

Designer Outlet Athens S.M.S.A.



**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024**

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

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	2
B. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	9
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	9
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	10
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	11
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	12
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	13
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	14
1. Γενικές πληροφορίες	14
2. Σύνοψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών.....	14
2.1 Βάση σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	14
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....	15
2.3 Αναγνώριση εσόδων	19
2.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος	20
2.5 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία.....	20
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	20
2.7 Ενσώματα πάγια	21
2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	22
2.9 Μισθώσεις.....	22
2.10 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	23
2.11 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	23
2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	25
2.13 Μετοχικό κεφάλαιο.....	26
2.14 Προβλέψεις.....	26
2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	26
2.16 Δάνεια.....	26
2.17 Κόστη δανεισμού	26
2.18 Αναταξινομήσεις	27
2.19 Διανομή μερισμάτων	27
3. Διαχείριση κινδύνων και επιμέτρηση εύλογης αξίας.....	27
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	27
3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου.....	30
3.3 Επιμέτρηση εύλογης αξίας.....	30
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης.....	30
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	30
4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	31
5. Πωλήσεις.....	32
6. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	32
7. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά).....	33
8. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος	33
9. Φόρος εισοδήματος	33
10. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	35
11. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	38
12. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	39
13. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	39
14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	41
15. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία.....	41
16. Μετοχικό κεφάλαιο.....	42
17. Λοιπά αποθεματικά.....	42
18. Δάνεια.....	43
19. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	44
20. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	44
21. Αναβαλλόμενη φορολογία	45
22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	46
23. Ανειλημμένες υποχρεώσεις.....	47
24. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις	47
25. Συγκρίσιμα στοιχεία	47
26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς	48
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	49

**Α. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΕΚΠΩΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΘΗΝΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»,
επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων
της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024**

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 150-154 του Νόμου 4548/2018 και αναφέρεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2024.

Η Εταιρία ιδρύθηκε στις 2 Μαρτίου του 2004 και κύρια δραστηριότητα της είναι η εκμετάλλευση του εκπωτικού εμπορικού κέντρου με την επωνυμία «Designer Outlet Athens» που βρίσκεται στα Σπάτα Αττικής.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η εικοστή (20) εταιρική κατά σειρά και περιλαμβάνει τη χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2024 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρίας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και το σκοπό της Εταιρίας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (τα ΔΠΧΑ αναφέρονται στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα). Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές λογιστικές αρχές αναφέρονται στις επεξηγηματικές σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

Έσοδα: Τα έσοδα της Εταιρίας αφορούν σε έσοδα από την εκμετάλλευση του εκπωτικού εμπορικού κέντρου με την επωνυμία «Designer Outlet Athens» και ανέρχονται για την τρέχουσα χρήση σε €13,2 εκατ. έναντι €12,8 εκατ. για τη χρήση που έληξε την 31.12.2023. Τα έσοδα της χρήσης 2024 παρουσιάζονται βελτιωμένα σε σχέση με το 2023 λόγω της αύξησης της επισκεψιμότητας, η οποία είχε ως αποτέλεσμα αύξηση των πωλήσεων των καταστημάτων, καθώς και στην προσαρμογή μισθωμάτων βάσει του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

Αποτελέσματα: Η Εταιρία εμφανίζει κέρδη μετά φόρων ύψους €14,5 εκατ. έναντι κερδών €15,8 εκατ. το 2023 και σημείωσε λειτουργική κερδοφορία EBITDA προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (Retail EBITDA) ύψους €10,0 εκατ. έναντι €9,1 εκατ. του 2023.

Οι κύριοι παράγοντες της εν λόγω ενίσχυσης ήταν η αύξηση των πωλήσεων των καταστημάτων (+5,0% έναντι του 2023), καθώς και της αντίστοιχης υψηλής επισκεψιμότητας που παρατηρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους 2024 (+5,2% έναντι του 2023). Επιπρόσθετα η μέση πληρότητα του Εμπορικού Κέντρου το 2024 ανήλθε σε πολύ υψηλά επίπεδα (99,5%). Σύμφωνα με τις συμβάσεις με τους καταστηματάρχες του εμπορικού κέντρου η βασική πηγή εσόδων (βασικό αντάλλαγμα) αναπροσαρμόζεται βάσει των δεικτών τιμών καταναλωτή που επικρατούν σε κάθε χρονική περίοδο, απορροφώντας σημαντικά τυχόν ανοδικές τάσεις του πληθωρισμού.

Η αξία του Εμπορικού Κέντρου ανήλθε σε €150,7 εκατ. την 31.12.2024, όπως προκύπτει από την αποτίμηση του ανεξάρτητου εκτιμητή, αυξημένη κατά περίπου €15,7 εκατ. (+12%) έναντι της αντίστοιχης αξίας την 31.12.2023, αποτυπώνοντας τις προβλεπόμενες συμβατικά αναπροσαρμογές των μισθωμάτων λόγω αύξησης του πληθωρισμού, την αύξηση των εσόδων των καταστημάτων και τις χαμηλότερες λειτουργικές ή/και κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με μέτρα πρόληψης και προστασίας μετά την ύφεση της πανδημίας COVID-19.

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

<u>2024 vs 2023</u>	Designer Outlet Athens
Πωλήσεις Καταστηματαρχών ¹	+5%
Επισκεψιμότητα ²	+5%

Μερισματική πολιτική:

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε τη μη διανομή μερίσματος από τα αποτελέσματα της χρήσης 2024.

Δανεισμός:

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.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης ("ΕΔΜΑ")

Η Εταιρία χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λόγω των ιδιαίτερων

χαρακτηριστικών του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται, οι οποίοι ορίζονται ως εξής:

Οι εναλλακτικοί δείκτες θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη πάντα σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν αντικαθιστούν αυτά.

Ορισμοί :

- 1. «Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων»**
- 2. «Καθαρός Δανεισμός προς Σύνολο Επενδύσεων».** Ως Καθαρός Δανεισμός ορίζεται το σύνολο Μακροπρόθεσμων Δανείων και των Μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων πληρωτέων την επόμενη χρήση μειωμένο κατά το ποσό των χρηματικών διαθεσίμων που δεν υπόκεινται σε οποιοδήποτε περιορισμό χρήσης ή δέσμευση, πέραν των δεσμεύσεων που συνδέονται με τον δανεισμό. Ως Σύνολο Επενδύσεων ορίζεται το σύνολο των Επενδύσεων σε ακίνητα, πλέον τα Ενσώματα πάγια και τα Άυλα Περιουσιακά στοιχεία.
- 3. «Καθαρός Δανεισμός προς Συνολικά Κεφάλαια».** Ως Καθαρός Δανεισμός ορίζεται το σύνολο Μακροπρόθεσμων Δανείων και των Μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων πληρωτέων την επόμενη χρήση μειωμένο κατά το ποσό των χρηματικών διαθεσίμων που δεν υπόκεινται σε οποιοδήποτε περιορισμό χρήσης ή δέσμευση, πέραν των δεσμεύσεων που συνδέονται με τον δανεισμό. Ως Σύνολο Απασχολούμενων Κεφαλαίων ορίζεται το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων, των δανειακών υποχρεώσεων μειωμένο κατά το ποσό των χρηματικών διαθεσίμων που δεν υπόκεινται σε οποιοδήποτε περιορισμό χρήσης ή δέσμευση, πέραν των δεσμεύσεων που συνδέονται με τον δανεισμό.
- 4. Αποτελέσματα προ φόρων και Αποτιμήσεων Επενδυτικών Ακινήτων / Ίδια Κεφάλαια**

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.

