

Designer Outlet Athens S.M.S.A.



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

**Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. : 5634601000
Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123, Μαρούσι**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	2
B. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	8
Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	12
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	12
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	13
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	14
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	15
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	16
1. Γενικές πληροφορίες	16
2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών.....	17
2.1 Βάση σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	17
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....	18
2.3 Αναγνώριση εσόδων.....	22
2.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος	22
2.5 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία.....	23
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	23
2.7 Ενσώματα πάγια	24
2.8 Μισθώσεις.....	25
2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	25
2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	26
2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	28
2.12 Μετοχικό κεφάλαιο.....	28
2.13 Προβλέψεις.....	28
2.14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	28
2.15 Δάνεια.....	29
2.16 Κόστη δανεισμού	29
2.17 Αναταξινομήσεις	29
2.18 Διανομή μερισμάτων	29
3. Διαχείριση κινδύνων και επιμέτρηση εύλογης αξίας.....	30
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	30
3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου.....	32
3.3 Επιμέτρηση εύλογης αξίας.....	33
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως.....	33
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	33
5. Πωλήσεις.....	34
6. Άμεσα λειτουργικά έξοδα	35
7. Λοιπά έξοδα / (έσοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά).....	35
8. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος	35
9. Φόρος εισοδήματος	35
10. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	37
11. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	40
12. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	40
13. Αναβαλλόμενα κόστη μισθώσεων	41
14. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	41
15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	43
16. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία.....	43
17. Μετοχικό κεφάλαιο.....	43
18. Λοιπά αποθεματικά.....	44
19. Δάνεια.....	44
20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	45
21. Αναβαλλόμενη φορολογία	46
22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	47
23. Παρεχόμενες υπηρεσίες από το διαχειριστή ακινήτου	47
24. Ανειλημμένες υποχρεώσεις.....	48
25. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις	48
26. Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές.....	48
27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς	48

**Α. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΕΚΠΤΩΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΘΗΝΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»,
επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων
της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

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

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση περιλαμβάνει τη χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2023 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρίας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και το σκοπό της Εταιρίας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές λογιστικές αρχές αναφέρονται στις επεξηγηματικές σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

Έσοδα: Τα έσοδα της Εταιρίας αφορούν σε έσοδα από την εκμετάλλευση του εκπτωτικού εμπορικού κέντρου με την επωνυμία «Designer Outlet Athens» και ανέρχονται για την τρέχουσα χρήση σε €17,1 εκατ. έναντι €16,0 εκατ. για τη χρήση που έληξε την 31.12.2022. Τα έσοδα της χρήσης 2023 παρουσιάζονται βελτιωμένα σε σχέση με το 2022 λόγω της αύξησης της επισκεψιμότητας, η οποία είχε ως αποτέλεσμα αύξηση των πωλήσεων των καταστημάτων, καθώς και στην προσαρμογή μισθωμάτων βάσει των δεικτών καταναλωτή.

Αποτελέσματα: Η Εταιρία εμφανίζει κέρδη μετά φόρων ύψους €15,8 εκατ. έναντι κερδών €13,0 εκατ. το 2022 και σημείωσε ιστορικό υψηλό λειτουργικής κερδοφορίας EBITDA καταγράφοντας κέρδη ύψους €9,1 εκατ. έναντι €8,7 εκατ. του 2022. Οι κύριοι παράγοντες της εν λόγω ενίσχυσης ήταν η αύξηση των πωλήσεων των καταστημάτων (+15,4% έναντι του 2022), καθώς και της αντίστοιχης υψηλής επισκεψιμότητας που παρατηρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους 2023 (+18,9% έναντι του 2022). Επιπρόσθετα η μέση πληρότητα του Εμπορικού Κέντρου το 2023 παρέμεινε σε πολύ υψηλά επίπεδα. Σύμφωνα με τις συμβάσεις με τους καταστηματαρχες του εμπορικού κέντρου η βασική πηγή εσόδων (βασικό αντάλλαγμα) αναπροσαρμόζεται βάσει των δεικτών τιμών καταναλωτή που επικρατούν σε κάθε χρονική περίοδο, απορροφώντας σημαντικά τυχόν ανοδικές τάσεις του πληθωρισμού. Η αξία του Εμπορικού Κέντρου ανήλθε σε €134,9 εκατ. την 31.12.2023, όπως προκύπτει από την αποτίμηση του ανεξάρτητου εκτιμητή, αυξημένη κατά περίπου €20,6 εκατ. (+18%) έναντι της αντίστοιχης αξίας την 31.12.2022, αποτυπώνοντας τις προβλεπόμενες συμβατικά αναπροσαρμογές των μισθωμάτων λόγω αύξησης του πληθωρισμού, την αύξηση των εσόδων των καταστηματαρχών και τις χαμηλότερες λειτουργικές ή/και κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με μέτρα πρόληψης και προστασίας μετά την ύφεση της πανδημίας COVID-19.

Το σύνολο του ενεργητικού της Εταιρίας διαμορφώθηκε την 31.12.2023 σε €147,2 εκατ. έναντι €127,3 εκατ. την 31.12.2022. Από το σύνολο του ενεργητικού, ποσό €11,9 εκατ. αντιπροσωπεύει το κυκλοφορούν ενεργητικό, και συγκεκριμένα απαιτήσεις €3,2 εκατ. και ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα €8,7 εκατ. Οι υποχρεώσεις της Εταιρίας ανέρχονται σε €108,9 εκατ. από τις οποίες ποσό €7,0 εκατ. αφορά βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας ανέρχονται σε €38,4 εκατ. την 31.12.2023.

Δανεισμός: Ο καθαρός δανεισμός μειώθηκε κατά €4,7 εκατ. Κατά την 02.04.2024 πραγματοποιήθηκε η αναχρηματοδότηση του τραπεζικού ομολογιακού δανείου της Εταιρίας με ποσό έως €68 εκατ., ημερομηνία λήξης την 30.06.2030 και επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου, το οποίο αναλύεται περαιτέρω στη Σημείωση [19](#). Η σύνοψη του καθαρού δανεισμού της Εταιρίας στις 31.12.2023 και 31.12.2022 απεικονίζεται παρακάτω:

	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμος δανεισμός (Σημείωση 19)	82.142.778	84.001.520
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός (Σημείωση 19)	2.089.806	1.310.125
Σύνολο δανείων	84.232.584	85.311.645
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημείωση 15)	8.662.071	5.028.707
Καθαρός δανεισμός	75.570.513	80.282.937

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

	2023		2022
<i>Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων</i>	38.365.222	= 26%	22.274.462
	147.232.164		127.395.592
<i>Καθαρός δανεισμός / Σύνολο επενδύσεων</i>	75.570.513	= 56%	80.282.937
	135.188.104		116.514.076
<i>Καθαρός δανεισμός / Ίδια κεφάλαια</i>	75.570.513	= 2,0	80.282.937
	38.365.222		22.274.462
<i>Κέρδη προ τόκων φόρων, αποσβέσεων και αποτιμήσεων επενδυτικών ακινήτων / Ίδια κεφάλαια</i>	9.100.003	= 24%	8.720.126
	38.365.222		22.274.462

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.

Designer Outlet Athens	2023 vs 2022
Πωλήσεις Καταστηματαρχών ¹	+15,4%
Επισκεψιμότητα ²	+18,9%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Εταιρικός Μετασχηματισμός Ομίλου LAMDA MALLS

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 πραγματοποιήθηκε αναδιοργάνωση του ομίλου της εταιρίας LAMDA MALLS A.E. (100% θυγατρική του Ομίλου LAMDA Development), η οποία είχε σαν στόχο την μεταφορά του συνόλου της δραστηριότητας που σχετίζεται με τα εμπορικά ακίνητα του Ομίλου LAMDA Development στον υπό-όμιλο της LAMDA Malls, με σκοπό την αποτελεσματικότερη διαχείριση της δραστηριότητας. Ως απόρροια της παραπάνω αναδιοργάνωσης, μητρική της Εταιρίας πλέον αποτελεί η LAMDA MALLS A.E.

Επίσης, στις 13 Δεκεμβρίου 2023 εγκρίθηκε η μετατροπή της Εταιρίας σε νομική μορφή Ανώνυμης Εταιρίας με την επωνυμία «Εκπαιωτικό Χωριό Αθήνας Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» και το διακριτικό τίτλο «DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.».

Περισσότερες πληροφορίες παρουσιάζονται αναλυτικά στη Σημείωση [1](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2024

Η Εταιρία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, κίνδυνο ταμειακών ροών και κίνδυνο εύλογης αξίας από μεταβολές επιτοκίων και κίνδυνο τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Η διαχείριση κινδύνων παρακολουθείται από την Διοίκηση της Εταιρίας και διαμορφώνεται στα πλαίσια οδηγιών, κατευθύνσεων και κανόνων εγκεκριμένων από την Διοίκηση.

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

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

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

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

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Εταιρίας, στον κίνδυνο των αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο στο τέλος του 2023 (31.12.2023) ανέρχονταν σε περίπου €67,6 εκατ. Σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των τραπεζικών δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει επίπτωση κατά περίπου €0,7 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα κι αντίστοιχα και στα προ-φόρων αποτελέσματα της Εταιρίας.

