

LAMDA OLYMPIA VILLAGE S.M.S.A.



**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (ΔΠΧΑ)**

**ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.: 430801000
Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123, Μαρούσι**

Περιεχόμενα

Σελίδα

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	2
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ09	
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	13
Κατάσταση αποτελεσμάτων	14
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	15
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	16
Κατάσταση ταμειακών ροών	17
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών πληροφοριών	18
1. Γενικές πληροφορίες	18
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	18
2.1 Βάση σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων	18
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποίηση προτύπων και ερμηνείες	20
2.3 Αναταξινομήσεις	22
2.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος	23
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα	23
2.6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	24
2.7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	25
2.8 Από κοινού συμφωνίες	25
2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	25
2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	25
2.11 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	27
2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	27
2.13 Μετοχικό κεφάλαιο	28
2.14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	28
2.15 Δανεισμός	28
2.16 Κόστη δανεισμού	28
2.17 Εμπορικές απαιτήσεις	28
2.18 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία	28
2.19 Προβλέψεις	29
2.20 Αναγνώριση εσόδων από μισθώσεις ακινήτων	29
2.21 Έσοδα από εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης	30
2.22 Έσοδα από τόκους	30
2.23 Μισθώσεις	30
2.24 Διανομή μερισμάτων	31
2.25 Στρογγυλοποιήσεις	31
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	31
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	31
3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου	34
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	35
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	35
4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	35
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	36
6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	38
7. Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	39
8. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες	39
9. Αναβαλλόμενη φορολογία	39
10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	41
11. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	42
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	43
13. Μετοχικό κεφάλαιο	43
14. Λοιπά αποθεματικά	43
15. Δάνεια	44
16. Μισθώσεις	45
17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	46
18. Πωλήσεις	47
19. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	47
20. Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	48
21. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά	48
22. Φόρος εισοδήματος	48
23. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	50
24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	50
25. Μέρισμα	51
26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	51
27. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	53
28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	53

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

της Εταιρίας Lamda Olympia Village Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «Lamda Olympia Village S.M.S.A.» έχει συνταχθεί με βάση τα άρθρα 150-154 του Νόμου 4548/2018 και αναφέρεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η εικοστή σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2021 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2021. Κατά την διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της εταιρίας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τον σκοπό της Εταιρίας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2021.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

Έσοδα: Τα έσοδα της εταιρίας αφορούν υπηρεσίες εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου « The Mall Athens» και ανήλθαν σε €24,5 εκατ. τη χρήση 2021 έναντι €21,3 εκατ. την προηγούμενη χρήση.

Αποτελέσματα: Η Εταιρία εμφανίζει κέρδη ύψους €15 εκατ. τη χρήση 2021 έναντι ζημιών μετά φόρων €9,8 εκατ. την προηγούμενη χρήση. Τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας παρουσιάζουν σημαντική βελτίωση σε σχέση με πέρυσι λόγω των αυξημένων εσόδων καθώς η μέση πληρότητα του Εμπορικού Κέντρου το 2021 παρέμεινε αμετάβλητη έναντι της προ-πανδημίας περιόδου, σε επίπεδα περίπου 97%. Κατά τη συγκεκριμένη περίοδο, σημαντική ήταν η επίδραση στο αποτέλεσμα από τις μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων, που επηρέασαν αρνητικά τη χρήση του 2021 κατά το ποσό των €1,4 εκατ. έναντι ποσού €20,2 εκατ. που επηρέασε αρνητικά για τη χρήση του 2020.

Τα κέρδη EBITDA του Εμπορικού Κέντρου The Mall Athens το 2021 ανήλθαν σε €18,5 εκατ., αυξημένα κατά 22% έναντι του 2020. Οι κύριοι παράγοντες της εν λόγω ενίσχυσης ήταν η αύξηση των πωλήσεων των καταστημάτων (+27% έναντι του 2020) και λόγω της αύξησης της κατανάλωσης των επισκεπτών (απόρροια της συσσώρευσης των αποταμιεύσεων κατά τη διάρκεια της πανδημίας), παρόλο την μείωση της επισκεψιμότητας (-10% έναντι του 2020). Επιπρόσθετα η μέση πληρότητα του Εμπορικού Κέντρου το 2021 παρέμεινε αμετάβλητη έναντι της προ-πανδημίας περιόδου, σε επίπεδα περίπου 97%. Επισημαίνεται ότι για το σύνολο του έτους 2021 η λειτουργική κερδοφορία EBITDA του Εμπορικού Κέντρου επιβαρύνθηκε σημαντικά λόγω (α) της αναστολής λειτουργίας τους για συνολική περίοδο περίπου 3 μηνών¹ και (β) της νομοθετικά προβλεπόμενης παροχής μειώσεων στα μισθώματα των καταστημάτων/μισθωτών για συνολική περίοδο 6 μηνών (μείωση ενοικίων κατά ποσοστό 40%). Σύμφωνα με τις σχετικές νομοθετικές ρυθμίσεις, οι μισθωτές/καταστηματαρχές απαλλάχθηκαν από την καταβολή του συνόλου (100%) του μισθωμάτός τους για την περίοδο Ιανουάριος-Μάιος 2021 ενώ το Υπουργείο Οικονομικών αποζημιώνει την Εταιρία καταβάλλοντας το 60% αυτών των μισθωμάτων. Για το μήνα Ιούνιο 2021, οι μισθωτές/καταστηματαρχές στον κλάδο του λιανεμπορίου έλαβαν 40% έκπτωση ενοικίου ενώ οι μισθωτές /καταστηματαρχές στους κλάδους Εστίασης / Ψυχαγωγίας /Κινηματογράφων απαλλάχθηκαν από την καταβολή του συνόλου (100%) του μισθωμάτός τους με το Υπουργείο Οικονομικών να αποζημιώνει την Εταιρία σε ποσοστό 60% αυτών των μισθωμάτων. Από τον Ιούλιο 2021 δεν εφαρμόζονται εκπτώσεις/μειώσεις στα μισθώματα. Επισημαίνεται ότι τα κέρδη EBITDA του Εμπορικού Κέντρου το 2021 διαμορφώθηκαν περίπου €10,3 εκατ. χαμηλότερα έναντι της ιστορικά υψηλής λειτουργικής κερδοφορίας το 2019, που ήταν €28,8 εκατ.. Επιπλέον, εντός της χρήσης του 2021 αναγνωρίστηκε επιπρόσθετη πρόβλεψη επισφάλειας για απαιτήσεις από μισθωτές εμπορικού κέντρου ποσό ύψους €870 χιλ..

Επισημαίνεται ότι η Εταιρία, εν μέσω της κρίσης της πανδημίας, διαπραγματεύτηκε νέες ή προχώρησε σε ανανεώσεις συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας με οικονομικούς όρους αντίστοιχους της προ κρίσης COVID-19 πανδημίας, ενισχύοντας την αξία των Εμπορικού Κέντρου. Η αξία του Εμπορικού Κέντρου ανήλθε σε €435,2 εκατ. την

¹ Τα Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens» παρέμεινε κλειστό για συνολική διάρκεια 95 ημερών το 2021 (120 ημέρες το 2020). Από 15.05.2021 καταργήθηκαν τα περιοριστικά μέτρα click inside και click away.

31.12.2021, όπως προκύπτει από την αποτίμηση του ανεξάρτητου εκτιμητή (Savills), αυξημένη κατά περίπου €5,0 εκατ. έναντι της αντίστοιχης αξίας την 31.12.2020.

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

(2021 vs 2020)	The Mall Athens
Πωλήσεις Καταστηματαρχών ²	+27%
Επισκεψιμότητα ³	-10%

Μερισματική πολιτική: Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση όπου θα εγκρίνει τα αποτελέσματα της χρήσης 2021, τη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους 5.952.793,00 ήτοι €0,9700 ανά μετοχή. Κατά την προηγούμενη χρήση, εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση μέρισμα προς τους μετόχους της Εταιρείας ύψους €859.166,00 ήτοι €0,1400 τα οποία προέρχονται από τα αδιανέμητα κέρδη της χρήσης 2019.

Ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας είχε ασκηθεί αίτηση ακύρωσης, που αφορούσε στην περιοχή επί της οποίας κατασκευάστηκε το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου και το Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens», ιδιοκτησίας της Εταιρίας. Η εν λόγω αίτηση ακύρωσης στρεφόταν ευθέως κατά του Ν. 3207/ 2003, ο οποίος επέιχε θέση οικοδομικής άδειας για όλα τα κτίσματα που κατασκευάστηκαν επί της παραπάνω έκτασης. Με την με αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ, διαπιστώθηκαν πλημμέλειες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του ως άνω έργου με το Ν. 3207/2003. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών ως ίσισμων, η Εταιρία ανέλαβε τη διαδικασία που επιβαλλόταν μετά από την έκδοση της απόφασης, στο πλαίσιο της οποίας εκδόθηκε το από 24.02.2020 Προεδρικό Διάταγμα περί «Έγκρισης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) στην περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και καθορισμού χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντικής έγκρισης του ΕΧΣ, έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού και επικύρωσης καθορισμού οριογραμμών ρέματος» (ΦΕΚ Δ' 91). Σε εκτέλεση των όρων του εν λόγω διατάγματος στις 30.07.2021 εκδόθηκε η άδεια του εμπορικού κέντρου «The Mall Athens» η οποία πλέον διασφαλίζει την πλήρη και απρόσκοπτη λειτουργία του.

Δανεισμός: Η Εταιρία υπέγραψε την 23.06.2020 με το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.» («ΕΤΕ») πρόγραμμα και σύμβαση κάλυψης για την έκδοση ομολογιακού δανείου ποσού έως €220 εκατ. («Ομολογιακό Δάνειο»), επταετούς διάρκειας με τρεις διακριτές σειρές. Ήδη την 30η Ιουνίου 2020 εκταμιεύθηκαν από την ΕΤΕ οι δύο εκ των τριών συνολικά σειρών του Ομολογιακού Δανείου, τα ποσά των οποίων χρησιμοποιήθηκαν, για την πλήρη αποπληρωμή του ανεξόφλητου υπολοίπου κατά την ημερομηνία της εκταμίευσης - (α) του κεφαλαίου του από 30.05.2007 δανείου της LOV αρχικού ποσού €154,1 εκατ. και (β) του κεφαλαίου του από 27.04.2020 υφιστάμενου ενδοομολογιακού δανείου της LOV με την μητρική εταιρία LAMDA Development S.A. ποσού €11,0 εκατ. ήτοι εκταμιεύθηκε συνολικό ποσό €165,1 εκατ. Ακολούθως την 31η Ιουλίου 2020 εκταμιεύθηκε μερικώς και η τρίτη σειρά του Ομολογιακού Δανείου, ποσού €44,9 εκατ. Τέλος την 30.09.2021 εκταμιεύθηκε και το υπολειπόμενο ποσό της τρίτης σειράς, ήτοι €10,0 εκατ..

Το Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens» αποτελεί το μοναδικό επενδυτικό ακίνητο της Εταιρίας, επί του οποίου υφίστανται βάρη και προσημειώσεις ύψους €264 εκατ. για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων.

² Ο δείκτης μεταβολής πωλήσεων καταστηματαρχών υπολογίζεται ως ακολούθως: Σύνολο πωλήσεων καταστηματαρχών εμπορικού κέντρου της περιόδου αναφοράς μείον σύνολο πωλήσεων καταστηματαρχών εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου του προηγούμενου έτους) / Σύνολο πωλήσεων καταστηματαρχών εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.

³ Ο δείκτης μεταβολής επισκεψιμότητας των εμπορικών κέντρων υπολογίζεται ως ακολούθως: Σύνολο διελεύσεων από τις εισόδους του εμπορικού κέντρου της περιόδου αναφοράς μείον σύνολο διελεύσεων από τις εισόδους του εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους / Σύνολο διελεύσεων από τις εισόδους του εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ**Εξελιξεις στο μέτωπο της πανδημίας COVID-19 για το 2021**

Η πανδημία COVID-19 συνέχισε να επηρεάζει τις δραστηριότητες του Εμπορικού Κέντρου και το 2021. Τα κέρδη EBITDA του Εμπορικού Κέντρου το 2021 διαμορφώθηκαν κατά περίπου €10,3 εκατ. χαμηλότερα έναντι του 2019 (προ-πανδημίας), λόγω της αναστολής λειτουργίας του, της νομοθετικά προβλεπόμενης παροχής μειώσεων στα μισθώματα καθώς και των περιοριστικών μέτρων που ελήφθησαν για τον περιορισμό της εξάπλωσης της πανδημίας. Τα κέρδη EBITDA το 2021 ενισχύθηκαν σημαντικά κατά περίπου €3,3 εκατ. έναντι του 2020, επιτυγχάνοντας επιταχυνόμενους ρυθμούς ανάκαμψης, ιδιαίτερα κατά το Β' Εξάμηνο του 2021, στα προ-πανδημίας (2019) επίπεδα λειτουργικής κερδοφορίας.