Υπολογισμοί :

Χρηματοοικονομικοί Αριθμοδείκτες	2024	2023
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	76,72%	35,24%
Καθαρός Δανεισμός / Σύνολο Επενδύσεων	36,50%	55,87%
Καθαρός Δανεισμός /Συνολικά Κεφάλαια	43,68%	66,33%
Αποτελέσματα προ φόρων και Αποτιμήσεων Επενδυτικών Ακινήτων / Ίδια Κεφάλαια	5,85%	7,98%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα που να έλαβαν χώρα μετά την ημερομηνία αναφοράς, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2025
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 1-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

Το κόστος ενέργειας του Εμπορικού Κέντρου για το 2024 ανήλθε σε €0,3 εκατ., ελαφρώς αυξημένο σε σχέση με το σύνολο του έτους 2023 , κυρίως λόγω των υψηλών τιμών φυσικού αερίου στο δεύτερο εξάμηνο του 2024, οι οποίες επηρεάζουν σημαντικά το γενικότερο κόστος ενέργειας.

Ο Όμιλος LAMDA Development S.A. (εφεξής «ο Όμιλος») παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς. Τέλος, εντατικοποιεί 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 μεταβολής ταμειακών ροών λόγω των μεταβολών των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο στο τέλος του 2024 (31.12.2024) ανέρχονταν σε περίπου €64,8 εκατ.. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου €33,0 εκατ., εξομαλύνοντας τυχόν σημαντικές επιδράσεις στις μεταβολές των επιτοκίων. Σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) του δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει επίπτωση κατά περίπου €1.183 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα κι αντίστοιχα και στα προ-φόρων αποτελέσματα της Εταιρίας.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τη γεωπολιτική αστάθεια αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά του 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 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εύλογή τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (yields) θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρίας. Επίσης η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής συγκυρίας και των επιπτώσεων από μια παρατεταμένη κρίση στην Ουκρανία και την Μ. Ανατολή, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις είναι πιθανόν να επηρεάσει μελλοντικά τις εμπορικές αξίες των ακινήτων.

Ωστόσο, η επιτυχής λειτουργία του εμπορικού κέντρου «Designer Outlet Athens» αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής του αξίας. Επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση της αξίας του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

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

Ωστόσο, η Εταιρία κατά την 31.12.2024 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 31.12.2024, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας ήταν συγκεντρωμένα σε δύο τραπεζικούς οργανισμούς 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.

Συναλλαγματικός Κίνδυνος

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

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίων συνίσταται κυρίως από τον κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών του δανεισμού της Εταιρίας που συνάπτεται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Ο κίνδυνος αυτός εν μέρει αντισταθμίζεται μέσω των ταμειακών διαθεσίμων που διακρατούνται σε κυμαινόμενα επιτόκια.

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

Συγκεκριμένα, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος περίπου του 50% του δανείου της, το οποίο ανέρχεται σε €33,0 εκατ. κατά την 31.12.2024.

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 2024, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα είχε σε ετήσια βάση +/-€1,2 εκατ. επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος της Εταιρίας. Αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της περιόδου και στα ίδια κεφαλαία της.

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

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

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

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

Κίνδυνος Ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων, καθώς και με 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.

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.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

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

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

Η Εταιρία επενδύει επίσης στην παραγωγή ανανεώσιμης ενέργειας, εγκαθιστώντας φωτοβολταϊκά συστήματα στον χώρο του εμπορικού της κέντρου. Το 2024 ολοκληρώθηκαν οι τεχνικές μελέτες, ο διαγωνισμός για την ανάδειξη αναδόχου καθώς και όλες οι αδειοδοτικές διαδικασίες για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών πάνελ στο δώμα του εμπορικού κέντρου, υπό καθεστώς net - metering, με εγκατεστημένη ισχύ 0,346 MW.

Το έργο ολοκληρώθηκε πλήρως τον Ιανουάριο του 2025 και αναμένεται η τελική ηλεκτρίση από τον ΔΕΔΔΗΕ.

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

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

• **Στοιχεία μητρικής εταιρίας**

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

• **Δημόσια διαθεσιμότητα**

Η ενοποιημένη Έκθεση Βιωσιμότητας, η οποία περιλαμβάνει την Έκθεση Περιορισμένης Διασφάλισης του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή στη σελ.385, είναι διαθέσιμη στη διεύθυνση [LAMDA Development Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2024](#).

• **Επιβεβαίωση απαλλαγής**

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

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά την κλειόμενη χρήση όπως και κατά την προηγούμενη. Σε κάθε περίπτωση απασχόλησης προσωπικού η εταιρεία εφαρμόζει πολιτικές διαχείρισης ανθρώπινου δυναμικού ίδιες με τις πολιτικές που εφαρμόζει ο Όμιλος Lamda Development στον οποίο ανήκει. Η Διοίκηση της εταιρείας είναι πλήρως καταρτισμένη για την εφαρμογή των πολιτικών αυτών, όπως διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών, του σεβασμού των δικαιωμάτων των εργαζόμενων την συνδικαλιστική ελευθερία, την υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία, συστήματα εκπαίδευσης, τρόπο προαγωγής κτλ..

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 2024.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν έχει υποκαταστήματα.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

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

Ο δείκτης πωλήσεων καταστηματαρχών αυξήθηκε κατά τη χρήση του 2024, καταγράφοντας υψηλότερα ποσοστά από τον αντίστοιχο δείκτη του έτους 2023, όπως αναλύεται και παραπάνω.

Επιπρόσθετα η μέση πληρότητα του Εμπορικού Κέντρου το 2024 ανήλθε σε πολύ υψηλά επίπεδα, τα οποία ξεπερνούν σε ποσοστό το 99%. Κατόπιν αυτών και έχοντας υπόψη τις συνθήκες κάτω από τις οποίες η Εταιρία δραστηριοποιείται, τις ιδιαιτερότητες του κλάδου και τον ανταγωνισμό θεωρούμε ότι η Εταιρία κινείται σε ικανοποιητικά επίπεδα και με αυξανόμενους ρυθμούς ανάπτυξης.

Μαρούσι, 25 Ιουνίου 2025

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

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

ΜΕΛΙΝΑ - ΣΩΤΗΡΙΑ Γ. ΠΑΪΖΗ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Α. ΓΑΒΡΙΗΛΙΔΗΣ

A.Δ.Τ.: AM140342

A.Δ.Τ.: AB 043218

**Β. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024**
Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Ποσά σε €	Σημείωση	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Πωλήσεις	5	13.209.416	12.832.810
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	10	15.045.465	18.661.134
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6	(3.486.082)	(3.510.535)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	7	281.150	(222.272)
Αποσβέσεις	11,12	(60.420)	(40.938)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		24.989.529	27.720.200
Χρηματοοικονομικά έξοδα	8	(6.059.118)	(6.038.835)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	8	276.545	41.208
Χρηματοοικονομικά έξοδα – καθαρά		(5.782.573)	(5.997.627)
Κέρδη προ φόρων		19.206.956	21.722.573
Φόρος εισοδήματος	9	(4.745.117)	(5.912.401)
Καθαρά κέρδη χρήσης		14.461.840	15.810.172

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε €	Σημείωση	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Καθαρά κέρδη χρήσης		14.461.840	15.810.172
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	17	(540.901)	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		13.920.938	15.810.172

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε €	Σημείωση	31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	11	392.772	248.104
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	12	60.345	78.827
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	150.650.000	134.940.000
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	18	200.000	-
Λοιπές απαιτήσεις	13	50.004	50.004
		151.353.121	135.316.935
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	13	2.995.173	3.253.158
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	18	411.406	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	9.055.082	8.662.071
		12.461.661	11.915.229
Σύνολο ενεργητικού		163.814.782	147.232.164
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	19.187.748	300.000
Λοιπά αποθεματικά	17	(269.198)	100.000
Κέρδη εις νέον		52.198.695	37.965.222
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		71.117.245	38.365.222
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	18	62.919.005	82.142.778
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	22.612.347	18.747.213
Λοιπές υποχρεώσεις	19	924.412	1.003.537
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	581.965	-
		87.037.729	101.893.528
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	3.328.396	4.295.013
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		317.414	588.595
Δάνεια	18	1.902.500	2.089.806
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	111.498	-
		5.659.808	6.973.414
Σύνολο υποχρεώσεων		92.697.537	108.866.942
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		163.814.782	147.232.164

