήμα του κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού συμμετέχουν: το Ελληνικό Δημόσιο (μέσω των «Τράπεζα Πειραιώς», «Τράπεζα Eurobank», «Alpha Bank» και «Credia Bank»), «Τράπεζα Πειραιώς», «Τράπεζα Eurobank», «Alpha Bank» και «Credia Bank», ενώ κατά την 31.12.2025 έχουν εκταμιευτεί €49,7 εκατ., εκ των οποίων €10,3 εκατ. προορίζονται για τη χρηματοδότηση ΦΠΑ.

Σημειώνεται ότι το επιτόκιο του δανεισμού της LAMDA RIVIERA S.M.S.A. που έχει χρηματοδοτηθεί από το Ταμείο Ανάκαμψης την 31.12.2025, κεφαλαίου ύψους €22,7 εκατ. είναι σταθερού επιτοκίου ενώ το υπόλοιπο ύψους €27 εκατ. αφορά σε προϊόν κυμαινόμενου επιτοκίου, με επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου και το προβλεπόμενο περιθώριο έχει προσδιοριστεί με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Στο πλαίσιο των Χρηματοδοτήσεων, οι οποίες προβλέπεται να διέπονται από το Ελληνικό δίκαιο, και προς εξασφάλιση της αποπληρωμής τους, προβλέπεται η παροχή εξασφαλιστικών δικαιωμάτων, τα οποία είναι συνήθη σε τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις έργων (project finance) όπως ενδεικτικά, η σύσταση υποθήκης σε ακίνητα (των ως άνω αναφερόμενων εταιριών ειδικού σκοπού, που θα προβούν στις εμπορικές αναπτύξεις The Ellinikon Mall και Riviera Galleria), περιορισμοί στις διανομές μερισμάτων προς τους μετόχους του δανειζόμενου εκάστου δανείου, η ενεχυρίαση των μετοχών των δανειζόμενων θυγατρικών, η ενεχυρίαση μέρους των απαιτήσεων και πηγών εσόδων από την εκμετάλλευση του Έργου, καθώς και των απαιτήσεων από τη Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών.

3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρίας και του Ομίλου σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον με σκοπό να παρέχονται ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και οφέλη σε λοιπούς ενδιαφερόμενους (stakeholders), καθώς και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Ο Όμιλος και η Εταιρία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή διάρθρωση μπορεί να μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία για να μειώσει το χρέος.

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

Το 2025 όπως και το 2024, η στρατηγική της Εταιρίας και του Ομίλου ήταν να διατηρήσει το δείκτη μόχλευσης (gearing ratio) στο βέλτιστο επίπεδο.

Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio):

	ΟΜΙΛΟΣ	
Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Δάνεια	648.099	612.588
Υποχρεώσεις μισθώσεων	92.315	88.179
Συνολικός δανεισμός	**740.414**	**700.767**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**1.032.116**	**871.041**
Συνολικός δανεισμός + Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**1.772.530**	**1.571.808**
Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio)	**41,8%**	**44,6%**

3.3 Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Ο Όμιλος στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων, ως εξής:

-Επίπεδο 1: Περιουσιακά 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: Περιουσιακά 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: Περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Τα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6), τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα (σημείωση 21), καθώς και τα Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία (σημείωση 14).

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

α. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

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

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

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

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

Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων υπό ανάπτυξη εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό αβεβαιότητας από αυτές των επενδυτικών ακινήτων σε λειτουργία, καθώς τα τελευταία έχουν σε ισχύ μισθωτήρια. Επίσης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων υπό ανάπτυξη πραγματοποιούνται σημαντικές παραδοχές από την Διοίκηση του Ομίλου σχετικά με το κόστος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ανάπτυξης του ακινήτου καθώς και του χρονικού ορίζοντα ολοκλήρωσής τους.

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

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

Η Διοίκηση εξετάζει σε ετήσια βάση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές, συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες. Όπου υπάρχουν ενδείξεις η Διοίκηση προχωρά στην εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας των επενδύσεων, την οποία συγκρίνει με την αξία που περιλαμβάνονται στα λογιστικά βιβλία προκειμένου να αποφασίσει εάν απαιτείται σχηματισμός πρόβλεψης απομείωσης. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ανακτήσιμη αξία ως το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μειούμενης με το απαιτούμενο για την εκποίηση κόστος. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας εξαρτάται κυρίως από την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων που διαθέτει η κάθε οντότητα κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους, αφού αυτό είναι το σημαντικότερο κονδύλι στο ενεργητικό της.

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

γ. Προβλέψεις αναφορικά με διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις

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

στα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρίας. Στη σημείωση 30 περιγράφονται αναλυτικά όλες οι αντιδικίες και νομικές υποθέσεις που είναι σημαντικές για τον Όμιλο καθώς και η εκτίμηση της Διοίκησης αναφορικά με την έκβαση αυτών.

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

Αναφορικά με τον προσδιορισμό του πρόσθετου οικονομικού ανταλλάγματος για τη σύσταση επικαρπίας επί του δικαιώματος αξιοποίησης του εμπορικού κέντρου Golden Hall για 90 έτη, όπως περιγράφεται στη σημείωση 18, απαιτείται σημαντική κρίση από την Διοίκηση καθώς η υποχρέωση καταβολής του εξαρτάται από την κατάσταση της Ελληνικής Οικονομίας και τις σχετικές πιστοληπτικές αξιολογήσεις της Ελλάδας από διεθνείς οίκους αξιολόγησης.

4.2 Καθοριστικές κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Δεν υπάρχουν περιοχές που χρειάσθηκε να χρησιμοποιηθούν σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου.

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

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

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

Α) Λειτουργικοί τομείς Ομίλου

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για την περίοδο 1.1.2025 - 31.12.2025 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**Ακίνητη περιουσία**									
	Εμπορικά κέντρα σε λειτουργία				**Εμπορικές αναπτύξεις υπό κατασκευή**		**Διοικητικές Υπηρεσίες και Υπηρεσίες Διαχείρισης**	**Λοιπές Υπηρεσίες**	**Απαλοιφές μεταξύ τομέων & προσαρμογές**	**Σύνολο**
	The Mall Athens	**Golden Hall**	**Mediterranean Cosmos**	**Designer Outlet Athens**	**The Ellinikon Mall**	**Riviera Galleria**				
Πωλήσεις σε τρίτους	42.846	31.663	31.951	13.911	-	-	643	3.646	-	124.660
Διατομεακές Πωλήσεις	-	822	-	-	-	-	9.216	-	(10.038)	-
Σύνολο Πωλήσεων	**42.846**	**32.485**	**31.951**	**13.911**	**-**	**-**	**9.859**	**3.646**	**(10.038)**	**124.660**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	64.794	43.722	29.290	20.681	1.893	1.011	-	-	-	**161.391**
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(9.213)	(7.479)	(8.084)	(3.416)	(252)	(1.688)	-	-	4.370	**(25.763)**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	-	-	(12.532)	(1.636)	4.276	**(9.892)**
Λοιπά	(160)	(108)	(201)	(6)	(1.342)	(916)	(2.243)	(2.298)	547	**(6.726)**
Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου	**98.267**	**68.620**	**52.956**	**31.170**	**299**	**(1.592)**	**(4.916)**	**(288)**	**(846)**	**243.669**
Μείον: Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(64.794)	(43.722)	(29.290)	(20.681)	(1.893)	(1.011)	-	-	-	**(161.391)**
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**33.473**	**24.898**	**23.666**	**10.489**	**(1.594)**	**(2.603)**	**(4.916)**	**(288)**	**(846)**	**82.278**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	612	174	224	210	589	83	423	4	(20)	**2.299**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(11.264)	(6.531)	(7.256)	(2.949)	(29)	(1.567)	(3.222)	(174)	**169**	**(32.823)**

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για την περίοδο 1.1.2024 - 31.12.2024 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**Ακίνητη περιουσία**									
	Εμπορικά κέντρα σε λειτουργία				**Εμπορικές αναπτύξεις υπό κατασκευή**		**Διοικητικές Υπηρεσίες και Υπηρεσίες Διαχείρισης**	**Λοιπές Υπηρεσίες**	**Απαλοιφές μεταξύ τομέων & προσαρμογές**	**Σύνολο**
	The Mall Athens	**Golden Hall**	**Mediterranean Cosmos**	**Designer Outlet Athens**	**The Ellinikon Mall**	**Riviera Galleria**				
Πωλήσεις σε τρίτους	40.415	29.970	29.783	13.209	-	-	378	1.100	-	114.855
Διατομεακές Πωλήσεις	-	121	-	-	-	-	8.505	-	(8.626)	-
Σύνολο Πωλήσεων	**40.415**	**30.091**	**29.783**	**13.209**	**-**	-	**8.883**	**1.100**	**(8.626)**	**114.855**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	24.231	21.656	12.991	15.045	(48.700)	9.294	-	-	-	34.518
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(6.600)	(5.754)	(6.752)	(3.153)	(676)	(1.285)	-	-	5.325	(18.895)
Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	-	-	(8.585)	(251)	4.016	(4.820)
Λοιπά	(1.076)	(254)	(387)	224	(3.262)	(429)	(3.446)	(508)	(929)	(10.067)
Μερίδιο αποτελέσματος κοινοπραξιών και συνδεδεμένων επιχειρήσεων, έσοδα από μερίσματα και αναπροσαρμογή αξίας επένδυσης λόγω εξαγοράς ποσοστού	-	-	-	-	-	-	(1.112)	-	-	(1.112)
Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου	**56.970**	**45.739**	**35.635**	**25.325**	**(52.638)**	**7.580**	**(4.260)**	**341**	**(214)**	**114.478**
Μείον: Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(24.231)	(21.656)	(12.991)	(15.045)	48.700	(9.294)	-	-	-	(34.518)
Μείον: Μεταβολές από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων και λοιπών έκτακτων ανόργανων αποτιμήσεων και εξόδων	-	-	-	-	-	-	1.477	-	-	**1.477**
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**32.739**	**24.083**	**22.644**	**10.280**	**(3.938)**	**(1.714)**	**(2.783)**	**341**	**(214)**	**81.438**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1.022	2.435	390	277	774	351	1.579	2	(620)	6.209
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(19.093)	(7.560)	(9.966)	(6.059)	(11)	(11)	(2.065)	(49)	664	(44.150)

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

Οι Πωλήσεις σε τρίτους ανά κατηγορία παρεχόμενων υπηρεσιών και λειτουργικό τομέα για την περίοδο 1.1.2025 - 31.12.2025 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**Ακίνητη περιουσία**								
	Εμπορικά κέντρα σε λειτουργία				**Εμπορικές αναπτύξεις υπό κατασκευή**		**Λοιπές Υπηρεσίες**	**Διοικητικές Υπηρεσίες και Υπηρεσίες Διαχείρισης**	**Σύνολο**
	The Mall Athens	**Golden Hall**	**Mediterranean Cosmos**	**Designer Outlet Athens**	**The Ellinikon Mall**	**Riviera Galleria**			
Βασικό αντάλλαγμα	36.069	22.468	25.170	12.275	-	-	-	-	95.981
Μεταβλητό αντάλλαγμα	1.070	2.486	2.009	922	-	-	-	-	6.486
Έσοδα από εκμίσθωση γραφείων	-	1.471	-	-	-	-	-	-	1.471
Έσοδα από διαφημιστικές ενέργειες προβολής	1.314	2.047	1.508	714	-	-	-	-	**5.583**
Λοιπά	226	-	-	-	-	-	3.645	645	**4.516**
	38.679	**28.471**	**28.686**	**13.911**	**-**	**-**	**3.645**	**645**	**114.037**
Έσοδα εκμετάλλευσης χώρων στάθμευσης	4.167	3.191	3.264	-	-	-	-	-	**10.622**
Σύνολο	**42.846**	**31.662**	**31.951**	**13.911**	**-**	**-**	**3.645**	**645**	**124.659**

Οι Πωλήσεις σε τρίτους ανά κατηγορία παρεχόμενων υπηρεσιών και λειτουργικό τομέα για την περίοδο 1.1.2024 - 31.12.2024 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**Ακίνητη περιουσία**								
	Εμπορικά κέντρα σε λειτουργία				**Εμπορικές αναπτύξεις υπό κατασκευή**		**Λοιπές Υπηρεσίες**	**Διοικητικές Υπηρεσίες και Υπηρεσίες Διαχείρισης**	**Σύνολο**
	The Mall Athens	**Golden Hall**	**Mediterranean Cosmos**	**Designer Outlet Athens**	**The Ellinikon Mall**	**Riviera Galleria**			
Βασικό αντάλλαγμα	34.655	21.683	23.713	11.362	-	-	-	-	91.407
Μεταβλητό αντάλλαγμα	1.091	2.161	1.929	1.141	-	-	-	-	6.323
Έσοδα από εκμίσθωση γραφείων	-	1.347	-	-	-	-	-	-	1.347
Έσοδα από διαφημιστικές ενέργειες προβολής	1.078	1.721	934	706	-	-	-	-	4.438
Λοιπά	193	-	-	-	-	-	1.100	378	1.671
	37.011	**26.912**	**26.576**	**13.209**	**-**	**-**	**1.100**	**378**	**105.186**
Έσοδα εκμετάλλευσης χώρων στάθμευσης	3.404	3.058	3.207	-	-	-	-	-	9.670
Σύνολο	**40.415**	**29.970**	**29.783**	**13.209**	**-**	**-**	**1.100**	**378**	**114.855**

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητη περιουσία								
	Εμπορικά κέντρα σε λειτουργία				Εμπορικές αναπτύξεις υπό κατασκευή		Λοιπές Υπηρεσίες	Διοικητικές Υπηρεσίες και Υπηρεσίες Διαχείρισης	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2025	**The Mall Athens**	**Golden Hall**	**Mediterranean Cosmos**	**Designer Outlet Athens**	**The Ellinikon Mall**	**Riviera Galleria**			
Περιουσιακά στοιχεία ανά τομέα	618.636	381.385	363.415	188.067	302.306	173.248	2.532	25.695	**2.055.284**
Κεφαλαιουχικές δαπάνες (CAPEX)	11.084	979	1.835	892	4.021	38.069	72	-	**56.952**
Υποχρεώσεις ανά τομέα	376.155	197.964	209.883	94.097	2.664	67.917	830	73.658	**1.023.168**

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητη περιουσία								
	Εμπορικά κέντρα σε λειτουργία				Εμπορικές αναπτύξεις υπό κατασκευή		Λοιπές Υπηρεσίες	Διοικητικές Υπηρεσίες και Υπηρεσίες Διαχείρισης	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2024	**The Mall Athens**	**Golden Hall**	**Mediterranean Cosmos**	**Designer Outlet Athens**	**The Ellinikon Mall**	**Riviera Galleria**			
Περιουσιακά στοιχεία ανά τομέα	548.883	339.548	331.408	163.815	319.466	130.469	5.255	20.973	**1.859.816**
Κεφαλαιουχικές δαπάνες (CAPEX)	6.302	2.317	2.051	851	32.708	10.315	1	-	**54.545**
Υποχρεώσεις ανά τομέα	376.501	193.874	201.638	92.501	23.953	21.233	673	78.401	**988.774**
Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες	-	-	-	-	-	-	-	557	**557**

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

	01.01.2025 έως 31.12.2025	**01.01.2024 έως 31.12.2024**
EBITDA	**243.669**	**114.478**
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης παγίων	(939)	(725)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.299	6.209
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(32.823)	(44.150)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	**212.206**	**75.812**
Φόρος εισοδήματος	(47.557)	(21.728)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές)	**164.649**	**54.084**

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	ΟΜΙΛΟΣ	
Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Επενδύσεις σε ακίνητα - σε λειτουργία		
Υπόλοιπο έναρξης	**1.291.258**	**1.208.154**
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων επενδυτικών ακινήτων	4.567	3.211
Μεταβολές εύλογης αξίας	158.487	73.924
Κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδύσεων σε ακίνητα	9.583	5.969
Μεταβολή μισθωτικών κινήτρων	(56)	-
Μεταφορά από ενσώματα πάγια (σημείωση 7)	43	-
	1.463.882	**1.291.258**
Επενδύσεις σε ακίνητα - υπό ανάπτυξη		
Υπόλοιπο έναρξης	**344.630**	**310.017**
Μεταβολές εύλογης αξίας	2.905	(39.406)
Κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδύσεων σε ακίνητα	42.090	43.023
Μεταφορές από αποθέματα – σε κόστος κτήσης	-	30.996
	389.625	**344.630**
Υπόλοιπο λήξης	**1.853.507**	**1.635.888**

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2025 Επενδύσεις σε ακίνητα.