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

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά τις πολεμικές συγκρούσεις αλλά και την ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Η Εταιρία δεν υπόκειται σε ουσιώδη συναλλαγματικό κίνδυνο αφού δεν έχει σημαντικές συναλλαγές σε ξένα νομίσματα.

Κίνδυνος επιτοκίων και μεταβολών στις αξίες ακινήτων

Ο κίνδυνος επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρίας που κατά την λήξη της χρήσης αφορούσε σε προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση το Euribor συνολικού ύψους €84,2 εκατ. Η Εταιρία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση, την αντιστάθμιση κινδύνου και τη διακράτηση διαθέσιμων σε κυμαινόμενα επιτόκια.

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

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.

Ωστόσο, η επιτυχής λειτουργία του εμπορικού κέντρου Designer Outlet Athens, αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής του αξίας. Επισημαίνουμε ότι παρά τους παράγοντες που δημιουργούν πιέσεις στην αγορά, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

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

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

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

Κίνδυνος Ρευστότητας

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

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

Η ρευστότητα της Εταιρίας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Για επιπλέον αναλυτικές πληροφορίες όπως ανατρέξετε στη Σημείωση [3.1](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν απασχολούσε προσωπικό κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία διαθέτει υποκατάστημα στο Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος, του νομού Αττικής, Οικοδομικό Τετράγωνο Ε71, 19004, Θέση Γυαλού, όπου λειτουργεί το εμπορικό κέντρο Designer Outlet Athens.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία θέτει την περιβαλλοντική και κοινωνική υπευθυνότητα ως βασική παράμετρο της επιχειρηματικής της δράσης.

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 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 ρών – 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.

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη της Εταιρίας, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, γνωστοποιούνται στη Σημείωση [22](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες ενέργειες προκειμένου να διασφαλίσει 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 των δανείων της Εταιρίας θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

Εφόσον τα πραγματικά αποτελέσματα είναι δυσμενέστερα των προβλέψεων της, η Εταιρία έχει τη δυνατότητα να λάβει επιπρόσθετα μέτρα περικοπής κόστους και διατήρησης της ρευστότητάς της. Ως αποτέλεσμα των μέτρων που έχουν ήδη ληφθεί, αλλά και αυτών που δύνανται να ληφθούν σε ένα δυσμενές σενάριο, η διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρία είναι σε θέση να παράγει αρκετή ρευστότητα ώστε να συνεχίσει να λειτουργεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Κατόπιν αυτών και έχοντας υπόψη τις συνθήκες κάτω από τις οποίες η Εταιρία δραστηριοποιείται, τις ιδιαιτερότητες του κλάδου και τον ανταγωνισμό θεωρούμε ότι η Εταιρία κινείται σε ικανοποιητικά επίπεδα και με αυξανόμενους ρυθμούς ανάπτυξης. Παρά την συνεχιζόμενη εξέλιξη της ενεργειακής και γεωπολιτικής κρίσης, ευελπιστούμε σε βελτίωση του οικονομικού κλίματος, άνοδο του κύκλου εργασιών και βελτίωση των αποτελεσμάτων κατά τα επόμενα έτη.

Μαρούσι, 17 Ιουλίου 2024

**Η Πρόεδρος Δ.Σ. και
Διευθύνουσα Σύμβουλος**

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

ΜΕΛΙΝΑ - ΣΩΤΗΡΙΑ Γ. ΠΑΪΖΗ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Α. ΓΑΒΡΙΗΛΙΔΗΣ

Α.Δ.Τ.: ΑΜ140342

Α.Δ.Τ.: ΑΒ 043218

Προς τους Μετόχους της εταιρείας Εκπρωτικό Χωριό Αθήνας Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας Εκπρωτικό Χωριό Αθήνας Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών 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 Ετήσια 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 Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις
- Η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Ετήσια 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 δραστηριότητές της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητές της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών 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 Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».

Αθήνα, 17 Ιουλίου 2024
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λ. Κηφισίας 260
15232 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Σωκράτης Λεπτός Μπούρτζη
ΑΜ ΣΟΕΛ 41541

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

Ποσά σε €	Σημείωση	01.01.2023 έως 31.12.2023	01.01.2022 έως 31.12.2022
Πωλήσεις	5	17.129.512	16.007.490
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	10	18.661.134	11.517.391
Άμεσα λειτουργικά έξοδα	6	(7.807.271)	(7.619.391)
Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)	7	(263.175)	157.997
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		27.720.200	20.063.487
Χρηματοοικονομικά (έξοδα)/έσοδα	8	(5.997.627)	(3.933.657)
Χρηματοοικονομικά έξοδα – καθαρά		(5.997.627)	(3.933.657)
Κέρδη προ φόρων		21.722.573	16.129.830
Φόρος εισοδήματος	9	(5.912.401)	(3.123.423)
Καθαρά κέρδη χρήσης		15.810.172	13.006.407

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε €	Σημείωση	01.01.2023 έως 31.12.2023	01.01.2022 έως 31.12.2022
Καθαρά κέρδη χρήσης		15.810.172	13.006.407
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		15.810.172	13.006.407

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε €	Σημείωση	31.12.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	11	248.104	224.076
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	12	78.827	-
Επενδυτικά ακίνητα	10	134.940.000	114.314.384
Αναβαλλόμενα κόστη μισθώσεων	13	-	1.547.153
Λοιπές απαιτήσεις	14	50.004	133.557
		135.316.935	116.219.170
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	14	3.253.158	5.719.252
Αναβαλλόμενα κόστη μισθώσεων	13	-	428.463
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	8.662.071	5.028.707
		11.915.229	11.176.422
Σύνολο ενεργητικού		147.232.164	127.395.592
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	17	300.000	18.000
Λοιπά αποθεματικά	18	100.000	6.000
Κέρδη εις νέον		37.965.222	22.250.462
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		38.365.222	22.274.462
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	19	82.142.778	84.001.520
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	18.747.213	13.487.202
Λοιπές υποχρεώσεις	20	1.003.537	1.103.112
		101.893.528	98.591.834
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	4.295.013	4.311.888
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	9	588.595	907.283
Δάνεια	19	2.089.806	1.310.125
		6.973.414	6.529.296
Σύνολο υποχρεώσεων		108.866.942	105.121.130
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		147.232.164	127.395.592

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε €	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2022	18.000	-	9.250.055	9.268.055
Συνολικά Εισοδήματα:				
Κέρδη χρήσης	-	-	13.006.407	13.006.407
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	-	-	13.006.407	13.006.407
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>				
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	6.000	(6.000)	-
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους χρήσης	-	6.000	(6.000)	-
31 Δεκεμβρίου 2022	18.000	6.000	22.250.462	22.274.462
1 Ιανουαρίου 2023	18.000	6.000	22.250.462	22.274.462
Συνολικά Εισοδήματα:				
Κέρδη χρήσης	-	-	15.810.172	15.810.172
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	-	-	15.810.172	15.810.172
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	282.000	-	-	282.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(1.412)	(1.412)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	94.000	(94.000)	-
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους χρήσης	282.000	94.000	(95.412)	280.588
31 Δεκεμβρίου 2023	300.000	100.000	37.965.222	38.365.222

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε €	Σημείωση	01.01.2023 έως 31.12.2023	01.01.2022 έως 31.12.2022
Καθαρά κέρδη χρήσης		15.810.172	13.006.407
<i>Προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	11, 12	40.938	174.030
Αποσβέσεις αναβαλλόμενου κόστους μισθώσεων		-	417.391
Ζημιά από διαγραφή ενσώματων παγίων	11	25.021	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	10	(18.661.134)	(11.517.391)
Φόρος εισοδήματος	9	5.912.401	3.123.423
Πρόβλεψη / (Αναστροφή) απομείωσης επισφαλών απαιτήσεων	6	109.561	-
Χρηματοοικονομικά (έξοδα) / έσοδα	8	5.997.627	3.933.657
		9.234.586	9.137.517
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		2.462.615	(1.386.812)
Μείωση υποχρεώσεων		(140.741)	(3.836.111)
		2.321.874	(5.222.923)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(971.243)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		10.585.217	3.914.594
Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων		(157.681)	(321.288)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		37.848	-
Επιστροφή / (παροχή) κινήτρων μισθώσεων		-	(190.000)
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(119.833)	(511.288)
Ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή τραπεζικού δανεισμού	19	(1.400.000)	(50.359.051)
Ανάληψη ενδοομιλικού δανείου (LOV S.M.S.A.)	19	-	17.804.976
Αποπληρωμή ενδοομιλικού δανείου (MGE)	19	-	(43.948.126)
Ανάληψη τραπεζικού δανείου	19	-	70.000.000
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(5.712.608)	(3.698.706)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		282.000	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(1.412)	-
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(6.832.020)	(10.200.907)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		3.633.364	(6.797.601)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης		5.028.707	11.826.308
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης		8.662.071	5.028.707

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

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

Η Εταιρία ιδρύθηκε στις 2 Μαρτίου του 2004 στην Ελλάδα υπό τη νομική μορφή της Μονοπρόσωπης Εταιρίας Περιορισμένης Ευθύνης με αριθμό ΓΕΜΗ 5634601000.