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε €	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 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
1 Ιανουαρίου 2024		300.000	100.000	37.965.222	38.365.222
Συνολικά Εισοδήματα:					
Κέρδη χρήσης		-	-	14.461.840	14.461.840
Αποθεματικά αντιστάθμισης ταμειακών ροών	17	-	(540.901)	-	(540.901)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		-	(540.901)	14.461.840	13.920.938
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>					
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		18.887.748	-	-	18.887.748
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	-	(56.663)	(56.663)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού		-	171.703	(171.703)	-
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους χρήσης		18.887.748	171.703	(228.367)	18.831.085
31 Δεκεμβρίου 2024		19.187.748	(269.198)	52.198.695	71.117.245

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε €	Σημείωση	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Καθαρά κέρδη χρήσης		14.461.840	15.810.172
<u>Προσαρμογές για:</u>			
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	11,12	60.420	40.938
Ζημιά από διαγραφή ενσώματων παγίων	11	-	25.021
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	10	(15.045.465)	(18.661.134)
Φόρος εισοδήματος	9	4.745.117	5.912.401
Αναστροφή επισφαλών απαιτήσεων	6	(41.937)	109.561
Χρηματοοικονομικά (έξοδα) / έσοδα	8	5.782.573	5.997.627
		9.962.547	9.234.586
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		299.922	2.462.615
Μείωση υποχρεώσεων		(1.045.745)	(140.741)
(Δέσμευση)/Αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων		611.406	-
		(134.416)	2.321.874
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(2.221.474)	(971.243)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		7.606.657	10.585.217
Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	10,11	(851.139)	(157.681)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		276.545	37.848
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(574.594)	(119.833)
Ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή τραπεζικού δανεισμού	18	(69.576.504)	(1.400.000)
Έξοδα έκδοσης δανείων	18	(793.091)	-
Ανάληψη τραπεζικού δανείου	18	67.550.000	-
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(4.635.457)	(5.712.608)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		872.663	282.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(56.663)	(1.412)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(6.639.052)	(6.832.020)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		393.011	3.633.364
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης		8.662.071	5.028.707
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης		9.055.082	8.662.071

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 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 2024, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (τα ΔΠΧΑ αναφέρονται στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Η Εταιρία εδρεύει στην Λεωφόρο Κηφισίας 37Α, Δήμου Αμαρουσίου, με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 5634601000 και η ηλεκτρονική της διεύθυνση είναι www.doa.gr. Άμεσος ιδιοκτήτης της Εταιρίας αποτελεί η εταιρία LAMDA MALLS A.E κατά 100% ενώ οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA Development S.A. και της LAMDA MALLS A.E..

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 εκπαιδευτικό εμπορικό κέντρο με την επωνυμία Designer Outlet Athens στα Σπάτα Αττικής.

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 25 Ιουνίου 2025 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (τα ΔΠΧΑ αναφέρονται στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα) και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λαμβάνοντας υπόψη τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και τις διαθέσιμες πληροφορίες κατά την ημερομηνία υπογραφής των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρία αναμένει να δημιουργήσει επαρκείς ταμειακούς πόρους από τη λειτουργία της για να καλύψει όλες τις λειτουργικές, επενδυτικές και χρηματοδοτικές της υποχρεώσεις για περίοδο τουλάχιστον 12 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Γι' αυτόν τον λόγο, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρία έχει θέσει σχέδια να αποφύγει σημαντικές αποδιοργανώσεις στις λειτουργίες της και διαθέτει χρηματοοικονομικές πηγές που να πληρούν τις λειτουργικές της ανάγκες, και συνεπώς συνεχίζει να υιοθετεί την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της. 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-εκτίμηση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας βασίζεται μεταξύ άλλων στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις από την ενεργειακή αστάθεια, τις πληθωριστικές πιέσεις και τη γεωπολιτική αναταραχή. Η συγκεκριμένη απόφαση-εκτίμηση λαμβάνει υπόψην επίσης τις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών στην υφιστάμενη ταμειακή θέση της Εταιρίας.

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

Το κόστος ενέργειας του Εμπορικού Κέντρου για το 2024 ανήλθε σε €0,3 εκατ., ελαφρώς αυξημένο σε σχέση με το σύνολο του έτους 2023, κυρίως λόγω των υψηλών τιμών φυσικού αερίου στο δεύτερο εξάμηνο του 2024, οι οποίες επηρεάζουν σημαντικά το γενικότερο κόστος ενέργειας.

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, εντατικοποιεί 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 μεταβολής ταμειακών ροών λόγω των μεταβολών των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο στο τέλος του 2024 (31.12.2024) ανέρχονταν σε περίπου €64,8 εκατ.. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου €33,0 εκατ., εξομαλύνοντας τυχόν σημαντικές επιδράσεις στις μεταβολές των επιτοκίων. Σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) του δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει επίπτωση κατά περίπου €1,183 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα κι αντίστοιχα και στα προ-φόρων αποτελέσματα της Εταιρίας.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τη γεωπολιτική αστάθεια αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στη δραστηριότητά της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της 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 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024.

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

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 προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια 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 2024 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 2024

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 ταξινομήσει 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 είχε 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 20^{ης} Νοεμβρίου 2023, L - 21.11.2023)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024.

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 δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της από τις ανωτέρω τροποποιήσεις.

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

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2024/1317 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 15^{ης} Μαΐου 2024, L - 16.05.2024)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024.

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 διακανονήσει 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.

Η Εταιρία δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του από τις ανωτέρω τροποποιήσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2024

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 2025 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρία νωρίτερα.

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

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»

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

Τον Απρίλιο του 2024 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18. Το νέο πρότυπο καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των 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 του νέου προτύπου στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές εταιρίες που δεν αποτελούν εταιρίες δημοσίου ενδιαφέροντος - Γνωστοποιήσεις»

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

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

Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση του νέου προτύπου στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

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

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

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

Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11

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

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

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

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

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

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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση» (Τροποποιήσεις)

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

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

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους και τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις 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 επενδύσεις σε ακίνητα

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 καταστηματούχος 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.

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

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

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 ιδιοχρήση, 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 αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημιά απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

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

- (α) έναρξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, 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:

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

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

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

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Σε περίπτωση διαγραφής παγίων που έχουν απαξιωθεί πλήρως, η αναπόσβεστη αξία αυτών καταχωρείται ως ζημιά στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

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

2.9 Μισθώσεις

(α) Εταιρία ως μισθωτής

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

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

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

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

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

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

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

2.10 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.

2.11 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 31.12.2024 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 31.12.2024 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 επιμετράται στην εύλογη αξία, η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης περιορίζεται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου και της τιμής άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης.

(δ) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

- Χρεωστικούς τίτλους στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

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

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

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

2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

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

Δεσμευμένες Καταθέσεις

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

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 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.

2.18 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 (Σημείωση [25](#)).

2.19 Διανομή μερισμάτων

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

3. Διαχείριση κινδύνων και επιμέτρηση εύλογης αξίας

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες και τα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρίας στην Ελλάδα. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρίας. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις επιπτώσεις και την αβεβαιότητα από την αστάθεια στις τιμές ενέργειας, τις γεωπολιτικές εντάσεις, τις πληθωριστικές πιέσεις και τα προβλήματα που παρατηρούνται στην εφοδιαστική αλυσίδα παρουσιάζονται στη σημείωση 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 2024.

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

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

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

iii) Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών του δανεισμού της Εταιρίας που κατά την λήξη της χρήσης αφορούσε σε προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου (με βάση το Euribor) συνολικού ύψους €64,8 εκατ..

Η Εταιρία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου. Συγκεκριμένα, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος του δανείου της, το οποίο ανέρχεται σε €33,0 εκατ. κατά την 31.12.2024.

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 2024, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα είχε επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος +/- κατά €1.183 χιλ. αντίστοιχα.

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

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

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

Ωστόσο, η Εταιρία κατά την 31.12.2024 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και κερδοφόρες εταιρίες. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα, ο πιστωτικός κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις από εκμισθώσεις ακινήτων της Εταιρίας, περιορίζεται σημαντικά λόγω των τραπεζικών εγγυήσεων εξασφαλίζει η Εταιρία από τους μισθωτές, καθώς επίσης και λόγω της προείσπραξης μισθωμάτων. Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο.