Παρά την άρση των περιοριστικών μέτρων click-inside/click away στη λειτουργία των καταστημάτων από τα μέσα Μαΐου 2021 (15.05.2021), η εμφάνιση της νέας πιο μεταδοτικής μετάλλαξης του κορωνοϊού, Όμικρον, από το Νοέμβριο 2021, οδήγησε τις αρχές στην εκ νέου εφαρμογή μέτρων για τον περιορισμό της διασποράς της πανδημίας, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί αρνητικά η αγορά του λιανεμπορίου. Κατά τη διάρκεια της περιόδου Νοεμβρίου-Δεκεμβρίου 2021 παρατηρήθηκε επιβράδυνση του ρυθμού ανάκαμψης στα προ-πανδημίας (2019) επίπεδα τόσο για τις πωλήσεις καταστημάτων όσο και για τον αριθμό των επισκεπτών στο Εμπορικό Κέντρο.

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

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

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2022**Επιπτώσεις Εξάπλωσης Κορωνοϊού COVID-19**

Η εξάπλωση της πανδημίας του κορωνοϊού (COVID-19) είχε και συνεχίζει να έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια όσο και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, αλλά με επιβραδυνόμενους ρυθμούς. Οι κυβερνήσεις προχώρησαν σε προγράμματα εμβολιασμού, επιβάλλοντας μέτρα περιορισμού όταν είναι απαραίτητο, ενώ δημοσιονομικές δράσεις αναπτύχθηκαν στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στην Ελλάδα, έχοντας ως στόχο τον περιορισμό των πιθανών αρνητικών οικονομικών επιπτώσεων. Εντός του 2021 έχει πλήξει κλάδους της Ελληνικής Οικονομίας που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της Εταιρίας, όπως το Λιανικό Εμπόριο. Ωστόσο σε παγκόσμιο αλλά και εγχώριο επίπεδο υπάρχει σταδιακή χαλάρωση στους περιορισμούς που είχαν επιβληθεί για τον περιορισμό της πανδημίας καθώς επιτυγχάνεται το κρίσιμο επίπεδο ανοσίας. Ο Όμιλος συνεχίζει να παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19. Ο βαθμός στον οποίο η Εταιρία θα επηρεαστεί από την COVID-19 στα προσεχή τρίμηνα του 2022 θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από τις πιθανές μελλοντικές εξελίξεις της πανδημίας. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων και των επισκεπτών των Εμπορικών κέντρων ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές για την διασφάλιση της αποφυγής δυσάρεστων συνεπειών από την πανδημία COVID-19.

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης (πόλεμος στην Ουκρανία)

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα της Εταιρίας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω ρήτρα αναπροσαρμογής μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1,5-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή.

Το σημαντικά αυξημένο κόστος ενέργειας, που παρατηρείται το τελευταίο διάστημα στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα λόγω της ενεργειακής κρίσης, δεν επηρέασε τα λειτουργικά έξοδα του Εμπορικού Κέντρου το 2021 λόγω

των «κλειδωμένων» τιμών ενέργειας βάσει συμφωνιών με τους αντίστοιχους παρόχους για όλο το 2021 και μέχρι τη λήξη των υφιστάμενων συμβολαίων στα τέλη Απριλίου 2022. Το μεγαλύτερο μέρος του ετήσιου μεταβλητού κόστους αφορά κοινόχρηστους χώρους στο Εμπορικό Κέντρο, το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι καταστηματαρχές/μισθωτές. Ο Όμιλος LAMDA Development S.A. θα προχωρήσει το αμέσως επόμενο διάστημα σε ανοιχτό μειοδοτικό διαγωνισμό προς κάλυψη των αναγκών του σε ηλεκτρική ενέργεια. Λόγω των πολύ υψηλών τιμών στην χονδρεμπορική αγορά ηλεκτρισμού, ο Όμιλος εξετάζει όλα τα ενδεχόμενα ώστε η επιβάρυνση να είναι όσο το δυνατόν μικρότερη για τον ίδιο τον όμιλο αλλά και για τους πελάτες/συνεργάτες του στα ακίνητα του. 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.

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι στο Εμπορικό Κέντρο δεν υφίστανται καταστηματαρχές/μισθωτές που να προέρχονται από τις εν λόγω χώρες.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εύλογή τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (yields) θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρίας. Ωστόσο, η εξαιρετικά επιτυχής λειτουργία του εμπορικού κέντρου «The Mall Athens» αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής του αξίας. Επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση της αξίας του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας. Η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής συγκυρίας και των επιπτώσεων από την εξάπλωση του του κορωνοϊού COVID -19 είναι πιθανόν να επηρεάσει μελλοντικά τις εμπορικές αξίες των ακινήτων.

Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές αναφέρουν στις εκθέσεις τους ότι το γενικό περιβάλλον κινδύνου στο οποίο λειτουργεί η Εταιρία έχει αυξηθεί κατά την περίοδο αναφοράς, γεγονός που οφείλεται στο συνεχιζόμενο επίπεδο της αβεβαιότητας λόγω της επίπτωσης του COVID-19. Αυτό το περιβάλλον θα μπορούσε να έχει σημαντικό αντίκτυπο στις εκτιμήσεις ακινήτων. Το εμπορικό κέντρο της Εταιρίας αποτιμήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές με βάση την εύλογη αξία, σύμφωνα με την εκτίμηση του Royal Institution of Chartered Surveyors ('RICS').

Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

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

Ωστόσο, η Εταιρία κατά την 31.12.2021 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και κερδοφόρες εταιρίες και δεν διαθέτει συγκέντρωση απαιτήσεων άνω του 10% σε έναν πελάτη. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα, ο πιστωτικός κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις από εκμισθώσεις ακινήτων της Εταιρίας, είναι διαχρονικά χαμηλός λόγω των εγγυήσεων επί των μισθωμάτων που εξασφαλίζει η Εταιρία. Επίσης

δεν υφίσταται κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις σε δάνεια σε συνδεδεμένες εταιρίες του Ομίλου LAMDA Development.

Επιπρόσθετα ο πιστωτικός κίνδυνος των πελατών περιορίζεται σημαντικά λόγω της πολιτικής του Εταιρίας να λαμβάνει τραπεζικές εγγυητικές επιστολές από τους μισθωτές των ακινήτων.

Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο. Όσον αφορά τις καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Κατά την 31.12.2021, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρείας είναι συγκεντρωμένα σε τραπεζικό οργανισμό στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρεία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς του.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρίας που κατά την λήξη της διαχειριστικής περιόδου αφορούσε σε προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου ύψους €212,0 εκατ. με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

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

Η Εταιρία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών καταθέσεων που έχει στο ενεργητικό της. Παρόλα αυτά, το ρίσκο δεν είναι σημαντικό λόγω των χαμηλών επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά. Επιπρόσθετα το δάνειο της Εταιρίας προς την συνδεδεμένη εταιρία LOV Luxembourg SARL είναι σταθερού επιτοκίου καθ' όλη τη διάρκεια του.

Οι παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου γνωστοποιούνται στην σημείωση 3 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021.

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

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

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από την Εταιρία καθ' υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από το Χρηματοοικονομικό Τμήμα της Εταιρίας. Το Χρηματοοικονομικό Τμήμα της Εταιρίας επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκους τρέχοντες

λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκή κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα θεωρούνται στοιχεία με υψηλό πιστωτικό κίνδυνο, καθώς οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα ασκούν σημαντική πίεση στις εγχώριες τράπεζες. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς.

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

Ειδικότερα εντός του πρώτου τριμήνου του 2021 η Εταιρία εισέπραξε €6,5 εκατ. από τη συνδεδεμένη εταιρία LOV Luxembourg SARL ως μέρος εξόφλησης δανειακής απαίτησης και σε συνδυασμό με το άνοιγμα του Εμπορικού Κέντρου από τις 24.04.2021, ύστερα από απόφαση της κυβέρνησης, καταδεικνύει ότι η Εταιρία δεν αναμένεται να αντιμετωπίσει πρόβλημα ρευστότητας στο εγγύς μέλλον.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρίας αφορά το ομολογιακό της δανεισμό ποσού έως €220 εκατ.. Σχετική αναφορά γίνεται στην σημείωση [15](#) επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021.

Για επιπλέον αναλυτικές πληροφορίες βλέπε σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

Σχετικά με τα νομικά θέματα που αφορούν στη συγκεκριμένη επένδυση, θα πρέπει να ληφθούν τα εξής:

Ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας είχε ασκηθεί αίτηση ακύρωσης, που αφορούσε στην περιοχή επί της οποίας κατασκευάστηκε το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου και το Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens», ιδιοκτησίας της Εταιρίας. Η εν λόγω αίτηση ακύρωσης στρεφόταν ευθέως κατά του Ν. 3207/ 2003, ο οποίος επέιχε θέση οικοδομικής άδειας για όλα τα κτίσματα που κατασκευάστηκαν επί της παραπάνω έκτασης. Με την με αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας του ΣΤΕ, διαπιστώθηκαν πλημμέλειες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του ως άνω έργου με το Ν. 3207/2003. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών ως ιάσιμων, η Εταιρία ανέλαβε τη διαδικασία που επιβαλλόταν μετά από την έκδοση της απόφασης, στο πλαίσιο της οποίας εκδόθηκε το από 24.02.2020 Προεδρικό Διάταγμα περί «Έγκρισης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) στην περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και καθορισμού χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντικής έγκρισης του ΕΧΣ, έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού και επικύρωσης καθορισμού οριογραμμών ρέματος» (ΦΕΚ Δ' 91). Σε εκτέλεση των όρων του εν λόγω διατάγματος στις 30.07.2021 εκδόθηκε η άδεια του Εμπορικού Κέντρου «The Mall Athens» η οποία πλέον διασφαλίζει την πλήρη και απρόσκοπτη λειτουργία του.

Περαιτέρω, η Εταιρία 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, επιστρεφόμενου κατ' αυτόν τον τρόπο στην Εταιρία ποσού περίπου €9,5 εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της Εταιρίας 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 Εταιρία κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3 εκατ. Κατ' αυτής έχει ασκηθεί αίτηση αναιρέσεως ενώπιον του ΣΤΕ, η οποία εκτιμάται από τους νομικούς συμβούλους της Εταιρίας ότι θα έχει υψηλές πιθανότητες επιτυχίας. Ιδίως οι λόγοι αναιρέσεως που αφορούν στον υπολογισμό του φόρου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία, εκτιμάται ότι έχουν ιδιαίτερως υψηλές πιθανότητες επιτυχίας.

Για επιπλέον πληροφορίες αναφορικά με τα λοιπά νομικά θέματα της βλέπε σημείωση [24](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία θέτει την περιβαλλοντική και κοινωνική υπευθυνότητα ως μια βασική παράμετρο σε κάθε επιχειρηματική και εμπορική ανάπτυξή της

Με μελετημένο καταμερισμό, σύγχρονο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό και πρότυπες βοηθητικές υπηρεσίες το εμπορικό κέντρο έχει ως στόχο την εξασφάλιση της περιβαλλοντικά φιλικής λειτουργίας του, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης και της υπεύθυνης επιχειρηματικότητας. Αναλυτικότερα, στο εμπορικό κέντρο υπάρχουν εγκατεστημένα κεντρικά συστήματα ελέγχου (Building Management Systems) που εξασφαλίζουν την παρακολούθηση της ενεργειακής κατανάλωσης, την εφαρμογή κατάλληλων χρονοδιαγραμμάτων λειτουργίας του φωτισμού και του κλιματισμού, βελτιστοποιώντας την κατανάλωση ενέργειας και μεγιστοποιώντας την ενεργειακή απόδοση.

Επιπλέον, εφαρμόζονται οι πιο σύγχρονες πρακτικές και διαδικασίες διαχείρισης απορριμμάτων με έμφαση στην ανακύκλωση (διαχωρισμός πέντε ροών – κατηγοριών υλικών – ανακύκλωσης). Ομοίως, γίνεται περισυλλογή χρησιμοποιημένων ελαίων και λιπών από τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος του εμπορικού κέντρου από εξουσιοδοτημένες εταιρίες και έτσι αποφεύγεται η κατάληξη αυτών στο δίκτυο αποχέτευσης. Στα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος τηρούνται αυστηρές προδιαγραφές με την εγκατάσταση συστοιχίας φίλτρων, στα συστήματα εξαερισμού προκειμένου να ελαχιστοποιείται η επιβάρυνση της ποιότητας του αέρα.

Η ποιότητα αέρα στους υπόγειους χώρους στάθμευσης του εμπορικού κέντρου ελέγχεται αδιάλειπτα με ειδική αυτόματη εγκατάσταση ώστε ο αέρας να διατηρείται σε σταθερά επιτρεπτά επίπεδα.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Υποκατάστημα της Εταιρίας αποτελεί το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο THE MALL ATHENS που εδρεύει στο Μαρούσι επί της οδού Α. Παπανδρέου 35.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Εταιρία παρακολουθεί την απόδοση του εμπορικού κέντρου «The Mall Athens» μέσω δεικτών, οι κυριότεροι των οποίων, κατά τα διεθνή πρότυπα, είναι ο δείκτης επισκεψιμότητας (σύνολο επισκεπτών) και ο δείκτης πωλήσεων καταστηματαρχών (σύνολο πωλήσεων καταστηματαρχών) που παρουσιάζουν την ποσοστιαία μεταβολή μεταξύ της τρέχουσας και της συγκριτικής περιόδου ο δείκτης επισκεψιμότητας μειώθηκε κατά 10% ενώ ο δείκτης πωλήσεων των καταστηματαρχών αύξηθηκε κατά 27% για το έτος.