Στις 13 Δεκεμβρίου 2023 εγκρίθηκε η μετατροπή της εταιρίας με την επωνυμία «Εκπρωτικό Χωριό Αθήνας Μονοπρόσωπη Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης» σε Ανώνυμη Εταιρία με την επωνυμία «Εκπρωτικό Χωριό Αθήνας Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» και το διακριτικό τίτλο «DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 (άρθρα 104 – 117 & 128 -133), Ν. 4548/2018 (άρθρο 17) και το Ν.Δ. 1297/1972.

Για την μετατροπή σε Ανώνυμη Εταιρία, πραγματοποιήθηκε Έκθεση Αποτίμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 με ημερομηνία αναφοράς 03.10.2023, όπου μετά την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρίας προέκυψε η αξία αποτίμησης της Καθαρής Θέσης. Τα αποτελέσματα της αποτίμησης σε εύλογη αξία δεν διαφέρουν σημαντικά από τις λογιστικές αξίες και συνεπώς δεν προέκυψαν μεταβολές από τη μετατροπή της επωνυμίας.

Επίσης, κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 πραγματοποιήθηκε αναδιοργάνωση του ομίλου της εταιρίας LAMDA MALLS A.E. (100% θυγατρική του Ομίλου LAMDA Development), η οποία είχε σαν στόχο την μεταφορά του συνόλου της δραστηριότητας που σχετίζεται με τα εμπορικά ακίνητα του Ομίλου LAMDA Development στον υπό-όμιλο της LAMDA Malls, με σκοπό την αποτελεσματικότερη διαχείριση της δραστηριότητας. Ως απόρροια της παραπάνω αναδιοργάνωσης και της κοινής διάσπασης της μέχρι πρότινος μητρικής εταιρίας L.O.V. S.M.S.A, μητρική της Εταιρίας πλέον αποτελεί η LAMDA MALLS A.E. με ποσοστό συμμετοχής 100%, ενώ οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA DEVELOPMENT S.A., καθώς και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA MALLS S.A.

Η Εταιρία εδρεύει στην Λεωφόρο Κηφισίας 37Α, Δήμου Αμαρουσίου, με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 5634601000 και η ηλεκτρονική της διεύθυνση είναι www.doa.gr.

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρίας είναι η ανάπτυξη, εκμετάλλευση και διαχείριση πολυκαταστημάτων, υπεραγορών και εμπορικών κέντρων και η εν γένει εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας. Η Εταιρία έχει αναπτύξει και εκμεταλλεύεται το εκπρωτικό εμπορικό κέντρο με την επωνυμία Designer Outlet Athens στα Σπάτα Αττικής.

Η Εταιρία δε διέθετε προσωπικό κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022. Η διαχείριση του εμπορικού κέντρου πραγματοποιούνταν έως την 31.12.2022 από την εταιρία McArthurGlen Ελλάς Διαχείριση Εκπρωτικών Καταστημάτων Επώνυμων Σχεδιαστών ΕΠΕ με βάση σύμβαση διαχείρισης που είχε συνάψει η τελευταία με την Εταιρία. Από την 01.01.2023 η Malls Management Services S.M.S.A., 100% θυγατρική του Ομίλου LAMDA Development, ανέλαβε τη διαχείριση του εμπορικού κέντρου.

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

2. Σύνοψη ουσιαστών 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 Διερμηνυίες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και παρουσιάζουν την οικονομική θέση της Εταιρίας, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές με βάση την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της επιχείρησης λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδρασή τους στις επιχειρηματικές δραστηριότητες. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλη και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

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

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης, τους γεωπολιτικούς κινδύνους και τις πληθωριστικές πιέσεις. Η συγκεκριμένη απόφαση βασίζεται στην ισχυρή ταμειακή θέση της Εταιρίας κατά την ημερομηνία αναφοράς (Σημείωση [3.1](#)), τη συνεχώς αυξανόμενη καθαρή της θέση και τις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών οι οποίες λαμβάνουν υπόψη τους παραπάνω κινδύνους στην επιχειρηματική της δραστηριότητα, τόσο στην κερδοφορία όσο και στην ρευστότητα. Η διοίκηση της Εταιρίας, έχει εκτιμήσει όλους εκείνους τους παράγοντες όπως το μακροοικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον στην Ελλάδα, την τελευταία χρηματοδότηση του τραπεζικού δανεισμού της (Μάρτιος 2022), την τρέχουσα και εκτιμώμενη μελλοντική πελατειακή βάση, τις ιστορικές και εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες, καθώς και την εξ αυτών εκτιμώμενη εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 (δείτε Σημείωση [10](#)).

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

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

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

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

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

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Εταιρίας, στον κίνδυνο των αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο στο τέλος του 2023 (31.12.2023) ανέρχονταν σε περίπου €67,6 εκατ. Σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των τραπεζικών δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει επίπτωση κατά περίπου €0,7 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα κι αντίστοιχα και στα προ-φόρων αποτελέσματα της Εταιρίας.

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

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά τις πολεμικές συγκρούσεις αλλά και την ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

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

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

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την οικονομική χρήση 2023

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

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/357 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 2ας Μαρτίου 2022, L 68/1 -3.3.2022)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

Τον Φεβρουάριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και στη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 "Making Materiality Judgements". Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 απαιτούν από τις εταιρίες να αποκαλύπτουν τις ουσιαστικές λογιστικές τους πληροφορίες και όχι τις σημαντικές λογιστικές τους πολιτικές. Οι τροποποιήσεις στη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 παρέχουν οδηγίες σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας της ουσιαστικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικής πολιτικής.

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

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

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/357 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 2ας Μαρτίου 2022, L 68/1 -3.3.2022)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

Τον Φεβρουάριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη». Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 διευκρινίζουν πώς οι εταιρίες πρέπει να διακρίνουν

τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Αυτή η διάκριση είναι σημαντική επειδή οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις εφαρμόζονται μελλοντικά μόνο σε μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, αλλά οι αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές εφαρμόζονται επίσης αναδρομικά σε προηγούμενες συναλλαγές και άλλα παρελθόντα γεγονότα.

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

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» (Τροποποίηση) - «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή»
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/1392 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 11^{ης} Αυγούστου 2022, L 211/78 -12.8.2022)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/1491 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 8^{ης} Σεπτεμβρίου 2022, L 234/10 -9.9.2022)

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

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

Το εν λόγω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρία και συνεπώς δεν επηρέασε τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2023

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που να έχουν εκδοθεί αλλά έχουν ισχύ για την ετήσια λογιστική περίοδο που ξεκινά την 1η Ιανουαρίου 2024 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρία νωρίτερα.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (Τροποποιήσεις) - «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» και «Πληροφόρηση σχετικά με μακροπρόθεσμο δανεισμό με ρήτρες (covenants)»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2023/2822 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 19^{ης} Δεκεμβρίου 2023, L - 20.12.2023)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

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

Επίσης, τον Οκτώβριο του 2022 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» που στοχεύει στη βελτίωση της πληροφόρησης που παρέχουν οι εταιρίες σχετικά με το μακροπρόθεσμο δανεισμό με ρήτρες (covenants). Το ΔΛΠ 1 απαιτεί από μια εταιρία να ταξινομεί το δανεισμό ως μακροπρόθεσμο μόνο εάν η εταιρία μπορεί να αποφύγει τον διακανονισμό του χρέους εντός 12 μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς. Ωστόσο, η ικανότητα μιας εταιρίας να το πράξει εξαρτάται συχνά από τη συμμόρφωση με τις ρήτρες. Για παράδειγμα, μια εταιρία μπορεί να έχει μακροπρόθεσμο χρέος που θα μπορούσε να καταστεί πληρωτέο εντός 12 μηνών, εάν η εταιρία δεν συμμορφωθεί με τους όρους σε αυτήν την περίοδο 12 μηνών. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 προσδιορίζουν ότι οι ρήτρες που πρέπει να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του δανεισμού ως τρέχοντος ή μη κυκλοφορούντος κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αντίθετα, οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια εταιρία να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με αυτές τις ρήτρες στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. Το ΣΔΛΠ αναμένει ότι οι τροποποιήσεις θα βελτιώσουν τις πληροφορίες που παρέχει μια εταιρία σχετικά με το μακροπρόθεσμο δανεισμό με ρήτρες, επιτρέποντας στους επενδυτές να κατανοήσουν τον κίνδυνο να καταστεί αυτός ο δανεισμός νωρίς αποπληρωτέος.