Όσον αφορά τις τραπεζικές καταθέσεις, είναι τοποθετημένες σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας της Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των συνολικών ταμειακών διαθέσιμων («Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» (Σημείωση 14) και «Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα» που ήταν τοποθετημένα σε τράπεζες έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κινδύνου ως εξής:

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)

	31.12.2024	31.12.2023
Ba1	-	8.661.383
Baa3	9.601.314	-
Baa2	63.206	-
	9.664.520	8.661.383

Κατά την 31.12.2024, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας ήταν συγκεντρωμένα σε δύο κυρίως τραπεζικούς οργανισμούς στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς, κάτι που αποτυπώνεται και από τις τελευταίες εκθέσεις αξιολόγησης των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Το Χρηματοοικονομικό Τμήμα της Εταιρίας επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκους τρέχοντες λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκή κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις.

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

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

Ποσά σε €	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2024					
Τραπεζικά δάνεια ¹	4.700.798	4.543.402	13.983.496	55.829.342	79.057.037
Δάνεια με συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ²	3.085.019	-	-	924.412	4.009.431
Σύνολο	7.785.817	4.543.402	13.983.496	56.753.754	83.066.470
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

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 2024 και 2023, αντίστοιχα.

² Αφορούν υπόλοιπα υποχρεώσεων 31.12.2024 και 31.12.2023 όπως έχουν αναγνωριστεί στις αντίστοιχες Καταστάσεις Χρηματοοικονομικής Θέσης αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται τα «Εσοδα επομένων χρήσεων» και οι «Λοιποί φόροι/τέλη» της Σημείωσης 19.

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

3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

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

Το 2024 όπως και το 2023, η στρατηγική της Εταιρίας ήταν να διατηρήσει το δείκτη μόχλευσης (gearing ratio) στο βέλτιστο επίπεδο.

Οι δείκτες μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, αντίστοιχα είχαν ως εξής:

Ποσά σε €	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμος δανεισμός (Σημείωση 18)	62.919.005	82.142.778
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός (Σημείωση 18)	1.902.500	2.089.806
Σύνολο δανείων	64.821.505	84.232.584
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημείωση 14)	9.055.082	8.662.071
Καθαρός δανεισμός	55.766.423	75.570.513
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	71.117.247	38.365.222
Συνολικά κεφάλαια	126.883.670	113.935.735
Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio)	44%	66%

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 και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία (Σημείωση 10).

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

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

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

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

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

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση [10](#).

4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

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

5. Πωλήσεις

Ποσά σε €	1.1.2024 έως 31.12.2024	1.1.2023 έως 31.12.2023
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων		
Βασικό αντάλλαγμα	11.361.910	10.796.887
Μεταβλητό αντάλλαγμα	1.141.441	1.663.194
Έσοδα από διαφημιστικές ενέργειες προβολής	706.066	372.728
Σύνολο	13.209.416	12.832.810
Σύνολο πωλήσεων	13.209.416	12.832.810

Έχουν πραγματοποιηθεί αναταξινόμησης κονδυλίων στους συγκριτικούς πίνακες, προκειμένου να διασφαλιστεί η συγκρισιμότητά τους με την παρουσίαση των αντίστοιχων κονδυλίων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου (Σημ. [2.18](#)).

Κατά τη διάρκεια του έτους 2024 έναντι του αντίστοιχου περυσινού 2023, ποσοστιαία αύξηση περίπου 3% σημειώθηκε στα έσοδα από εκμίσθηση ακινήτων. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αξιοσημείωτη επίδοση-ρεκόρ στις Πωλήσεις Καταστηματαρχών που κατέγραψε το εμπορικό κέντρο. Σύμφωνα με τις συμβάσεις με τους καταστηματαρχές του εμπορικού κέντρου η βασική πηγή εσόδων (βασικό αντάλλαγμα) αναπροσαρμόζεται βάσει των δεικτών τιμών καταναλωτή που επικρατούν σε κάθε χρονική περίοδο. Η μέση πληρότητα του εμπορικού κέντρου παρέμεινε και το 2024 σε πάρα πολύ υψηλά επίπεδα.

Τα σημαντικότερα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα και βασικά ανταλλάγματα εισπρακτέα από συμβόλαια μισθώσεων και συμβάσεις με καταστηματαρχές του εμπορικού κέντρου της Εταιρίας για την 31.12.2024 είχαν ως εξής:

Ποσά σε €	31.12.2024
Έως 1 έτος	10.823.572
Από 1 έως 5 έτη	31.558.095
Πάνω από 5 έτη	3.559.663
Σύνολο	45.941.330

6. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε €	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων	(397.056)	(426.222)
Επισκευές και συντηρήσεις	(758.431)	(940.117)
Κοινόχρηστες δαπάνες που καλύπτονται από τον ιδιοκτήτη	(640.411)	(536.575)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(53.377)	(527.690)
Αναλογία κενών χώρων σε κοινόχρηστες δαπάνες	-	(250.554)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(101.172)	(77.087)
Αμοιβές παροχής οικονομικών και διοικητικών υπηρεσιών	(865.209)	(120.000)
Μεσιτείες	(202.214)	(58.749)
Ασφάλιστρα	(236.768)	(258.480)
Φόροι -τέλη	(187.819)	(191.892)
Λοιπά έξοδα	(85.562)	(13.608)
Αναστροφή πρόβλεψης/πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	41.937	(109.561)
Σύνολο	(3.486.082)	(3.510.535)

Έχουν πραγματοποιηθεί αναταξινόμησης κονδυλίων στους συγκριτικούς πίνακες, προκειμένου να διασφαλιστεί η συγκρισιμότητά τους με την παρουσίαση των αντίστοιχων κονδυλίων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου (Σημ. [2.18](#)).

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

Ποσά σε €	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(156.312)	(158.668)
Φόροι – τέλη	(1.124)	(1.000)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(3.691)	-
Λοιπά έσοδα / έξοδα	442.276	(62.604)
Σύνολο	281.150	(222.272)

Ποσό €445χιλ. που περιλαμβάνεται στο κονδύλι Λοιπά έσοδα / έξοδα αφορά αναστροφή αχρησιμοποίητης πρόβλεψης προηγούμενου έτους.

Έχουν πραγματοποιηθεί αναταξινομήσεις κονδυλίων στους συγκριτικούς πίνακες, προκειμένου να διασφαλιστεί η συγκρισιμότητά τους με την παρουσίαση των αντίστοιχων κονδυλίων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου (Σημ. [2.18](#)).

8. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε €	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
<u>Χρηματοοικονομικά Έξοδα</u>		
- Τόκοι δανείων – συμβατικοί	(3.733.444)	(4.474.079)
- Τόκοι δανείων - Έξοδα έκδοσης δανείων (Σημείωση 18)	(1.450.528)	(240.756)
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(254.789)	(96.091)
- Έξοδα τόκων από δάνεια από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 22)	(620.298)	(1.247.078)
	(6.059.057)	(6.058.004)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές	(61)	19.169
Σύνολο	(6.059.118)	(6.038.835)
<u>Χρηματοοικονομικά Έσοδα</u>		
Έσοδα τόκων	276.545	41.208
	276.545	41.208
Σύνολο	(5.782.573)	(5.997.627)

Έχουν πραγματοποιηθεί αναταξινομήσεις κονδυλίων στους συγκριτικούς πίνακες, προκειμένου να διασφαλιστεί η συγκρισιμότητά τους με την παρουσίαση των αντίστοιχων κονδυλίων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου (Σημ. [2.18](#)).

Η μείωση των συμβατικών τόκων δανείων συγκρινόμενη με την συγκριτική χρήση 2023 οφείλεται κυρίως στον νέο τραπεζικό δανεισμό όπως περιγράφεται στη σημείωση [18](#), λαμβάνοντας υπόψη και τις νέες συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για την αντιστάθμιση των ταμειακών ροών που σχετίζονται με δανειακές υποχρεώσεις.