Μαρούσι, 5 Σεπτεμβρίου 2022

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ Γ. ΚΑΡΑΤΟΠΟΥΖΗ

ΧΡΗΣΤΟΣ Γ. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΔΤ Ξ 152463

ΑΔΤ ΑΚ 666026

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.



Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».



ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 5 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Σωκράτης Λεπτός Μπούρτζη
ΑΜ ΣΟΕΛ 41541

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε €	Σημείωση	31.12.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	435.200.000	463.100.000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	1.267.171	1.365.766
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	6.786	9.138
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες	8	360.000	310.000
Λοιπές απαιτήσεις	10	52.339.195	57.931.258
		489.173.152	522.716.162
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	10	2.658.000	3.631.603
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	29.247.862	6.078.143
		31.905.862	9.709.746
Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση ¹	5	30.000.000	-
Σύνολο ενεργητικού		551.079.014	532.425.908
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	3.620.771	3.620.771
Λοιπά αποθεματικά	14	2.559.896	2.559.896
Κέρδη εις νέον		213.125.256	198.968.627
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		219.305.923	205.149.295
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	9	58.707.462	62.452.950
Δάνεια	15	204.814.001	200.364.208
Λοιπές υποχρεώσεις	17	608.532	30.407.326
		264.129.995	293.224.484
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	15.169.736	12.730.069
Μερίσματα πληρωτέα	25	16.959.189	16.100.023
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		88.255	280.788
Δάνεια	15	5.425.916	4.941.249
		37.643.096	34.052.129
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση ¹	17	30.000.000	-
Σύνολο υποχρεώσεων		331.773.091	327.276.613
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		551.079.014	532.425.908

¹Τα περιουσιακά στοιχεία που αφορούν τα κτίρια γραφείων "Ilida Business Center" παρουσιάζονται ως κατεχόμενα προς πώληση κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 5 (Σημείωση [5](#)) καθώς και η σχετική υποχρέωση ποσού €30 εκατ. μεταξύ της Εταιρίας και της LAMDA ILIDA OFFICE S.M.S.A..

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 53 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

Ποσά σε €	Σημείωση	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Πωλήσεις	18	24.513.053	21.305.157
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	(1.397.940)	(20.250.000)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	19	(5.358.324)	(5.779.295)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	20	(616.349)	(389.224)
Αποσβέσεις	6,7	(214.066)	(195.556)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		16.926.374	(5.308.918)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	907.942	1.314.682
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(6.210.087)	(8.110.656)
Κέρδη/(ζημιές) χρήσης προ φόρων		11.624.229	(12.104.892)
Φόρος εισοδήματος	22	3.391.566	2.354.497
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		15.015.795	(9.750.395)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 53 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

<i>Ποσά σε €</i>	Σημείωση	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		15.015.795	(9.750.395)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		15.015.795	(9.750.395)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 53 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Ποσά σε €	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2020		29.620.794	2.559.896	243.719.022	275.899.712
<u>Συνολικά εισοδήματα:</u>					
(Ζημιές) χρήσης		-	-	(9.750.395)	(9.750.395)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα		-	-	(9.750.395)	(9.750.395)
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>					
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	13	(26.000.023)	-	-	(26.000.023)
Μερίσματα σε μετόχους	25	-	-	(35.000.000)	(35.000.000)
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους χρήσης		(26.000.023)	-	(35.000.000)	(61.000.023)
31 Δεκεμβρίου 2020		3.620.771	2.559.896	198.968.627	205.149.294
1 Ιανουαρίου 2021		3.620.771	2.559.896	198.968.627	205.149.294
<u>Συνολικά εισοδήματα:</u>					
Κέρδη χρήσης		-	-	15.015.795	15.015.795
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα		-	-	15.015.795	15.015.795
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>					
Μερίσματα σε μετόχους	25	-	-	(859.166)	(859.166)
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους χρήσης		-	-	(859.166)	(859.166)
31 Δεκεμβρίου 2021		3.620.771	2.559.896	213.125.256	219.305.923

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 53 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Ποσά σε €	Σημείωση	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		15.015.795	(9.750.395)
<u>Προσαρμογές για:</u>			
Φόρο εισοδήματος	<u>21</u>	(3.391.566)	(2.354.497)
Απομείωση απαιτήσεων	<u>19</u>	870.000	211.516
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	<u>6,7</u>	214.066	203.427
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	<u>16</u>	-	7.872
Χρηματοοικονομικά έσοδα	<u>21</u>	(907.942)	(1.314.682)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	<u>21</u>	6.210.087	8.110.656
Έξοδα τόκων μισθώσεων	<u>21</u>	-	172
Άλλα μη ταμειακά (έσοδα)/έξοδα		-	(41.516)
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	<u>5</u>	1.397.940	20.250.000
		19.408.380	15.314.682
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης:			
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων		66.018	(722.114)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων		2.641.224	(318.451)
		2.707.242	(1.040.565)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(557.637)	(811.297)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		21.557.985	13.462.820
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	<u>5,6</u>	(1.400.378)	(232.681)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	<u>7</u>	-	-
Κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδυτικών ακινήτων	<u>5</u>	(2.210.681)	(11.000.000)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		5	38
Εισπράξεις από αποπληρωμή δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	<u>26</u>	6.500.000	-
Αύξηση συμμετοχών	<u>8</u>	(50.000)	(50.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες		2.838.946	(11.282.643)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	<u>13</u>	-	(26.000.023)
Έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων	<u>15</u>	-	(2.247.775)
Δάνεια αναληφθέντα	<u>15</u>	10.000.000	221.000.000
Καταβληθέντες τόκοι		(5.836.587)	(8.967.280)
Καταβληθέντες τόκοι από μισθώσεις		-	(172)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	<u>25</u>	-	(18.899.977)
Αποπληρωμή μισθωμάτων	<u>16</u>	-	(8.276)
Αποπληρωμή δανεισμού	<u>15</u>	(5.390.625)	(171.525.000)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(1.227.212)	(6.648.503)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		23.169.719	(4.468.327)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	<u>12</u>	6.078.143	10.546.470
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	<u>12</u>	29.247.862	6.078.143

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 53 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών πληροφοριών

1. Γενικές πληροφορίες

Στην παρούσα οικονομική έκθεση περιλαμβάνονται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA OLYMPIA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η «Εταιρία»), με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2021, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρίας είναι η εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «THE MALL ATHENS».

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123 Μαρούσι. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας είναι www.lamdaolympiavillage.gr. Η εταιρία LAMDA DEVELOPMENT S.A. («Μητρική» της Εταιρίας) η οποία έχει έδρα το Μαρούσι κατά την 31/12/2021 έχει άμεσα την πλειοψηφία των μετοχών της Εταιρίας, ήτοι ποσοστό 100% και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 05 Σεπτεμβρίου 2022.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και παρουσιάζουν την οικονομική θέση της Εταιρίας, την χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές ροές της με βάση την αρχή της συνεχούς λειτουργίας της επιχείρησης λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδρασή τους στις επιχειρηματικές δραστηριότητες. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλη και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

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

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις από την εξάπλωση του COVID-19. Η συγκεκριμένη απόφαση βασίζεται στην ισχυρή ταμειακή θέση της Εταιρίας κατά την ημερομηνία του ισολογισμού (σημείωση 3.1) και τις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών οι οποίες λαμβάνουν υπόψη την πιθανή επίπτωση της συνέχισης της πανδημίας στην επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρίας, τόσο στην κερδοφορία όσο και στην ρευστότητα.

Εξελίξεις στο μέτωπο της πανδημίας COVID-19 για το 2021

Η πανδημία COVID-19 συνέχισε να επηρεάζει τις δραστηριότητες του Εμπορικού Κέντρου και το 2021. Τα κέρδη EBITDA του Εμπορικού Κέντρου το 2021 διαμορφώθηκαν κατά περίπου €10,3 εκατ. χαμηλότερα έναντι του 2019 (προ-πανδημίας), λόγω της αναστολής λειτουργίας του, της νομοθετικά προβλεπόμενης παροχής μειώσεων στα μισθώματα καθώς και των περιοριστικών μέτρων που ελήφθησαν για τον περιορισμό της εξάπλωσης της πανδημίας. Τα κέρδη EBITDA το 2021 ενισχύθηκε σημαντικά κατά περίπου €3,3 εκατ. έναντι του 2020, επιτυγχάνοντας επιταχυνόμενους ρυθμούς ανάκαμψης, ιδιαίτερα κατά το Β' Εξάμηνο του 2021, στα προ-πανδημίας (2019) επίπεδα λειτουργικής κερδοφορίας.

Παρά την άρση των περιοριστικών μέτρων click-inside/click away στη λειτουργία των καταστημάτων από τα μέσα Μαΐου 2021 (15.05.2021), η εμφάνιση της νέας πιο μεταδοτικής μετάλλαξης του κορωνοϊού, Όμικρον, από το Νοέμβριο 2021, οδήγησε τις αρχές στην εκ νέου εφαρμογή μέτρων για τον περιορισμό της διασποράς της πανδημίας, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί αρνητικά η αγορά του λιανεμπορίου. Κατά τη διάρκεια της περιόδου

Νοεμβρίου-Δεκεμβρίου 2021 παρατηρήθηκε επιβράδυνση του ρυθμού ανάκαμψης στα προ-πανδημίας επίπεδα (2019) τόσο για τις πωλήσεις καταστημάτων όσο και για τον αριθμό των επισκεπτών στο Εμπορικό Κέντρο.

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

Προβλεπόμενη εξέλιξη για το έτος 2022

Επιπτώσεις Εξάπλωσης Κορωνοϊού COVID-19

Η εξάπλωση της πανδημίας του κορωνοϊού (COVID-19) είχε και συνεχίζει να έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια όσο και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, αλλά με επιβραδυνόμενους ρυθμούς. Οι κυβερνήσεις προχώρησαν σε προγράμματα εμβολιασμού, επιβάλλοντας μέτρα περιορισμού όταν είναι απαραίτητο, ενώ δημοσιονομικές δράσεις αναπτύχθηκαν στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στην Ελλάδα, έχοντας ως στόχο τον περιορισμό των πιθανών αρνητικών οικονομικών επιπτώσεων. Εντός του 2021 έχει πλήξει κλάδους της Ελληνικής Οικονομίας που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της Εταιρίας, όπως το Λιανικό Εμπόριο. Ωστόσο σε παγκόσμιο αλλά και εγχώριο επίπεδο υπάρχει σταδιακή χαλάρωση στους περιορισμούς που είχαν επιβληθεί για τον περιορισμό της πανδημίας καθώς επιτυγχάνεται το κρίσιμο επίπεδο ανοσίας. Ο Όμιλος συνεχίζει να παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19. Ο βαθμός στον οποίο η Εταιρία θα επηρεαστεί από την COVID-19 στα προσεχή τρίμηνα του 2022 θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από τις πιθανές μελλοντικές εξελίξεις της πανδημίας. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων και των επισκεπτών των Εμπορικών κέντρων ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές για την διασφάλιση της αποφυγής δυσάρεστων συνεπειών από την πανδημία COVID-19.

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης (πόλεμος στην Ουκρανία)

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα της Εταιρίας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω ρήτρα αναπροσαρμογής μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1,5-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή.

Το σημαντικά αυξημένο κόστος ενέργειας, που παρατηρείται το τελευταίο διάστημα στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα λόγω της ενεργειακής κρίσης, δεν επηρέασε τα λειτουργικά έξοδα του Εμπορικού Κέντρου το 2021 λόγω των «κλειδωμένων» τιμών ενέργειας βάσει συμφωνιών με τους αντίστοιχους παρόχους για όλο το 2021 και μέχρι τη λήξη των υφιστάμενων συμβολαίων στα τέλη Απριλίου 2022. Το μεγαλύτερο μέρος του ετήσιου μεταβλητού κόστους αφορά κοινόχρηστους χώρους στο Εμπορικό Κέντρο, το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι καταστηματαρχές/μισθωτές. Ο Όμιλος LAMDA Development S.A. θα προχωρήσει το αμέσως επόμενο διάστημα σε ανοιχτό μειοδοτικό διαγωνισμό προς κάλυψη των αναγκών του σε ηλεκτρική ενέργεια. Λόγω των πολύ υψηλών τιμών στην χονδρεμπορική αγορά ηλεκτρισμού, ο Όμιλος εξετάζει όλα τα ενδεχόμενα ώστε η επιβάρυνση να είναι όσο το δυνατόν μικρότερη για τον ίδιο τον όμιλο αλλά και για τους πελάτες/συνεργάτες του στα ακίνητα του. 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.

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι στο Εμπορικό Κέντρο δεν υφίστανται καταστηματαρχές/μισθωτές που να προέρχονται από τις εν λόγω χώρες.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητές της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021.