Κατά την 31.12.2025 στις επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνεται ακίνητο το οποίο μισθώνεται βάσει μισθώσεων, εύλογης αξίας €254,3 εκατ., και αφορά στο εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos (κατά την 31.12.2024 €222,8 εκατ.). Η αξία που απεικονίζεται στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» περιλαμβάνει και την παρούσα αξία της υποχρέωσης μίσθωσης ύψους κατά την 31.12.2025 €92,0 εκατ. (κατά την 31.12.2024 €87,9 εκατ.) (σημείωση 18), ώστε να αποφευχθεί η διπλή αναγνώριση, κατ' εφαρμογή του του ΔΛΠ 40 παρ.50 και του ΔΠΧΑ 16 παρ.27.

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα του Ομίλου για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης αυτών, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων του Ομίλου.

Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων, διεξάγονται κάθε εξάμηνο ή συχνότερα εφόσον οι συνθήκες της αγοράς, δηλαδή οι όροι των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων ή τα επίπεδα τιμών πώλησης, παρουσιάζουν σημαντική διαφοροποίηση από αυτές που ίσχυαν κατά την προηγούμενη περίοδο αναφοράς. Οι αποτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές, κατά κύριο λόγο με βάση την εισοδηματική προσέγγιση των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) για τα ακίνητα εν λειτουργία οι οποίες είναι βασισμένες σε εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων καθώς και (όπου είναι αυτό εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) των επενδυτικών ακινήτων, τον προσδιορισμό ενός exit value καθώς και την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Για τα επενδυτικά ακίνητα «υπό ανάπτυξη» εφαρμόζεται ένας συνδυασμός της υπολειμματικής μεθόδου και της ως άνω εισοδηματικής προσέγγισης. Σε ορισμένες δε περιπτώσεις, όπου κρίνεται απαραίτητο, η αποτίμηση βασίζεται στην μέθοδο των συγκριτικών τιμών. Οι προαναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης εμπίπτουν στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση 3.

Στην αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου The Mall Athens που λήφθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή συμπεριλαμβάνεται εκροή ποσού €3,5 εκατ. που αφορά την παρούσα αξία μέρους της συνολικής πρόβλεψης ποσού €12,3 εκατ. που έχει αναγνωριστεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου ως υποχρέωση βάσει του Προεδρικού Διατάγματος για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο The Mall Athens (σημείωση 20). Ο Όμιλος για σκοπούς προετοιμασίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων έχει αναπροσαρμόσει την αποτίμηση του The Mall Athens, ώστε να αποφευχθεί η διπλό-αναγνώριση της ανωτέρω εκροής, κατ' εφαρμογή του ΔΛΠ 40 παρ. 50.

Οι κύριες παραδοχές των αποτιμήσεων στις 31.12.2025 σε σύγκριση με τις κύριες παραδοχές των αποτιμήσεων κατά την 31.12.2024 παρουσιάζονται παρακάτω.

A. <u>Επενδύσεις σε Ακίνητα - Σε Λειτουργία</u>

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

- Αναφορικά με τα Εμπορικά Κέντρα, το The Mall Athens και το Designer Outlet Athens είναι free-hold, το Mediterranean Cosmos είναι lease-hold, με διάρκεια εκμετάλλευσης έως το 2065 και το Golden Hall είναι lease-hold με διάρκεια εκμετάλλευσης έως το 2103. Σε ότι αφορά τα κτίρια γραφείων, αυτά ανήκουν στην κυριότητα του Ομίλου.
- Εν συντομία, τα discount rates και exit yields των τελευταίων αποτιμήσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς συνοψίζονται στον κάτωθι πίνακα:

	Discount rates		Exit yields	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Εμπορικά κέντρα				
The Mall Athens	7,75%	8,20%	6,25%	6,70%
Mediterranean Cosmos	8,45%	9,25%	7,70%	8,50%
Golden Hall	8,40%	8,90%	6,90%	7,40%
Designer Outlet Athens	8,50%	8,85%	6,50%	6,85%

- Αναφορικά με το ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματάρχης στα Εμπορικά Κέντρα (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), αυτό αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή. Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) μέσος πληθωρισμός που έχει χρησιμοποιηθεί για όλη την περίοδο υπολογισμού βασίζεται σε κλιμακούμενο μέσο πληθωρισμό σε ακολουθία προβλέψεων περιόδου 2025-2034+, εύρους από +2,000% έως και +2,803%.
- Τα discount rates και exit yields την 31.12.2025, παρουσιάζουν πτωτικές μεταβολές σε σχέση με την 31.12.2024 που αντανακλά ως ένα βαθμό τις συνθήκες που επικρατούν στην Ελληνική οικονομία ως απόρροια του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και την αγορά ακινήτων, αποτυπώνοντας τα επιχειρηματικά σχέδια προς υλοποίηση αναφορικά με την ποιοτική αναβάθμιση/ανακαίνιση του The Mall Athens και την ενεργειακή αναβάθμιση των The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens, στο πλαίσιο συμμόρφωσης του Ομίλου με τα κριτήρια ESG αναφορικά με ενέργειές του προς το Περιβάλλον, τη στάση του προς την Κοινωνία, και την Εταιρική Διακυβέρνηση που εφαρμόζει. Επιπρόσθετα, οι εφαρμοσθείσες αποδόσεις λαμβάνουν υπόψιν και την εύρυθμη επιχειρησιακή λειτουργία των εν λόγω εμπορικών κέντρων όπως αυτή αποτυπώνεται στους βασικούς δείκτες επίδοσης τους.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, με βάση τις εκτιμώμενες εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα σε λειτουργία, προέκυψαν κέρδη εύλογης αξίας ύψους €158,5 εκατ. (2024: κέρδη €73,9 εκατ.), κυρίως λαμβάνοντας υπόψιν την πτώση των discount rates και exit yields όπως αναλύονται ανωτέρω, τις προβλεπόμενες συμβατικά αναπροσαρμογές των μισθωμάτων λόγω αύξησης του πληθωρισμού και την αύξηση των εσόδων των εμπορικών κέντρων.

<u>Ανάλυση ευαισθησίας</u>

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

(ποσά σε εκατ. Ευρώ)	Discount rates		Exit yields		Δείκτης Τιμών Καταναλωτή	
	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%
The Mall Athens	(9,8)	10,1	(11,8)	12,8	1,5	(1,4)
Mediterranean Cosmos	(3,9)	4,0	(2,6)	2,7	1,1	(1,1)
Golden Hall	(6,2)	6,4	(6,2)	6,7	1,8	(1,7)
Designer Outlet Athens	(3,4)	3,5	(3,5)	3,8	2,8	(2,7)
Εμπορικά Κέντρα	**(23,3)**	**24,0**	**(24,1)**	**26,0**	**7,2**	**(6,9)**

Επί μέρους των επενδυτικών ακινήτων σε λειτουργία του Ομίλου, λογιστικής αξίας περίπου €1.464 εκατ., υφίστανται βάρη και προσημειώσεις, την 31.12.2025.

Τα επενδυτικά ακίνητα σε λειτουργία έχουν καταταχθεί στο Επίπεδο 3 της ιεράρχησης εύλογης αξίας.

B. <u>Επενδύσεις σε Ακίνητα – Υπό Ανάπτυξη</u>

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

- Καταστήματα λιανικής και παροχής υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένων εμπορικών κέντρων (The Ellinikon Mall) και την εμπορική ανάπτυξη της Riviera Galleria εντός της Μαρίνας Αγίου Κοσμά, καθώς και χώρων στάθμευσης.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, με βάση τις εκτιμώμενες εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα υπό ανάπτυξη, προέκυψαν κέρδη εύλογης αξίας ύψους €2,9 εκατ. (2024: ζημιές €39,4 εκατ.), λαμβάνοντας υπόψιν και την επίπτωση του χρονισμού της έναρξης λειτουργίας τους, καθώς και τα ελαφρώς μειωμένα discount rates.

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

	Discount rates		Exit yields	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Επενδύσεις σε Ακίνητα – Υπό Ανάπτυξη	9,79%-10,20%	10,19%-10,86%	6,95%-7,45%	6,95%-7,45%

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

<u>Ανάλυση ευαισθησίας</u>

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

Ποσά σε € εκατ.	Discount rates		Exit yields		Επίπτωση χρονισμού	Μεταβολή κατασκευαστικού κόστους [1]	
	-0,50%	+0,50%	-0,50%	+0,50%	+12 μήνες	-15%	+15%
Επίπτωση στις αποτιμήσεις	41,60	(39,25)	34,35	(29,80)	(17,30)	80,50	(79,65)

[1] Η επίπτωση χρονισμού σχετίζεται κυρίως με την ενδεχόμενη καθυστέρηση στον προγραμματισμένο χρόνο έναρξης της ανάπτυξης των επενδυτικών ακινήτων.

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

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

Τα επενδυτικά ακίνητα υπό ανάπτυξη έχουν καταταχθεί στο Επίπεδο 3 της ιεράρχησης εύλογης αξίας.

Οι προαναφερόμενες εκτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων έχουν λάβει υπόψη, την οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.1, και το εξαγόμενο αποτέλεσμα των αποτιμήσεων από τους ανεξάρτητους εκτιμητές αποτελεί τη βέλτιστη, βάσει των συνθηκών, εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Οι μεταβολές της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων και κυρίως των εμπορικών κέντρων σε λειτουργία, σε σχέση με αυτές της συγκριτικής περιόδου διαφέρουν καθώς ενσωματώνουν κατά την ημερομηνία διεξαγωγής τους τις μεταβολές στην εκτίμηση από τις εκάστοτε συνθήκες σε σχέση με τους γεωπολιτικούς κινδύνους που προκύπτουν από τη συνεχιζόμενη σύγκρουση στην Ουκρανία, καθώς και άλλες πηγές παγκόσμιας έντασης με έμφαση στις περιοχές της Μέσης Ανατολής και της Ασίας-Ειρηνικού τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας, την ενεργειακή κρίση, καθώς και τις πληθωριστικές πιέσεις.

Παρόλο που τονίζουμε το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη συνεχιζόμενη σύγκρουση στην Ουκρανία, καθώς και άλλες πηγές παγκόσμιας έντασης με έμφαση στις περιοχές της Μέσης Ανατολής και της Ασίας-Ειρηνικού, είναι προφανές ότι οι περιφερειακές αστάθειες θα συνεχίσουν να προκαλούν προσωρινές διαταραχές, ωστόσο με μικρότερο αντίκτυπο στις καθημερινές λειτουργίες των χρηματοπιστωτικών και νομισματικών αγορών. Αυτό αποδεικνύεται και από τη στάση των Κεντρικών Τραπεζών, οι οποίες ακολουθούν μια νομισματική πολιτική που έχει οδηγήσει σε συνεχή συμπίεση των επιτοκίων, σε μια προσπάθεια είτε να επιφέρουν είτε να διατηρήσουν υγιείς ρυθμούς ανάπτυξης σε όλες τις μεγάλες οικονομίες. Αυτή η προσπάθεια υποστηρίζεται περαιτέρω από την προοδευτική αλλαγή στις δασμολογικές πολιτικές που ακολουθούσε αρχικά η νέα αμερικανική κυβέρνηση, η οποία οδήγησε σε σχετική χαλάρωση των επιθετικών δασμολογικών επιπέδων που εφαρμόστηκαν στην αρχή της κυβέρνησης Τραμπ. Υποστηρίζεται επίσης από την απόδοση των κύριων χρηματιστηριακών αγορών, οι οποίες συνεχίζουν να εμφανίζουν χαρακτηριστικά «ανόδου» λόγω της ανοδικής πορείας των τιμών των μετοχών των εταιριών τεχνολογίας εξαιτίας της χρήσης της Τεχνητής Νοημοσύνης στις καθημερινές λειτουργίες πολλών εταιριών σε όλο τον κόσμο. Παρά τα πολύ θετικά αυτά σημάδια, το οικονομικό περιβάλλον παραμένει αρκετά ρευστό και χαρακτηρίζεται από υψηλά επίπεδα μεταβλητότητας, γεγονός που κρατά όλους τους αναλυτές σε εγρήγορση ως προς το πώς θα εξελιχθεί η παγκόσμια οικονομία τους επόμενους δώδεκα μήνες, ιδίως λόγω του εν εξελίξει ανταγωνισμού μεταξύ ΗΠΑ και Κίνας σε διάφορα μέτωπα σε παγκόσμιο επίπεδο. Η αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων τους τελευταίους 24 μήνες έχει προκαλέσει κάποια αισιοδοξία στους οικονομολόγους. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα συνέχισε κατά τη διάρκεια του 2025 τη στρατηγική αποκλιμάκωσης των επιτοκίων μειώνοντας τα βασικά επιτόκια στο 2% τον Ιούνιο του 2025 (μείωση 175 μονάδων βάσης από το δεύτερο τρίμηνο του 2024) με φθίνουσα τάση. Ως εκ τούτου, η μείωση των επιτοκίων αναμένεται να βελτιώσει την οικονομική ανάπτυξη, η οποία ακόμη δεν μπορεί να βρει θετικό ρυθμό σε πολλές βασικές ευρωπαϊκές οικονομίες, με αποτέλεσμα να ενισχυθεί η οικονομική δραστηριότητα, προσφέροντας μια διέξοδο από τη στασιμότητα που έπληξε τις περισσότερες από τις μεγάλες οικονομίες της Ευρωζώνης, όπως η Γερμανία και η Γαλλία. Αυτή η στρατηγική αποκλιμάκωσης των επιτοκίων έχει υιοθετηθεί επί του παρόντος από την Ομοσπονδιακή Τράπεζα των ΗΠΑ, ώστε η αμερικανική οικονομία να διατηρήσει την ανταγωνιστικότητά της, η οποία υποβοηθείται επίσης από την υποτίμηση του δολαρίου ΗΠΑ έναντι του ευρώ και των άλλων νομισμάτων. Τέλος, μνεία θα πρέπει να γίνει και στην κλιματική αλλαγή, οι επιπτώσεις της οποίας θα αρχίσουν να γίνονται ολοένα και πιο αισθητές λόγω της έντασης φαινομένων όπως οι πλημμύρες και οι πυρκαγιές που εγκυμονούν σοβαρούς κινδύνους για την αγορά των ακινήτων επιφέροντας νέες προκλήσεις.

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου αποτιμήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές με βάση την εύλογη αξία, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα (RICS Valuation-Global Standards – Red Book) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), που είναι σε ισχύ από την 01.01.2025, τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS).

Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι εξωτερικοί εκτιμητές επισημαίνουν οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον, με όγκους συναλλαγών και άλλα σχετικά δεδομένα 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 συνεχίζει να παρουσιάζει πολύ καλές επιδόσεις σε όλους σχεδόν τους τομείς και αυτή η θετική πορεία αναμένεται να συνεχιστεί τουλάχιστον κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, αν και υπάρχουν κάποια σύννεφα πάνω από την πολιτική σκηνή σε σχέση με τις επερχόμενες εκλογές του 2027 και τις πιθανότητες για κάποια πολιτική αστάθεια.