Επιπλέον, η αύξηση των εσόδων από τόκους οφείλεται κυρίως στα αυξημένα τραπεζικά υπόλοιπα από προθεσμιακές καταθέσεις που διακατείχε η Εταιρία σε σχέση με τη συγκριτική περίοδο.

Δεν έχει πραγματοποιηθεί κεφαλαιοποίηση κόστους δανεισμού κατά τις χρήσεις 2024 και 2023.

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 2024 σε 22% (2023: 22%).

Ο πραγματικός φορολογικός συντελεστής σε εταιρικό επίπεδο με βάση τα αποτελέσματα της χρήσης του 2024 και 2023, επηρεάζεται κυρίως από την μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί των φορολογικών ζημιών της περιόδου.

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

Ποσά σε €	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Φόρος εισοδήματος	(769.194)	(836.923)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 21)	(4.017.695)	(5.260.012)
Φόρος εισοδήματος προηγούμενης χρήσης	41.774	184.534
Σύνολο	(4.745.117)	(5.912.401)

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 €	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023τ
Κέρδη προ φόρων	19.206.956	21.722.573
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(4.225.530)	(4.778.966)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(579.102)	(852.786)
Προσαρμογή φόρου προηγούμενης χρήσης	41.774	184.534
Διαφορά για την οποία δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	12.466	(465.183)
Απομειώσεις απαιτήσεων και συμμετοχών που δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	5.276	-
Σύνολο	(4.745.117)	(5.912.401)

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

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2015 έως και 2023, ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2024 ήδη διενεργείται από την ERNST & YOUNG A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων του 2024.

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 2018 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2024, 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 31.12.2024, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

10. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης	134.940.000	114.314.384
Μεταβολές εύλογης αξίας	15.045.465	18.661.134
Κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδύσεων σε ακίνητα	664.534	83.866
Ανακατανομές αναβαλλόμενων κόστων μισθώσεων	-	1.880.616
Υπόλοιπο λήξης	150.650.000	134.940.000

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 με βάση την εισοδηματική προσέγγιση των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) οι οποίες είναι βασισμένες σε εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων καθώς και (όπου είναι αυτό εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) που συνδέονται με τον κλάδο δραστηριοποίησης του κάθε ενοικιαστή (εστιατόρια, ηλεκτρονικά είδη, ρούχα κτλ), τον προσδιορισμό ενός exit value καθώς και την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Οι προαναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης εμπίπτουν στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση [3.3](#).

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

- Το προεξοφλητικό επιτόκιο της τελευταίας αποτίμησης διαμορφώθηκε σε 8,85% κατά την 31.12.2024 και αντίστοιχα σε 9,10% κατά την 31.12.2023.
- Το exit yield της τελευταίας αποτίμησης διαμορφώθηκε σε 6,85% και αντίστοιχα σε 7,10% κατά την 31.12.2023.
- 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 2025-2029, εύρους από +1,98% έως και +2,01%.

Ανάλυση ευαισθησίας

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	(2,8)	2,8	(3,0)	3,2	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 των αποτιμήσεων από τους ανεξάρτητους εκτιμητές αποτελεί τη βέλτιστη, βάσει των συνθηκών, εκτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας. Οι μεταβολές της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων και κυρίως των εμπορικών κέντρων σε λειτουργία, σε σχέση με αυτές της συγκριτικής περιόδου διαφέρουν καθώς ενσωματώνουν κατά την ημερομηνία διεξαγωγής τους τις μεταβολές στην εκτίμηση από τις εκάστοτε συνθήκες σε σχέση με 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. Παρόλο που τονίζουμε το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη συνεχιζόμενη σύγκρουση στην Ουκρανία, την εξάπλωση του πολέμου από τη λωρίδα της Γάζας στη Βηρυτό και σε τμήματα του Λιβάνου που ακολουθείται από την ξαφνική αλλαγή καθεστώτος στη Συρία, είναι προφανές ότι οι περιφερειακές αστάθειες έχουν εξελιχθεί σε ένα μακροχρόνιο ζήτημα που πιθανότατα μπορεί να κλιμακωθεί περαιτέρω σε μια παγκόσμια γεωπολιτική και οικονομική αναταραχή μετά την ξεκάθαρη επικράτηση στις Προεδρικές εκλογές των ΗΠΑ. Στο πλαίσιο αυτό, ο εκλεγμένος πρόεδρος Ντ. Τραμπ ξεκίνησε να υλοποιεί το πρόγραμμά του για την επιβολή δασμών. Επιπρόσθετα, το πρόβλημα της εφοδιαστικής αλυσίδας που οδήγησε σε αυξήσεις των τιμών στο κόστος των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών αμέσως μετά την πανδημία, επηρέασε τις αγορές παγκοσμίως και δημιούργησε πληθωριστικές πιέσεις που οδήγησαν σε ένα άνευ προηγουμένου περιβάλλον υψηλών επιτοκίων που επιδρά σχεδόν σε όλους τους οικονομικούς τομείς. Η αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων τους τελευταίους 9-12 μήνες έχει προκαλέσει κάποια αισιοδοξία στους οικονομολόγους ότι ο κύκλος των αυξήσεων των επιτοκίων έχει τελειώσει. Οι Κεντρικές Τράπεζες έχουν ξεκινήσει έναν νέο κύκλο μειώσεων των επιτοκίων σε μια προσπάθεια να ωθήσουν τις οικονομίες σε μια ισχυρότερη ανάκαμψη. Η μείωση των επιτοκίων αναμένεται να βελτιώσει την οικονομική ανάπτυξη που παραμένει αδύναμη και να ενισχύσει τη δραστηριότητα στους περισσότερους οικονομικούς τομείς. Από την άλλη πλευρά, ο συνεχιζόμενος πληθωρισμός πάνω από τα επίπεδα-στόχοι και οι ισχυρές αγορές εργασίας στις περισσότερες ευρωπαϊκές οικονομίες καθώς και στις ΗΠΑ ενδέχεται να ευνοούν ένα περιβάλλον με βραδύτερο ρυθμό μείωσης των επιτοκίων. Αυτό ήταν προφανές στην τελευταία απόφαση της Ομοσπονδιακής Τράπεζας των ΗΠΑ που επέφερε μια πιο συντηρητική αποκλιμάκωση των επιτοκίων σε μια προσπάθεια να διατηρηθεί η ισορροπία μεταξύ της οικονομικής ανάπτυξης και της ενίσχυσης των πληθωριστικών πιέσεων. 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 εμπορικό κέντρο 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 είναι αντικυκλική και ως εκ τούτου ακολουθεί θετική τροχιά, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες ώριμες αγορές της Ευρωζώνης που ακόμη προσπαθούν να ανακάμψουν από το πλήγμα που έχουν δεχθεί από τα υψηλά επιτόκια. Το κόστος του κρατικού δανεισμού έχει βελτιωθεί δραστικά και παραμένει κοντά σε αυτό άλλων οικονομιών της Ευρωζώνης όπως η Ισπανία και η Γαλλία, αλλά παραδόξως είναι χαμηλότερο από αυτό της Ιταλίας. Οι αποδόσεις των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (GGB) άρχισαν να συμπίεζονται από το 4ο τρίμηνο του 2023 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 και μείωση του δημοσίου ελλείμματος ως ποσοστό του ΑΕΠ. Ο μόνος περιορισμός σε αυτήν την κατάσταση είναι το σταθερό πληθωριστικό περιβάλλον που υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών λόγω του επίμονου πληθωριστικού περιβάλλοντος το οποίο αν και κινείται με φθίνοντες ρυθμούς συνεχίζει να υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών και την καταναλωτική δύναμη λόγω της αντίστασης που προβάλλει ο δομικός χαρακτήρας του πληθωρισμού. Αυτό το γεγονός δημιουργεί έναν φαύλο κύκλο αφενός ως προς την ανάγκη

αύξησης του επιπέδου των μισθών και αφετέρου ως προς την τιμή των αγαθών λόγω των αυξανόμενων επιπέδων ζήτησης. Από την άλλη πλευρά, οι ελληνικές τράπεζες έχουν εξορθολογήσει τους ισολογισμούς τους από τα περισσότερα Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια και τις Μη Εξυπηρετούμενες Εκθέσεις, και επομένως έχουν ενισχύσει την οικονομική τους θέση και είναι σε καλύτερη θέση να βοηθήσουν την ανάπτυξη της οικονομίας προσφέροντας χρηματοδότηση χρέους τόσο σε εταιρίες όσο και σε νοικοκυριά. Η πιστωτική επέκταση ενισχύεται περαιτέρω από τη διάθεση των κονδυλίων του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας σε διάφορα έργα που αναπτύχθηκαν από εταιρίες που επικεντρώνονται στην Ελλάδα. Η αγορά των ακινήτων αναμένεται να είναι ένας από τους τομείς που θα ωφεληθούν από τη μείωση των επιτοκίων και την ισχυρότερη οικονομική ανάπτυξη.