Η Εταιρία δεν αναμένει καμία επίδραση στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις καθώς οι υπάρχουσες λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με τις τροποποιήσεις.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (Τροποποίηση) – «Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2023/2579 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 20ης Νοεμβρίου 2023, L - 21.11.2023)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Τον Σεπτέμβριο του 2022 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», η οποία προσθέτει στις απαιτήσεις που εξηγούν πώς μια εταιρία λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Μια πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή για την οποία μια εταιρία πουλά ένα περιουσιακό

στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον τρόπο λογιστικής πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το ΔΠΧΑ 16 δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής κατά τις αναφορές μετά την ημερομηνία αυτή. Οι τροποποιήσεις που εκδόθηκαν προσθέτουν στις απαιτήσεις πώλησης και επαναμίσθωσης του ΔΠΧΑ 16, υποστηρίζοντας έτσι τη συνεπή εφαρμογή του Λογιστικού Προτύπου. Αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τη λογιστική για τις μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν σε μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης.

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

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» – «Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών» (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.

Τον Μάιο του 2023 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» για να συμπληρώσει τις ήδη υπάρχουσες απαιτήσεις στα ΔΠΧΑ και να απαιτήσει από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τους όρους και τις προϋποθέσεις των συμφωνιών χρηματοδότησης προμηθευτών. Επιπρόσθετα, οι οντότητες υποχρεούνται να γνωστοποιούν στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των χρηματοοικονομικών συμφωνιών με προμηθευτές και τα κονδύλια στα οποία παρουσιάζονται αυτές οι υποχρεώσεις καθώς και τις λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και κονδυλίων, για τα οποία οι πάροχοι χρηματοδότησης έχουν ήδη διακανονίσει τις αντίστοιχες εμπορικές υποχρεώσεις. Οι οντότητες θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούν το είδος και την επίδραση των μη ταμειακών αλλαγών στις λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των χρηματοοικονομικών συμφωνιών προμηθευτών, οι οποίες εμποδίζουν τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων από το να είναι συγκρίσιμες. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς το εύρος των ημερομηνιών λήξης πληρωμής για χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που οφείλονται στους παρόχους χρηματοδότησης και για συγκρίσιμες εμπορικές υποχρεώσεις που δεν αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν τον ή μετά τον Ιανουάριο του 2025, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.

Τον Αύγουστο του 2023 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις που απαιτούν από τις εταιρίες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται σε άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχουν.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027.

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

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρίας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας

εταιρίας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.

- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

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

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

2.3 Αναγνώριση εσόδων

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

(α) Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων

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

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

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

(β) Επανατιμολογήσεις πελατών

Οι επανατιμολογήσεις πελατών αντιπροσωπεύουν τις δαπάνες που πληρώθηκαν από τους πελάτες στην Εταιρία ως συμμετοχή στα έξοδα λειτουργίας. Οι επανατιμολογήσεις πελατών περιλαμβάνουν δαπάνες επιχειρήσεων κοινής ωφέλειας (ηλεκτρικό ρεύμα, αποχέτευση, νερό κλπ.), δαπάνες συντήρησης χώρου, προώθησης και μάρκετινγκ και άλλες λειτουργικές δαπάνες όπως ορίζονται στις συμβάσεις. Οι επανατιμολογήσεις πελατών αναγνωρίζονται ως έσοδο στο χρόνο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες και η Εταιρία βαρύνεται με τα σχετικά κόστη.

(γ) Έσοδα από τόκους

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

2.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

2.5 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με κονδύλια τα οποία αναγνωρίζονται 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 και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

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

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

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

2.6 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.

Από την 1 Ιανουαρίου 2022 η Εταιρία άλλαξε τη λογιστική πολιτική της ώστε οι επενδύσεις σε ακίνητα να 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 μόνο όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.

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 τυχόν υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επενδύσεις σε ακίνητα. Άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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

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

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

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

2.7 Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία περιλαμβάνουν 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 των στοιχείων.

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

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται.

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

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 5-10 έτη

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

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

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

2.8 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 επιτόκιου 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 ακίνητο, τότε η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων ως μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

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

(β) Εταιρία ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 2.6). Η Σημείωση 2.3 περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

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 ή αλλαγές στις συνθήκες καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

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

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

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

2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Αναγνώριση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

(β) Κατάταξη των μη παράγωγων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

i) Χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (debt financial instruments)

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

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

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

Χρεωστικοί τίτλοι στο αποσβεσμένο κόστος:

Συμπεριλαμβάνουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα μέσω ενός επιχειρηματικού μοντέλου με σκοπό την συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτοί οι χρεωστικοί τίτλοι επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από διαγραφές και απομειώσεις καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ως χρηματοοικονομικά έσοδα ή έξοδα, καθώς επίσης και το έσοδο πραγματικού επιτοκίου μέσω της διαδικασίας απόσβεσης. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα οι χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (debt financial instruments) της Εταιρίας.

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

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Απαιτήσεις από πελάτες

Απαιτήσεις από πελάτες:

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

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

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

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

Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL):

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

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

(γ) Αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρία παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνον όταν:

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

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

(δ) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

- Χρεωστικούς τίτλους στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

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

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

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

2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

Οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών.

2.12 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.13 Προβλέψεις

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

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

Οι προβλέψεις υπολογίζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της διοίκησης, θα απαιτηθούν για την τακτοποίηση της παρούσας δέσμευσης. 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.

2.14 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 Δάνεια

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

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

2.16 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 (qualifying asset), κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση. Τα κόστη δανεισμού που προκύπτουν κατά την ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων δεν κεφαλαιοποιούνται καθώς αυτά τα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

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

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

2.17 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.

Οι αναταξινομήσεις που πραγματοποιήθηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις την 31.12.2022 της Εταιρίας έχουν ως εξής:

- Ποσό € 28.742 αναταξινομήθηκε από το κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» στο κονδύλι «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις».

2.18 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα στους μετόχους της Εταιρίας αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων. Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται ως απαιτήσεις κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, και αναγνωρίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων όταν η διανομή τους εγκριθεί από την Γενική Συνέλευση των μετόχων. Στις περιπτώσεις όμως κατά τις οποίες κρίνεται ότι η έγκριση του προσωρινού μερίσματος από τη γενική συνέλευση των μετόχων είναι ουσιαστικά βέβαιη, η λογιστικοποίηση του προσωρινού μερίσματος λαμβάνει χώρα αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

3. Διαχείριση κινδύνων και επιμέτρηση εύλογης αξίας

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

Επιπροσθέτως των ανωτέρω, και όπως έχει περιγραφεί στη Σημείωση [2.1](#) αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα, το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα καθίσταται 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. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις επιπτώσεις και την αβεβαιότητα από τις πληθωριστικές πιέσεις, την ενεργειακή κρίση, τα αυξανόμενα επιτόκια και τη γεωπολιτική αστάθεια και τα προβλήματα που παρατηρούνται στην εφοδιαστική αλυσίδα παρουσιάζονται στη Σημείωση [2.1](#).

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

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

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

ii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών του δανεισμού της Εταιρίας που συνάπτεται 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.

Οι αναλύσεις ευαισθησίας παρακάτω βασίζονται σε αλλαγή μιας μεταβλητής κρατώντας τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές. Στην πραγματικότητα κάτι τέτοιο δεν είναι πιθανό να συμβεί, και αλλαγές στις μεταβλητές μπορεί να σχετίζονται, για παράδειγμα, στην αλλαγή του επιτοκίου και στην αλλαγή τιμών της αγοράς.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των τραπεζικών δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα είχε επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος +/- κατά €676 χιλ. αντίστοιχα. Αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση στα προ φόρων αποτελέσματα της χρήσης.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

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

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

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

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)	31.12.2023	31.12.2022
Ba1	8.661.383	-
Ba3	-	5.028.707
	8.661.383	5.028.707

Τα υπόλοιπα ποσό του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο (Σημείωση 15).

Κατά την 31.12.2023, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας ήταν συγκεντρωμένα σε έναν κυρίως τραπεζικό οργανισμό στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς, κάτι που αποτυπώνεται και από τις τελευταίες εκθέσεις αξιολόγησης των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

Ποσά σε €	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2023					
Τραπεζικά δάνεια ¹	6.572.198	5.646.052	17.730.907	56.055.858	86.005.015
Δάνεια με συνδεδεμένα μέρη	1.585.365	1.375.256	18.599.569	-	21.560.190
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ²	4.199.201	-	-	1.003.537	5.202.739
Σύνολο	12.356.765	7.021.308	36.330.475	57.059.395	112.767.943

Ποσά σε €	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2022					
Τραπεζικά δάνεια ¹	5.625.033	6.255.408	17.521.594	62.559.420	91.961.454
Δάνεια με συνδεδεμένα μέρη	858.965	712.555	18.929.230	-	20.500.750
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ²	3.755.089	-	-	1.103.114	4.858.204
Σύνολο	10.239.088	6.967.963	36.450.824	63.662.534	117.320.408

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

² Αφορούν υπόλοιπα υποχρεώσεων 31.12.2023 και 31.12.2022 όπως έχουν αναγνωρισθεί στις αντίστοιχες Καταστάσεις Χρηματοοικονομικής Θέσης αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται τα «Έσοδα επομένων χρήσεων» και οι «Λοιποί φόροι/τέλη» της Σημείωσης 20.