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

κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει η Εταιρία βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για το πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

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

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποίηση προτύπων και ερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 01.01.2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την οικονομική χρήση 2021

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2020/1434 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 9ης Οκτωβρίου 2020, L 331/20 - 12/10/2020) Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η Εταιρία αποφάσισε να υιοθετήσει την ελάφρυνση που παρέχεται από την τροποποίηση και να λογιστικοποιήσει τις παραχωρήσεις ενοικίων που σχετίζονται με τον COVID-19 ως αλλαγές που δεν θεωρούνται τροποποιήσεις μίσθωσης.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2021/25 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 13ης Ιανουαρίου 2021, L 11/7 -14/1/2021) Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2021. Τον Αύγουστο του 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σε διάφορα Πρότυπα ΔΠΧΑ (ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επimέτρηση», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» και ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»). Το πακέτο τροποποιήσεων συμπληρώνει αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνεται στις επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρία αντικαθιστά το παλιό σημείο αναφοράς (benchmark) επιτοκίου με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των διατραπεζικά προσφερόμενων επιτοκίων (IBOR). Οι τροποποιήσεις σε αυτή την τελική φάση αφορούν:

- αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές: μια εταιρία δεν θα χρειαστεί να αποαναγνωρίσει ή να προσαρμόσει τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων για αλλαγές που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση, αλλά αντ' αυτού θα ανανεώσει το πραγματικό (effective) επιτόκιο για να αντικατοπτρίζει την αλλαγή στο εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς (benchmark),
- λογιστική αντιστάθμισης: μια εταιρία δεν θα χρειαστεί να διακόψει τη λογιστική αντιστάθμισης της μόνο επειδή δημιουργεί αλλαγές που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση, εάν η αντιστάθμιση πληροί άλλα κριτήρια λογιστικής αντιστάθμισης, και
- γνωστοποιήσεις: μια εταιρία θα απαιτείται να γνωστοποιήσει πληροφορίες σχετικά με νέους κινδύνους που προκύπτουν από τη μεταρρύθμιση και πώς διαχειρίζεται τη μετάβαση σε εναλλακτικά επιτόκια αναφοράς.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2021

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 2022 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από την εταιρία νωρίτερα.

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

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2021/1421 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 30ης Αυγούστου 2021, L 305/17 -31/8/2021) Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021. Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022. Η εταιρία θα εφαρμόσει αυτήν την τροποποίηση χωρίς να αναμένεται σημαντική επίπτωση με βάση την τρέχουσα αξιολόγηση της διοίκησης για τη συνεχιζόμενη κατάσταση του COVID-19.

Διάφορες περιορισμένου εύρους Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2021/1080 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 28ης Ιουνίου 2021, L 234/90 -2/7/2021) Εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022. Τον Μάιο του 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε διάφορες τροποποιήσεις περιορισμένου εύρους στα πρότυπα ΔΠΧΑ. Το πακέτο τροποποιήσεων περιλαμβάνει τροποποιήσεις περιορισμένου εύρους σε τρία Πρότυπα, καθώς και τις Ετήσιες Βελτιώσεις του Διοικητικού Συμβουλίου, οι οποίες είναι αλλαγές που διευκρινίζουν τη διατύπωση ή διορθώνουν μικρές συνέπειες, παραβλέψεις ή συγκρούσεις μεταξύ απαιτήσεων στα Πρότυπα. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» ενημερώνουν μια αναφορά του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς χωρίς να αλλάζουν τις λογιστικές απαιτήσεις για συνενώσεις επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, της ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις» απαγορεύουν σε μια εταιρία να αφαιρεί από το κόστος των ενσώματων ακίνητοποιήσεων ποσά που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η εταιρία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Αντ' αυτού, μια εταιρία θα αναγνωρίσει αυτά τα έσοδα από της πωλήσεις και το σχετικό κόστος στα αποτελέσματα. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία» διευκρινίζουν ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης της της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει της ότι, προτού αναγνωρισθεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

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

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

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται. Τον Ιανουάριο του 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» που επηρεάζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, β) αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, γ) επεξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση, και δ) αποσαφήνιση των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονίσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων.

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

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

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/357 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 2ας Μαρτίου 2022, L 68/1 -3/3/2022) Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται. Τον Φεβρουάριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και στη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 "Making Materiality Judgements". Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 απαιτούν από τις εταιρίες να αποκαλύπτουν τις ουσιαστικές λογιστικές τους πληροφορίες και όχι τις σημαντικές λογιστικές τους πολιτικές. Οι τροποποιήσεις στη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 παρέχουν οδηγίες σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας της ουσιαστικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικής πολιτικής. Η Εταιρία θα εξετάσει την επίδραση της τροποποίησης στις οικονομικές του καταστάσεις.

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

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/357 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 2ας Μαρτίου 2022, L 68/1 -3/3/2022) Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται. Τον Φεβρουάριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη». Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 διευκρινίζουν πώς οι εταιρίες πρέπει να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Αυτή η διάκριση είναι σημαντική επειδή οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις εφαρμόζονται μελλοντικά μόνο σε μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, αλλά οι αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές εφαρμόζονται επίσης αναδρομικά σε προηγούμενες συναλλαγές και άλλα παρελθόντα γεγονότα. Η Εταιρία θα εξετάσει την επίδραση της τροποποίησης στις οικονομικές του καταστάσεις.

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

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Τον Μάιο του 2021 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος». Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 διευκρινίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρίες πρέπει να λογιστικοποιούν τον αναβαλλόμενο φόρο σε συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Το ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρία λογιστικοποιεί τον φόρο εισοδήματος, συμπεριλαμβανομένου του αναβαλλόμενου φόρου, ο οποίος αντιπροσωπεύει τον οφειλόμενο ή ανακτήσιμο φόρο στο μέλλον. Σε συγκεκριμένες συνθήκες, οι εταιρίες εξαιρούνται από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου όταν αναγνωρίζουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις για πρώτη φορά. Προηγούμενως, υπήρχε κάποια αβεβαιότητα σχετικά με το αν η απαλλαγή ίσχυε για συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού - συναλλαγές για τις οποίες οι εταιρίες αναγνωρίζουν τόσο περιουσιακό στοιχείο όσο και υποχρέωση. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η απαλλαγή δεν ισχύει και ότι οι εταιρίες υποχρεούνται να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενο φόρο για τέτοιες συναλλαγές. Στόχος των τροποποιήσεων είναι να μειωθεί η ποικιλομορφία στην αναφορά αναβαλλόμενου φόρου για μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Η Εταιρία θα εξετάσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις του. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να επηρεάσουν την Εταιρία. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

2.3 Αναταξινομήσεις

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

Οι αναταξινομήσεις αυτές δεν είχαν καμία επίδραση στην καθαρή θέση ή τα αποτελέσματα της Εταιρίας.

Συγκεκριμένα, οι αναταξινομήσεις που πραγματοποιήθηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις την 31.12.2020 της Εταιρίας έχουν ως εξής:

- Ποσό €9.138 αναταξινομήθηκε από το κονδύλι «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» στο κονδύλι «Άυλα περιουσιακά στοιχεία».
- Ποσό €15.841 αναταξινομήθηκε από το κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» στο κονδύλι «Δάνεια» των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.
- Ποσό €195.556 αναταξινομήθηκε από το κονδύλι «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)» στο κονδύλι «Αποσβέσεις».

Επιπλέον, στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών οι «Καταβληθέντες τόκοι» και «Καταβληθέντες τόκοι από μισθώσεις» έχουν αναταξινομηθεί από τις Λειτουργικές δραστηριότητες στις Χρηματοδοτικές δραστηριότητες ώστε να αποτυπώνεται πιο αντιπροσωπευτικά το τρέχον χρηματοδοτικό προφίλ της Εταιρίας, σύμφωνα με το ΔΛΠ 7.

2.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας υπολογίζονται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο δραστηριοποιείται («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται σε Ευρώ (€), το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας και το νόμισμα παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κάθε συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη ή ζημιές) που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, καθώς και από τη μετατροπή των χρηματικών στοιχείων από το ξένο στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα κτίρια και οικόπεδα και αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης καθώς και αν είναι εφαρμόσιμο το κόστος δανεισμού (Σημείωση [2.16](#)).

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

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

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

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

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

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιοχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημιά απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

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

- (α) έναρξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, μεταφορά από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα
- (β) έναρξη ανάπτυξης ακινήτου με σκοπό την μεταγενέστερη πώληση, μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα
- (γ) λήξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, μεταφορά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα στα επενδυτικά ακίνητα
- (δ) έναρξη συμφωνίας λειτουργικής μίσθωσης ακινήτου σε τρίτο μέρος, μεταφορά από τα αποθέματα στα επενδυτικά ακίνητα.

2.6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία περιλαμβάνουν: εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων, μεταφορικά μέσα & μηχανολογικό εξοπλισμό, έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό.

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιά απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων και εξοπλισμού και τυχόν κόστη δανεισμού.

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

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται.

Η γη δεν αποσβένεται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων πάγιου ενεργητικού είναι ως εξής:

- Κτίρια	20	έτη
- Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	5 – 10	έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5 – 10	έτη

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

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Σημείωση [2.9](#)). Σε περίπτωση διαγραφής παγίων που έχουν απαξιωθεί πλήρως, η αναπόσβεστη αξία αυτών καταχωρείται ως ζημιά στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

2.7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

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

2.8 Από κοινού συμφωνίες

Βάσει του ΔΠΧΑ 11 οι επενδύσεις σε από κοινού συμφωνίες ταξινομούνται είτε ως από κοινού δραστηριότητες είτε ως κοινοπραξίες και η ταξινόμηση εξαρτάται από τα συμβατικά δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του κάθε επενδυτή. Η Εταιρία αξιολόγησε τη φύση των επενδύσεων της σε από κοινού συμφωνίες και αποφάσισε ότι αποτελούν κοινοπραξίες.

Οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται και παρουσιάζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας στο κόστος κτήσης μείον τυχόν ζημιά απομείωσης, όπως περαιτέρω περιγράφεται στη σημείωση [2.9](#).

2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσής του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύνανται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

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

2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

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

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

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

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας.

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

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα
- Απαιτήσεις από πελάτες
- Λοιπές απαιτήσεις

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

Αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία που διακρατώνται με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση τους και δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Οι μεταβολές στην τρέχουσα αξία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα εκτός από την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης, τα έσοδα από τόκους και τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές τα οποία αναγνωρίζονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν το περιουσιακό στοιχείο από-αναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος/ζημιά που είχε αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)». Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές αναγνωρίζονται στη γραμμή «Συναλλαγματικές διαφορές» και οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης στις κατηγορίες «Αναπόσβεστο κόστος» και «Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων» επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Το κέρδος/ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)» στην περίοδο στη οποία προκύπτει.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές

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

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

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

Εμπορικές απαιτήσεις

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρύται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές (που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), η Εταιρία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόστηκαν για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

Λοιπές απαιτήσεις

Στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνονται τα ακόλουθα:

A) Δάνεια χορηγηθέντα

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές 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. Στην κατηγορία αυτή υπάγεται δάνειο που έχει χορηγήσει η Εταιρία στην κοινοπραξία LOV Luxembourg SARL, ύψους €29,9 εκατ. Το επιτόκιο είναι 3% σταθερό και το κεφάλαιο αποπληρώνεται ολοσχερώς το 2023 (Σημείωση [10](#)).

B) Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη απομείωσης περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

2.11 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης εφόσον υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμφηφισμού 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 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

Οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στον ισολογισμό και στη κατάσταση ταμειακών ροών.

2.13 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρίας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία.

Πρόσθετα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση νέων μετοχών, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

2.14 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.

2.15 Δανεισμός

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

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.16 Κόστη δανεισμού

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση. Τα κόστη δανεισμού που προκύπτουν κατά την ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων δεν κεφαλαιοποιούνται καθώς αυτά τα περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους.

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

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

2.17 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία.

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

2.18 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχων και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με θέματα τα οποία αναγνωρίζονται στο συνολικό εισόδημα ή

κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στο συνολικό εισόδημα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρίας με βάση την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού, 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 ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται.

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

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές 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.

2.19 Προβλέψεις

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

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

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

2.20 Αναγνώριση εσόδων από μισθώσεις ακινήτων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων απαλλαγμένων από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) και τις εκπτώσεις. Τα έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, παραχωρήσεων χρήσης, και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Το σημαντικότερο τμήμα του εσόδου από λειτουργικές μισθώσεις αφορά στο ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματούχος στα Εμπορικά Κέντρα (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), το οποίο αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή. Όταν η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας με την σταθερή μέθοδο, μειωτικά του εσόδου. Οι παραχωρήσεις που έγιναν λόγω Covid-19 δεν αφορούσαν τροποποιήσεις συμβάσεων συνεπώς αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση αποτελεσμάτων στη χρήση που δόθηκαν.

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

2.21 Έσοδα από εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης

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

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

2.22 Έσοδα από τόκους

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

2.23 Μισθώσεις

(α) Εταιρία ως μισθωτής

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

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

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με τη χρήση του τεκμαρτού επιτοκίου μίσθωσης. Αν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, τότε ο μισθωτής χρησιμοποιεί το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού, που είναι το επιτόκιο με το οποίο ο μισθωτής θα 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 μισθίου

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

Πληρωμές σχετιζόμενες με μισθώσεις βραχυχρόνιας διάρκειας καθώς και συμβάσεων όπου η αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρής αξίας αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ως βραχυχρόνιας διάρκειας συμβάσεις ορίζονται οι μισθώσεις με διάρκεια έως 12 μήνες. Τα μικρής αξίας περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν κυρίως εξοπλισμό γραφείου και μηχανήματα πληροφορικής.