Ωστόσο, η κατάσταση συνεχίζει να αλλάζει στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και οι πληθωριστικές πιέσεις έχουν αρχίσει να περιορίζονται αλλά με πιο αργό ρυθμό στέλνοντας ανάμεικτα μηνύματα, εξέλιξη που θα αντανakλάται στις κινήσεις των επιτοκίων που αναμένεται να συνεχίσουν να μειώνονται αλλά με τις κεντρικές τράπεζες να παρακολουθούν στενά την εξέλιξη του πληθωρισμού. Οι αγορές έχουν ήδη υιοθετήσει μια τέτοια στροφή στην πολιτική των κεντρικών τραπεζών και ιδιαίτερα της Ομοσπονδιακής Τράπεζας των ΗΠΑ, κάτι που μετάβαλε τη διάθεση στα χρηματιστήρια αλλά και τη διάθεση των επενδυτών να αναλάβουν περισσότερο αναπτυξιακό ρίσκο στον τομέα των ακινήτων. Από το παραπάνω σχόλιο προκύπτει ότι υπάρχουν ορισμένες πηγές ανησυχίας που επί του παρόντος παρακολουθούνται στενά από οικονομικούς αναλυτές και επενδυτές. Ο πόλεμος στην Ουκρανία φαίνεται να μην έχει προφανές τέλος, η Μέση Ανατολή έχει γίνει μια δύσκολη εξίσωση και η νέα κυβέρνηση των ΗΠΑ έχει αρχίσει να προκαλεί ένταση μεταξύ των συμμάχων και των αντιπάλων της. Ωστόσο, οι αγορές έχουν αντιδράσει με τέτοιο τρόπο σαν όλα τα παραπάνω να μην μπορούν να επηρεάσουν την οικονομία σε τέτοιο βαθμό που να μπορεί να προκαλέσει αρνητικό αντίκτυπο.

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 Πραγματογνομόνων (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 γεωπολιτικές και οικονομικές προκλήσεις που περιγράφονται παραπάνω καθώς και στην αναμενόμενη συντηρητική μείωση των επιτοκίων λόγω του υψηλού πληθωρισμού, επισημαίνουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

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

Δεν υπήρξε καμία αλλαγή στη μεθοδολογία αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για τις επενδύσεις σε ακίνητα. Η Διοίκηση και οι εξωτερικοί εκτιμητές είναι της άποψης ότι τα προεξοφλητικά επιτόκια (discount rates) και οι αποδόσεις εξόδου (exit yields) είναι εύλογα με βάση τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και τις αποδόσεις που αναμένουν οι επενδυτές για 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.

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 τον πόλεμο στην

Ουκρανία, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας και τις επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στην αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας, που συνδέεται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρίας.

Κατά την 31.12.2024, η Εταιρία δεν κατέχει πάγια με συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης και δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί κόστη δανεισμού. Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

11. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα & Μηχ./κός εξοπλισμός	Σύνολο
<u>Κόστος Κτήσης</u>			
1 Ιανουαρίου 2023	1.809.569	-	1.809.569
Προσθήκες	168.815	-	168.815
Πωλήσεις/ Διαγραφές	(27.824)	-	(27.824)
Μεταφορά σε Άυλα περιουσιακά στοιχεία	(92.412)	-	(92.412)
31 Δεκεμβρίου 2023	1.858.148	-	1.858.148
1 Ιανουαρίου 2024	1.858.148	-	1.858.148
Προσθήκες	173.305	13.300	186.605
Μεταφορά σε Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2024	2.031.453	13.300	2.044.753
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>			
1 Ιανουαρίου 2023	(1.585.494)	-	(1.585.494)
Αποσβέσεις χρήσης	(28.283)	-	(28.283)
Πωλήσεις/ Διαγραφές	2.803	-	2.803
Μεταφορά σε Άυλα περιουσιακά στοιχεία	930	-	930
31 Δεκεμβρίου 2023	(1.610.044)	-	(1.610.044)
1 Ιανουαρίου 2024	(1.610.044)	-	(1.610.044)
Αποσβέσεις χρήσης	(41.383)	(554)	(41.937)
31 Δεκεμβρίου 2024	(1.651.427)	(554)	(1.651.981)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2023	248.104	-	248.104
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2024	380.026	12.746	392.772

Κατά την 31.12.2024, δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί κόστη δανεισμού. Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

12. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €

Κόστος κτήσης
1 Ιανουαρίου 2023

Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

31 Δεκεμβρίου 2023
1 Ιανουαρίου 2024

Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

31 Δεκεμβρίου 2024
Συσσωρευμένες αποσβέσεις
1 Ιανουαρίου 2023

Αποσβέσεις χρήσης

Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

31 Δεκεμβρίου 2023
1 Ιανουαρίου 2024

Αποσβέσεις χρήσης

31 Δεκεμβρίου 2024

Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2023

Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2024

	Λογισμικό	Σύνολο
	-	-
	92.412	92.412
	92.412	92.412
	92.412	92.412
	-	-
	92.412	92.412
	-	-
	(12.655)	(12.655)
	(930)	(930)
	(13.585)	(13.585)
	(13.585)	(13.585)
	(18.483)	(18.483)
	(32.067)	(32.068)
	78.827	78.827
	60.345	60.345

13. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε €

Πελάτες

Μείον: προβλέψεις απομείωσης

Καθαρές απαιτήσεις πελατών

ΦΠΑ εισπρακτέος και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο

Κρατικές αποζημιώσεις από εκπώσεις σε μισθώματα

Προκαταβολές προμηθευτών

Έξοδα επόμενων χρήσεων

Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα

Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις

Σύνολο

Ανάλυση απαιτήσεων:

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό

Κυκλοφορούν ενεργητικό

Σύνολο

	31.12.2024	31.12.2023
	2.792.829	3.364.522
	(1.353.278)	(1.395.216)
	1.439.551	1.969.306
	219.998	50.004
	452.568	470.524
	134.413	129.616
	237.266	229.764
	560.689	453.061
	692	887
	3.045.177	3.303.162
	50.004	50.004
	2.995.173	3.253.158
	3.045.177	3.303.162

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

Κρατικές αποζημιώσεις από εκπώσεις σε μισθώματα

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 τα υπόλοιπα πελατών, οι σχετικές προβλέψεις απομείωσης τους και τα ποσοστά αθέτησης ανά κατηγορία βάσει της ενηλικίωσης τους, έχουν ως εξής:

Ποσά σε €

	31.12.2024		
	Πελάτες	Προβλέψεις απομείωσης	Ποσοστά αθέτησης
Δεν είναι σε καθυστέρηση	28.985	-	0,00%
Σε καθυστέρηση λιγότερο από 30 ημέρες	944.965	(118.044)	0,38%
Σε καθυστέρηση 30-60 ημέρες	423.646	(90.759)	0,52%
Σε καθυστέρηση 60-90 ημέρες	94.134	(29.873)	0,73%
Σε καθυστέρηση 90-120 ημέρες	78.363	(28.604)	1,26%
Σε καθυστέρηση περισσότερο από 120 ημέρες	1.222.736	(1.085.998)	3,11%-100,00%
	2.792.829	(1.353.278)	
	1.439.551		

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

Ποσά σε €

	31.12.2024	31.12.2023
1 Ιανουαρίου	1.395.216	1.285.654
(Πίστωση)/Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημείωση 6)	(41.937)	109.562
31 Δεκεμβρίου	1.353.278	1.395.216

Κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 η Εταιρία αναγνώρισε αναστροφή προβλέψεων αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς συνολικού ποσού €41 χιλ. (2023: πρόβλεψη πιστωτικής ζημιάς ύψους €109 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 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023 είναι ως εξής:

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική Προσέγγιση	Σύνολο
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2024	3.806.086	135.105	3.941.191
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής (ζημιάς)	(1.353.278)	-	(1.353.278)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024	2.452.808	135.105	2.587.913
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2024			457.264
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2024			3.045.177

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

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.