Το κόστος του κρατικού δανεισμού έχει βελτιωθεί δραστικά και παραμένει κοντά σε αυτό άλλων οικονομιών της

Ευρωζώνης όπως η Ισπανία και η Γαλλία, αλλά παραδόξως είναι χαμηλότερο από αυτό της Ιταλίας. Οι αποδόσεις των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (GGB) άρχισαν να συμπιέζονται από το 4ο τρίμηνο του 2023 ως απόρροια του γεγονότος ότι η Ελλάδα έλαβε την επενδυτική βαθμίδα από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης. Αυτό το γεγονός μαζί με την συνεχή βελτίωση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και τη βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη καθώς και τη μείωση του δημοσίου ελλείμματος ως ποσοστό του ΑΕΠ έχει οδηγήσει σε βελτίωση των άμεσων ξένων επενδύσεων με έμφαση στον τομέα των ακινήτων. Ο μόνος περιορισμός σε αυτήν την κατάσταση είναι η επίμονη αύξηση του κόστους διαβίωσης, η οποία πλήττει άμεσα το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και συνεχίζει να υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών λόγω της αντίστασης που προβάλλει ο δομικός χαρακτήρας του πληθωρισμού. Αυτό το γεγονός δημιουργεί έναν φαύλο κύκλο αφενός ως προς την ανάγκη αύξησης του επιπέδου των μισθών και αφετέρου ως προς την τιμή των αγαθών λόγω των αυξανόμενων επιπέδων ζήτησης. Από την άλλη πλευρά, οι Ελληνικές τράπεζες έχουν εξορθολογήσει τους ισολογισμούς τους από τα περισσότερα Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια και τις Μη Εξυπηρετούμενες Εκθέσεις, και επομένως έχουν ενισχύσει την οικονομική τους θέση και είναι σε καλύτερη θέση να βοηθήσουν την ανάπτυξη της οικονομίας προσφέροντας χρηματοδότηση χρέους τόσο σε εταιρίες όσο και σε νοικοκυριά. Η πιστωτική επέκταση ενισχύεται περαιτέρω από τη διάθεση των κονδυλίων του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας σε διάφορα έργα που αναπτύχθηκαν από εταιρίες που επικεντρώνονται στην Ελλάδα. Η αγορά των ακινήτων αναμένεται να είναι ένας από τους τομείς που θα ωφεληθούν από τη μείωση των επιτοκίων και την ισχυρότερη οικονομική ανάπτυξη · ωστόσο, αυτά τα κεφάλαια θα είναι διαθέσιμα μέχρι το τέλος του 2026 και οι οικονομολόγοι αναμένουν με μεγάλο ενδιαφέρον πώς θα αποδώσει η ελληνική οικονομία χωρίς αυτήν την ένεση μετρητών. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, τα ακίνητα είναι ένας από τους τομείς που θα συνεχίσουν να επωφελούνται από την πτώση των επιτοκίων και τη βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη.

Το χαμηλό κόστος κεφαλαίων και η επιθυμία των τραπεζών να χρηματοδοτήσουν έργα στον τομέα των ακινήτων αναμένεται να συνεχίσουν να ενισχύουν τις επενδύσεις σε ακίνητα. Η ανησυχία έγκειται στο γεγονός ότι η ελληνική αγορά ακινήτων πρέπει να παραμείνει ανταγωνιστική έναντι των άλλων ευρωπαϊκών ανταγωνιστών της και να μην γίνει μια υπερθερμασμένη αγορά, στέλνοντας λάθος μήνυμα τόσο στους εγχώριους όσο και στους διεθνείς επενδυτές. Όσον αφορά τα επιτόκια, επισημαίνεται ότι οι αγορές έχουν ήδη υποθέσει μια τέτοια στροφή στην πολιτική των κεντρικών τραπεζών και ιδιαίτερα της Ομοσπονδιακής Τράπεζας των ΗΠΑ, κάτι που είχε άμεσες επιπτώσεις στην απόδοση των χρηματιστηρίων καθώς και στη διάθεση των επενδυτών να αναλάβουν πιο υπολογισμένο ρίσκο στον τομέα των ακινήτων με ισορροπημένες στρατηγικές μεταξύ ανάπτυξης και επενδύσεων σε σταθεροποιημένα περιουσιακά στοιχεία. Αξίζει να σημειωθεί ως συμπερασματικό σχόλιο ότι οι αγορές μέχρι στιγμής έχουν αντιδράσει με τρόπο που εξουδετερώνει τις γεωπολιτικές εντάσεις, οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην κατάσταση των οικονομιών Συνεπώς, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές 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: : Material valuation uncertainty (MVU)).

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 και οικονομικών κινδύνων που περιγράφονται παραπάνω μαζί με την αναμενόμενη πιο συντηρητική μείωση των επιτοκίων λόγω του επίμονου δομικού πληθωρισμού, επισημαίνουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης. Τέλος εξαιτίας των παραπάνω αστάθμητων παραγόντων, οι εξωτερικοί εκτιμητές έχουν ενσωματώσει στην εκτιμητική προσέγγιση τους υποθέσεις αναφορικά με απώλειες εσόδων καθώς και με αυξήσεις εξόδων ως προς επιμέρους κατηγορίες λειτουργικών/κεφαλαιουχικών δαπανών (common charges contribution, energy cost, κλπ.).

Δεν υπήρξε καμία αλλαγή στη μεθοδολογία αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για τις επενδύσεις σε ακίνητα. Η Διοίκηση και οι εξωτερικοί εκτιμητές είναι της άποψης ότι τα προεξοφλητικά επιτόκια (discount rates) και οι αποδόσεις εξόδου (exit yields) είναι εύλογα με βάση τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και τις αποδόσεις που αναμένουν οι επενδυτές για τα συγκεκριμένα εν λειτουργία εμπορικά κέντρα, τα οποία θεωρούνται από τα κορυφαία εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα, καθώς και τα επενδυτικά ακίνητα υπό ανάπτυξη.

Οι πληροφορίες που παρέχονται στους εκτιμητές και οι παραδοχές και τα μοντέλα αποτίμησης που χρησιμοποιούνται από τους εκτιμητές, εξετάζονται από την ομάδα της διαχείρισης των επενδυτικών ακινήτων, τον επικεφαλής των επενδυτικών ακινήτων και τον οικονομικό διευθυντή. Οι εκτιμητές συζητούν και είναι παρόντες απευθείας στην Επιτροπή Ελέγχου κατά την επισκόπηση των ενδιάμεσων και ετήσιων αποτελεσμάτων.

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

Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Σε αυτό το πλαίσιο η Διοίκηση παρακολουθεί επίσης προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με τους γεωπολιτικούς κινδύνους που προέρχονται από τη συνεχιζόμενη σύγκρουση στην Ουκρανία, καθώς και άλλες πηγές παγκόσμιας έντασης με έμφαση στις περιοχές της Μέσης Ανατολής και της Ασίας-Ειρηνικού, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας και τις επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού του Ομίλου.

7. Ενσώματα πάγια

ΟΜΙΛΟΣ *Ποσά σε € χιλ.*	**Κτίρια και εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων**	**Μεταφορικά μέσα & Μηχ./κός εξοπλισμός**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Ακινητοποιήσεις Υπό εκτέλεση και Προκ/λές**	**Σύνολο**
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – Κόστος					
1 Ιανουαρίου 2024	**115**	**3.448**	**13.112**	**-**	**16.675**
Προσθήκες	-	15	1.096	5	1.116
Μεταβολή λόγω εξαγοράς συμμετοχών σε επιχειρήσεις	-	-	212	-	212
31 Δεκεμβρίου 2024	**115**	**3.463**	**14.420**	**5**	**18.003**
1 Ιανουαρίου 2025	**115**	**3.463**	**14.420**	**5**	**18.003**
Προσθήκες	-	6	1.631	-	1.637
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6)	(38)	-	-	(5)	(43)
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	(6)	-	(6)
31 Δεκεμβρίου 2025	**77**	**3.469**	**16.045**	**-**	**19.591**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2024	**(81)**	**(3.125)**	**(9.846)**	**-**	**(13.052)**
Αποσβέσεις χρήσης	(3)	(55)	(589)	-	(647)
Μεταβολή λόγω εξαγοράς συμμετοχών σε επιχειρήσεις	-	-	(67)	-	(67)
31 Δεκεμβρίου 2024	**(84)**	**(3.180)**	**(10.502)**	**-**	**(13.766)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(84)**	**(3.180)**	**(10.502)**	**-**	**(13.766)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1)	(53)	(696)	-	(750)
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6)	13	-	-		13
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	6	-	6
31 Δεκεμβρίου 2025	**(72)**	**(3.233)**	**(11.192)**	**-**	**(14.497)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**31**	**283**	**3.918**	**5**	**4.237**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**5**	**236**	**4.853**	**-**	**5.094**

Επί των ενσωμάτων παγίων του Ομίλου δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις την 31.12.2025.

8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ *Ποσά σε € χιλ.*	**Λογισμικό**	**Λοιπά Άυλα περιουσιακά στοιχεία**	**Σύνολο**
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - Κόστος			
1 Ιανουαρίου 2024	**279**	**73**	**352**
Προσθήκες	24	-	24
Μεταβολή λόγω εξαγοράς συμμετοχών σε επιχειρήσεις	6	-	6
31 Δεκεμβρίου 2024	**309**	**73**	**382**
1 Ιανουαρίου 2025	**309**	**73**	**382**
Προσθήκες	1	-	1
Πωλήσεις / Διαγραφές	(1)	-	(1)
31 Δεκεμβρίου 2025	**309**	**73**	**382**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου 2024	**(175)**	**(54)**	**(229)**
Αποσβέσεις χρήσης	(25)	(7)	(32)
Μεταβολή λόγω εξαγοράς συμμετοχών σε επιχειρήσεις	(4)	-	(4)
31 Δεκεμβρίου 2024	**(204)**	**(61)**	**(265)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(204)**	**(61)**	**(265)**
Αποσβέσεις χρήσης	(30)	(6)	(36)
Πωλήσεις / Διαγραφές	1	-	1
31 Δεκεμβρίου 2025	**(233)**	**(67)**	**(300)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**105**	**12**	**117**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**76**	**6**	**82**

9. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες

Η δομή του Ομίλου κατά την 31.12.2025 έχει ως εξής:

Εταιρία	Χώρα εγκατάστασης	% άμεσης συμμετοχής μητρικής	% έμμεσης συμμετοχής μητρικής	ΣΥΝΟΛΙΚΟ % ΣΥΜ/ΧΗΣ
LAMDA MALLS A.E. – Μητρική εταιρία	Ελλάδα			
Θυγατρικές:				
PYLAIA S.M.S.A.	Ελλάδα	100,00	-	100,00
LAMDA DOMI S.M.S.A.	Ελλάδα	100,00	-	100,00
THE MALL ATHENS S.M.S.A.	Ελλάδα	100,00	-	100,00
DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.	Ελλάδα	100,00	-	100,00
LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A.	Ελλάδα	-	100,00	100,00
LAMDA RIVIERA S.M.S.A.	Ελλάδα	-	100,00	100,00
MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A.	Ελλάδα	100,00	-	100,00
LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A.	Ελλάδα	100,00	-	100,00
ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε	Ελλάδα	99,00	1,00	100,00
LAMDA LEISURE S.M.S.A.	Ελλάδα	100,00	-	100,00

Σημειώνονται τα εξής αναφορικά με τις προαναφερόμενες συμμετοχές:

- Η χώρα εγκατάστασης είναι ίδια με τη χώρα δραστηριότητας.
- Τα ποσοστά συμμετοχής αντιστοιχούν σε ισόποσα δικαιώματα ψήφων.
- Ο Όμιλος παρέχει εγγυήσεις σε Τράπεζες οι οποίες περιλαμβάνουν και ενεχυριασμένες μετοχές Εταιρίας και των θυγατρικών της που προκύπτουν από τις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Lamda Development S.A..

(α) Επενδύσεις της Εταιρίας σε θυγατρικές εταιρίες

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

Ποσά σε € χιλ.

			31.12.2025		
Επωνυμία	**Χώρα εγκατάστασης**	**Ποσοστό συμμετοχής**	**Κόστος κτήσης**	**Απομείωση**	**Λογιστική αξία**
PYLAIA S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	54.815	-	54.815
LAMDA DOMI S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	38.841	-	38.841
THE MALLS ATHENS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	133.609	-	133.609
DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	45.393	-	45.393
MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	1.992	-	1.992
LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	440.249	-	440.249
ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε.	Ελλάδα	99%	1.188	(717)	471
LAMDA LEISURE S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	1.800	(1.544)	256
Σύνολο			**717.888**	**(2.261)**	**715.627**

Ποσά σε € χιλ.			31.12.2024		
Επωνυμία	**Χώρα εγκατάστασης**	**Ποσοστό συμμετοχής**	**Κόστος κτήσης**	**Απομείωση**	**Λογιστική αξία**
PYLAIA S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	54.815	-	54.815
LAMDA DOMI S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	38.841	-	38.841
THE MALLS ATHENS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	133.609	-	133.609
DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	45.393	-	45.393
MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	1.992	-	1.992
LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	440.099	-	440.099
Σύνολο			**714.750**	**-**	**714.750**

Η κίνηση των συμμετοχών σε θυγατρικές εταιρίες αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Υπόλοιπο έναρξης	**714.750**	**473.462**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	3.138	223.000
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση δανεισμού	-	18.288
Σχηματισμός προβλέψεων απομείωσης	(2.261)	-
Υπόλοιπο τέλους	**715.627**	**714.750**

Αύξηση/μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου Θυγατρικών

Εντός του έτους 2025 πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά στις θυγατρικές εταιρίες LAMDA LEISURE S.M.S.A. ποσού €1,8 εκατ., ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε. ποσού €1,18 εκατ. και LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A. ποσού €0,15 εκατ., τις οποίες κάλυψε η Εταιρία. Επίσης, το 2025 πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά στη θυγατρική εταιρία ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε. ποσού €0,01 εκατ., την οποία κάλυψε η MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A..

Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση δανεισμού

Με την από 28.06.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. με κεφαλαιοποίηση του ενδοομιλικού δανεισμού ποσού €18.288.

Σχηματισμός προβλέψεων απομείωσης

Κατά τη διάρκεια του έτους 2025 αναγνωρίστηκαν για συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες, ζημίες απομείωσης ύψους €2,3 εκατ., όπως αναλύονται και παρακάτω:

ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε.	(717)
LAMDA LEISURE S.M.S.A.	(1.544)
Σύνολο	**(2.261)**

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

Ο Όμιλος συμμετέχει στην παρακάτω συγγενή εταιρία:

Ποσά σε € χιλ.			31.12.2025			
Επωνυμία	**Χώρα εγκατάστασης**	**Ποσοστό συμμετοχής**	**Κόστος κτήσης**	**Εκκαθάριση κοινοπραξίας**[1]	**Απομείωση Επένδυσης**	**Αξία Επένδυσης**
LOV LUXEMBOURG S.à r.l.	Λουξεμβούργο	50%	869	(869)	-	-
Σύνολο			**869**	**(869)**	**-**	**-**

[1] Στην εκκαθάριση κοινοπραξίας συμπεριλαμβάνεται ποσό 312 χιλ. €, το οποίο αφορά κλείσιμο πρόβλεψης απομείωσης προηγούμενων ετών και ποσό 557 χιλ. €, το οποίο αφορά είσπραξη από εκκαθάριση της συγγενούς εταιρίας.

Ποσά σε € χιλ.			31.12.2024			
Επωνυμία	**Χώρα εγκατάστασης**	**Ποσοστό συμμετοχής**	**Κόστος κτήσης**	**Μερίδιο στα αποτελέσματα**	**Απομείωση Επένδυσης**	**Αξία Επένδυσης**
LOV LUXEMBOURG S.à r.l.	Λουξεμβούργο	50%	869	492	(804)	557
Σύνολο			**869**	**492**	**(804)**	**557**

Η κίνηση της συγγενούς εταιρίας του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Υπόλοιπο έναρξης	**557**	**1.371**	**557**	**869**
Αναπροσαρμογή αξίας επένδυσης λόγω της κοινής διάσπασης LOV S.M.S.A.	(557)	(805)	(557)	(312)
Μερίδιο αποτελέσματος	-	(9)	-	-
Υπόλοιπο λήξης	**-**	**557**	**-**	**557**

Η συμμετοχή στη συγγενή εταιρία LOV LUXEMBOURG S.à r.l., αποκτήθηκε από την Εταιρία και τον Όμιλο στα πλαίσια της συναλλαγής υπό κοινό έλεγχο.