Στο πλαίσιο της αναδιοργάνωσης του ομίλου LAMDA MALLS, κατά την 02.04.2024 πραγματοποιήθηκε η αναχρηματοδότηση του τραπεζικού ομολογιακού δανείου της Εταιρίας με ποσό έως €68 εκατ., ημερομηνία λήξης την 30.06.2030 και επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου.

Πέραν των ανωτέρω, στη Σημείωση 25 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 (stakeholders) και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου. Σύμφωνα με όμοιες πρακτικές του κλάδου, η Εταιρία παρακολουθεί τα απασχολούμενα κεφάλαιά της βάση το δείκτη μόχλευσης (gearing ratio). Ο εν λόγω δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων πλέον τον καθαρό δανεισμό. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των «Δανείων» (βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου μέρους), πλέον των «Υποχρεώσεων μισθώσεων», μείον τα «Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα», όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

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

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

Ποσά σε €	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμος δανεισμός (Σημείωση 19)	82.142.778	84.001.520
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός (Σημείωση 19)	2.089.806	1.310.125
Σύνολο δανείων	84.232.584	85.311.645
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημείωση 15)	8.662.071	5.028.707
Καθαρός δανεισμός	75.570.513	80.282.937
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	38.365.222	22.274.462
Συνολικά κεφάλαια	113.935.735	102.557.399
Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio)	66%	78%

3.3 Επιμέτρηση εύλογης αξίας

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

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

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

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

Τα στοιχεία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση [10](#)).

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως

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.

(α) Φόρος εισοδήματος

Ο προσδιορισμός τόσο του φόρου εισοδήματος όσο και του αναβαλλόμενου φόρου πριν την περαίωση των φορολογικών ελέγχων απαιτεί την κρίση της διοίκησης. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενο φόρο της περιόδου. Η διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι δεν υπάρχει θέμα επιβολής πρόσθετων φόρων για τη μη ελεγμένη φορολογικά περίοδο.

(β) Έλεγχος απομείωσης για τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ο έλεγχος απομείωσης των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων πραγματοποιείται σε ετήσια βάση σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική που περιγράφεται στη Σημείωση [2.9](#). Η ανακτήσιμη αξία των μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών έχει προσδιοριστεί με βάση την αξία χρήσης. Ο υπολογισμός της αξίας χρήσης απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων σχετικά με τις μελλοντικές ταμειακές ροές με βάση τα έσοδα, τα γενικά έξοδα και την ανάγκη για κεφάλαιο κίνησης.

Η διοίκηση θεωρεί ότι δεν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης που να δικαιολογούν την αναγνώριση ζημίας απομείωσης για τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

(γ) Έλεγχος απομείωσης εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων

Σε συμμόρφωση με το ΔΠΧΑ 9, για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρία χρησιμοποίησε πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων, υιοθετώντας την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρύται σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Η επιμέτρηση βασίζεται σε ιστορικά στοιχεία, λαμβάνοντας επίσης υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, καθώς και μελλοντικές εκτιμήσεις σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον. Η υιοθέτηση του ανωτέρου προτύπου δεν έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, λόγω των εγγυήσεων που λαμβάνονται και της αυστηρής πολιτικής προβλέψεων. Η Εταιρία εκτιμά ότι η σχηματισθείσα πρόβλεψη πιστωτικής ζημιάς στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, θεωρείται κατάλληλη και επαρκής.

(δ) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

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

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

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

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

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τις εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη Σημείωση [10](#).

5. Πωλήσεις

Ποσά σε €	01.01.2023 έως 31.12.2023	01.01.2022 έως 31.12.2022
Μισθώσεις	12.460.082	11.103.848
Επανατιμολογήσεις πελατών	4.296.702	5.064.892
Αποσβέσεις αναβαλλόμενου κόστους μισθώσεων	-	(417.391)
Λοιπά έσοδα	372.728	256.142
Σύνολο	17.129.512	16.007.490

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

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

Ποσά σε €	31.12.2023
Εντός 1 έτους	8.359.278
Μεταξύ 1 και 2 ετών	5.802.039
Μεταξύ 2 και 3 ετών	3.989.888
Μεταξύ 3 και 4 ετών	3.256.370
Μεταξύ 4 και 5 ετών	2.605.291
Μετά από 5 έτη	3.718.847
Σύνολο	27.731.713

6. Άμεσα λειτουργικά έξοδα

Ποσά σε €	01.01.2023 έως 31.12.2023	01.01.2022 έως 31.12.2022
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	1.919.523	3.811.754
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	1.995.333	2.380.891
Έξοδα διαχείρισης	639.578	562.087
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.658.779	457.214
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	109.561	-
Φόροι ακίνητης περιουσίας	484.462	407.445
Λοιπά έξοδα	35	-
Σύνολο	7.807.271	7.619.391

Από τα συνολικά λειτουργικά έξοδα της περιόδου 01.01-31.12.2023 ύψους €7,8 εκατ. (2022: €7,6 εκατ.), ποσό ύψους €4,3 εκατ. (2022: €5,1 εκατ.) επανατιμολογήθηκε στους πελάτες της Εταιρίας. Η αύξηση των αμοιβών και εξόδων από τρίτους το 2023 συγκριτικά με το 2022, οφείλεται κυρίως σε κόστη επαγγελματικών αμοιβών για φύλαξη, μελέτες βελτίωσης παρακολούθησης της επίδοσης του εμπορικού κέντρου, καθώς και ασφάλιστρα.

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

Ποσά σε €	01.01.2023 έως 31.12.2023	01.01.2022 έως 31.12.2022
Αποσβέσεις ενσώματων & άυλων περιουσιακών στοιχείων	40.937	174.030
Λοιπά έξοδα / (έσοδα) – καθαρά	222.238	(332.027)
Σύνολο	263.175	(157.996)

8. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε €	01.01.2023 έως 31.12.2023	01.01.2022 έως 31.12.2022
Χρηματοοικονομικά Έξοδα:		
Τόκοι και έξοδα δανείων	(4.474.079)	(2.485.349)
Τόκοι δανείων - Έξοδα έκδοσης δανείων (Σημείωση 19)	(240.756)	(192.453)
Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(96.091)	(42.498)
Έξοδα τόκων από δάνεια από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 22)	(1.247.078)	(1.213.357)
	(6.058.004)	(3.933.657)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές	19.169	-
	(6.038.835)	(3.933.657)
Χρηματοοικονομικά Έσοδα:		
Έσοδα τόκων	41.208	-
	41.208	-
Σύνολο	(5.997.627)	(3.933.657)

9. 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 2023 σε 22% (2022: 22%).

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρίες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης. Οι

φορολογικές ζημιές, 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.

<i>Ποσά σε €</i>	01.01.2023 έως 31.12.2023	01.01.2022 έως 31.12.2022
Φόρος εισοδήματος	836.923	738.354
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 21)	5.260.012	2.385.070
Φόρος εισοδήματος προηγούμενης χρήσης	(184.534)	-
Σύνολο	5.912.401	3.123.424

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρίες και οι εταιρίες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρία θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρίες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2015 έως και 2022, ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2023 ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων του 2023. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2017 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) του άρθρου 36 του ν. 4174/2013 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2017 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2023, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Σε συνέχεια της υπ' αριθ. 433/2020 απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας και σύμφωνα με σχετικές εγκυκλίους σχετικά με τον χρόνο παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου να επιβάλει αναλογικά τέλη χαρτοσήμου και ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, διευκρινίστηκε ότι και για διαχειριστικές περιόδους πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Κ.Φ.Δ., δηλαδή πριν την 01/01/2014, δεν μπορούν να εφαρμοστούν οι γενικές διατάξεις περί παραγραφής του Αστικού Κώδικα, όπως η διάταξη του άρθρου 249 Α.Κ., και κατά συνέπεια ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για επιβολή του οφειλόμενου τέλους χαρτοσήμου και της ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, ορίζεται κατ' αρχήν σε πέντε έτη, υπολογιζόμενα από το τέλος του έτους εντός του οποίου γεννάται η υποχρέωση καταβολής τους, με δυνατότητα επέκτασης του εν λόγω δικαιώματος σε δέκα έτη, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Κ.Φ.Ε. (Ν. 2238/1994). Για χρήσεις μετά την 01.01.2014 εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 36 του Κ.Φ.Δ. με την προθεσμία να ορίζεται καταρχήν στα πέντε έτη. Η Εταιρία σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο, κατά περίπτωση και κατά εταιρία έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 31.12.2023, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

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 της Εταιρίας, ως εξής:

Ποσά σε €	01.01.2023	01.01.2022
	έως 31.12.2023	έως 31.12.2022
Κέρδη προ φόρων	21.722.573	16.129.830
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (22%)	4.778.966	3.548.563
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	852.786	147.708
Συμψηφισμός φορολογικών ζημιών προηγούμενων ετών	-	(105.718)
Προσαρμογή φόρου προηγούμενης χρήσης	(184.534)	-
Διαφορά για την οποία δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	465.183	(467.129)
Σύνολο	5.912.401	3.123.424

10. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης	114.314.384	102.796.993
Μεταβολές εύλογης αξίας	18.661.134	11.517.391
Κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδύσεων σε ακίνητα	83.866	-
Ανακατανομές αναβαλλόμενων κόστων μισθώσεων	1.880.616	-
Υπόλοιπο λήξης	134.940.000	114.314.384

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας, καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη τα κίνητρα μίσθωσης της Εταιρίας προς τους μισθωτές της και την ικανότητα της Εταιρίας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης αυτού, αξιολογώντας τη χρήση 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, κατά κύριο λόγο διενεργούνται με τη μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) οι οποίες είναι βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων καθώς και (όπου είναι αυτό εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) που συνδέονται με τον κλάδο δραστηριοποίησης του κάθε ενοικιαστή (εστιατόρια, ηλεκτρονικά είδη, ρούχα κτλ.), τον προσδιορισμό ενός exit value καθώς και την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Οι προαναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης εμπίπτουν στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται στη Σημείωση [3.3](#).