14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε €	31.12.2024	31.12.2023
Διαθέσιμα σε τράπεζες	588.514	7.466.783
Διαθέσιμα στο ταμείο	1.968	688
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	8.464.600	1.194.600
Σύνολο	9.055.082	8.662.071

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. Σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο των συνολικών ταμειακών διαθεσίμων («Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» και «Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα») βλέπε επίσης σημείωση 3.1.β

Το ποσό του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις. Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις για την κάλυψη του τραπεζικού ομολογιακού δανείου της Εταιρείας απεικονίζονται στο κονδύλι «Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα».

15. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ποσά σε €	31.12.2024	31.12.2023
<u>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</u>		
Χρεωστικοί τίτλοι (debt instruments) αποτιμώμενοι στο αποσβεσμένο κόστος:		
Πελάτες	1.439.551	1.969.306
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9.055.082	8.662.071
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	611.406	-
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις ¹	1.148.362	1.054.088

¹ Οι «Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις» συμπεριλαμβάνουν «Κρατικές αποζημιώσεις από εκπώσεις σε μισθώματα», «Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα», «Προκαταβολές Προμηθευτών» και «Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις» της σημείωσης 13 "

Ποσά σε €	31.12.2024	31.12.2023
<u>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</u>		
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος:		
Τραπεζικά δάνεια	64.821.505	66.217.499
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	-	18.015.085
Προμηθευτές	2.292.476	2.772.494
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	237.340	378.040
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ²	1.479.615	2.052.204
Παράγωγα που προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου:		
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	693.463	-

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

16. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε €	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	18.000	18.000	18.000
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	282.000	282.000	282.000
31 Δεκεμβρίου 2023	300.000	300.000	300.000
1 Ιανουαρίου 2024	300.000	300.000	300.000
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	18.887.748	18.887.748	18.887.748
31 Δεκεμβρίου 2024	19.187.748	19.187.748	19.187.748

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, με την από 28.06.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €18.287.748, με αντίστοιχη έκδοση 18.287.748 νέων κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1 εκάστη, και κάλυψη αυτού δια συμφηφισμού ισόποσης απαίτησης της μοναδικής μετόχου της Εταιρείας κατά αυτής. Τέλος, με την από 26.08.2024 αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €600.000 με αντίστοιχη έκδοση 600 μετοχών, ονομαστικής αξίας €1,00 η κάθε μία. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €19.187.748 και αποτελείται από 19.187.748 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστη.

17. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε €	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά αποτίμησης παραγώγων	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	6.000	-	6.000
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	94.000	-	94.000
31 Δεκεμβρίου 2023	100.000	-	100.000
1 Ιανουαρίου 2024	100.000	-	100.000
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	(540.901)	(540.901)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	171.703	-	171.703
31 Δεκεμβρίου 2024	271.703	(540.901)	(269.198)

(α) Τακτικό αποθεματικό

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

(β) Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών

Το ανωτέρω αποθεματικό κατά την 31.12.2024 περιλαμβάνει πιστωτικό ποσό €0,5 εκατ. από ζημιά κατά την αποτίμηση του παραγώγου αντιστάθμισης ταμειακών ροών στην εύλογη αξία μετά από αναβαλλόμενη φορολογία.

18. Δάνεια

Ποσά σε €	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικά δάνεια	62.919.005	64.337.802
Δάνεια από μητρική εταιρία (Σημείωση 22)	-	17.804.976
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	62.919.005	82.142.778
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικά δάνεια	1.902.500	1.852.771
Τόκοι πληρωτέοι τραπεζικών δανείων	-	26.926
Τόκοι πληρωτέοι δανείων από μητρική εταιρία (Σημείωση 22)	-	210.109
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	1.902.500	2.089.806
Σύνολο δανείων	64.821.505	84.232.584

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. Το κοινό ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας έχει εξασφαλιστεί με ενεχυρίαση επί των μετοχών της Εταιρίας, σύσταση εξασφάλισης επί της Σύμβασης Παραχώρησης, ενεχυρίαση και εκχώρηση επί τραπεζικών λογαριασμών, συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, εγγυητικών επιστολών, ασφαλιστηρίων συμβολαίων. Στο εν λόγω δάνειο υπάρχουν όροι σταυροειδούς αθέτησης υποχρέωσης (Cross Default) μεταξύ των νέων δανείων των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία του ομίλου της LAMDA Malls (μέσω των ιδιοκτητριών θυγατρικών THE MALL ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.), ενώ οι δείκτες δανεισμού που προβλέπονται σε αυτά, αφορούν τους χρηματοοικονομικούς δείκτες HDSCR & FDSCR $\geq 1,10$ και LTV $\leq 75\%$. Η μέτρηση των ανωτέρω χρηματοοικονομικών δεικτών γίνεται σε επίπεδο χαρτοφυλακίου των 4 εμπορικών κέντρων των ανωτέρω εταιριών. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρία ικανοποιούσε πλήρως τα απαιτούμενα όρια των χρηματοοικονομικών δεικτών, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της δανειακής σύμβασης. Σημειώνεται ότι για τις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2024, υπάρχει υποχρέωση επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών εντός των επομένων 12 μηνών. Την 31 Δεκεμβρίου 2024 δεν υπάρχουν ενδείξεις περί μη συμμόρφωσης των χρηματοοικονομικών δεικτών εντός των επομένων 12 μηνών. Στο σύνολο του δανεισμού κατά την 31.12.2024 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων ύψους €702 χιλ. εκ των οποίων €124 χιλ. αναλογούν σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό (31.12.2023: €247 χιλ.) ενώ το υπόλοιπο ποσό των €578 χιλ. σε μακροπρόθεσμο δανεισμό (31.12.2023: €1.112 χιλ.). Τέλος με την από 28.06.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, αποφασίστηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με κεφαλαιοποίηση του ενδοομιλικού δανεισμού. (σημ.16)

Η μεταβολή των δανείων έχει ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης	84.232.584	85.311.645
Ανάληψη τραπεζικού δανείου	67.550.000	-
Αποπληρωμή τραπεζικού δανεισμού	(69.576.504)	(1.400.000)
Κεφαλαιοποίηση δανεισμού	(17.804.976)	-
Κεφαλαιοποίηση τόκων	(210.109)	-
Έξοδα έκδοσης και παράτασης δανείων	(793.091)	-
Τόκος που εξοφλήθηκε	(3.760.370)	(5.640.975)
Τόκος που χρεώθηκε	3.733.444	5.721.158
Απόσβεση εξόδων έκδοσης και παράτασης δανείων	1.450.528	240.756
Υπόλοιπο λήξης	64.821.505	84.232.584

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

Κατά την 31.12.2024, το σύνολο του δανεισμού, κεφαλαίου ύψους €65,5 εκατ., αφορά σε προϊόν κυμαινόμενου επιτοκίου, αντισταθμισμένο σε ποσοστό 50% με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) (ύψους €33,0 εκατ. με λήξη τον Ιούνιο του 2030), έναντι του επιτοκιακού κινδύνου με επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών πλέον μεσοσταθμικού περιθωρίου. Το συνολικό σταθμισμένο επιτόκιο δανεισμού της Εταιρίας την 31.12.2024 διαμορφώνεται σε 4,44% (31.12.2023: 3,82%)

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

Ποσά σε €	31.12.2024	31.12.2023
Μεταξύ 1 και 2 ετών	1.900.690	1.844.759
Μεταξύ 2 και 5 ετών	6.366.748	24.683.579
Πάνω από 5 έτη	54.651.566	55.614.440
Σύνολο	62.919.005	82.142.778

19. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε €	31.12.2024	31.12.2023
Προμηθευτές	2.292.476	2.772.494
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 22)	237.340	378.040
Έσοδα επόμενων χρήσεων	55.944	5.751
Δεδουλευμένα έξοδα	535.804	1.036.881
Λοιποί φόροι/τέλη	174.010	90.061
Εγγυήσεις πελατών	924.412	1.003.537
Προκαταβολές πελατών	13.422	-
Λοιπές υποχρεώσεις	19.401	11.786
Σύνολο	4.252.808	5.298.550

Ποσά σε €	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμες	924.412	1.003.537
Βραχυπρόθεσμες	3.328.396	4.295.013
Σύνολο	4.252.808	5.298.550

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

20. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Ποσά σε €	31.12.2024		31.12.2023	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	-	693.463	-	-
Σύνολο	-	693.463	-	-
Μη κυκλοφορούν	-	581.965	-	-
Κυκλοφορούν	-	111.498	-	-
Σύνολο	-	693.463	-	-

Η ονομαστική αξία των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) στις 31.12.2024 είναι €33,0 εκατ. με λήξη τον Ιούνιο 2030. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία.