(β) Εταιρία ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις Επενδύσεις σε Ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (Σημείωση [2.5](#)). Η Σημείωση [2.20](#) περιγράφει την λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

2.24 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας. Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται απευθείας αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

2.25 Στρογγυλοποιήσεις

Διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις οικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία της μητρικής εταιρίας LAMDA Development S.A., η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων, όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Επιπροσθέτως προς τα ανωτέρω, και όπως έχει περιγραφεί στη σημείωση [2.1](#) αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα, οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με το πρόγραμμα χρηματοδότησης της Ελλάδας, συνεχίζουν να καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες και τα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρίας στην Ελλάδα. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρίας. Επίσης βλέπε σημείωση [2.1](#) σχετικά με τις επιπτώσεις και αβεβαιότητα από την πανδημία COVID19.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών που αφορά στην διακύμανση των τιμών ενοικίασης του επενδυτικού της ακινήτου και κατά κύριο λόγο τον πληθωριστικό κίνδυνο, ο οποίος είναι ελάχιστος, καθώς η Εταιρία συνάπτει

μακροπρόθεσμες συμφωνίες εμπορικής συνεργασίας με πελάτες για διάρκεια τουλάχιστον 6 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και ένα περιθώριο που ανέρχεται περίπου κατά μέσο όρο σε 1,5-2%.

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

iii) Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρίας που κατά την λήξη της διαχειριστικής περιόδου αφορούσε σε προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου ύψους €212,0 εκατ. με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor 3μήνου.

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

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 2021, η μεταβολή +/- 0,25% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, δεν θα είχε επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος αντίστοιχα.

Η Εταιρία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών καταθέσεων που έχει στο ενεργητικό της. Παρόλα αυτά, το ρίσκο δεν είναι σημαντικό λόγω των χαμηλών επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά. Επιπρόσθετα το δάνειο της Εταιρίας προς την συνδεδεμένη εταιρία LOV Luxembourg SARL είναι σταθερού επιτοκίου καθ' όλη τη διάρκεια του.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

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

Ωστόσο, η Εταιρία κατά την 31.12.2021 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και κερδοφόρες εταιρίες και δεν διαθέτει συγκέντρωση απαιτήσεων άνω του 10% σε έναν πελάτη. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα, ο πιστωτικός κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις από εκμισθώσεις ακινήτων της Εταιρίας, είναι διαχρονικά χαμηλός λόγω των εγγυήσεων επί των μισθωμάτων που εξασφαλίζει η Εταιρία. Επίσης δεν υφίσταται κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις σε δάνεια σε συνδεδεμένες εταιρίες του Ομίλου LAMDA Development.

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

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας	31.12.2021	31.12.2020
B2	29.142.560	6.031.099
	29.142.560	6.031.099

Τα υπόλοιπα ποσό του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις (Σημείωση [12](#)).

Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο. Επίσης, δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από την Εταιρία καθ' υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από το Χρηματοοικονομικό Τμήμα της Εταιρίας. Το Χρηματοοικονομικό Τμήμα της Εταιρίας επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκους τρέχοντες λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκή κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα θεωρούνται στοιχεία με υψηλό πιστωτικό κίνδυνο, καθώς οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα ασκούν σημαντική πίεση στις εγχώριες τράπεζες. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς.

Με βάση τα υφιστάμενα ταμειακά διαθέσιμα, καθώς και αυτά που θα προκύψουν από την ολοκλήρωση της αναχρηματοδότησης και την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου, η Διοίκηση κρίνει ότι οι μελλοντικές ταμειακές ανάγκες της εταιρίας καλύπτονται επαρκώς για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Ειδικότερα εντός του πρώτου τριμήνου του 2022 η Εταιρία πλήρωσε μέρος €10,0 εκατ προς τη μητρική εταιρία LAMDA Development που αφορούσε προηγούμενη χρήση.

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

<i>Ποσά σε €</i>	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2021					
Σύνολο δανείων ¹	11.275.512	11.892.918	46.848.349	176.888.398	246.905.177
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ²	44.593.112	608.532	-	-	45.201.644
	55.868.624	12.501.450	46.848.349	176.888.398	292.106.821
31 Δεκεμβρίου 2020					
Σύνολο δανείων ¹	10.668.024	11.259.515	39.672.580	195.956.749	257.556.868
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ²	12.132.169	30.407.326	-	-	42.539.495
	22.800.193	41.666.841	39.672.580	195.956.749	300.096.363

¹ Το «Σύνολο δανείων» περιλαμβάνει τα υπόλοιπα των δανείων (ανεξόφλητο κεφάλαιο) συμπεριλαμβανομένων των μελλοντικών συμβατικών τόκων μέχρι τη λήξη τους, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει του ΔΠΧΑ 9. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται και με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, αντίστοιχα.

² Στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται τα «Έσοδα επόμενων χρήσεων», και οι «Λοιποί φόροι/τέλη» της σημείωσης [17](#).

Η διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη με έναρξη αποπληρωμής από το 2020, με επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και περιθώριο 2,75%. Σχετική αναφορά γίνεται στην σημείωση [15](#) επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021.

Πέραν των ανωτέρω, στη σημείωση [2.1](#) αναφέρονται οι επιπτώσεις από την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19 ενώ στη σημείωση [24](#) αναφέρονται οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της Εταιρίας σε σχέση με λοιπές εγγυήσεις που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας τους από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρίας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον με σκοπό να παρέχονται ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς συμμετόχους και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

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 παρακολουθεί τα απασχολούμενα κεφάλαια με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής θέσης) μείον «Χρημ/κά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα». Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως «Ίδια κεφάλαια» όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής θέσης συν τον καθαρό δανεισμό.

Το 2021 όπως και το 2020, η στρατηγική της Εταιρίας ήταν να διατηρήσει το συντελεστή μόχλευσης (Καθαρός Δανεισμός προς Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων) ώστε να μην υπερβεί το 60%.

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

Ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2020
Σύνολο δανείων (Σημείωση 15)	210.239.917	205.305.457
Μειον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα (Σημείωση 12)	(29.247.862)	(6.078.143)
Καθαρός Δανεισμός	180.992.055	199.227.314
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	219.305.923	205.149.295
Συνολικά κεφάλαια	400.297.978	404.376.609
Συντελεστής Μόχλευσης	45%	49%

3.3 Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Η Εταιρία στις γνωστοποιήσεις παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων, ως εξής:

-Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

-Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές ή εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

-Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές ή εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Τα στοιχεία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5).

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

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

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

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

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

Λόγω της αβεβαιότητας και των ρίσκων που συνδέονται με την πανδημία του COVID-19 υφίσταται μια σημαντική εκτιμητική αβεβαιότητα επί των αποτιμήσεων των επενδυτικών ακινήτων κατά την ημερομηνία ισολογισμού σύμφωνα και με τους ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές του εταιρίας, όπως αναφέρεται πλήρως στη σημείωση 5. Αντίστοιχα και οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5.

4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

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

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2020
1 Ιανουαρίου	463.100.000	483.350.000
Μεταφορά από ενσώματα πάγια (Σημείωση 6)	1.287.259	-
Πρόσθετο κόστος επενδύσεων σε ακίνητα ²	2.210.681	-
Μεταβολές εύλογης αξίας	(1.397.940)	(20.250.000)
Εφαρμογή ΔΠΧΑ 5 – Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση ¹	(30.000.000)	-
31 Δεκεμβρίου	435.200.000	463.100.000

¹Στις 05.05.2021 η Εταιρία προχώρησε στην πώληση των κτιρίων γραφείων "Ilida Business Center" έναντι τιμήματος €30 εκατ. (λογιστικής αξίας €30 εκατ.), τα οποία παρουσιάζονται κατ'εφαρμογή του ΔΠΧΑ 5 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρίας την 31.12.2021 ως «Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση» ενώ η αντίστοιχη υποχρέωση της Εταιρίας (€30,0 εκατ.) έναντι της LAMDA ILIDA OFFICE S.M.S.A παρουσιάζεται ως «Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση» αντίστοιχα.

²Η θυγατρική εταιρία L.O.V. S.M.S.A. στο πλαίσιο του 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 31.12.2021 συνολική πρόβλεψη ύψους €9,8 εκατ.. Το ποσό αυτό αποτελεί εκτίμηση και δύνανται να αναπροσαρμοσθεί κατά τη διαδικασία υλοποίησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από το συγκεκριμένο Π.Δ..

Επί του επενδυτικού ακινήτου The Mall Athens, υφίστανται βάρη και προσημειώσεις ύψους €264 εκατ. για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων (Σημείωση 15).

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

Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων διεξάγονται κάθε εξάμηνο ή συχνότερα εφόσον οι συνθήκες της αγοράς ή οι όροι των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων παρουσιάζουν σημαντική διαφοροποίηση από αυτές που ίσχυαν κατά την προηγούμενη περίοδο αναφοράς. Οι αποτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές (SAVILLS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ), κατά κύριο λόγο διενεργούνται με τη μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) οι οποίες είναι βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων καθώς και (όπου είναι αυτό εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) που συνδέονται με τον κλάδο δραστηριοποίησης του κάθε ενοικιαστή (εστιατόρια, ηλεκτρονικά είδη, ρούχα κτλ), τον προσδιορισμό ενός exit value καθώς και την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Οι προαναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης εμπίπτουν στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται στην σημείωση 3.

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

- Το προεξοφλητικό επιτόκιο της τελευταίας αποτίμησης για την τρέχουσα χρήση διαμορφώθηκε σε 8,30% αντί 8,25% που διαμορφώθηκε κατά την 31.12.2020.
- Το exit yield της τελευταίας αποτίμησης για την τρέχουσα χρήση διαμορφώθηκε σε 6,80% αντί 6,75% που διαμορφώθηκε κατά την 31.12.2020.
- Αναφορικά με το ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματούχος (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), αυτό αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή.
- Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) μέσος πληθωρισμός που έχει χρησιμοποιηθεί για όλη την περίοδο υπολογισμού βασίζεται σε κλιμακούμενο μέσο πληθωρισμό σε ακολουθία προβλέψεων περιόδου 2022-2029+, εύρους από +1,35% έως και +1.95%.

Οι σημαντικότερες μεταβλητές αξιολόγησης των επενδυτικών ακινήτων είναι οι παραδοχές αναφορικά με το μελλοντικό EBITDA (συμπεριλαμβανομένου κυρίως συμβατικών μισθωμάτων καθώς και εκτιμήσεων αναφορικά με μελλοντικά μηνιαία μισθώματα) του κάθε επενδυτικού ακινήτου καθώς και τα προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) που εφαρμόζονται για την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων. Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται 4

Βασικά σενάρια αναφορικά με την επίπτωση που θα έχουν στις αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας μια αύξηση/μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου (discount rate) κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%), καθώς και μια αύξηση/μείωση των exit yields κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%).

(ποσά σε εκατ.€)	Discount rate +0,25%	Discount rate -0,25%	Exit yields +0,25%	Exit yields -0,25%
The Mall Athens	(7,2)	7,3	(7,7)	8,3

Η οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα όπως περιγράφεται στην σημείωση [2.1](#), και το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη, βάσει των συνθηκών, εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας. Οι μεταβολές της εύλογης αξίας του εμπορικού κέντρου, σε σχέση με αυτές της συγκριτικής περιόδου διαφέρουν καθώς ενσωματώνουν την επίπτωση στο εμπορικό κέντρο της εξάπλωσης του κορωνοϊού COVID-19. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής.

Το εμπορικό κέντρο της Εταιρίας αποτιμήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές με βάση την εύλογη αξία, σύμφωνα με την εκτίμηση του Royal Institution of Chartered Surveyors ('RICS').

Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι εξωτερικοί εκτιμητές συνεχίζουν να θεωρούν ότι μπορούν να βασιστούν λιγότερο σε προγενέστερα δεδομένα της αγοράς για συγκριτικούς σκοπούς με στόχο να προσεγγίσουν την εύλογη αξία. Λόγω της παραπάνω τρέχουσας συγκυρίας, οι εκτιμητές αντιμετωπίζουν μία πρωτοφανή κατάσταση όσον αφορά στην κρίση τους. Η εκτίμησή τους για τον λόγο αυτό υπόκειται σε καθεστώς «αυξημένης αβεβαιότητας» (material valuation uncertainty) όπως αυτή περιγράφεται στο VPS 3 και VPGA 10 του RICS Red Book Global. Κατά συνέπεια, μικρότερη βεβαιότητα – και μεγαλύτερος βαθμός προσοχής – συνοδεύει την παρούσα έκθεση σε σχέση με τις συνήθειες συνθήκες. Οι εξωτερικοί εκτιμητές έχουν επιβεβαιώσει ότι η δήλωση «αυξημένη αβεβαιότητα» δεν σημαίνει ότι δεν μπορεί κανείς να βασιστεί στις αποτιμήσεις. Αντίθετα, η παραπάνω δήλωση χρησιμοποιείται για να είναι σαφής και διαφανής με όλα τα μέρη, με επαγγελματικό τρόπο, ώστε κατά τις τρέχουσες έκτακτες συνθήκες, αποδίδεται λιγότερη βεβαιότητα στις αποτιμήσεις από ό,τι θα συνέβαινε διαφορετικά. Εξαιτίας της αυξημένης εκτιμητικής αβεβαιότητας σχετικά με την επίδραση του COVID-19 και σε μια πρώτη προσπάθεια αποτύπωσης της αρκετά πρόσφατης πρωτοφανούς αύξησης του ενεργειακού κόστους, οι μελλοντικές ταμειακές ροές που ενσωματώθηκαν στα εκτιμητικά μοντέλα, προβλέπουν ενισχυμένη απώλεια ενοικίων, εφαρμογή επιπλέον κενότητας για τις μισθώσεις που θα λήξουν εντός του 2022 και ενίσχυση και χρονική επέκταση των εξόδων λειτουργίας που θα καλυφθούν αποκλειστικά από την Εταιρία για παρατεταμένο χρονικό διάστημα.

Δεν υπήρξε καμία αλλαγή στη μεθοδολογία αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για τις επενδύσεις σε ακίνητα ως αποτέλεσμα του COVID-19. Η Διοίκηση και οι εξωτερικοί εκτιμητές είναι της άποψης ότι τα προεξοφλητικά επιτόκια και οι αποδόσεις εξόδου (exit yields) είναι εύλογα με βάση τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και τις αποδόσεις που αναμένουν οι επενδυτές για το συγκεκριμένο εμπορικό κέντρο, το οποίο θεωρείται από τα κορυφαία εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα.

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

Οι 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.

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 της Εταιρίας. Σε αυτό το πλαίσιο η Διοίκηση παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19 καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στην αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας (σημείωση [2.5](#)). Κατά την 04.05.2022 σύμφωνα με την αποτίμηση του ακινήτου (Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens») της Εταιρίας που διενεργήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές, η εύλογη αξία των ακινήτων ανήλθε σε €435,2 εκατ..

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος κτήσης					
1 Ιανουαρίου 2020	130.402	875.772	3.682.793	-	4.688.966
Προσθήκες	-	103.820	128.861	-	232.681
31 Δεκεμβρίου 2020	130.402	979.592	3.811.654	-	4.921.647
1 Ιανουαρίου 2021	130.402	979.592	3.811.654	-	4.921.648
Προσθήκες	-	-	4.680	1.395.698	1.400.378
Μεταφορά σε Επενδύσεις σε Ακίνητα (Σημείωση 5)	-	-	-	(1.287.259)	(1.287.259)
31 Δεκεμβρίου 2021	130.402	979.592	3.816.334	108.439	5.034.767
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2020	(51.966)	(793.902)	(2.516.809)	-	(3.362.678)
Αποσβέσεις χρήσης	(6.520)	(12.045)	(174.638)	-	(193.204)
31 Δεκεμβρίου 2020	(58.487)	(805.947)	(2.691.447)	-	(3.555.881)
1 Ιανουαρίου 2021	(58.487)	(805.947)	(2.691.447)	-	(3.555.881)
Αποσβέσεις χρήσης	(6.520)	(22.246)	(182.949)	-	(211.715)
31 Δεκεμβρίου 2021	(65.007)	(828.193)	(2.874.396)	-	(3.767.596)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	71.915	173.645	1.120.207	-	1.365.766
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	65.395	151.399	941.938	108.439	1.267.171

Κατά την 31.12.2021, η Εταιρία δεν κατέχει πάγια με συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης και δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί κόστη δανεισμού. Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

Τα ποσά της προηγούμενης χρήσης που παρουσιάζονται στην ανάλυση του κονδυλίου «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» έχουν αναταξινομηθεί. Οι ανωτέρω αναταξινομήσεις δεν έχουν καμία επίδραση στα Ίδια Κεφάλαια και στα αποτελέσματα, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2.3.

7. Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €	Λογισμικό	Σύνολο
Κόστος κτήσης		
1 Ιανουαρίου 2020	91.973	91.973
Προσθήκες	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	91.973	91.973
1 Ιανουαρίου 2021	91.973	91.973
Προσθήκες	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	91.973	91.973
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2020	(80.483)	(80.483)
Αποσβέσεις χρήσης	(2.352)	(2.352)
31 Δεκεμβρίου 2020	(82.835)	(82.835)
1 Ιανουαρίου 2021	(82.835)	(82.835)
Αποσβέσεις χρήσης	(2.352)	(2.352)
31 Δεκεμβρίου 2021	(85.187)	(85.187)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	9.138	9.138
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	6.786	6.786

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

8. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες

Ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης	310.000	260.000
Προσθήκες	50.000	50.000
Υπόλοιπο τέλους	360.000	310.000

Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις από κοινού συμφωνίες έχουν ως εξής:

Επωνυμία	Κόστος	Απομείωση	Αξία Ισολογισμού	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής
Ποσά σε €					
LOV LUXEMBOURG SARL	360.000	-	360.000	Λουξεμβούργο	50,0%
	360.000	-	360.000		

Η συμμετοχή στην προαναφερόμενη κοινοπραξία δεν ενοποιείται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, όπως προβλέπεται από το ΔΠΧΑ 11, διότι η Εταιρία είναι 100% θυγατρική της LAMDA Development S.A. και ως εκ τούτου η Εταιρία και η προαναφερόμενη κοινοπραξία ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA Development S.A.

9. 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 €	31.12.2021	31.12.2020
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(59.180.691)	(62.974.021)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	473.229	521.071
	(58.707.462)	(62.452.950)

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες διότι άφορα κατά κύριο λόγο προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με διαφορές αποσβέσεων και μεταβολές εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	(62.452.950)	(65.789.314)
Χρέωση/ (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημείωση 20)	(1.458.905)	3.336.364
Χρέωση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής του φορολογικού συντελεστή	5.204.393	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	(58.707.462)	(62.452.950)

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:

Ποσά σε €	Διαφορά αποσβέσεων	Μεταβολές Εύλογης Αξίας Επενδύσεων σε Ακίνητα	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020	28.079.114	38.073.690	66.152.804
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	1.681.217	(4.860.000)	(3.178.782)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	29.760.331	33.213.690	62.974.021
1 Ιανουαρίου 2021	29.760.331	33.213.690	62.974.021
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	1.458.905	1.458.905
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-	(5.252.235)	(5.252.235)
31 Δεκεμβρίου 2021	29.760.331	29.420.360	59.180.691

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

(Ποσά σε Εύρω)	Επισφαλείς απαιτήσεις	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020	89.275	274.215	363.490
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων		157.581	157.581
31 Δεκεμβρίου 2020	89.275	431.796	521.071
1 Ιανουαρίου 2021	89.275	431.796	521.071
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(7.440)	(40.402)	(47.842)
31 Δεκεμβρίου 2021	81.835	391.394	473.229

10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2020
Πελάτες ¹	5.121.375	6.256.577
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(4.066.623)	(3.196.623)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	1.054.752	3.059.954
Φόρος μεταβίβασης ακινήτων ² (Σημείωση 24)	16.323.317	16.323.317
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη ³ (Σημείωση 26)	36.005.986	41.598.048
Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα	658.978	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	468.273	390.435
Έσοδα από καταστηματαρχές εισπρακτέα	472.600	131.078
Δοσμένες εγγυήσεις	9.893	9.893
Λοιπές απαιτήσεις	3.396	50.136
Σύνολο	54.997.195	61.562.861
Ανάλυση απαιτήσεων:		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	52.339.195	57.931.258
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.658.000	3.631.603
Σύνολο	54.997.195	61.562.861

¹ Το κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» εμφανίζεται μειωμένο σε σχέση με την συγκριτική περίοδο λόγω της μείωσης των απαιτήσεων από καταστηματαρχές των εμπορικών κέντρων καθώς οι επιπτώσεις της πανδημίας δεν είχαν σημαντική επίπτωση στην χρήση του 2021.

² Η απαίτηση φόρου μεταβίβασης ακινήτων αφορά σε απαίτηση της Εταιρίας από το Ελληνικό Δημόσιο. (Βλέπε σημείωση 24).

³ Η Εταιρία έχει χορηγήσει δάνειο στην κοινοπραξία LOV Luxembourg SARL, ύψους €29,9 εκατ. Το επιτόκιο είναι 3% σταθερό και το κεφάλαιο αποπληρώνεται ολοσχερώς τον Ιούλιο του 2023.

Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα

Σύμφωνα με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 68) και με μεταγενέστερες υπουργικές αποφάσεις, οι συνεργάτες καταστηματαρχές / μισθωτές απαλλάχθηκαν από την καταβολή του συνόλου του μισθωμάτος τους για τους μήνες Ιανουάριο έως Μάιο 2021. Αντίστοιχα για το ίδιο χρονικό διάστημα η Κυβέρνηση θα αποζημιώσει την Εταιρία καταβάλλοντας το 60% των μισθωμάτων. Η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των μισθωμάτων επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% και 100% με αντίστοιχη αποζημίωση του 60%, για τους μήνες Ιούνιο και Ιούλιο 2021 σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών. Το συνολικό ποσό των κρατικών αποζημιώσεων από εκπτώσεις σε μισθώματα που χορηγήθηκαν και αφορά την περίοδο από Ιανουάριο έως Ιούλιο 2021 ανήλθε στο ποσό των €658 χιλ. τα οποία αναμένεται να εισπραχθούν στο προσεχές διάστημα.

Οι εύλογες αξίες των υπολοίπων πελατών και απαιτήσεων είναι ίσες με τις λογιστικές τους αξίες.

Οι μεταβολές των προβλέψεων απομείωσης έχουν ως εξής:

Ποσά σε €	2021	2020
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	3.196.623	2.985.108
Σχηματισμός προβλέψεων επισφαλών πελατών (Σημείωση 19)	870.000	211.516
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	4.066.623	3.196.623

Η ταξινόμηση του κονδυλίου «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» της Εταιρίας σε χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, καθώς και η πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία την 31 Δεκεμβρίου 2021 και την 31 Δεκεμβρίου 2020 παρατίθεται παρακάτω:

	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2021	42.258.939	13.289	42.272.228
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής (ζημιάς)	(4.066.623)		(4.066.623)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2021	38.192.316	13.289	38.205.605
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2021			16.791.590
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2021			54.997.195
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2020	47.985.704	60.029	48.045.733
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής (ζημιάς)	(3.196.623)		(3.196.623)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2020	44.789.081	60.029	44.849.109
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2020			16.713.752
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2020			61.562.861

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό της απομείωσης των απαιτήσεων από μισθώσεις χρησιμοποιώντας πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων πελατών ενώ για τον υπολογισμό της απομείωσης των λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων ακολουθείται η γενική προσέγγιση.

11. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ποσά σε € **31.12.2021** **31.12.2020**

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Πελάτες	1.054.752	3.059.954
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	36.005.986	41.598.048
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	13.289	60.029
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	29.247.862	6.078.143

Ποσά σε € **31.12.2021** **31.12.2020**

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αποσβεσμένο κόστος

Ομολογιακός δανεισμός	210.223.724	205.289.616
Προμηθευτές	3.117.836	1.949.028
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	639.401	30.417.724
Τόκοι πληρωτέοι	16.193	15.841
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	609.847	407.898
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	30.000.000,00	-

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2020
Διαθέσιμα στο ταμείο	105.302	47.044
Διαθέσιμα σε τράπεζες	29.142.560	6.031.099
Σύνολο	29.247.862	6.078.143

Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών.

Η Εταιρία δεν σχημάτισε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας των τραπεζικών διαθεσίμων καθώς ο κίνδυνος ζημιάς λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της είναι επουσιώδης. Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων όπου η Εταιρία διατηρεί τις καταθέσεις της ανατρέξετε στην σημείωση [3.1.β.](#)

13. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε €	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020	50.204.736	29.620.794	29.620.794
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(44.067.836)	(26.000.023)	(26.000.023)
31 Δεκεμβρίου 2020	6.136.900	3.620.771	3.620.771
1 Ιανουαρίου 2021	6.136.900	3.620.771	3.620.771
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	6.136.900	3.620.771	3.620.771

Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση που έλαβε χώρα στις 10.06.2020 αποφασίστηκε η μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των €26.000.023 με αντίστοιχη ακύρωση 44.067.836 μετοχών προκειμένου το αποδεσμευόμενο από την μείωση ενεργητικό της Εταιρίας να καταβληθεί λόγω υπερβάλλουσας ρευστότητας στους μετόχους κατά το λόγο της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο αυτής. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται πλέον σε €3.620.771, διαιρούμενο σε 6.136.900 μετοχές ονομαστικής αξίας €0,59 έκαστη.

14. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε €	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020	2.522.180	37.717	2.559.896
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	2.522.180	37.717	2.559.896
1 Ιανουαρίου 2021	2.522.180	37.717	2.559.896
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	2.522.180	37.717	2.559.896

(α) Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.4548/2018, άρθρο 158) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετήσιων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να 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.