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

- Το προεξοφλητικό επιτόκιο της τελευταίας αποτίμησης διαμορφώθηκε σε 9,10% κατά την 31.12.2023 και αντίστοιχα σε 9,15% κατά την 31.12.2022.
- Το exit yield της τελευταίας αποτίμησης διαμορφώθηκε σε 7,10% και αντίστοιχα σε 7,15% κατά την 31.12.2022.
- 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 2024-2033+, εύρους από +1,58% έως και +2,74%.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται 6 βασικά σενάρια αναφορικά με την επίπτωση που θα έχουν στις αποτιμήσεις του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας μια αύξηση/μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου (discount rate) κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%), μια αύξηση/μείωση των exit yields κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%), καθώς και μια αύξηση/μείωση του δείκτη τιμών καταναλωτή κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%).

Ποσά σε εκατ. €	Discount rate		Exit yields		Δείκτης Τιμών Καταναλωτή	
	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%
Designer Outlet Athens	(2,0)	2,0	(2,0)	2,2	2,2	(2,2)

Οι προαναφερόμενες εκτιμήσεις του επενδυτικού ακινήτου έχουν λάβει υπόψη, την οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα όπως περιγράφεται στη Σημείωση [2.1](#), και το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί τη βέλτιστη, βάσει των συνθηκών, εκτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας. Οι μεταβολές της εύλογης αξίας του εμπορικού κέντρου, σε σχέση με αυτές της συγκριτικής περιόδου, διαφέρουν καθώς ενσωματώνουν κατά την ημερομηνία διεξαγωγής τους τις μεταβολές στην εκτίμηση από τις εκάστοτε συνθήκες σε σχέση με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19, τον γεωπολιτικό κίνδυνο που προέρχεται από τον πόλεμο στην Ουκρανία και τον πόλεμο στην Μ. Ανατολή, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας, την ενεργειακή κρίση, καθώς και τις πληθωριστικές πιέσεις. Το οικονομικό περιβάλλον παραμένει ασαφές λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία και τον πόλεμο στην Μ. Ανατολή που αποτελεί μια νέα πηγή περιφερειακών αναταράξεων. Επιπρόσθετα, το πρόβλημα της εφοδιαστικής αλυσίδας που οδήγησε σε αυξήσεις των τιμών στο κόστος των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει τις αγορές παγκοσμίως και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις που έχουν οδηγήσει σε ένα άνευ προηγουμένου περιβάλλον υψηλών επιτοκίων που επιδρά σχεδόν σε όλους τους οικονομικούς τομείς. Ωστόσο, η κατάσταση συνεχίζει να αλλάζει στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και οι φόβοι έχουν αρχίσει να μειώνονται όσον αφορά τη διατήρηση του υψηλού πληθωριστικού περιβάλλοντος· ως εκ τούτου, καθώς οι κεντρικές τράπεζες δεν αναμένεται πλέον να συνεχίσουν την πολιτική τους για αύξηση των επιτοκίων, είναι μόνο η αναταραχή λόγω των συγκρούσεων στην Ουκρανία και τη Μ. Ανατολή και οι προεδρικές εκλογές στις ΗΠΑ που παρακολουθούνται επί του παρόντος από οικονομικούς αναλυτές και επενδυτές. Τέλος, μνεία θα πρέπει να γίνει και στην κλιματική αλλαγή, οι επιπτώσεις της οποίας θα αρχίσουν να γίνονται ολοένα και πιο αισθητές λόγω της έντασης φαινομένων όπως οι πλημμύρες και οι πυρκαγιές που εγκυμονούν σοβαρούς κινδύνους για την αγορά των ακινήτων επιφέροντας νέες προκλήσεις.

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας αποτιμήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές με βάση την εύλογη αξία, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα (RICS Valuation-Global Standards – Red Book) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνομώνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), που είναι σε ισχύ από την 31η Ιανουαρίου 2022, τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS).

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

Στο πλαίσιο αυτό, δεδομένων των συνθηκών, οι εξωτερικοί εκτιμητές δηλώνουν ότι έχουν διαμορφώσει την καλύτερη δυνατή εκτιμητική προσέγγιση. Ωστόσο, καθώς η κατάσταση συνεχίζει να μεταβάλλεται στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον επισημαίνουν ότι θα συνεχίσουν να παρακολουθούν τις παγκόσμιες τάσεις που θα αναπτυχθούν τους επόμενους μήνες και πώς αυτές μπορεί να επηρεάσουν την τοπική οικονομική σκηνή με ιδιαίτερη προσοχή στην αγορά ακινήτων.

Ως εκ τούτου, και για την αποφυγή αμφιβολιών, η εκτίμηση τους δεν αναφέρεται ότι υπόκειται σε «εκτιμητική αβεβαιότητα» όπως ορίζεται στην οδηγία υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία/Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή Πρακτικών Εκτίμησης των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομώνων (RICS) (VPGA 10: Valuations in markets susceptible to change: certainty and uncertainty).

Αυτό το επεξηγηματικό σημείωμα έχει συμπεριληφθεί ώστε να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να παρέχονται πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς στο οποίο βασίστηκε η εκτιμητική διαδικασία. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών κινδύνων που περιγράφονται παραπάνω μαζί με τον υψηλό πληθωρισμό και την πιθανή αύξηση του ενεργειακού κόστους, επισημαίνουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

Τέλος εξαιτίας των παραπάνω αστάθμητων παραγόντων, οι εξωτερικοί εκτιμητές έχουν ενσωματώσει στην εκτιμητική προσέγγιση τους υποθέσεις αναφορικά με απώλειες εσόδων καθώς και με αυξήσεις εξόδων ως προς επιμέρους κατηγορίες λειτουργικών/κεφαλαιουχικών δαπανών (common charges contribution, energy cost, κλπ.).

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

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

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

Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας. Σε αυτό το πλαίσιο η Διοίκηση παρακολουθεί επίσης προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με τους γεωπολιτικούς κινδύνους που προέρχονται από τις πολεμικές συγκρούσεις, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας και τις επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης, καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στην αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας, που συνδέεται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρίας.

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

11. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €

Κόστος

1 Ιανουαρίου 2022

Προσθήκες

31 Δεκεμβρίου 2022

1 Ιανουαρίου 2023

Προσθήκες

Πωλήσεις/ Διαγραφές

Μεταφορά σε Άυλα περιουσιακά στοιχεία

31 Δεκεμβρίου 2023

Συσσωρευμένες αποσβέσεις/απομειώσεις

1 Ιανουαρίου 2022

Απομειώσεις χρήσης

Αποσβέσεις χρήσης

31 Δεκεμβρίου 2022

1 Ιανουαρίου 2023

Αποσβέσεις χρήσης

Πωλήσεις/ Διαγραφές

Μεταφορά σε Άυλα περιουσιακά στοιχεία

31 Δεκεμβρίου 2023

Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022

Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023

**Έπιπλα & Λοιπός
Εξοπλισμός**

Σύνολο

1.488.281

1.488.281

321.288

321.288

1.809.569

1.809.569

1.809.569

1.809.569

168.815

168.815

(27.824)

(27.824)

(92.412)

(92.412)

1.858.148

1.858.148

(711.471)

(711.471)

(699.993)

(699.993)

(174.030)

(174.030)

(1.585.494)

(1.585.494)

(1.585.494)

(1.585.494)

(28.283)

(28.283)

2.803

2.803

930

930

(1.610.044)

(1.610.044)

224.075

224.075

248.104

248.104

12. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €

Κόστος

1 Ιανουαρίου 2023

Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

31 Δεκεμβρίου 2023

Συσσωρευμένες αποσβέσεις/απομειώσεις

1 Ιανουαρίου 2023

Αποσβέσεις χρήσης

Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

31 Δεκεμβρίου 2023

Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022

Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023

Λογισμικό

Σύνολο

-

-

92.412

92.412

92.412

92.412

-

-

(12.655)

(12.655)

(930)

(930)

(13.585)

(13.585)

-

-

78.827

78.827

Κατά τη διάρκεια του έτους 2023 έγινε ανακατανομή ποσού αναφορικά με λογισμικό το οποίο είχε συμπεριληφθεί εντός των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων, καθαρής λογιστικής αξίας €91,5 χιλ.