Η εταιρία LOV LUXEMBOURG S.à r.l. εκκαθαρίστηκε εντός του 2025. Μέχρι τότε αποτελούσε θυγατρική εταιρία της Μητρικής μέσω της άμεσης συμμετοχής της κατά 50% και της συμμετοχής της Εταιρίας κατά 50% και εξυπηρετούσε την ενδοομιλική χρηματοδότηση του Ομίλου.

10. Αποθέματα

Ποσά σε € χιλ.	**ΟΜΙΛΟΣ**	
	31.12.2025	**31.12.2024**
Εμπορεύματα	36	34
Σύνολο	**36**	**34**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		
Ακίνητα υπό ανάπτυξη	-	-
	-	**-**
Συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	**36**	**34**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	36	34
Σύνολο	**36**	**34**

Ο Όμιλος σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης προχώρησε σε έλεγχο απομείωσης της αξίας των αποθεμάτων που κατείχε την 31 Δεκεμβρίου 2025 και δεν προέκυψε ανάγκη μείωσης της λογιστικής αξίας των αποθεμάτων στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους.

11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Πελάτες	19.621	19.468	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(9.526)	(9.219)	-	-
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**10.095**	**10.249**	**-**	**-**
ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο [2]	41.806	31.100	-	-
Απαίτηση επιστροφής φόρου μεταβίβασης ακινήτου [4]	2.239	2.239	-	-
Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα [1]	1.541	1.541	-	-
Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένων δανείων	899	1.050	-	-
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	565	113	852	289
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31) [5]	-	-	5.017	-
Έξοδα επομένων χρήσεων	3.178	1.647	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου	6.208	7.595	46	19
Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις	664	527	142	19
	67.195	**56.061**	**6.057**	**327**
Προκαταβολές προμηθευτών [3]	19.025	6.786	-	-
Σύνολο	**86.220**	**62.847**	**6.057**	**327**
Ανάλυση απαιτήσεων:				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2.320	2.538	5.024	6
Κυκλοφορούν ενεργητικό	83.900	60.309	1.033	321
Σύνολο	**86.220**	**62.847**	**6.057**	**327**

[1] Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα

Σύμφωνα με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α΄ 68) και με μεταγενέστερες υπουργικές αποφάσεις, οι συνεργάτες καταστηματάρχες / μισθωτές απαλλάχθηκαν από την καταβολή του συνόλου του μισθώματός τους για τους μήνες Ιανουάριο έως Μάιο 2021. Αντίστοιχα για το ίδιο χρονικό διάστημα η Κυβέρνηση θα αποζημιώσει τον Όμιλο καταβάλλοντας το 60% των μισθωμάτων. Η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των μισθωμάτων επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% και 100% με αντίστοιχη αποζημίωση του 60%, για τους μήνες Ιούνιο και Ιούλιο 2021 σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών. Ο Όμιλος είναι σε επικοινωνία με τις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες σχετικά με την είσπραξη του υπολειπόμενου ποσού.

[2] ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο

Η αύξηση των απαιτήσεων του Ομίλου την 31.12.2025 συγκριτικά με την 31.12.2024 οφείλεται κυρίως στην απαίτηση ΦΠΑ από την ανάπτυξη του έργου στο Ελληνικό.

[3] Προκαταβολές προμηθευτών

Η αύξηση των προκαταβολών σε προμηθευτές του Ομίλου την 31.12.2025 συγκριτικά με την 31.12.2024 οφείλεται κυρίως αυξημένη δραστηριότητα των έργων στο Ελληνικό, καθώς εντατικοποιούνται οι ενέργειες για την ολοκλήρωση των προγραμματισμένων εργασιών.

[4] Απαίτηση επιστροφής φόρου μεταβίβασης ακινήτου

Η εταιρία L.O.V. S.M.S.A. (εφεξής «L.O.V.»), της οποίας η THE MALL ATHENS S.M.S.A. αποτελεί καθολική διάδοχο κατόπιν κοινής διάσπασης, είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7 εκατ., προσφεύγοντας εν τέλει κατά της σιωπηρής απόρριψης της εν λόγω επιφύλαξης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Το 2013 η εν λόγω προσφυγή έγινε εν μέρει δεκτή και διατάχθηκε νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου, επιστρεφομένου κατ' αυτόν τον τρόπο στην L.O.V. ποσού περίπου €9,5 εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της L.O.V. απορρίφθηκε, η δε αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου έγινε δεκτή. Η υπόθεση παραπέμφθηκε εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο, το οποίο αρχικά ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, υποχρεώνοντας τα μέρη να προσκομίσουν στοιχεία για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, εν συνεχεία δε, κατόπιν επανασυζήτησης της υπόθεσης, εξέδωσε οριστική απόφαση με την οποία απέρριψε την προσφυγή, προσδιόρισε το ίδιο την φορολογητέα αξία του ακινήτου και υποχρέωσε την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να διενεργήσει νέα εκκαθάριση του φόρου με βάση την αξία αυτή. Δυνάμει της απόφασης αυτής η L.O.V. κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3 εκατ. Κατ' αυτής ασκήθηκε εκ νέου αίτηση αναιρέσεως ενώπιον του ΣτΕ, η οποία συζητήθηκε στις 25.5.2022 και επ' αυτής εκδόθηκε η απόφαση ΣτΕ 54/2023, με την οποία αίτηση αναιρέσεως της L.O.V. έγινε δεκτή και αναιρέθηκε η απόφαση του Διοικητικού Εφετείου που προέβη σε υπολογισμό της φορολογητέας αξίας του ακινήτου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία. Κατόπιν τούτου, η φορολογική αρχή προέβη σε νέα εκκαθάριση του φόρου, από την οποία προέκυψε επιστροφή του υπερβάλλοντος ποσού φόρου μεταβίβασης

(και δημοτικού φόρου) ύψους περίπου €6,9 εκατ. Εντούτοις, η φορολογική αρχή παρέλειψε να καταβάλει, επιπλέον, στην εταιρία το ποσό των οφειλόμενων τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ. Για τον λόγο αυτό, στις 14.12.2023, η Εταιρία (ως καθολική διάδοχος της L.O.V.) άσκησε ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (Δ.Ε.Δ.) της Α.Α.Δ.Ε., ζητώντας την καταβολή των ως άνω τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ.. Στις 10.04.2024 η Εταιρία πληροφορήθηκε την απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής της από τη Δ.Ε.Δ.. Κατ' αυτής η εταιρία άσκησε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών η οποία εκδικάστηκε στις 12.02.2026 και αναμένεται η απόφαση του Εφετείου. Εκτιμάται ότι οι πιθανότητες ευδοκίμησης είναι υψηλές.

[5] Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

Το Δεκέμβριο του 2025, η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη δανειακής σύμβασης με τη θυγατρική της LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A. συνολικού κεφαλαίου €35,0 εκατ.. Το επιτόκιο αναφοράς είναι σταθερό 4,83%. Η απώτατη ημερομηνία αποπληρωμής ορίστηκε η 30.06.2034.

Η ταξινόμηση του κονδυλίου «Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις» του Ομίλου και της Εταιρίας σε χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και η πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία την 31 Δεκεμβρίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024 παρατίθεται παρακάτω:

Όμιλος

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική προσέγγιση**			**Σύνολο**
		Στάδιο 1	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2025[1]	47.624	**-**	**-**	-	47.624
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(9.526)	**-**	**-**	**-**	(9.526)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2025	**38.098**	**-**	**-**	**-**	**38.098**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2025	48.122	-	-	-	48.122
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2025	**86.220**	-	-	**-**	**86.220**

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

Εταιρία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική προσέγγιση**			**Σύνολο**
		Στάδιο 1	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2025	994	-	-	**5.063**	6.057
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	-	-	-	-	-
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2025	**994**	**-**	**-**	**5.063**	**6.057**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2025	-	**-**	**-**	**-**	**-**
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2025	**994**	-	-	**5.063**	**6.057**

Όμιλος

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική προσέγγιση**			**Σύνολο**
		Στάδιο 1	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2024[1]	36.030	**-**	**-**	-	36.030
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(9.219)	**-**	**-**	**-**	(9.219)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024	**26.811**	**-**	**-**	**-**	**26.811**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2024	36.036	-	-	-	36.036
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2024	**62.847**	-	-	**-**	**62.847**

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

Εταιρία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική προσέγγιση**			**Σύνολο**
		Στάδιο 1	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2024	308	-	-	19	327
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	-	-	-	-	-
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024	**308**	**-**	**-**	**19**	**327**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2024	-	**-**	**-**	**-**	**-**
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2024	**308**	-	-	**19**	**327**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 οι Πελάτες και οι σχετικές Προβλέψεις απομείωσης έχουν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**ΟΜΙΛΟΣ**		
	31.12.2025		
	Πελάτες	**Προβλέψεις απομείωσης**	**Μεσοσταθμικά ποσοστά αθέτησης**
Δεν είναι σε καθυστέρηση	927	-	-
Σε καθυστέρηση λιγότερο από 30 ημέρες	6.081	(390)	0,38%
Σε καθυστέρηση 30-60 ημέρες	2.516	(269)	0,52%
Σε καθυστέρηση 60-90 ημέρες	845	(176)	0,73%
Σε καθυστέρηση 90-120 ημέρες	329	(93)	1,26%
Σε καθυστέρηση περισσότερο από 120 ημέρες	8.921	(8.597)	3,11% - 100%
	19.621	**(9.526)**	
	10.095		

Συμφωνία μεταβολών προβλέψεων απομείωσης πελατών:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2025	**31.12.2024**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**(9.219)**	**(9.929)**
Προβλέψεις περιόδου για απαιτήσεις από πελάτες (σημείωση 24)	(469)	-
Αναστραφείσες προβλέψεις για απαιτήσεις από πελάτες (σημείωση 24)	162	710
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**(9.526)**	**(9.219)**

Κατά τη διάρκεια του 2025 ο Όμιλος κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 αναγνώρισε αντιστροφή προβλέψεων αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς συνολικού ποσού €162 χιλ. (σημείωση 24).

Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς - Απλοποιημένη προσέγγιση

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

Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς - Γενική προσέγγιση

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

ΦΠΑ εισπρακτέο και απαιτήσεις από το Δημόσιο τομέα

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

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Διαθέσιμα σε τράπεζες	18.886	21.173	14	7.126
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	82.294	124.188	18.579	12.784
Διαθέσιμα στο ταμείο	370	293	-	-
Σύνολο	**101.550**	**145.654**	**18.593**	**19.910**

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

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

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Ba1	-	-	20.071	-
Baa1	106.659	-	-	
Baa2	-	91.719	-	21.895
Baa3	-	59.925	-	43
	106.659	**151.644**	**20.071**	**21.938**

Τα υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις. Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις για την κάλυψη των τραπεζικών ομολογιακών δανείων του Ομίλου και της Εταιρίας απεικονίζονται στο κονδύλι «Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα».

Κατά την 31.12.2025, τα τραπεζικά διαθέσιμα του Ομίλου ήταν συγκεντρωμένα σε κυρίως 2 τραπεζικούς οργανισμούς στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς του. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε το 2025 κάτι που αποτυπώθηκε και στις εκθέσεις αξιολόγησής των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

13. Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Διαθέσιμα σε τράπεζες	5.479	6.284	1.478	2.028
Σύνολο	**5.479**	**6.284**	**1.478**	**2.028**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	800	800	-	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.679	5.484	1.478	2.028
Σύνολο	**5.479**	**6.284**	**1.478**	**2.028**

Οι δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις συνδέονται με το δανεισμό των θυγατρικών του Ομίλου και της Εταιρίας και διακρατούνται ως εξασφάλιση για την αποπληρωμή του.

14. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρεωστικοί τίτλοι (debt instruments) αποτιμώμενοι στο αποσβεσμένο κόστος:				
Πελάτες	10.095	10.249	-	-
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	565	113	852	289
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	-	-	5.017	-
Απαιτήσεις από διανομή προσωρινών μερισμάτων	-	-	-	-
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις[1]	8.413	12.004	188	38
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	101.550	145.654	18.593	19.910
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	5.479	6.284	1.478	2.028
Παράγωγα που προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου:				
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	271	579	-	-

[1] Οι «Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις» συμπεριλαμβάνουν «Απαίτηση επιστροφής φόρου μεταβίβασης ακινήτου», «Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα», «Δεδουλευμένα Έσοδα» και «Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις».

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος:				
Προμηθευτές	23.001	25.138	7	15
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	1.353	18.771	414	60
Μερίσματα πληρωτέα	-	9.947	-	9.947
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις[1]	27.472	35.593	461	505
Δάνεια (τραπεζικά και ομολογιακά δάνεια)	648.099	612.588	70.454	65.207

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

15. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Ποσά σε € χιλ.	**Αριθμός μετοχών**	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Υπέρ το άρτιο**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2024	**483.029.652**	**483.030**	**7.454**	**490.484**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά	69.600.000	69.600	-	69.600
Έξοδα έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(208)	(208)
31 Δεκεμβρίου 2024	**552.629.652**	**552.630**	**7.246**	**559.876**
1 Ιανουαρίου 2025	**552.629.652**	**552.630**	**7.246**	**559.876**
31 Δεκεμβρίου 2025	**552.629.652**	**552.630**	**7.246**	**559.876**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας αποτελείται από 552.629.652 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 (ένα).

Η Lamda Development S.A. συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της LAMDA MALLS με ποσοστό 95,91% ενώ η αλλοδαπή θυγατρική εταιρία του ομίλου Lamda Development S.A., LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V. συμμετέχει με ποσοστό 4,09%.

16. Λοιπά αποθεματικά και Διαφορές συνένωσης

Ποσά σε € χιλ.	Τακτικό αποθεματικό	Συνεισφορά μητρικής από παροχή συμμετοχικών τίτλων	Αποθεματικό μετατροπής σε Ευρώ	Αποθεματικά αντιστάθμισης ταμειακών ροών [1]	Αποθεματικό αναλογιστικών (κερδών)/ζημιών	Αποθεματικό εισφορών από Μητρική	Διαφορές συνένωσης	Σύνολο
ΟΜΙΛΟΣ								
1 Ιανουαρίου 2024	**12.704**	**24**	**37**	**342**	**-**	**59.923**	**(219.307)**	**(146.277)**
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	2.938	420	-	(2.944)	(7)	-	-	407
31 Δεκεμβρίου 2024	**15.642**	**444**	**37**	**(2.602)**	**(7)**	**59.923**	**(219.307)**	**(145.870)**
1 Ιανουαρίου 2025	**15.642**	**444**	**37**	**(2.602)**	**(7)**	**59.923**	**(219.307)**	**(145.870)**
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	1.920	379	-	1.587	4	-	-	3.890
31 Δεκεμβρίου 2025	**17.562**	**823**	**37**	**(1.015)**	**(3)**	**59.923**	**(219.307)**	**(141.980)**

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

Ποσά σε € χιλ.	Τακτικό αποθεματικό	Συνεισφορά μητρικής από παροχή συμμετοχικών τίτλων	Αποθεματικά αναδιοργάνωσης (προερχόμενο από κέρδη εις νέον)	Αποθεματικό αναλογιστικών (κερδών)/ζημιών	Σύνολο
ΕΤΑΙΡΙΑ					
1 Ιανουαρίου 2024	**3.998**	**-**	**82.538**	**3**	**86.539**
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	1.224	443	-	(5)	1.662
31 Δεκεμβρίου 2024	**5.222**	**443**	**82.538**	**(2)**	**88.201**
1 Ιανουαρίου 2025	**5.222**	**443**	**82.538**	**(2)**	**88.201**
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	693	379	-	-	1.072
31 Δεκεμβρίου 2025	**5.915**	**822**	**82.538**	**(2)**	**89.273**

Τακτικό αποθεματικό

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

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

Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών

Το αποθεματικό του Ομίλου κατά την 31.12.2025 περιλαμβάνει ποσό €1.587 χιλ. από την αποτίμηση του παραγώγου αντιστάθμισης ταμειακών ροών στην εύλογη αξία μετά από αναβαλλόμενη φορολογία [31.12.2024: μείον (€2.602) χιλ.]. Η ακαθάριστη από αναβαλλόμενη φορολογία μεταβολή κατά τη διάρκεια της περιόδου ανήλθε σε κέρδος €2.035 χιλ..