(β) Ειδικά και έκτακτα αποθεματικά

Τα έκτακτα αποθεματικά περιλαμβάνουν ποσά αποθεματικών τα οποία έχουν δημιουργηθεί με αποφάσεις Τακτικών Γενικών Συνελεύσεων, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύνανται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό κατόπιν σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης και ποσά αποθεματικών τα οποία έχουν σχηματιστεί βάσει διατάξεων της Ελληνικής Νομοθεσίας. Τα ανωτέρω έκτακτα αποθεματικά έχουν σχηματιστεί από φορολογηθέντα κέρδη και ως εκ τούτου δεν υπόκεινται σε περαιτέρω φορολόγηση σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής τους.

15. Δάνεια

Ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός	204.814.001	200.364.208
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	204.814.001	200.364.208
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός	5.425.916	4.941.249
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	5.425.916	4.941.249
Συνολικός δανεισμός	210.239.917	205.305.457

Οι μεταβολές του δανεισμού αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης	205.305.457	157.415.068
Ομολογιακός δανεισμός	10.000.000	11.000.000
Έξοδα έκδοσης ομολογιακού δανείου	-	(2.247.775)
Έξοδα έκδοσης ομολογιακού δανείου -απόσβεση	324.733	647.323
Αναχρηματοδότηση	-	210.000.000
Τόκοι που εξοφλήθηκαν	(5.796.489)	(7.147.683)
Τόκοι που χρεώθηκαν	5.796.841	7.163.524
Αποπληρωμή δανεισμού	(5.390.625)	(171.525.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	210.239.917	205.305.457

Η Εταιρία υπέγραψε την 23.06.2020 με το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.» («ΕΤΕ») πρόγραμμα και σύμβαση κάλυψης για την έκδοση ομολογιακού δανείου ποσού έως €220 εκατ. («Ομολογιακό Δάνειο»), επταετούς διάρκειας με τρεις διακριτές σειρές. Ήδη την 30^η Ιουνίου 2020 εκταμιεύθηκαν από την ΕΤΕ οι δύο εκ των τριών συνολικά σειρών του Ομολογιακού Δανείου, τα ποσά των οποίων χρησιμοποιήθηκαν, για την πλήρη αποπληρωμή του ανεξόφλητου υπολοίπου - κατά την ημερομηνία της εκταμίευσης - (α) του κεφαλαίου του από 30.05.2007 δανείου της LOV αρχικού ποσού €154,1 εκατ. και (β) του κεφαλαίου του από 27.04.2020 υφιστάμενου ενδοομιλικού δανείου της LOV με την μητρική εταιρία LAMDA Development S.A. ποσού €11,0 εκατ. ήτοι εκταμιεύθηκε συνολικό ποσό €165,1 εκατ. Ακολούθως την 31^η Ιουλίου 2020 εκταμιεύθηκε μερικώς και η τρίτη σειρά του Ομολογιακού Δανείου, ποσού €44,9 εκατ. Τέλος την 30.09.2021 εκταμιεύθηκε και το υπολειπόμενο ποσό της τρίτης σειράς, ήτοι €10,0 εκατ..

Το ομολογιακό δάνειο, καθαρού κεφαλαίου την 31.12.2021, €212,0 εκατ. που έχει συνάψει η Εταιρία με την ΕΤΕ, με μέσο επιτόκιο 2,75% πλέον Euribor 3μήνου, πρέπει να πληρεί τους 2 ακόλουθους χρηματοοικονομικούς δείκτες (financial covenants):

α) Το Υπόλοιπο Δανείου / Αξία Ακινήτου (loan to value) να μην υπερβαίνει το 65%.

β) Το Debt Service Cover Ratio να είναι μεγαλύτερο ή ίσο του 115%. Ο δείκτης προκύπτει από την διαίρεση των καθαρών μισθωμάτων του δωδεκαμήνου με το άθροισμα των χρηματοοικονομικών εξόδων και των αποπληρωμών κεφαλαίου της χρήσης, τα οποία σχετίζονται με το δάνειο την 31.12.2021. Ο συγκεκριμένος δείκτης αποτελεί ένδειξη για την καλή εξυπηρέτηση των τόκων του δανείου και ο υπολογισμός γίνεται ανά εξάμηνο με στοιχεία 30.06 και 31.12 κάθε έτους για το προηγούμενο δωδεκάμηνο (πραγματικά στοιχεία), όσο και το επόμενο δωδεκάμηνο (πρόβλεψη).

Στο σύνολο του δανεισμού κατά την 31.12.2021 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων ύψους €1,8 εκατ. (31.12.2020: €2,1 εκατ.) εκ των οποίων ποσό ύψους €0,3 εκατ. (31.12.2020: €0,3 εκατ.) αναλογεί σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό ενώ το υπόλοιπο €1,4 εκατ. (31.12.2020: €1,8 εκατ.) σε μακροπρόθεσμο δανεισμό.

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

Ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2020
Έως 1 έτος	5.425.916	4.941.249
Μεταξύ 1 και 2 ετών	5.175.716	4.925.544
Μεταξύ 2 και 5 έτη	25.988.434	17.927.233
Πάνω από 5 έτη	173.649.851	177.511.431
Σύνολο	210.239.917	200.364.208

Κατά τις 31.12.2021 η Εταιρία είχε συμμορφωθεί με τους παραπάνω δείκτες δανεισμού. Τα δάνεια είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες και προσημειώσεις επί των οικοπέδων και κτιρίων της Εταιρίας (Σημείωση 5).

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

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

16. Μισθώσεις

Η Εταιρία μισθώνει μέσω λειτουργικών μισθώσεων ενσώματα πάγια που αποτελούν κτίρια. Η μοναδική λειτουργική μίσθωση της Εταιρίας το 2020 και το 2021 ήταν η μίσθωση των γραφείων έδρας της εταιρίας εντός του εμπορικού κέντρου Golden Hall.

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 της Εταιρίας κατά τις περιόδους 01.01-31.12.2020 και 01.01-31.12.2021 παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

Ποσά σε €	Κτίρια Γραφείων
Δικαίωμα χρήσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2020	7.808
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης απαιτήσεων	64
Απόσβεση	7.872
Δικαίωμα χρήσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020	-
Ποσά σε €	Κτίρια Γραφείων
Δικαίωμα χρήσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2021	-
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης απαιτήσεων	-
Απόσβεση	-
Δικαίωμα χρήσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021	-

Για την περίοδο από 01.01.2021 έως 31.12.2021, η Εταιρία δεν έχει αναγνωρίσει Δικαιώματα χρήσης κτιρίων γραφείων καθώς είχε βραχυπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις και ως εκ τούτου δεν αναγνώρισε αποσβέσεις χρήσης στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρία κατά τις περιόδους 01.01-31.12.2020 και 01.01-31.12.2021 έχουν ως εξής :

Ποσά σε €	Κτίρια Γραφείων
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2020	8.040
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	64
Χρεωστικοί τόκοι	173
Πληρωμές μισθωμάτων	(8.276)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020	-

Ποσά σε €	Κτίρια Γραφείων
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2021	-
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	-
Χρεωστικοί τόκοι	-
Πληρωμές μισθωμάτων	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021	-

17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	3.117.836	1.949.028
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 26)	639.401	30.417.724
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση ¹	30.000.000	-
Υποχρεώσεις για ανάπτυξη ακινήτων και αγορά αποθεμάτων	9.800.000	8.949.259
Λοιποί φόροι/ τέλη	506.676	335.230
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	1.034.561	815.585
Έσοδα επόμενων χρήσεων	69.947	177.225
Προκαταβολές πελατών	-	85.445
Εγγυήσεις πελατών εμπορικού κέντρου	608.532	407.326
Λοιπές υποχρεώσεις	1.315	572
Σύνολο	45.778.268	43.137.395
	31.12.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμες	608.532	30.407.326
Βραχυπρόθεσμες	45.169.736	12.730.069
Σύνολο	45.778.268	43.137.395

¹ Στις 05.05.2021 η Εταιρία προχώρησε στην πώληση των κτιρίων γραφείων "Ilida Business Center" έναντι τιμήματος €30 εκατ. (λογιστικής αξίας €30 εκατ.), τα οποία παρουσιάζονται κατ'εφαρμογή του ΔΠΧΑ 5 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρίας την 31.12.2021 ως «Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση» ενώ η αντίστοιχη υποχρέωση της Εταιρίας (€30,0 εκατ.) έναντι της LAMDA ILIDA OFFICE S.M.S.A., που αποτελεί προκαταβολή στα πλαίσια σχετικού υπογεγραμμένου προσύμφωνου, παρουσιάζεται ως «Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση».

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

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

18. Πωλήσεις

Τα έσοδα της Εταιρίας προέρχονται από την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «The Mall Athens» που βρίσκεται στον Δήμο Αμαρουσίου, στην Αθήνα και αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε €	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Έσοδα από εκμισθώσεις ακινήτων		
Βασικό αντάλλαγμα	14.615.074	19.012.569
Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα	7.428.881	-
Μεταβλητό αντάλλαγμα	120.832	371.579
Έσοδα από διαφημιστικές ενέργειες προβολής	541.053	463.813
Λοιπά	180.208	176.566
Σύνολο	22.886.048	20.024.527
Λοιπά έσοδα από ακίνητα		
Έσοδα εκμετάλλευσης πάρκινγκ	1.627.005	1.280.630
Σύνολο	1.627.005	1.280.630
Σύνολο πωλήσεων	24.513.053	21.305.157

Η αύξηση των πωλήσεων τη Εταιρίας οφείλεται κατά κύριο λόγο στις επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19 στα έσοδα από την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου της Εταιρίας και αφορά εκπτώσεις μισθωμάτων για το έτος 2020 (οι οποίες ήταν μεγαλύτερες σε σχέση με το 2021) εξαιτίας της υποχρεωτικής απαλλαγής από την υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων βάση νόμου (Σημείωση [10](#)) αλλά και επιπλέον εκπτώσεων που δόθηκαν από την Εταιρία. Επιπροσθέτως, η Εταιρία απώλεσε το 2020 μεγάλο μέρος των εσόδων από την εκμετάλλευση των σταθμών αυτοκινήτων, καθώς και τα έσοδα από την διαφημιστική εκμετάλλευση χώρων των εμπορικών κέντρων αλλά και το μεταβλητό μίσθωμα επί των πωλήσεων των καταστηματαρχών λόγω του lockdown και της μείωσης στην επισκεψιμότητα και τις πωλήσεων των καταστηματαρχών.

19. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε €	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Κοινόχρηστες δαπάνες που καλύπτονται από τον ιδιοκτήτη	(1.146.522)	(2.276.577)
Αναλογία κενών χώρων σε κοινόχρηστες δαπάνες	(380.438)	(373.446)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(177.979)	(191.083)
Έξοδα λειτουργίας παρκινγκ	(847.244)	(869.859)
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων	(444.044)	(554.304)
Αμοιβές παροχής οικονομικοδικητικών υπηρεσιών	(164.765)	(162.490)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(207.801)	(161.500)
Ασφάλιστρα	(405.937)	(388.245)
Αμοιβές δικηγόρων	(740)	(1.371)
Μεσιτείες	(294.374)	(159.599)
Επισκευές και συντηρήσεις	(293.308)	(357.651)
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(870.000)	(211.516)
Λοιπά έξοδα	(125.172)	(71.656)
Σύνολο	(5.358.324)	(5.779.295)

Οι κοινόχρηστες δαπάνες επενδυτικών ακινήτων ήταν αυξημένες το 2020 λόγω της αυξημένης συμμετοχής της Εταιρίας κατά την περίοδο του lockdown λόγω COVID-19.

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

Ποσά σε €	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Λοιπά έσοδα	-	153.781
Φόροι -τέλη (ΕΤΑΚ - ΕΕΤΗΔΕ)	(454.798)	(427.929)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(138.758)	(84.100)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(8.400)	(8.276)
Λοιπά έξοδα	(14.393)	(22.700)
Σύνολο	(616.349)	(389.224)

Τα ποσά της προηγούμενης χρήσης που παρουσιάζονται στην ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)» έχουν αναταξινομηθεί. Οι ανωτέρω αναταξινομήσεις δεν έχουν καμία επίδραση στα Ίδια Κεφάλαια και στα αποτελέσματα, όπως αναφέρεται στη σημείωση [2.3](#).

21. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Ποσά σε €	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Χρηματοοικονομικά Έξοδα		
- Τόκοι δανείων	(5.796.841)	(7.216.996)
- Τόκοι μισθώσεων	-	(172)
- Λοιπα έξοδα και έξοδα δανείων	(413.246)	(893.488)
	(6.210.087)	(8.110.656)
Χρηματοοικονομικά Έσοδα		
Έσοδα τόκων δανείων σε συνδεδεμένα μέρη	907.937	1.314.644
Έσοδα τόκων	5	38
	907.942	1.314.682
Σύνολο	(5.302.145)	(6.795.974)

Το χρηματοοικονομικό κόστος της χρήσης 2021 είναι μειωμένο έναντι της συγκριτικής περιόδου λόγω της αναχρηματοδότησης του τραπεζικού δανεισμού της Εταιρίας, με μείωση του συνολικού επιτοκίου δανεισμού.

22. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 18.05.2021 ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2021 σε 22% (2020: 24%).

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

Ποσά σε €	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Φόρος χρήσης	(353.697)	(981.867)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 9)	(1.459.132)	3.336.363
Επίδραση αλλαγής φορολογικού συντελεστή	5.204.394	-
Σύνολο	3.391.565	2.354.497

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

Ποσά σε €	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων	11.624.229	(12.104.892)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2020: 24% - 2021 : 22%)	(2.557.330)	2.905.174
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	1.634.354	
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(698.451)	(591.477)
Απομειώσεις απαιτήσεων και συμμετοχών που δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	(191.400)	-
Διαφορές για τις οποίες δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	-	40.800
Επίδραση αλλαγής φορολογικού συντελεστή	5.204.393	-
Φόροι	3.391.566	2.354.497

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές μέχρι και την χρήση 2010. Οι ανέλεγκτες φορολογικά και μη παραγεγραμμένες χρήσεις της Εταιρίας είναι από το 2016 έως το 2021.

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρίες και οι εταιρίες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρία θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρίες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011 έως και 2020, ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2021 ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων του 2021. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2015 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) του άρθρου 36 του ν. 4174/2013 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2015 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2021, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Σε συνέχεια της υπ' αριθ. 433/2020 απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας και σύμφωνα με σχετικές εγκυκλίους σχετικά με τον χρόνο παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου να επιβάλει αναλογικά τέλη χαρτοσήμου και ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, διευκρινίστηκε ότι και για διαχειριστικές περιόδους πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Κ.Φ.Δ., δηλαδή πριν την 01/01/2015, δεν μπορούν να εφαρμοστούν οι γενικές διατάξεις περί παραγραφής του Αστικού Κώδικα, όπως η διάταξη του άρθρου 249 Α.Κ., και κατά συνέπεια ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για επιβολή του οφειλόμενου τέλους χαρτοσήμου και της ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, ορίζεται κατ' αρχήν σε πέντε έτη, υπολογιζόμενα από το τέλος του έτους εντός του οποίου γεννάται η υποχρέωση καταβολής τους, με δυνατότητα επέκτασης του εν λόγω δικαιώματος σε δέκα έτη, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Κ.Φ.Ε. (Ν. 2238/1994). Για χρήσεις μετά την 01.01.2015 εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 36 του Κ.Φ.Δ. με την προθεσμία να ορίζεται καταρχήν στα πέντε έτη. Ο Όμιλος σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο, κατά περίπτωση και κατά εταιρία έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 31.12.2021, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

23. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Η Εταιρία δεν έχει συμβατικές υποχρεώσεις για τις επισκευές και συντηρήσεις των επενδυτικών της ακινήτων.

24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η Εταιρία έχει ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε σχέση με εγγυήσεις που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας της ως εξής:

Ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2020
Απαιτήσεις		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση υποχρεώσεων από πελάτες	18.487.964	18.099.284
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων	5.871.966	5.857.429
Σύνολο	24.359.930	23.956.713
Ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2020
Υποχρεώσεις		
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα & Κτίρια	336.000.000	336.000.000
Λοιπές	847	-
Σύνολο	336.000.847	336.000.000

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 της Εταιρίας και τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, δεν θεωρείται πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τη διευθέτηση του εκάστοτε θέματος:

- Αναφορικά με την Εταιρία είχε ασκηθεί μία αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ) που αφορά στην περιοχή επί της οποίας ανεγέρθη το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου και το Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens». Η αίτηση αυτή εκδικάστηκε στις 03.05.2006 και εκδόθηκε η με αριθμό 391/2008 απόφαση του Ε' Τμήματος του ΣΤΕ, με την οποία η υπόθεση παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια του ΣΤΕ. Μετά από διαδοχικές αναβολές, η συζήτηση έλαβε χώρα στις 05.04.2013 και εκδόθηκε η με αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας, με την οποία έγινε δεκτή η εν λόγω αίτηση ακύρωσης και ακυρώθηκε η σιωπηρή διαπίστωση από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτηριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων της συμφωνίας προς τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1, περιπτώσεις α, β και γ, και 2 του Ν. 3207/2003 των μελετών του έργου που υποβλήθηκαν σε αυτή. Το Συμβούλιο της Επικρατείας προέβη στην ακύρωση της παραπάνω πράξης, επειδή διαπίστωσε πλημμέλειες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του έργου. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών ως ίασιμων, η Εταιρία ανέλαβε τη διαδικασία που επιβάλλεται μετά από την έκδοση της απόφασης, στο πλαίσιο της οποίας εκδόθηκε πρόσφατα το από 24.02.2020 Προεδρικό Διάταγμα περί «Έγκρισης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) στην περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και καθορισμού χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντικής έγκρισης του ΕΧΣ, έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού και επικύρωσης καθορισμού οριογραμμών ρέματος» (ΦΕΚ Δ' 91). Σε εκτέλεση των όρων του εν λόγω διατάγματος, στις 30.07.2021 εκδόθηκε η άδεια του Εμπορικού Κέντρου «The Mall Athens», η οποία πλέον διασφαλίζει την πλήρη και απρόσκοπτη λειτουργία του.

- Περαιτέρω, η Εταιρία 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, επιστρεφόμενου κατ' αυτόν τον τρόπο στην Εταιρία ποσού περίπου €9,5 εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της Εταιρίας 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 Εταιρία κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3 εκατ. Κατ' αυτής έχει ασκηθεί αίτηση αναίρεσης ενώπιον του ΣΤΕ, η οποία εκτιμάται από τους

νομικούς συμβούλους της Εταιρίας ότι θα έχει υψηλές πιθανότητες επιτυχίας. Ιδίως οι λόγοι αναιρέσεως που αφορούν στον υπολογισμό του φόρου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία, εκτιμάται ότι έχουν ιδιαίτερος υψηλές πιθανότητες επιτυχίας.

- 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 31.12.2021, δεν έχουν σχηματιστεί σχετικές προβλέψεις. Για λεπτομερή αναφορά σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρίας, βλέπετε σημείωση [22](#).

25. Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση όπου θα εγκρίνει τα αποτελέσματα της χρήσης 2021, τη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους 5.952.793,00 ήτοι €0,9700 ανά μετοχή τα οποία προέρχονται από τα αδιανέμητα κέρδη της χρήσης 2020.

Το Διοικητικό Συμβούλιο πρότεινε προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που ενέκρινε τα αποτελέσματα της χρήσης 2020 τη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους €859.166 ήτοι €0,14 ανά μετοχή τα οποία προέρχονται από τα αδιανέμητα κέρδη της χρήσης 2019.

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη πραγματοποιούνται με εταιρίες του ομίλου LAMDA Development S.A.:

Ποσά σε €	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
i) Αγορές υπηρεσιών (Διαχείριση ακινήτου και λοιπές υπηρεσίες)		
- από Μητρική	173.165	171.456
- από Λοιπά Συνδεδεμένα μέρη	2.084.977	2.409.133
Σύνολο	2.258.142	2.580.589
ii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές αγαθών/υπηρεσιών		
	31.12.2021	31.12.2020
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 17):		
-Μητρική	51.945	106.730
-Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	587.456	310.994
Σύνολο	639.401	417.724
iii) Υπόλοιπο τέλους χρήσης προσυμφώνου πώλησης ακινήτου		
	31.12.2021	31.12.2020
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 17):		
-Lamda Ilida Office	30.000.000	30.000.000
Σύνολο	30.000.000	30.000.000
iv) Δάνειο σε LOV Luxembourg (Σημείωση 10)		
Αρχή του έτους	41.598.048	40.283.404
Αποπληρωμή	(6.500.000)	-
Τόκος που πιστώθηκε	907.938	1.314.644
Τέλος έτους	36.005.986	41.598.048

ν) Δάνειο από LAMDA Development S.A.	31.12.2021	31.12.2020
Αρχή του έτους	-	-
Ανάληψη δανείου	-	11.000.000
Αποπληρωμή δανείου	-	(11.053.472)
Τόκος που χρεώθηκε	-	53.472
Αποαναγνώριση λόγω μεταβίβασης μετοχών	-	-
Τέλος έτους	-	-

νι) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μερίσματα πληρωτέα

	31.12.2021	31.12.2020
Υποχρεώσεις για μερίσματα συνδεδεμένων μερών -μητρικής (LAMDA Development S.A.)	16.959.189	16.100.023
Σύνολο	16.959.189	16.100.023

Στο πλαίσιο της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16, οι υποχρεώσεις της εταιρίας προς συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν υποχρεώσεις από μισθώσεις. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρίας με τα συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

	1.1.2021				31.12.2021
	Υποχρεώσεις από μισθώσεις, αρχικό υπόλοιπο	Πληρωμές μισθώσεων	Νέες Συμβάσεις / Τροποποιήσεις Συμβάσεων	Τόκοι μισθώσεων	Υποχρεώσεις από μισθώσεις, τελικό υπόλοιπο
LAMDA Development S.A.	-	-	-	-	-
	1.1.2020				31.12.2020
	Υποχρεώσεις από μισθώσεις, αρχικό υπόλοιπο	Πληρωμές μισθώσεων	Νέες Συμβάσεις / Τροποποιήσεις Συμβάσεων	Τόκοι μισθώσεων	Υποχρεώσεις από μισθώσεις, τελικό υπόλοιπο
LAMDA Development S.A.	8.040	(8.276)	64	172	-

Για την χρήση 2021 η Εταιρία δεν έχει υποχρεώσεις από μισθώσεις βάση ΔΠΧΑ 16.

Η Εταιρία έλαβε δάνειο από την μητρική εταιρία LAMDA Development S.A. στις 26.05.2020 ύψους €11 εκατ. με επιτόκιο 5% το οποίο και αποπληρώθηκε στις 30.06.2020. Σκοπός του δανείου ήταν η κάλυψη ανειλημμένων υποχρεώσεων της Εταιρίας.

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

27. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε, κατά το οικονομικό έτος 2021 και 2020, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε €	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	36.900	36.900
Αμοιβές για το φορολογικό πιστοποιητικό	47.200	47.200
Λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες	2.250	-
Σύνολο	86.350	84.100

28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Στις 20.05.2022, η LAMDA Development S.A. υπέγραψε συμφωνία για την εξαγορά του μειοψηφικού ποσοστού (31,7%) στην LAMDA MALLS A.E. το οποίο κατείχε η εταιρεία Wert Blue SarL, 100% θυγατρική της Värde Partners, έναντι τιμήματος €109 εκατ.. Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε στις 15.07.2022, με την απόκτηση του ποσοστού 31,7% από την Εταιρία σε συνέχεια της ολοκλήρωσης των συμβατικών προϋποθέσεων που αφορούσαν κυρίως τις εγκρίσεις των τραπεζικών ιδρυμάτων. Με την ολοκλήρωση της συναλλαγής ο Όμιλος LAMDA Development απέκτησε τον απόλυτο έλεγχο της θυγατρικής LAMDA MALLS A.E., η οποία κατέχει το σύνολο των μετοχών των εταιρειών LAMDA DOMI S.M.S.A. και ΠΥΛΑΙΑ S.M.S.A., ιδιοκτητριών των Εμπορικών Κέντρων Golden Hall και Mediterranean Cosmos αντίστοιχα.

Στις 05.08.2022 η Εταιρία εξαγόρασε το 100% της εταιρίας McArthurGlen Hellas Μονοπρόσωπη ΕΠΕ, ιδιοκτήτριας του εκπωπτικού χωριού McArthurGlen Designer Outlet Athens στα Σπάτα του νομού Αττικής, από την εταιρία MGE Hellenic Investments S.à.r.l. Η αξία του McArthurGlen Designer Outlet Athens ανέρχεται σε περίπου €109 εκατ. (Gross Asset Value), όπως προκύπτει από την αποτίμηση του ανεξάρτητου εκτιμητή CBRE Axies την 31.12.2021. Το τίμημα της εξαγοράς ανήλθε σε περίπου €40 εκατ., συμπεριλαμβανομένης της αποπληρωμής προϋφιστάμενων δανείων που είχαν χορηγηθεί από τους προηγούμενους εταίρους της εταιρίας.

Στις 29.07.2022, η Εταιρία υπέγραψε νέο πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank και την Τράπεζα Πειραιώς ποσού έως €365 εκατ. με τρεις διακριτές σειρές και επιτόκιο 2,70% πλέον Euribor 3μήνου. Τον Αύγουστο 2022 εκταμιεύθηκαν €361 εκατ. από τις ανωτέρω τρεις σειρές τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για την αποπληρωμή του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου της ΕΤΕ ποσού €209,5 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων δεδουλευμένων τόκων), καθώς και για την εξαγορά του ποσοστού 31,7% της LAMDA MALLS A.E. και την πλήρη εξαγορά της McArthurGlen Hellas Μονοπρόσωπη ΕΠΕ, όπως περιγράφονται ανωτέρω.

Μαρούσι, 5 Σεπτεμβρίου 2022

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΚΑΡΑΤΟΠΟΥΖΗ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ Γ. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ Μ. ΚΩΤΤΗΣ

ΑΔΤ Ξ152463

ΑΔΤ ΑΚ 666026

ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α' ΤΑΞΗΣ 49197