13. Αναβαλλόμενα κόστη μισθώσεων

Ποσά σε €	31.12.2023	31.12.2022
Αναβαλλόμενα κόστη μισθώσεων	-	8.246.329
Σωρευμένη απόσβεση κόστους μισθώσεων	-	(6.103.713)
Πρόβλεψη απομείωσης	-	(167.000)
Σύνολο	-	1.975.616
Μακροπρόθεσμο μέρος	-	1.547.153
Βραχυπρόθεσμο μέρος	-	428.463
Σύνολο	-	1.975.616

Τα αναβαλλόμενα κόστη μισθώσεων αφορούν κίνητρα μίσθωσης της Εταιρίας προς τους μισθωτές της. Το κόστος αυτό αναγνωρίζεται πάνω στη διάρκεια του μισθώματος, παρουσιάζεται αφαιρετικά του εσόδου από μισθώματα και αποσβένεται με τη σταθερή μέθοδο. Αρχής γενομένης από το έτος 2023, το συνολικό ποσό των αναβαλλόμενων αυτών κόστων αναταξινομήθηκε εντός της αξίας των επενδυτικών ακινήτων (Σημείωση [10](#)) και παρακολουθείται σωρευτικά με την μεταβολή εύλογης αξίας αυτών.

14. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε €	31.12.2023	31.12.2022
Πελάτες	3.364.522	6.008.252
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.395.216)	(1.285.654)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	1.969.306	4.722.598
ΦΠΑ εισπρακτέος και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο	50.004	50.004
Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα	470.524	470.524
Προκαταβολές προμηθευτών	129.616	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	229.764	102.403
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	453.061	413.360
Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις	887	93.920
Σύνολο	3.303.162	5.852.809
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	50.004	133.557
Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.253.158	5.719.252
Σύνολο	3.303.162	5.852.809

Η λογιστική αξία των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προσεγγίζει την εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

Για την εξασφάλιση των υποχρεώσεων της έναντι της δανειακής της σύμβασης, η Εταιρία έχει υποθηκεύσει το σύνολο των απαιτήσεών της (συμπεριλαμβανομένου του χρεωστικού ΦΠΑ) σε όφελος των τραπεζών.

Στο κονδύλι «ΦΠΑ εισπρακτέος και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» συμπεριλαμβάνεται ποσό € 50 χιλ. που αφορά στη χρήση 2006 και αποτελεί μακροπρόθεσμη απαίτηση.

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

Ποσά σε €

	31.12.2023		
	Πελάτες	Προβλέψεις απομείωσης	Ποσοστά αθέτησης
Δεν είναι σε καθυστέρηση	15.640	-	0,00%
Σε καθυστέρηση λιγότερο από 30 ημέρες	997.217	(112.977)	2,34%
Σε καθυστέρηση 30-60 ημέρες	584.190	(103.464)	2,96%
Σε καθυστέρηση 60-90 ημέρες	290.856	(70.538)	5,16%
Σε καθυστέρηση 90-120 ημέρες	220.739	(68.008)	8,61%
Σε καθυστέρηση περισσότερο από 120 ημέρες	1.255.880	(1.040.229)	13,54%-100,00%
	3.364.522	(1.395.216)	
	1.969.306		

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

Ποσά σε €	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	1.285.654	1.285.654
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	109.562	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	1.395.216	1.285.654

Κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 η Εταιρία αναγνώρισε συμπληρωματική πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς συνολικού ποσού €109 χιλ. (2022: €0 χιλ.), που αφορούν απαιτήσεις από πελάτες (Σημείωση 6).

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική Προσέγγιση	Σύνολο
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2023	4.288.107	130.503	4.418.610
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής (ζημιάς)	(1.395.216)	-	(1.395.216)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	2.892.891	130.503	3.023.394
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2023			279.768
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2023			3.303.162

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική Προσέγγιση	Σύνολο
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2022	6.892.135	93.921	6.986.056
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής (ζημιάς)	(1.285.654)	-	(1.285.654)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022	5.606.481	93.921	5.700.402
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2022			152.407
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2022			5.852.809

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

15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε €	31.12.2023	31.12.2022
Διαθέσιμα σε τράπεζες	7.466.783	5.028.707
Διαθέσιμα στο ταμείο	688	-
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	1.194.600	-
Σύνολο	8.662.071	5.028.707

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 επουσιώδη (Σημείωση 3). Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών.

16. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ποσά σε €	31.12.2023	31.12.2022
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Χρεωστικοί τίτλοι (debt instruments) αποτιμώμενοι στο αποσβεσμένο κόστος:		
Πελάτες	1.969.306	4.722.598
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8.662.071	5.028.707
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις ¹	1.054.088	977.805

¹ Δεν περιλαμβάνονται τα «Έξοδα επομένων χρήσεων» και ο «ΦΠΑ εισπρακτέος και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» της Σημείωσης 14

Ποσά σε €	31.12.2023	31.12.2022
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις		
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος:		
Τραπεζικά δάνεια	66.217.499	67.360.258
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	18.015.085	17.951.386
Προμηθευτές	2.772.494	2.548.308
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	378.040	-
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ²	2.052.204	2.309.897

² Δεν περιλαμβάνονται τα «Έσοδα επομένων χρήσεων» και οι «Λοιποί φόροι/τέλη» της Σημείωσης 20

17. Μετοχικό κεφάλαιο

Στις 31.12.2022, το εταιρικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανερχόταν σε δεκαοχτώ χιλιάδες ευρώ (€ 18.000).

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2023, συγκεκριμένα στις 03.10.2023 αποφασίστηκε αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου ύψους διακοσίων ογδόντα δύο χιλιάδων ευρώ (€282.000), διαμορφώνοντας το εταιρικό κεφάλαιο σε τριακόσιες χιλιάδες ευρώ (€300.000). Στις 13.12.2023 εγκρίθηκε η μετατροπή της Εταιρίας σε Ανώνυμη Εταιρία όπως περιγράφεται αναλυτικά στη Σημείωση 1. Η Εταιρία είναι ανώνυμη εταιρία από μετατροπή, συνεπώς το σύνολο των μετοχών αναλαμβάνεται από τη μοναδική εταίρο και πλέον μοναδική μέτοχο της Εταιρίας, ήτοι την ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Lamda Malls Ανώνυμη Εταιρία Υπηρεσιών Και Αξιοποίησης Ακίνητων» και το διακριτικό τίτλο «Lamda Malls A.E.».

Στις 31.12.2023 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε τριακόσιες χιλιάδες ευρώ (€ 300.000) αποτελούμενο από 300.000 κοινές μετοχές αξίας 1 €.

18. Λοιπά αποθεματικά

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

19. Δάνεια

<i>Ποσά σε €</i>	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικά δάνεια	64.337.802	66.196.544
Δάνεια από μητρική εταιρία (Σημείωση 22)	17.804.976	17.804.976
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	82.142.778	84.001.520
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικά δάνεια	1.852.771	1.153.272
Τόκοι πληρωτέοι τραπεζικών δανείων	26.926	10.443
Τόκοι πληρωτέοι δανείων από μητρική εταιρία (Σημείωση 22)	210.109	146.410
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	2.089.806	1.310.125
Σύνολο δανείων	84.232.584	85.311.645

Το ποσό €18 εκατ. αφορά σε δάνειο που χορήγησε η πρώην μητρική εταιρία (LOV S.M.S.A.) για την εξόφληση δανείων που είχε χορηγήσει η προηγούμενη μέτοχος (MGE) με σκοπό την αγορά οικοπέδων, έκδοση άδειας οικοδόμησης, κόστος κατασκευής και λοιπά κόστη και μεταβιβάστηκε πλήρως ως δανειακή απαίτηση της Lamda Malls S.A. από τις 03.10.2023. Το ποσό των €66.400 χιλ. (2022: €67.360 χιλ.) αντιπροσωπεύει το ανεξόφλητο υπόλοιπο τραπεζικού δανείου μειωμένο με τα κεφαλαιοποιηθέντα έξοδα του δανείου που χορηγήθηκε για το κόστος ανάπτυξης. Συγκεκριμένα, τον Μάρτιο 2022 η Εταιρία υπέγραψε δανειακή σύμβαση ύψους €70.000 χιλ. με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. για την χρηματοδότηση του εμπορικού κέντρου.

Η δανειακή σύμβαση περιλαμβάνει διάφορες εξασφαλίσεις. Η Εταιρία συμμορφώνεται πλήρως την 31/12/2023 με τους όρους της δανειακής σύμβασης και ειδικότερα με τους χρηματοοικονομικούς δείκτες Loan to value < 70% και Debt Service Coverage Ratio > 115%.