Συνεισφορά μητρικής από παροχή συμμετοχικών τίτλων

Το Αποθεματικό Συνεισφοράς μητρικής από παροχή συμμετοχικών τίτλων αφορά στα προγράμματα διάθεσης δικαιωμάτων προαίρεσης/απόκτησης μετοχών της μητρικής Lamda Development στο προσωπικό των συνδεδεμένων με αυτήν εταιριών κατά την έννοια του άρθρου 32 του Νόμου 4308/2014.

Διαφορές συνένωσης

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

17. Δάνεια

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Μακροπρόθεσμα δάνεια				
Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια	630.597	596.383	70.631	65.575
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**630.597**	**596.383**	**70.631**	**65.575**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια	17.502	16.205	(177)	(368)
Τραπεζικά δάνεια	-	-	-	-
Τόκοι πληρωτέοι	-	-	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**17.502**	**16.205**	**(177)**	**(368)**
Συνολικά δάνεια	**648.099**	**612.588**	**70.454**	**65.207**

Η μεταβολή των δανείων έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Υπόλοιπο έναρξης	**612.588**	**572.319**	**65.207**	**-**
Ανάληψη δανεισμού	93.800	101.000	5.000	101.000
Τόκος που χρεώθηκε	26.723	32.812	2.921	1.797
Τόκος που εξοφλήθηκε	(26.723)	(33.630)	(2.921)	(1.797)
Αναχρηματοδότηση τραπεζικών ομολογιακών δανείων	-	566.830	-	-
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	426	2.455	247	15
Έξοδα έκδοσης δανείων	(2.610)	(3.574)	-	(808)
Αποπληρωμή δανείων	(56.105)	(625.624)	-	(35.000)
Υπόλοιπο λήξης	**648.099**	**612.588**	**70.454**	**65.207**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	29.898	82.142	6.914	65.575
Μεταξύ 2 και 5 ετών	600.700	55.331	63.717	-
Πάνω από 5 έτη	-	458.911	-	-
Σύνολο	**630.597**	**596.383**	**70.631**	**65.575**

Στο σύνολο των δανείων κατά την 31.12.2025 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης δανείων ύψους €5,4 εκατ. (31.12.2024: €2,8 εκατ.), εκ των οποίων ποσό ύψους €0,2 εκατ. αναλογεί σε βραχυπρόθεσμα δάνεια ενώ το υπόλοιπο €5,2 εκατ. σε μακροπρόθεσμα δάνεια. Κατά την 31.12.2025, μέρος των αναπόσβεστων εξόδων αποτελούν τα αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης του τραπεζικού Ομολογιακού Δανείου που εξέδωσε η Εταιρία την 27.03.2024 και ανέρχονται σε €0,5εκατ.. Την 31.12.2025, το μεσοσταθμικό επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, εξαιρουμένων των εξόδων έκδοσης δανείων, διαμορφώθηκε σε 4,0% (31.12.2024: 4,20%) και αναλύεται ως εξής: α) για τα δάνεια σταθερού επιτοκίου το μεσοσταθμικό επιτόκιο ανήλθε σε 2,81% και β) για τα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου το μεσοσταθμικό επιτόκιο αναφοράς ανήλθε σε 2,19% πλέον μέσου σταθμικού περιθωρίου 1,84%.

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

Κατά την 31.12.2025, τα βραχυπρόθεσμα τραπεζικά ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν κυρίως τις προγραμματισμένες μερικές αποπληρωμές κεφαλαίων εντός των επόμενων δώδεκα μηνών των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A., DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A..

Η Εταιρία υπέγραψε την 29.11.2024 τραπεζικό ομολογιακό δάνειο ύψους έως €101 εκατ., το οποίο χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό του από τις τράπεζες Alpha Bank, Attica Bank, Eurobank και Τράπεζα Πειραιώς με αρχική ημερομηνία λήξης την 31.12.2026, δυνατότητα επέκτασης έως την 29.12.2028 και επιτόκιο που καθορίζεται από το Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου. Κατά την 31.12.2025 το άληκτο κεφάλαιο ανήλθε σε €71 εκατ., με ανοικτή πιστωτική γραμμή ύψους €30 εκατ., ενώ προβλέπονται οι δείκτες δανεισμού που αφορούν τους χρηματοοικονομικούς δείκτες Debt Service Cover Ratio (DSCR) και Portfolio Loan To Value (LTV).

Επίσης, η Εταιρία υπέγραψε την 27.03.2024 τραπεζικό ομολογιακό δάνειο ύψους έως €35 εκατ., το οποίο χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό του από την Τράπεζα Πειραιώς, με ημερομηνία λήξης την 28.09.2025 και επιτόκιο που καθορίζεται από το Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου. Ωστόσο, το δάνειο αποπληρώθηκε πλήρως την 12.12.2024.

Στο πλαίσιο της σχεδιαζόμενης αναδιοργάνωσης, κατά την 02.04.2024 πραγματοποιήθηκε η αναχρηματοδότηση των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των 4 θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. με τις Τράπεζες Eurobank, Πειραιώς και Alpha Bank. Το ύψος των δανείων ανά θυγατρική εταιρία ανέρχεται σε ποσό έως €289 εκατ., έως €72 εκατ., έως €171 εκατ. και έως €68 εκατ. αντίστοιχα για την κάθε μια θυγατρική εταιρία. Κατά την 31.12.2025 το άληκτο κεφάλαιο για την THE MALL ATHENS S.M.S.A. ανήλθε σε περίπου €259,5 εκατ. με ανοιχτή πιστωτική γραμμή ύψους περίπου €13 εκατ., για την PYLAIA S.M.S.A. σε περίπου €67 εκατ., για την LAMDA DOMI S.M.S.A σε περίπου €142,6 εκατ. με ανοιχτή πιστωτική γραμμή ύψους περίπου €18 εκατ. και τέλος, για την DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. σε περίπου €63,5 εκατ. Η ημερομηνία λήξης των δανείων έχει οριστεί την 30.06.2030 και το επιτόκιο που εφαρμόζεται καθορίζεται από το Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου.

Ο Όμιλος θεώρησε ότι η ανά χρηματοδότηση του ως άνω δανεισμού τροποποίησε ουσιαστικά τους όρους των σχετικών δανείων (extinguishment), στο πλαίσιο των οριζόμενων από το ΔΠΧΑ 9, και στο πλαίσιο αυτό κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2024, αναγνωρίστηκε συνολικό ποσό €1,8 εκατ. ως καθαρή ζημιά στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Στα ανωτέρω νέα κοινά τραπεζικά ομολογιακά δάνεια υπάρχουν όροι σταυροειδούς αθέτησης υποχρέωσης (Cross Default) μεταξύ τους, ενώ οι δείκτες δανεισμού που προβλέπονται σε αυτά, αφορούν συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες και μη χρηματοοικονομικούς, η μέτρηση των οποίων γίνεται σε επίπεδο χαρτοφυλακίου των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία των ανωτέρω εταιριών.

Τον Φεβρουάριο 2025 υπεγράφη δανειακή σύμβαση-γέφυρα συνολικού ποσού €185 εκατ. (περιλαμβανομένου ποσού €39 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ) με σκοπό την χρηματοδότηση των εξόδων ανάπτυξης της Riviera Galleria, και του σχετικού ΦΠΑ. Στο σχήμα του κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού συμμετέχουν: «Τράπεζα Πειραιώς», «Τράπεζα Eurobank», «Alpha Bank» και «Credia Bank», ενώ τον Σεπτέμβριο του 2025 υπεγράφη η ισόποση δανειακή σύμβαση με την συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, η οποία αναχρηματοδότησε την σύμβαση-γέφυρα, ενώ η διάρκεια της χρηματοδότησης ορίζεται έως την 31.12.2026 (με δυνατότητα της εκδότριας εταιρίας για παράταση έως την 31.12.2033). Κατά την 31.12.2025 έχουν εκταμιευτεί €49,7 εκατ., εκ των οποίων €10,3 εκατ. προορίζονται για τη χρηματοδότηση Φ.Π.Α..

Για τις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της την 31 Δεκεμβρίου 2025, υπάρχει υποχρέωση επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών εντός των επομένων 12 μηνών. Την 31 Δεκεμβρίου 2025 δεν υπάρχουν ενδείξεις περί μη συμμόρφωσης των χρηματοοικονομικών δεικτών εντός των επομένων 12 μηνών.

Σημειώνεται ότι το επιτόκιο όλων των Χρηματοδοτήσεων (εξαιρουμένου του ποσού χρηματοδότησης της θυγατρικής εταιρίας LAMDA RIVIERA S.M.S.A. από το Ταμείο Ανάκαμψης το οποίο είναι σταθερού επιτοκίου) είναι κυμαινόμενο και το προβλεπόμενο περιθώριο έχει προσδιοριστεί με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Στο πλαίσιο των Χρηματοδοτήσεων, οι οποίες προβλέπεται να διέπονται από το Ελληνικό δίκαιο, και προς εξασφάλιση της αποπληρωμής τους, προβλέπεται η παροχή εξασφαλιστικών δικαιωμάτων, τα οποία είναι συνήθη σε τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις έργων (project finance) όπως ενδεικτικά, η σύσταση υποθήκης σε ακίνητα (που θα προβούν στις εμπορικές αναπτύξεις The Ellinikon Mall και Riviera Galleria), περιορισμοί στις διανομές μερισμάτων προς τους μετόχους του δανειζόμενου εκάστου δανείου, η ενεχυρίαση των μετοχών των δανειζόμενων θυγατρικών και η ενεχυρίαση των απαιτήσεων τους.

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

Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας του συνόλου των δανείων γίνεται με βάση τιμές για απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε οργανωμένες αγορές (μη παρατηρήσιμες τιμές).

Δείκτες δανεισμού (Covenants)

(σε € εκατ.)

Προϊόν χρηματοδότησης	Εταιρία	Επιτόκιο αναφοράς	Δείκτες δανεισμού (Covenants)	Ημερ/νία λήξης	Υπόλοιπα κεφαλαίων ανά πιστωτικό ίδρυμα					
					Eurobank	Piraeus Bank	Alpha Bank	Credia Bank	Ελληνικό Δημόσιο (μέσω Eurobank, Piraeus, Alpha, Credia)	Σύνολο
Τραπεζικό ομολογιακό Δάνειο (€289,0 εκατ.)	THE MALL ATHENS S.M.S.A.	Tranche A: 1,80% + 3M Euribor Rate Tranche B: 1,80% + 3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) ≥110% (σε επίπεδο χαρτοφυλακίου) & Loan to Value ≤75% (L&V σε επίπεδο των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία)	28/06/2030	103,8	103,8	51,9	0,0	0,0	259,5
Τραπεζικό ομολογιακό Δάνειο (€171,0 εκατ.)	LAMDA DOMI S.M.S.A.	Tranche A: 1,80% + 3M Euribor Rate Tranche B: 1,80% + 3M Euribor Rate Tranche C: 1,80% + 3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) ≥110% (σε επίπεδο χαρτοφυλακίου) & Loan to Value ≤75% (L&V σε επίπεδο των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία)	28/06/2030	57,0	57,0	28,5	0,0	0,0	142,5
Τραπεζικό ομολογιακό Δάνειο (€72,0 εκατ.)	PYLAIA S.M.SA.	Tranche A: 1,80% + 3M Euribor Rate Tranche B: 1,80% + 3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) ≥110% (σε επίπεδο χαρτοφυλακίου) & Loan to Value ≤75% (L&V σε επίπεδο των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία)	28/06/2030	26,9	26,9	13,3	0,0	0,0	67,2
Τραπεζικό ομολογιακό Δάνειο (€68,0 εκατ.)	DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.	1,80% + 3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) ≥110% (σε επίπεδο χαρτοφυλακίου) & Loan to Value ≤75% (L&V σε επίπεδο των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία)	28/06/2030	25,4	25,4	12,7	0,0	0,0	63,5
Τραπεζικό ομολογιακό Δάνειο (€101,0 εκατ.)	LAMDA MALLS S.A.	2,10% + 3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) ≥115% Portfolio Loan to Value ≤70%	29/12/2028	25,4	25,4	16,9	3,4	0,0	71,1

(σε € εκατ.)

					Υπόλοιπα κεφαλαίων ανά πιστωτικό ίδρυμα					
Προϊόν χρηματοδότησης	**Εταιρία**	**Επιτόκιο αναφοράς**	**Δείκτες δανεισμού (Covenants)**	**Ημερ/νία λήξης**	**Eurobank**	**Piraeus Bank**	**Alpha Bank**	**Credia Bank**	**Ελληνικό Δημόσιο (μέσω Eurobank, Piraeus, Alpha, Credia)**	**Σύνολο**
Τραπεζικό ομολογιακό Δάνειο (€185,0 εκατ.)	LAMDA RIVIERA S.M.S.A.	Tranche A: 2,81% Fixed Rate Tranche B: 2,50% + 3M Euribor Rate Tranche C: 1,80% + 3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) ≥110% Loan to Value ≤80%	Tranche A, Tranche B: 31/12/2033 VAT Facility Tranche C: 29/12/2028	9,7	9,7	6,4	1,3	22,7	49,8
Σύνολο					**248,1**	**248,1**	**129,9**	**4,7**	**22,7**	**653,5**

Κατά την 31.12.2025, όλοι οι προαναφερόμενοι δείκτες ικανοποιούνται σε εταιρικό και ενοποιημένο επίπεδο.

Εκτός από τους προαναφερθέντες χρηματοοικονομικούς δείκτες δανεισμού (covenants), οι δανειακές συμβάσεις περιλαμβάνουν και μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου, στο πλαίσιο της ανάπτυξης του Ελληνικού. Αυτές οι υποχρεώσεις αφορούν, μεταξύ άλλων, ορόσημα ολοκλήρωσης εργασιών συγκεκριμένων αναπτύξεων, καθώς και συγκεκριμένες ημερομηνίες ανάληψης δανείων. Κατά την 31.12.2025, όλοι οι σχετικοί δείκτες πληρούνται τόσο σε εταιρικό όσο και σε ενοποιημένο επίπεδο. Σε περιπτώσεις όπου ο Όμιλος εκτιμά ότι οι δείκτες αυτοί ενδέχεται να μην τηρηθούν μελλοντικά, αιτείται και λαμβάνει τις απαραίτητες παρεκκλίσεις (waivers) από τους πιστωτές. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 31.12.2025, ο Όμιλος έχει εξασφαλίσει όλα τα απαιτούμενα waivers και δεν υφίσταται καμία παράβαση όρων των δανειακών συμβάσεων.

Συνολικός δανεισμός

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

Η μεταβολή του συνολικού δανεισμού παρουσιάζεται παρακάτω:

ΟΜΙΛΟΣ			**Μη ταμειακές μεταβολές**					
Ποσά σε € χιλ.	**Υπόλοιπο 01.01.2025**	**Ταμειακές ροές**	**Δεδουλευμένοι τόκοι**	**Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση**	**Απόκτηση παγίων με μίσθωση/ τροποποιήσεις συμβολαίων**	**Τροποποιήσεις μισθωμάτων**	**Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων**	**Υπόλοιπο 31.12.2025**
Δάνεια (*μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα*)	612.588	35.085	-	426	-		-	648.099
Τόκοι πληρωτέοι	-	(26.723)	26.723	-	-		-	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων (*μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες*)	88.179	(4.695)	4.069	-	252	(56)	4.567	92.316
Σύνολο	**700.767**	**3.667**	**30.792**	**426**	**252**	**(56)**	**4.567**	**740.415**

ΟΜΙΛΟΣ			**Μη ταμειακές μεταβολές**				
Ποσά σε € χιλ.	**Υπόλοιπο 01.01.2024**	**Ταμειακές ροές**	**Δεδουλευμένοι τόκοι**	**Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση**	**Απόκτηση παγίων με μίσθωση/ τροποποιήσεις συμβολαίων**	**Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων**	**Υπόλοιπο 31.12.2024**
Δάνεια (*μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα*)	571.501	38.632	-	2.455	-	-	612.588
Τόκοι πληρωτέοι	818	(33.630)	32.812	-	-	-	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων (*μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες*)	85.335	(4.468)	3.896	-	205	3.211	88.179
Σύνολο	**657.654**	**534**	**36.708**	**2.455**	**205**	**3.211**	**700.767**

18. Μισθώσεις

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

Οι όροι των μισθώσεων διαπραγματεύονται κάθε φορά εκ νέου και περιλαμβάνουν διαφορετικούς όρους και προϋποθέσεις. Οι συμβάσεις μίσθωσης δεν ενσωματώνουν συγκεκριμένες ρήτρες ενώ τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εξασφαλίσεις έναντι δανεισμού.

Οι μεταβολές των δικαιωμάτων χρήσης του Ομίλου και της Εταιρίας παρουσιάζονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ

(Ποσά σε € χιλ.)	Εδαφικές Εκτάσεις	Αποθήκες	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2024	**-**	**40**	**56**	**97**
Προσθήκες εντός χρήσης	-	-	204	204
Απόσβεση	-	(19)	(46)	(65)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2024	**-**	**21**	**214**	**236**
Δικαίωμα χρήσης - 1 Δεκεμβρίου 2025	**-**	**21**	**214**	**236**
Προσθήκες εντός χρήσης	189	-	63	252
Απόσβεση	(51)	(19)	(83)	(153)
Τροποποιήσεις μισθωμάτων	(54)	-	-	(54)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2025	**83**	**2**	**195**	**281**

ΕΤΑΙΡΙΑ

(Ποσά σε € χιλ.)	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Δεκεμβρίου 2024	**4**	**4**
Προσθήκες εντός χρήσης	32	32
Απόσβεση	(10)	(10)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2024	**26**	**26**
Δικαίωμα χρήσης - 1 Δεκεμβρίου 2025	**26**	**26**
Προσθήκες εντός χρήσης	39	39
Απόσβεση	(19)	(19)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2025	**46**	**46**

Το ακίνητο του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos εκμισθώνεται και το σχετικό περιουσιακό στοιχείο ποσού €92.028 χιλ. (31.12.2024: €87.940 χιλ.) δεν παρουσιάζεται στα Δικαιώματα χρήσης αλλά ταξινομείται σύμφωνα με το πρότυπο ΔΛΠ 40 στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» (σημείωση 6)), ενώ οι σχετικές ισόποσες υποχρεώσεις παρουσιάζονται παρακάτω.

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

ΟΜΙΛΟΣ

(Ποσά σε € χιλ.)	Εδαφικές εκτάσεις & Αποθήκες	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2024	**85.277**	**58**	**85.335**
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	3.211	-	3.211
Προσθήκες εντός χρήσης	-	205	205
Χρεωστικοί τόκοι	3.892	4	3.896
Πληρωμές μισθωμάτων	(4.419)	(49)	(4.468)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - 31 Δεκεμβρίου 2024	**87.961**	**218**	**88.179**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2025	**87.961**	**218**	**88.179**
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	4.567	-	4.567
Προσθήκες εντός χρήσης	189	63	252
Χρεωστικοί τόκοι	4.066	9	4.075
Τροποποιήσεις μισθωμάτων Κλείσιμο υποχρεώσεων	(56)	-	(56)
Πληρωμές μισθωμάτων	(4.613)	(89)	(4.702)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - 31 Δεκεμβρίου 2025	**92.114**	**201**	**92.315**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			644
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			91.672
Σύνολο			**92.316**

ΕΤΑΙΡΙΑ

(Ποσά σε € χιλ.)	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2024	**4**	**4**
Προσθήκες εντός χρήσης	33	33
Χρεωστικοί τόκοι	1	1
Πληρωμές μισθωμάτων	(11)	(11)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - 31 Δεκεμβρίου 2024	**27**	**27**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2025	**27**	**27**
Προσθήκες εντός χρήσης	38	38
Χρεωστικοί τόκοι	2	2
Πληρωμές μισθωμάτων	(20)	(20)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - 31 Δεκεμβρίου 2025	**47**	**47**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		21
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		26
Σύνολο		**47**

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων 31.12.2025 είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως:

(Ποσά σε € χιλ.)	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Μέχρι 1 έτος	644	21
Από 1 έως 2 έτη	689	13
Από 3 έως 5 έτη	2.052	13
Μετά από 5 έτη	88.931	-
Σύνολο	**92.316**	**47**

Έξοδα που σχετίζονται με μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας ή/και μικρής διάρκειας που δεν εμφανίζονται ανωτέρω ως μισθώσεις βάσει του ΔΠΧΑ 16, περιλαμβάνονται στα «Λοιπά (έξοδα) /έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)» (σημείωση 26).
Έξοδα που σχετίζονται με μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στις ανωτέρω υποχρεώσεις μίσθωσης βάσει του ΔΠΧΑ 16, περιλαμβάνονται στα «Έξοδα σχετιζόμενες με επενδύσεις σε ακίνητα» (σημείωση 24), και αφορούν κυρίως το μεταβλητό μέρος (ποσοστό επί των ακαθάριστων εισπραχθέντων εσόδων της εταιρίας) της μίσθωσης της εδαφικής έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos.

Στη σύσταση επικαρπίας επί του δικαιώματος αξιοποίησης του εμπορικού κέντρου Golden Hall για 90 έτη που υπεγράφη το 2013 προβλεπόταν βασικό οικονομικό αντάλλαγμα το οποίο προπληρώθηκε στο σύνολο του κατά τη σύσταση. Επίσης, προβλέπεται πρόσθετο οικονομικό αντάλλαγμα προς το ΤΑΙΠΕΔ, η υποχρέωση καταβολής του οποίου εξαρτάται από την κατάσταση της Ελληνικής Οικονομίας και την ύπαρξη και διατήρηση σχετικών πιστοληπτικών αξιολογήσεων (τουλάχιστον BBB ή ισοδύναμη) της Ελλάδας από δύο διεθνείς οίκους αξιολόγησης για μια δωδεκάμηνη περίοδο. Η αποτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου Golden Hall από τον ανεξάρτητο εκτιμητή αποτυπώνει την ενδεχόμενη καταβολή του ανωτέρω οικονομικού ανταλλάγματος, το οποίο ανέρχεται σε €17,8 εκατ. (ονομαστική αξία) και καταβλήθηκε μέσα στον Απρίλιο του 2026.

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

19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

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

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικές Θέσης				
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	254	186	32	21
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	**254**	**186**	**32**	**21**

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

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 31.12.2025	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων				
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	54	38	9	9
Χρηματοοικονομικό κόστος	6	5	1	1
Συνήθης επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**60**	**43**	**10**	**10**
Αναγνώριση προϋπηρεσίας	26	-	-	-
Ζημιά/(κέρδος) κατά την τακτοποίηση / περικοπή / λήξη	315	108	-	-
Μεταφορά προσωπικού στην LAMDA Development S.A.	-	(16)	-	(31)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**401**	**135**	**10**	**(21)**

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

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 31.12.2025	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**
Επανακαταμετρήσεις				
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) από αλλαγή υποθέσεων	10	(25)	2	(4)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) λόγω προϋπηρεσίας	(6)	15	(3)	(2)
Συνολική επίδραση στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	**4**	**(10)**	**(1)**	**(6)**

Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης	**186**	**151**	**21**	**36**
Εξαγορά θυγατρικής / αλλαγή ποσοστού συμμετοχής	**-**	**3**	**-**	**-**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	54	38	9	9
Χρηματοοικονομικό κόστος	6	5	1	1
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(329)	(113)	-	-
Αναγνώριση προϋπηρεσίας	26	-	-	-
Ζημιά/(κέρδος) κατά την τακτοποίηση / περικοπή / λήξη	315	108	-	-
Μεταφορά προσωπικού στην LAMDA Development S.A.	-	(16)	-	(31)
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές	(4)	10	1	6
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - λήξη χρήσης	**254**	**186**	**32**	**21**
Σωρευτική επίδραση στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (προ αναβαλλόμενης φορολογίας)	**(8)**	**(2)**	**(3)**	**3**

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,67%	3,23%	3,67%	3,23%
Δείκτης τιμών καταναλωτή	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ποσοστό αύξησης μισθών	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Μεσοσταθμική διάρκεια προγράμματος	8,32	8,90	11,52	11,99

Σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβληθεί κατά -0,5%, η επίδραση από το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προσωπικού του Ομίλου θα μεταβάλλονταν κατά +€10,19 χιλ. Στην περίπτωση που το ποσοστό αύξησης μισθών μεταβληθεί κατά +0,5% τότε η επίδραση από το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προσωπικού του Ομίλου θα μεταβάλλονταν κατά +€10,12 χιλ..

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

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	
	ΟΜΙΛΟΣ	**ΕΤΑΙΡΙΑ**
Έως 1 έτος	4	-
Μεταξύ 1 και 2 ετών	17	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	64	-
Πάνω από 5 έτη	262	49
	347	**49**

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Προμηθευτές [2]	23.001	25.138	7	15
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη [3] (σημείωση 31)	1.353	18.756	414	60
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη	3.791	3.677	156	383
Πρόβλεψη για υποχρέωση βάσει Π.Δ. και κόστος ολοκλήρωσης ακινήτου The Mall Athens [1]	12.318	15.876	-	-
Αναβαλλόμενα έσοδα	2.992	2.782	-	-
Δεδουλευμένα έξοδα [4]	13.457	18.114	461	505
Εγγυήσεις πελατών	1.226	1.173	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις [2]	474	870	-	-
Σύνολο	**58.612**	**86.385**	**1.038**	**963**
Μακροπρόθεσμες	1.229	1.173	-	-
Βραχυπρόθεσμες	57.383	85.213	1.038	963
Σύνολο	**58.612**	**86.386**	**1.037**	**963**

[1] Η θυγατρική εταιρία THE MALL ATHENS S.M.S.A. στο πλαίσιο του Προεδρικού Διατάγματος («Π.Δ.») για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο «The Mall Athens», έχει αναγνωρίσει σωρευτικά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2025 συνολική πρόβλεψη για κατασκευαστικά έργα ύψους €12,3 εκατ.. Το ποσό αυτό αποτελεί εκτίμηση και δύνανται να αναπροσαρμοσθεί κατά τη διαδικασία υλοποίησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από το συγκεκριμένο Π.Δ..

[2] Οι λογιστικές αξίες των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσεγγίζουν τις εύλογες τους αξίες οι οποίες έχουν υπολογιστεί σύμφωνα με το επίπεδο ιεραρχίας 3 όπως επεξηγείται στη σημείωση 3.

[3] Η μείωση των υποχρεώσεων σε συνδεδεμένα μέρη την 31.12.2025 συγκριτικά με την 31.12.2024 οφείλεται κυρίως στην εξόφληση υποχρεώσεων προς τη θυγατρική εταιρία του Ομίλου Lamda Development ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. από τις εταιρίες Lamda Riviera S.M.S.A και Lamda Vouliagmenis S.M.S.A. ύψους €15,8 εκατ..

[4] Το υπόλοιπο των δεδουλευμένων εξόδων περιλαμβάνει μη τιμολογηθείσες υπηρεσίες που λαμβάνουν οι εταιρίες του Ομίλου στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητάς τους κατά τη διάρκεια του έτους.

21. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ			
	31.12.2025		**31.12.2024**	
	Απαιτήσεις	**Υποχρεώσεις**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
Παράγωγα σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων (Cap)	271	-	579	-
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	-	1.641	-	3.913
Σύνολο	**271**	**1.641**	**579**	**3.913**
Μη κυκλοφορούν	162	647	385	3.288
Κυκλοφορούν	109	994	194	625
Σύνολο	**271**	**1.641**	**579**	**3.913**

Η Εταιρία δεν κατέχει παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.

Κατά την 31.12.2025 το ποσοστό της ονομαστικής αξίας των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) και Interest Rate Cap κατά περίπτωση για τις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου LAMDA DOMI S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., THE MALL ATHENS S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. ξεπερνά το 50%.

Κατά την 31.12.2025, τα μεταβλητά επιτόκια μακροπρόθεσμων δανείων των παραπάνω θυγατρικών εταιριών που καλύπτονται με χρηματοοικονομικά παράγωγα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου κυμαίνονταν με βάση το επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου. Όλες οι δανειακές συμβάσεις έχουν ημερομηνία λήξης τον Ιούνιο του 2030.

Ο Όμιλος σύναψε το 2024 νέες συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων οι οποίες συνδέονται με τα δάνεια των εμπορικών κέντρων όπως αυτά αναχρηματοδοτήθηκαν τον Απρίλιο του 2024. Οι εν λόγω συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης (hedge accounting) και έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. 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.

Η μεταβολή της εύλογης αξίας που προήλθε από το αποτελεσματικό μέρος των παραγώγων (κέρδος προ αναβαλλόμενης φορολογίας €2.034,7 χιλ.) καταχωρήθηκε το 2025 στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων) καθώς εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου (2024: ζημιά προ αναβαλλόμενης φορολογίας €3.334 χιλ.).

Επιπρόσθετα, η μεταβολή της εύλογης αξίας που προήλθε από το αναποτελεσματικό μέρος των παραγώγων (ζημιά προ αναβαλλόμενης φορολογίας €70,1 χιλ.) καταχωρήθηκε το 2025 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και ταξινομήθηκε στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα - Ζημιές από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων» (2024: €0).

Επίσης, στο πρώτο τρίμηνο 2024 διακανονίστηκαν ταμειακά οι συμφωνίες παραγώγων που συνδέονταν με τα δάνεια των εμπορικών κέντρων όπως ίσχυαν πριν από την αναχρηματοδότηση τους, και το συσσωρευμένο αποθεματικό αντιστάθμισης (καθαρό κέρδος €325 χιλ.) αναταξινομήθηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (γραμμές «Χρηματοοικονομικά Έσοδα/Έξοδα» - «Κέρδη/(Ζημιές) από πώληση/αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων» - σημείωση 27).

Η εύλογη αξία των παραγώγων που θα πραγματοποιηθούν εντός των επόμενων 12 μηνών καταχωρείται στα βραχυπρόθεσμα στοιχεία της Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ η εύλογη αξία των παραγώγων που αφορούν αντισταθμίσεις κινδύνων με χρονικό ορίζοντα πέραν των 12 μηνών καταχωρείται στα μακροπρόθεσμα στοιχεία. (η μέθοδος αποτίμησης εμπίπτει στο Επίπεδο 2 της ιεραρχίας, όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση 3.3)

Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας των παράγωγων αντιστάθμισης ταμειακών ροών είναι βασισμένος στην προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών σύμφωνα με τα μελλοντικά επιτόκια (Euribor 3 months) και το δείκτη μεταβλητότητας αυτών. Τα παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών του Ομίλου δεν είχαν αναποτελεσματικό μέρος το 2025.