Στο πλαίσιο της αναδιοργάνωσης του ομίλου LAMDA MALLS, κατά την 02.04.2024 πραγματοποιήθηκε η αναχρηματοδότηση του τραπεζικού ομολογιακού δανείου της Εταιρίας με ποσό έως €68 εκατ., ημερομηνία λήξης την 30.06.2030 και επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου. Στο εν λόγω δάνειο υπάρχουν όροι σταυροειδούς αθέτησης υποχρέωσης (Cross Default) μεταξύ των νέων δανείων των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία του ομίλου της LAMDA Malls (μέσω των ιδιοκτητριών θυγατρικών THE MALL ATHENS S.M.S.A., ΠΥΛΑΙΑ S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.), ενώ οι δείκτες δανεισμού που προβλέπονται σε αυτά, αφορούν τους χρηματοοικονομικούς δείκτες HDSCR & FDSCR $\geq 1,10$ και LTV $\leq 75\%$. Η μέτρηση των ανωτέρω χρηματοοικονομικών δεικτών γίνεται σε επίπεδο χαρτοφυλακίου των 4 εμπορικών κέντρων των ανωτέρω εταιριών.

Η μεταβολή των δανείων έχει ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης	85.311.645	94.146.035
Αποπληρωμή τραπεζικού δανεισμού	(1.400.000)	(50.359.051)
Αποπληρωμή δανεισμού	-	(43.948.126)
Ανάληψη τραπεζικού δανείου	-	70.000.000
Ανάληψη ενδοομιλικού δανεισμού	-	17.804.976
Έξοδα έκδοσης και παράτασης δανείων	-	(2.524.643)
Τόκος που εξοφλήθηκε	(5.640.975)	(3.698.706)
Τόκος που χρεώθηκε	5.721.158	3.698.706
Απόσβεση εξόδων έκδοσης και παράτασης δανείων	240.756	192.453
Υπόλοιπο λήξης	84.232.584	85.311.645

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

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

<i>Ποσά σε €</i>	31.12.2023	31.12.2022
Μεταξύ 1 και 2 ετών	1.844.759	964.768
Μεταξύ 2 και 5 ετών	24.683.579	6.387.500
Πάνω από 5 έτη	55.614.440	76.649.252
Σύνολο	82.142.778	84.001.520

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε €</i>	31.12.2023	31.12.2022
Προμηθευτές	2.772.494	2.548.308
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 22)	378.040	-
Έσοδα επόμενων χρήσεων	5.751	-
Δεδουλευμένα έξοδα	1.036.881	1.201.482
Λοιποί φόροι/τέλη	90.061	556.797
Εγγυήσεις πελατών	1.003.537	1.103.113
Λοιπές υποχρεώσεις	11.786	5.300
Σύνολο	5.298.550	5.415.000

<i>Ποσά σε €</i>	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμες	1.003.537	1.103.112
Βραχυπρόθεσμες	4.295.013	4.311.888
	5.298.550	5.415.000

Το υπόλοιπο των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων αφορά κυρίως σε εγγυήσεις πελατών σύμφωνα με τις συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας που έχουν υπογραφεί με τους πελάτες της Εταιρίας.

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

21. 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 μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω :

Ποσά σε €	31.12.2023	31.12.2022
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(18.920.770)	(13.842.185)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	173.557	354.983
	(18.747.213)	(13.487.202)

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε €	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	(13.487.202)	(11.102.132)
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημείωση 9)	(5.260.012)	(2.385.070)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	(18.747.213)	(13.487.202)

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

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις:

Ποσά σε €	Διαφορά αποσβέσεων & κόστους κτήσης	Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022	5.389.944	5.692.635	19.553	11.102.132
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	750.536	2.009.070	(19.553)	2.740.053
31 Δεκεμβρίου 2022	6.140.480	7.701.705	-	13.842.185
1 Ιανουαρίου 2023	6.140.480	7.701.705	-	13.842.185
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	804.715	4.273.870		5.078.585
31 Δεκεμβρίου 2023	6.945.195	11.975.575	-	18.920.770

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

	Διαφορά αποσβέσεων	Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022	-	-	-
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	183.401	171.582	354.983
31 Δεκεμβρίου 2022	183.401	171.582	354.983
1 Ιανουαρίου 2023	183.401	171.582	354.983
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(9.844)	(171.582)	(181.426)
31 Δεκεμβρίου 2023	173.557	-	173.557

22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνεται η τελική μητρική εταιρία LAMDA DEVELOPMENT S.A. καθώς και οι θυγατρικές του ομίλου LAMDA Development. Οι κατωτέρω συναλλαγές αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη:

	01.01.2023 έως 31.12.2023	01.01.2022 έως 31.12.2022
i) Αγορές υπηρεσιών :		
- Lamda Development S.A.	120.000	-
- Malls Management Services S.M.S.A.	1.225.160	-
	1.345.160	-
ii) Έξοδα από τόκους δανείων :		
- πρώην μέτοχος (MGE) μέχρι τις 04.08.2022	-	880.890
- πρώην μητρική εταιρία (LOV S.M.S.A.) μέχρι 02.10.2023	900.235	332.465
- μητρική εταιρία (Lamda Malls A.E.) από 03.10.2023	346.843	-
	1.247.078	1.213.355
	31.12.2023	31.12.2022
iii) Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη :		
- μητρική εταιρία (Lamda Malls A.E.) από 03.10.2023	18.015.085	-
- πρώην μητρική εταιρία (LOV S.M.S.A.) μέχρι 02.10.2023	-	17.951.387
	18.015.085	17.951.387
iv) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:		
- Malls Management Services S.M.S.A.	378.040	-
	378.040	-

Οι αγορές υπηρεσιών από την LAMDA Development S.A. περιλαμβάνουν αμοιβές για οικονομικές και διοικητικές υπηρεσίες, ενώ οι αγορές υπηρεσιών από τη διαχειρίστρια εταιρία MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A. περιλαμβάνουν αμοιβές διαχείρισης του εμπορικού κέντρου.

Στις 05 Αυγούστου 2022 η πρώην μητρική εταιρία LOV S.M.S.A. χορήγησε δάνειο ύψους €17.805 χιλ. Το δάνειο είναι υποκείμενο σε κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου 3,25%. Η Εταιρία χρησιμοποίησε τους προσόδους του ανωτέρω δανείου ώστε να αποπληρώσει τα δάνεια που όφειλε στον πρώην μέτοχο (MGE). Λόγω της κοινής διάσπασης της πρώην μητρικής εταιρίας L.O.V. S.M.S.A εντός του 2023, με ημερομηνία εφαρμογής 03.10.2023, η εταιρία LAMDA MALLS A.E. είναι ο άμεσος ιδιοκτήτης της Εταιρίας κατά ποσοστό 100%. Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρίας μεταβιβάστηκαν στην νέα μητρική όπως αναλύεται στη Σημείωση [1](#).

Η λογιστική αξία των δανείων από τη μητρική εταιρία θεωρείται ότι προσεγγίζει την εύλογη αξία τους, καθώς το επιτόκιο τους προσεγγίζει το επιτόκιο της αγοράς.

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

23. Παρεχόμενες υπηρεσίες από το διαχειριστή ακινήτου

Από την 01.01.2023 η Malls Management Services S.M.S.A., 100% θυγατρική του Ομίλου LAMDA Development, ανέλαβε τη διαχείριση του εμπορικού κέντρου. Μέχρι πρότινος τη διαχείριση είχε η McArthurGlen Ελλάς Διαχείριση Εκπαιτωτικών Καταστημάτων Επώνυμων Σχεδιαστών ΕΠΕ, βάσει της από 12 Μαρτίου 2010 Σύμβασης Διαχείρισης Ακινήτου. Η Εταιρία έχει αποπληρώσει πλήρως οφειλές στον προηγούμενο διαχειριστή με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023.

24. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

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

25. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

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

Ποσά σε €	31.12.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	6.630.631	5.913.196
Σύνολο	6.630.631	5.913.196

Δεν υπάρχουν εκκρεμείς επίδικες υποθέσεις εναντίον της Εταιρίας, οι οποίες προβλέπεται να ευδοκιμήσουν και να την υποχρεώσουν σε αποζημιώσεις.

Η Εταιρία σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο κατά περίπτωση, έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 31.12.2023, δεν έχουν σχηματιστεί σχετικές προβλέψεις στην Εταιρία. Λεπτομερής αναφορά σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρουσιάζεται στη Σημείωση [9](#).

26. Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές

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

Ποσά σε €	31.12.2023	31.12.2022
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	37.500	57.500
Αμοιβές για το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό	34.500	33.000
Σύνολο	72.000	90.500

27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Η Εταιρία την 16/02/2024 ίδρυσε νέο υποκατάστημα με έδρα στο Οικοδομικό Τετράγωνο Ε71, 19004, Θέση Γυαλού.

Δεν έχουν προκύψει περαιτέρω σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας με ημερομηνία 31.12.2023, πλην των όσων αναφέρονται ανωτέρω.

Μαρούσι, 17 Ιουλίου 2024

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. &
ΔΙΕΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΜΕΛΙΝΑ - ΣΩΤΗΡΙΑ Γ. ΠΑΪΖΗ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Α. ΓΑΒΡΙΗΛΙΔΗΣ

ΧΑΡΙΤΩΜΕΝΗ ΔΙΑΚΟΜΙΧΑΛΗ

Α.Δ.Τ.: ΑΜ140342

Α.Δ.Τ.: ΑΒ043218

ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΗΣ 0136849