22. Αναβαλλόμενη φορολογία

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

Τα συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(214.834)	(179.332)	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	2.612	3.008	8	-
	(212.222)	**(176.324)**	**8**	**-**

Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(223.235)	(185.664)	(10)	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	11.013	9.340	18	-
	(212.222)	**(176.324)**	**8**	**-**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	**(176.324)**	**(167.437)**	-	**-**
(Χρέωση)/Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (συνολικές δραστηριότητες)	(35.450)	(9.489)	7	-
(Χρέωση)/Πίστωση στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα	(448)	604	1	-
Απόκτηση θυγατρικής	-	(2)	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**(212.222)**	**(176.324)**	**8**	**-**

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

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις:

ΟΜΙΛΟΣ *Ποσά σε € χιλ.*	**Διαφορά αποσβέσεων & κόστους κτήσης**	**Αναγνώριση Εσόδων**	**Μεταβολές Εύλογης Αξίας Επενδύσεων σε Ακίνητα, Αποθεμάτων και Δανείων**	**Παράγωγα Χρημ/κά προϊόντα**	**Μισθώσεις**	**Λοιπά**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2024	**52.967**	**145**	**119.717**	**1.256**	**16**	**12**	**174.112**
Χρέωση/(πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	2.647	(136)	10.284	(1.431)	25	(12)	11.377
(Χρέωση)/πίστωση στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	173	-	-	173
Εξαγορά ποσοστού σε συμμετοχές	-	-	-	-	-	2	2
31 Δεκεμβρίου 2024	**55.614**	**9**	**130.001**	**(2)**	**41**	**2**	**185.664**
1 Ιανουαρίου 2025	**55.614**	**9**	**130.001**	**(2)**	**41**	**2**	**185.664**
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	2.705	(9)	34.840	2	35	(2)	37.571
(Χρέωση)/πίστωση στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	-	-	-
Εξαγορά ποσοστού σε συμμετοχές	-	-	-	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2025	**58.319**	**-**	**164.841**	**-**	**76**	**-**	**223.235**

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

ΟΜΙΛΟΣ *Ποσά σε € χιλ.*	**Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων**	**Φορολογικές ζημίες**	**Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού**	**Παράγωγα Χρημ/κά προϊόντα**	**Μισθώσεις**	**Διαφορά αποσβέσεων**	**Αναγνώριση Εσόδων**	**Λοιπά**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2024	**1**	**-**	**25**	**-**	**15**	**188**	**12**	**6.433**	**6.675**
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(1)	-	10	130	(19)	(33)	(7)	1.809	1.889
(Χρέωση)/πίστωση στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	1	776	-	-	-	-	777
31 Δεκεμβρίου 2024	**-**	**-**	**36**	**906**	**(4)**	**155**	**5**	**8.242**	**9.340**
1 Ιανουαρίου 2025	**-**	**-**	**36**	**906**	**(4)**	**155**	**5**	**8.242**	**9.341**
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	3.349	20	-	36	(32)	(5)	(1.247)	2.121
(Χρέωση)/πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	(448)	-	-	-	-	(448)
31 Δεκεμβρίου 2025	**-**	**3.349**	**56**	**458**	**32**	**123**	**-**	**6.995**	**11.013**

Επίσης σημειώνονται τα εξής:

- Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται ανά εταιρία κατά το ποσό εκείνο για το οποίο η Διοίκηση εκτιμά ότι υπάρχει υψηλή πιθανότητα να προκύψει επαρκές μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.
- Όσον αφορά την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για φορολογικές ζημιές η Διοίκηση βασίζεται σε μελλοντικές εκτιμήσεις αναφορικά με την αναμενόμενη κερδοφορία της Εταιρίας καθώς και των θυγατρικών της και στο βαθμό που εκτιμάται ότι η μελλοντική απόδοση δεν θα επαρκεί για να καλύψει τις φορολογικές ζημιές δεν έχει σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.
- Η Εταιρία δεν έχει σχηματίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για σωρευμένες φορολογικές ζημιές 31.12.2025 ύψους περίπου €7 εκατ..
- Ο Όμιλος δεν έχει σχηματίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για σωρευμένες φορολογικές ζημιές 31.12.2025 ύψους περίπου €25 εκατ..
- Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες διότι αφορά κατά κύριο λόγο προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με διαφορές αποσβέσεων, μεταβολές εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων και προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού.

23. Πωλήσεις

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 31.12.2025	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**
Βασικό αντάλλαγμα	95.647	91.407	-	-
Βασικό αντάλλαγμα – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	334	-	-	-
Μεταβλητό αντάλλαγμα	6.486	6.323	-	-
Έσοδα από εκμίσθωση γραφείων	384	371	-	-
Έσοδα από εκμίσθωση γραφείων – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	1.087	976	-	-
Έσοδα από διαφημιστικές ενέργειες προβολής	5.583	4.438	-	-
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων - τρίτα μέρη	121	21	-	-
Δραστηριότητες παροχής επιχειρηματικών συμβουλών - συνδεδεμένα μέρη	183	239	1.606	1.431
Λοιπά	4.214	1.411	-	-
	114.038	**105.186**	**1.606**	**1.431**
Έσοδα εκμετάλλευσης χώρων στάθμευσης	10.587	9.634	-	-
Έσοδα εκμετάλλευσης χώρων στάθμευσης – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	35	35	-	-
Σύνολο	**124.660**	**114.855**	**1.606**	**1.431**

Οι Εταιρίες 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. εισπράττουν ποσά κοινοχρήστων, συνολικού ποσού 28,3 χιλ. €, τα οποία αφορούν την κάλυψη λειτουργικών δαπανών ακινήτων (ενδεικτικά: ενέργεια, συντήρηση και λοιπά κοινόχρηστα έξοδα). Βάσει του ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες», ενεργούν ως εντολοδόχοι και συνεπώς τα σχετικά ποσά παρουσιάζονται σε καθαρή βάση, συμψηφιζόμενα με τα αντίστοιχα έξοδα.

Τα σημαντικότερα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα και βασικά ανταλλάγματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων και συμβάσεις με καταστηματάρχες εμπορικών κέντρων του Ομίλου για την 31.12.2025 είχαν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	
	31.12.2025
Εντός 1 έτους	93.906
Μεταξύ 1 και 2 ετών	79.403
Μεταξύ 2 και 3 ετών	70.497
Μεταξύ 3 και 4 ετών	58.120
Μεταξύ 4 και 5 ετών	46.579
Μετά από 5 έτη	169.247
Σύνολο	**517.752**

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

Σύμφωνα με τις συμβάσεις με τους καταστηματάρχες των εμπορικών κέντρων η βασική πηγή εσόδων του Ομίλου (βασικό αντάλλαγμα) αναπροσαρμόζεται βάσει των δεικτών τιμών καταναλωτή που επικρατούν σε κάθε χρονική περίοδο. Η αύξηση αυτών συγκριτικά με το 2024 οφείλεται κατά μεγάλο βαθμό σε αυτό το γεγονός, καθώς οι δείκτες παρουσίασαν αυξητική τάση λόγω των πληθωριστικών πιέσεων που παρατηρούνται στην παγκόσμια οικονομία, επομένως και οδήγησαν σε αναπροσαρμογές των βασικών ανταλλαγμάτων. Αντίστοιχα, η μέση πληρότητα των εμπορικών κέντρων παρέμεινε και το 2025 σε πάρα πολύ υψηλά επίπεδα, όπου σε συνδυασμό με την γενικότερη αύξηση των πωλήσεων των καταστηματαρχών, είχαν ως αποτέλεσμα και την αύξηση των μεταβλητών ανταλλαγμάτων που έλαβε ο Όμιλος.

24. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 31.12.2025	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**
Μεταβλητά μισθώματα	(1.414)	(1.400)	-	-
Κοινόχρηστες δαπάνες επενδυτικών ακινήτων	(2.802)	(1.141)	-	-
Αναλογία κοινόχρηστων δαπανών κενών χώρων	(111)	(228)	-	-
Έξοδα λειτουργίας χώρων στάθμευσης	(2.548)	(2.164)	-	-
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(2.133)	(1.257)	-	-
Αμοιβές παροχής οικονομικοδιοικητικών υπηρεσιών	(3.372)	(2.410)	-	-
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων και μεσιτείες	-	-	-	-
Αμοιβές και έξοδα τεχνικών	(484)	(785)	-	-
Ασφάλιστρα	(1.660)	(1.613)	-	-
Αμοιβές δικηγόρων	(64)	(133)	-	-
Επισκευές και συντηρήσεις	(3.567)	(2.658)	-	-
Φόροι - τέλη	(2.420)	(1.988)	-	-
Αντιστροφή πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων	162	710	-	-
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(469)	-	-	-
Υπηρεσίες καθαρισμού	(4.336)	(3.313)	-	-
Λοιπά έξοδα	(545)	(515)	-	-
Σύνολο	**(25.763)**	**(18.895)**	**-**	**-**

Η αύξηση των εξόδων σχετιζόμενων με επενδύσεις σε ακίνητα συγκριτικά με το έτος 2024, οφείλεται κυρίως σε κόστη που πραγματοποιήθηκαν για επισκευές, συντηρήσεις και υπηρεσίες καθαριότητας στα τέσσερα εμπορικά κέντρα σε λειτουργία του Ομίλου.

Στον ανωτέρω πίνακα παρουσιάζονται τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα που αφορούν τα εν λειτουργία εμπορικά κέντρα The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens. Τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα που αφορούν τις υπό κατασκευή εμπορικές αναπτύξεις The Ellinikon Mall και Riviera Galleria συμπεριλαμβάνονται στα «Λοιπά (έσοδα) / έξοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)» στη σημείωση 26.

25. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 31.12.2025	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**
Μισθοί και ημερομίσθια	(7.293)	(3.230)	(2.125)	(1.222)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(1.093)	(651)	(88)	(222)
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	(401)	(134)	(10)	21
Παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους (restricted stock units)	(379)	(422)	(379)	(444)
Αντιστροφή πρόβλεψης παροχών προσωπικού	-	-	-	-
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(726)	(383)	(93)	(112)
Σύνολο	**(9.892)**	**(4.820)**	**(2.695)**	**(1.979)**

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου την 31.12.2025 ανερχόταν σε 238 άτομα και της Εταιρίας σε 5 άτομα. Στο τέλος της χρήσης 2024 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ανερχόταν σε 247 άτομα και της Εταιρίας σε 5 άτομα.

Ο μέσος όρος απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου κατά τη χρήση 2025 ανήλθε σε 238 άτομα (κατά τη χρήση 2024: 168 άτομα).

Σε ενοποιημένο επίπεδο και εταιρικό επίπεδο, οι αμοιβές και έξοδα του προσωπικού παρουσιάζουν αύξηση στο 2025 σε σχέση με το 2024 κυρίως λόγω της αύξησης του μέσου όρου απασχολούμενου προσωπικού του έτους.

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

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 31.12.2025	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**
Επαγγελματικές αμοιβές	(3.255)	(5.439)	(569)	(949)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(424)	(175)	(14)	(14)
Κοινόχρηστες δαπάνες και αναλώσιμα	(772)	(23)	(5)	(13)
Επισκευές και συντηρήσεις	(176)	(73)	-	(2)
Φόροι - τέλη	(1.490)	(1.444)	(12)	(81)
Έξοδα κίνησης / ταξιδίων	(141)	(155)	(25)	(46)
Ασφάλιστρα	(142)	(83)	-	-
Μισθώσεις μικρής διάρκειας και αξίας	(92)	(151)	(5)	(5)
Λοιπά	(172)	(2.515)	11	(33)
Σύνολο	**(6.664)**	**(10.058)**	**(619)**	**(1.143)**

Τα «Λοιπά (έσοδα) / έξοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)» παρουσιάζονται μειωμένα το 2025 έναντι του 2024 κυρίως λόγω των επαγγελματικών αμοιβών (ενδεικτικά τεχνικών, νομικών και επιχειρηματικών συμβούλων και αμοιβές για διάφορες μελέτες) και των λοιπών εξόδων.

27. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 31.12.2025	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**
Χρηματοοικονομικά Έξοδα:				
- Τόκοι δανείων - συμβατικοί	(26.722)	(32.330)	(2.921)	(1.797)
- Τόκοι δανείων - Έξοδα έκδοσης δανείων (σημείωση 17)	(444)	(2.455)	(247)	(15)
- Κέρδη/ (Ζημιές) από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(70)	(2.189)	-	-
- Τόκοι μισθώσεων (σημείωση 18)	(4.069)	(3.896)	(2)	(1)
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(1.508)	(3.275)	(33)	(247)
	(32.813)	**(44.145)**	**(3.203)**	**(2.060)**
Καθαρές κέρδη / (ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές	(10)	(5)	-	-
	(32.823)	**(44.150)**	**(3.203)**	**(2.060)**
Χρηματοοικονομικά Έσοδα:				
- Κέρδη/ (Ζημιές) από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-	2.032	**-**	**-**
- Έσοδα τόκων από δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	2	4	10	620
- Έσοδα τόκων	2.297	4.173	343	898
	2.299	**6.209**	**353**	**1.518**
Σύνολο	**(30.524)**	**(37.941)**	**(2.850)**	**(542)**

Δεν έχει πραγματοποιηθεί κεφαλαιοποίηση κόστους δανεισμού κατά τις χρήσεις 2025 και 2024.

28. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4799/2021 που ψηφίσθηκε στις 18.05.2021 ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2025 σε 22% (2024: 22%).

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρίες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης. Οι φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν.

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 31.12.2025	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**
Φόρος εισοδήματος	(12.107)	(12.239)	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (σημείωση 22)	(35.450)	(9.489)	7	-
Σύνολο	**(47.557)**	**(21.728)**	**7**	**-**

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

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 31.12.2025	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**
Κέρδη/ (ζημιές) χρήσης προ φόρων	**212.206**	**75.812**	**13.860**	**24.473**
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές	(46.685)	(16.679)	(3.049)	(5.384)
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	25	(166)	4.553	5.946
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(2.187)	(4.257)	(855)	(364)
Ζημιές χρήσης που δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	(576)	-	-	-
Ζημιές/διαφορές για τις οποίες δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	1.700	(648)	(257)	(198)
Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας για φορολογικές ζημίες προηγούμενων χρήσεων	55	(56)	-	-
Απομειώσεις απαιτήσεων και συμμετοχών που δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	-	-	(497)	-
Συμψηφισμός φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	112	78	112	-
Φόροι	**(47.556)**	**(21.728)**	**7**	**-**

Φορολογικό πιστοποιητικό και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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

Εταιρία	**Χρήσεις**
LAMDA MALLS A.E.	2020-2025
PYLAIA S.M.S.A.	2020-2025
LAMDA DOMI S.M.S.A.	2020-2025
L.O.V. S.M.S.A. [1]	2020-2023
THE MALL ATHENS S.M.S.A.	2023-2025
DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.	2020-2025
MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A.	2020-2025
MC PROPERTY MANAGEMENT S.M.S.A. [2]	2020-2025
LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A.	2022-2025
LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A.	2022-2025
LAMDA RIVIERA S.M.S.A.	2022-2025
ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε.	2020-2025
LAMDA LEISURE S.M.S.A.	2022-2025
LOV LUXEMBOURG S.à R.L.[3]	2020-2025

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

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

[3] Η LOV LUXEMBOURG S.à R.L. εκκαθαρίστηκε εντός του 2025.

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016, οι Ελληνικές ανώνυμες εταιρίες και οι εταιρίες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν 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 επιλέγει να 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 2013 έως και 2024. Για την Εταιρία και τις σημαντικότερες Ελληνικές εταιρίες του Ομίλου που υπόκεινται στη διαδικασία έκδοσης φορολογικού πιστοποιητικού, ο φορολογικός έλεγχος για την οικονομική χρήση 2024 ολοκληρώθηκε και έχουν εκδοθεί οι «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης», ενώ ο έλεγχος για τη χρήση 2025 είναι σε εξέλιξη από την Ernst & Young (Hellas) Certified Auditors Accountants S.A...

Είναι σε εξέλιξη μερικός φορολογικός έλεγχος (διασταυρωτικός έλεγχος ενδομιλικών συναλλαγών) από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις θυγατρικές LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. (χρήση 2022) και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. (χρήση 2022).

Επίσης, είναι σε εξέλιξη μερικός φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια αιτήματος επιστροφής ΦΠΑ από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για την εταιρία LAMDA RIVIERA S.M.S.A. (περίοδος 26.05.2022-31.03.2025), καθώς και μερικός έλεγχος για ΦΠΑ για την περίοδο 01.11-31.12.2024.

Επίσης, είναι σε εξέλιξη μερικός φορολογικός έλεγχος για ΦΠΑ για την περίοδο 01.11-31.12.2024 από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για την εταιρία MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A..

Τον Δεκέμβριο 2023 ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρίας για τις χρήσεις 2017-2018 χωρίς να προκύψει φορολογική επιβάρυνση για την Εταιρία. Επίσης, τον Αύγουστο 2024 ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τη LAMDA LEISURE S.M.S.A. για τις χρήσεις 2019-2021 χωρίς να προκύψει φορολογική επιβάρυνση για την εταιρία.

Εντός του 2025 ολοκληρώθηκαν φορολογικοί έλεγχοι από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές χωρίς να προκύψει φορολογική επιβάρυνση για την LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. (έλεγχος για επιστροφή παρακρατούμενων φόρων 2024) και το ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε. (έλεγχος για επιστροφή ΦΠΑ).

Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2019 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 του άρθρου 37 του ν. 5104/2024 το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2019 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2025, 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 (εφεξής Ψηφιακού Τέλος Συναλλαγών), 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 (εφεξής Ψηφιακού Τέλος Συναλλαγών), 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 συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Για χρήσεις μετά την 01.01.2014 εφαρμογή έχουν οι διατάξεις 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 31.12.2025, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις σε εταιρικό και ενοποιημένο επίπεδο.

29. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Αναφορικά με τις εμπορικές αναπτύξεις στο Ελληνικό (LAMDA VOULIAGMENIS και LAMDA RIVIERA) την 31.12.2025 είχαν αναληφθεί και δεν είχαν ακόμη εκτελεστεί κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις για υπηρεσίες αρχιτεκτονικών μελετών, project management καθώς και εργολαβιών κατασκευής ύψους €551 εκατ., που αφορούν σε έργα που έχουν ταξινομηθεί ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Επενδύσεις σε ακίνητα	550.532	124.971
Σύνολο	**550.532**	**124.971**

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

30. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
Ποσά σε € χιλ.	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Υποχρεώσεις				
Εγγυητικές επιστολές τραπεζών προς εξασφάλιση υποχρεώσεων	4.382	4.254	-	-
Σύνολο υποχρεώσεων	**4.382**	**4.254**	**-**	**-**
Απαιτήσεις				
Εγγυητικές επιστολές από πελάτες προς εξασφάλιση απαιτήσεων	61.938	58.273	-	-
Εγγυητικές επιστολές προμηθευτών προς εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων	41.167	25.038	-	-
Εγγυητικές επιστολές από προμηθευτές προς εξασφάλιση προκαταβολών	17.707	-		
Σύνολο απαιτήσεων	**120.812**	**83.311**	**-**	**-**

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

THE MALL ATHENS S.M.S.A. (καθολική διάδοχος της L.O.V. S.M.S.A.) «THE MALL ATHENS»

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

14.12.2023, η THE MALL ATHENS S.M.S.A. (ως καθολική διάδοχος της L.O.V.) άσκησε ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (Δ.Ε.Δ.) της Α.Α.Δ.Ε., ζητώντας την καταβολή των ως άνω τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ.. Στις 10.04.2024 η THE MALL ATHENS S.M.S.A. πληροφορήθηκε την απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής της από τη Δ.Ε.Δ.. Κατ' αυτής η εταιρία άσκησε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών η οποία εκδικάστηκε στις 12.02.2026 και αναμένεται η απόφαση του Εφετείου. Εκτιμάται ότι οι πιθανότητες ευδοκίμησης είναι υψηλές.

LAMDA DOMI S.M.S.A. «GOLDEN HALL»

Αναφορικά με την εταιρία LAMDA DOMI S.M.S.A., το νομικό πρόσωπο δημοσίου (και ήδη ιδιωτικού) δικαίου «Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή» («ΕΟΕ») άσκησε αγωγή κατά της «Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε» («ΕΤΑΔ»), με την οποία ζητά την απόδοση της χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της έκτασης εντός της οποίας έχει ανεγερθεί το «Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης» (εφεξής το «IBC»). Σύμφωνα με την αγωγή, η ΕΟΕ είναι κυρία τής έκτασης και ζητά επιπλέον τα μισθώματα που έχει καταβάλει η LAMDA DOMI S.M.S.A. στην ΕΤΑΔ από 30.04.2007 μέχρι 30.06.2019 και ανέρχονται σε € 90.784.500. Η ΕΟΕ ισχυρίζεται ότι το άρθρο 35 του ν. 3342/2005, με το οποίο ανατέθηκε στην Εταιρία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» (ήδη ΕΤΑΔ) η αξιοποίηση, χρήση, διαχείριση και εκμετάλλευση του IBC, έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 17 του Συντάγματος, καθώς στερεί από την ΕΟΕ το δικαίωμά της να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται το ακίνητο που ανήκει στην ιδιοκτησία της. Μετά από προσεπίκληση της ΕΤΑΔ, η LAMDA DOMI S.M.S.A. άσκησε προς υποστήριξη της ΕΤΑΔ πρόσθετη παρέμβαση. Επί της εν λόγω υπόθεσης, η οποία συζητήθηκε στις 13.05.2021, εκδόθηκε η με αρ. 2374/2021 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθήνας. Με την εν λόγω απόφαση η αγωγή της ΕΟΕ απορρίπτεται. Κατά της απόφασης αυτής η ΕΟΕ άσκησε έφεση, η συζήτηση της οποίας έχει είχε προσδιοριστεί για τις 16.10.2025, οπότε αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 01.10.2026.

LAMDA RIVIERA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Την 31.12.2025 επιδόθηκε στην Εταιρία αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας κατά της ισχύουσας οικοδομικής άδειας του Riviera Galleria, των αναθεωρήσεων και ενημερώσεων της και της υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/130472/685-09.12.2022 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την οποία τα κτήρια του Riviera Galleria χαρακτηρίστηκαν ως ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης και χορηγήθηκε παρέκκλιση όγκου κατά τις σχετικές διατάξεις του ΝΟΚ. Την αίτηση ακύρωσης υπογράφουν οι Δήμοι Γλυφάδας και Αλίμου, ο Σύνδεσμος Δήμων που έχουν συγκροτήσει, ένα τοπικό εξωραϊστικό – πολιτιστικό σωματείο και 11 κάτοικοι των Δήμων Γλυφάδας και Κάτω Ελληνικού. Συνοπτικά, οι λόγοι ακύρωσης σχετίζονται με το ειδικό πολεοδομικό καθεστώς του Μητροπολιτικού Πόλου και την αναφερόμενη ανωτέρω Υπουργική Απόφαση. Η Εταιρεία και η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. κατέθεσαν ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την από 26.03.2026 Παρέμβασή τους υπέρ του Υπουργού Περιβάλλοντος για την απόρριψη της αίτησης ακύρωσης, η συζήτηση της οποίας έχει προσδιοριστεί για τις 03.06.2026 ενώπιον της Επταμελούς Σύνθεσης του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου. Η Εταιρία εκτιμά ότι η εν λόγω αίτηση ακύρωσης δεν συγκεντρώνει βάσιμες πιθανότητες ευδοκίμησης.

Λοιπά Θέματα

- Ο Όμιλος σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο, κατά περίπτωση και κατά εταιρία έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 31.12.2025, δεν έχουν σχηματιστεί σχετικές προβλέψεις σε Εταιρία και Όμιλο. Λεπτομερής αναφορά σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις των εταιριών του Ομίλου παρουσιάζεται στη σημείωση 28.

31. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 31.12.2025	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**
i) Έσοδα από πωλήσεις παγίων, αγαθών και υπηρεσιών				
- Έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών προς LAMDA Development S.A.	349	140	87	122
- Έσοδα από μίσθωση χώρων προς LAMDA Development S.A.[1]	1.245	1.170	-	-
- Έσοδα από αναλογική μεταχρέωση κοινοχρήστων προς LAMDA Development S.A. [1]	17	201	-	-
- Έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών προς θυγατρικές	-	-	1.345	1.231
- Έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών προς λοιπές συνδεδεμένες εταιρίες ομίλου LAMDA Development S.A.	-	-	174	78
- Έσοδα από αναλογική μεταχρέωση κοινοχρήστων προς λοιπές συνδεδεμένες εταιρίες ομίλου LAMDA Development S.A. [1]	26	391	-	-
- Έσοδα από πωλήσεις παγίων και λοιπών υπηρεσιών προς λοιπές συνδεδεμένες εταιρίες ομίλου LAMDA Development S.A.	1.485	97	-	-
- Έσοδα από εκμίσθωση χώρων προς εταιρίες ελέγχουσας πλειοψηφίας μετόχων	47	12	-	-
- Έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών προς εταιρίες ελεγχόμενες άμεσα ή έμμεσα από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της τελικής μητρικής εταιρίας ή μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος του	534	473	-	-
	3.704	**2.484**	**1.606**	**1.431**

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

Τυχόν αποκλίσεις μεταξύ των ποσών που έχουν αναγνωριστεί ως έσοδα από συνδεδεμένα μέρη με την αντίστοιχη σημείωση 23, οφείλονται στη βάση παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, δαπάνες που εκτελούνται για λογαριασμό τρίτων και συνδεδεμένων μερών που μισθώνουν χώρους που ανήκουν στον Όμιλο και επανατιμολογούνται σε εκείνους, έχουν εξαιρεθεί ισόποσα τόσο από τα έσοδα όσο κι από τα αντίστοιχα έξοδα (συμψηφισμός). Ωστόσο, η παρούσα σημείωση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνει και αυτά τα ποσά των τιμολογήσεων ως πραγματικές συναλλαγές που πραγματοποιούνται κατά τη διάρκεια του έτους. Για το έτος 2025 έχει συμπεριληφθεί στα έσοδα από μίσθωση χώρων και από αναλογική μεταχρέωση κοινοχρήστων συνολικό ποσό επανατιμολογήσεων προς την LAMDA Development S.A. ύψους €331 χιλ., (2024: €257 χιλ.), ενώ προς λοιπές συνδεδεμένες εταιρίες του ομίλου LAMDA Development S.A. ύψους €1.576 χιλ. (2024: €756 χιλ.).

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 31.12.2025	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**
ii) Αγορές παγίων, αποθεμάτων και υπηρεσιών				
- Αγορές παγίων και αποθεμάτων από LAMDA Development S.A.	-	-	-	-
- Αγορές υπηρεσιών από LAMDA Development S.A. σχετιζόμενες με το έργο στο Ελληνικό	-	-	-	-
- Αγορές υπηρεσιών από λοιπές συνδεδεμένες εταιρίες ομίλου LAMDA Development S.A. σχετιζόμενες με το έργο στο Ελληνικό	668	1.979	10	5
- Αγορές οικονομικών και διοικητικών υπηρεσιών από LAMDA Development S.A.	6.648	3.927	572	270
- Αγορές λοιπών υπηρεσιών από LAMDA Development S.A.	150	137	4	3
- Αγορές υπηρεσιών από θυγατρικές	-	-	-	-
- Αγορές παγίων και αποθεμάτων από λοιπές συνδεδεμένες εταιρίες ομίλου LAMDA Development S.A. [2]	-	-	92	-
- Αγορές λοιπών υπηρεσιών από λοιπές συνδεδεμένες εταιρίες ομίλου LAMDA Development S.A.	-	3	-	-
- Αγορές λοιπών υπηρεσιών από εταιρίες ελεγχόμενες άμεσα ή έμμεσα από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της τελικής μητρικής εταιρίας ή μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος του	29	15	-	-
	7.496	**6.061**	**678**	**278**

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
iii) Έσοδα από μερίσματα				
- έσοδα από μερίσματα θυγατρικών	-	-	20.698	26.653
- έσοδα από μερίσματα από συγγενείς	-	-	75	375
	-	**-**	**20.773**	**27.028**
iv) Έσοδα από τόκους δανείων				
- Έσοδα από τόκους δανείων προς θυγατρικές	-	-	10	573
	-	**-**	**10**	**573**

Τα κατωτέρω υπόλοιπα αφορούν υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
i) Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
- LAMDA Development S.A.	40	60	46	17
- Θυγατρικές	-	-	713	239
- Λοιπές συνδεδεμένες εταιρίες ομίλου LAMDA Development S.A.	174	53	93	33
- Εταιρίες ελεγχόμενες άμεσα ή έμμεσα από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους	352	206	-	-
	565	**313**	**852**	**289**
ii) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
- LAMDA Development S.A.	1.195	1.881	50	42
- Θυγατρικές	-	-	321	15
- Λοιπές συνδεδεμένες εταιρίες ομίλου LAMDA Development S.A.	1311	16.875	43	3
-Εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους, τα οποία ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην LAMDA Development S.A. και τις θυγατρικές της	27	15	-	-
	1.353	**18.771**	**414**	**60**

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

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
iii) Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις:				
Υπόλοιπο έναρξης	**-**	**16**	**-**	**18.031**
Μεταβίβαση δανειακών απαιτήσεων	-	-	-	-
Αποπληρωμή δανείων	-	-	-	-
Χορηγηθέντα δάνεια περιόδου	-	-	5.007	
Τόκος που χρεώθηκε	-	-	10	573
Τόκος που εξοφλήθηκε	-	(16)	-	(364)
Κεφαλαιοποίηση δανείου	-	-	-	(18.288)
Απομείωση δανείου και τόκων	-	-	-	48
Υπόλοιπο λήξης	**-**	**-**	**5.017**	**-**

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

Με την από 28.06.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. με κεφαλαιοποίηση του ενδοομιλικού δανεισμού ποσού €18.288 (σημείωση 17).

32. Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 31.12.2025	**01.01.2024 έως 31.12.2024**	**01.01.2025 έως 31.12.2025**	**01.01.2024 έως 31.12.2024**
Κέρδη/(ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	**164.649**	**54.084**	**13.867**	**24.473**
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία έναρξης περιόδου [1]	552.629.652	552.629.652	552.629.652	552.629.652
Μείον: Μέσος σταθμικός αριθμός ιδίων μετοχών από μεταβολές περιόδου	-	-	-	-
Συνολικός μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου	**552.629.652**	**552.629.652**	**552.629.652**	**552.629.652**
Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (ΚΑΜ) (σε ευρώ)	**0,30**	**0,10**	**0,03**	**0,04**

33. Μερίσματα ανά μετοχή

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση του έτους 2026, όπου θα υποβληθούν προς έγκριση οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2025 και θα αποφασιστεί η εκλογή ελεγκτών, την έγκριση των παρακάτω διανομών, κατόπιν σχετικών τροποποιήσεων του καταστατικού της Εταιρίας:

α) διανομή κερδών ποσού €734.426,88 σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας,

β) διανομή κερδών ποσού €250.879,75 σε εργαζομένους της μητρικής εταιρίας Lamda Development S.A.,

γ) διανομή κερδών ποσού €96.546,50 σε εργαζομένους θυγατρικής του Ομίλου Lamda Development S.A., καθώς

και δ) διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους €7.593.131,42 ήτοι €0,01374 ανά μετοχή.

Οι ανωτέρω διανομές προέρχονται από κέρδη της χρήσης 2025 (ειδικό φορολογικό αποθεματικό του άρθρου 48 του Ν.4172/2013).

Κατά την προηγούμενη χρήση, εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση α) διανομή κερδών ποσού €1.197.989,00 σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, β) διανομή κερδών ποσού €59.983,00 σε εργαζομένους της Εταιρίας, γ) διανομή κερδών ποσού €48.500,00 σε εργαζομένους της μητρικής εταιρίας Lamda Development S.A., καθώς και δ) διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους €15.445.998,77 ήτοι €0,02795 ανά μετοχή, μέρος του οποίου, ύψους €9.947.334,00 διανεμήθηκε εντός του 2024 ως προσωρινό μέρισμα.

34. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

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

Εντός του 2026 πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά στις θυγατρικές εταιρίες LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A. ποσού €4,6 εκατ. την οποία κάλυψε η Εταιρία και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. ποσού €4,5 εκατ., την οποία κάλυψε η θυγατρική εταιρία LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A.
Τον Απρίλιο 2026 η εταιρία Lamda Domi θυγατρική του Ομίλου κατέβαλε το πρόσθετο οικονομικό αντάλλαγμα προς το ΤΑΙΠΕΔ ύψους €17,8 εκατ. (ονομαστική αξία) για τη σύσταση επικαρπίας επί του δικαιώματος αξιοποίησης του εμπορικού κέντρου Golden Hall.

Μαρούσι, 21 Μαΐου 2026

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

Shape the future
with confidence

III. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2025, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος , μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην "Έκθεση επί

άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων", αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ 'αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά 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 χρηματοοικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Shape the future
with confidence

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

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

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, 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.

Shape the future
with confidence

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν.4548/2018, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2025.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 21 Μαΐου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλειος Τζίφας Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 30011

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρία
Έδρα: Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι, 15125
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000