Κατά την 31.12.2024, τα μεταβλητά επιτόκια μακροπρόθεσμων δανείων που καλύπτονται με χρηματοοικονομικά παράγωγα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου κυμαίνονταν με βάση το επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών πλέον μεσοσταθμικού περιθωρίου 1,80% (31.12.2023: 3,00%).

Η Εταιρία σύναψε το 2024 νέα σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου η οποία συνδέεται με τα δάνεια των εμπορικών κέντρων όπως αυτά αναχρηματοδοτήθηκαν τον Απρίλιο του 2024 και έχει εξασφαλιστεί με ενεχυρίαση επί των μετοχών της Εταιρίας, σύσταση εξασφάλισης επί της Σύμβασης Παραχώρησης, ενεχυρίαση και εκχώρηση επί τραπεζικών λογαριασμών, συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, εγγυητικών επιστολών, ασφαλιστηρίων συμβολαίων καθώς και με σύσταση υποθήκης επί δύο ακινήτων συνδεδεμένων εταιρειών.

Οι εν λόγω συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης (hedge accounting) και έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας των παράγωγων αντιστάθμισης ταμειακών ροών είναι βασισμένος στην προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών σύμφωνα με τα μελλοντικά επιτόκια (Euribor 3 months) και το δείκτη μεταβλητότητας αυτών. Η μεταβολή της εύλογης αξίας που προήλθε από αποτελεσματικό μέρος των παραγώγων (κέρδος προ αναβαλλόμενης φορολογίας €540,9 χιλ.) καταχωρήθηκε το 2024 στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων) καθώς εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμιση κινδύνου.

Αντίθετα, δεν υπήρχε αναποτελεσματικό μέρος από την μεταβολή εύλογης αξίας των παραγώγων και επομένως δεν καταχωρήθηκε κέρδος ή ζημιά στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Από το σύνολο της εύλογης αξίας του παραγώγου, (όπου η μέθοδος αποτίμησης εμπίπτει στο Επίπεδο 2 της ιεραρχίας, όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση 3.3), κατηγοριοποιείται στα βραχυπρόθεσμα στοιχεία της Κατάσταση Οικονομικής Θέσης η εύλογη αξία του παραγώγου που θα πραγματοποιηθεί εντός των επόμενων 12 μηνών, ενώ η εύλογη αξία του παραγώγου που αφορά αντιστάθμιση κινδύνων με χρονικό ορίζοντα πέραν των 12 μηνών καταχωρείται στα μακροπρόθεσμα στοιχεία.

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 €	31.12.2024	31.12.2023
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(22.908.529)	(18.920.770)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	296.182	173.557
	(22.612.347)	(18.747.213)

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες διότι αφορά κατά κύριο λόγο προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με διαφορές αποσβέσεων και μεταβολές εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων. Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε €	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	(18.747.213)	(13.487.202)
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημείωση 9)	(4.017.695)	(5.260.012)
(Χρέωση)/πίστωση στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα	152.562	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	(22.612.347)	(18.747.213)

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	Σύνολο
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

1 Ιανουάριου 2024	6.945.195	11.975.575	18.920.770
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	512.599	3.475.161	3.987.759
31 Δεκεμβρίου 2024	7.457.793	15.450.736	22.908.529
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:			
	Διαφορά αποσβέσεων	Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	Παράγωγα Χρημ/κά προϊόντα
1 Ιανουάριου 2023	183.401	171.582	-
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(9.845)	(171.582)	-
31 Δεκεμβρίου 2023	173.556	-	-
1 Ιανουάριου 2024	173.556	-	-
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(29.936)	-	-
(Χρέωση)/πίστωση στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	152.562
31 Δεκεμβρίου 2024	143.620	-	152.562

22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Οι κατωτέρω συναλλαγές αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη:

	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
i) Αγορές υπηρεσιών :		
- Lamda Development S.A.	402.854	120.000
- LAMDA Malls S.A.	150.748	-
- Malls Management Services S.M.S.A.	1.515.345	1.225.160
- Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	132.615	-
	2.201.562	1.345.160
ii) Έξοδα από τόκους δανείων :		
- πρώην μητρική εταιρία (LOV S.M.S.A.) μέχρι 02.10.2023	-	900.235
- LAMDA Malls S.A.	572.517	346.843
	572.517	1.247.078
	31.12.2024	31.12.2023
iii) Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη :		
- Lamda Malls S.A. από 03.10.2023	-	18.015.085
	-	18.015.085
iv) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:		
- Malls Management Services S.M.S.A.	192.600	378.040
- Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	44.740	-
	237.340	378.040

Κατά την 31.12.2024, οι αγορές υπηρεσιών περιλαμβάνουν κυρίως αμοιβές διαχείρισης του εμπορικού κέντρου από τη διαχειρίστρια εταιρία Malls Management Services S.M.S.A., η οποία αναλαμβάνει τη διαχείριση και λειτουργία του εμπορικού κέντρου.

23. 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.

24. 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 €	31.12.2024	31.12.2023
Απαιτήσεις		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	6.465.433	6.630.631
Σύνολο	6.465.433	6.630.631

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 31.12.2024, δεν έχουν σχηματιστεί σχετικές προβλέψεις στην Εταιρία. Λεπτομερής αναφορά σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρουσιάζεται στη Σημείωση [9](#).

25. Συγκρίσιμα στοιχεία

Στα παρουσιαζόμενα στοιχεία της προηγούμενης χρήσης έγιναν περιορισμένου μεγέθους αναμορφώσεις/ αναταξινομήσεις για λόγους συγκρισιμότητας και εναρμόνισης με την παρουσίαση των αποτελεσμάτων των υπόλοιπων εταιριών του Ομίλου Lamda Malls, χωρίς επίδραση στα ίδια κεφάλαια και στα αποτελέσματα μετά από φόρους της προηγούμενης χρήσης της Εταιρίας.

Παρακάτω παρουσιάζεται η αναθεωρημένη κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρίας για την χρήση 2023:

Ποσά σε €	01.01.2023 έως 31.12.2023 (Αρχική δημοσίευση)	Αναταξινομήσεις	01.01.2023 έως 31.12.2023 (Αναθεωρημένο)
Πωλήσεις	17.129.512	(4.296.702)	12.832.810
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(7.807.271)	4.296.737	(3.510.534)
Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)	(263.175)	40.903	(222.272)
Αποσβέσεις	-	(40.938)	(40.938)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.997.627)	(41.208)	(6.038.835)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	41.208	41.208
Σύνολο	3.061.439	-	3.061.439

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

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

Μαρούσι, 25 Ιουνίου 2025

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

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΜΕΛΙΝΑ - ΣΩΤΗΡΙΑ Γ. ΠΑΪΖΗ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Α. ΓΑΒΡΙΗΛΙΔΗΣ

ΧΡΙΣΤΙΝΑ Α. ΓΕΩΡΓΙΟΥ

Α.Δ.Τ.: ΑΜ140342

Α.Δ.Τ.: ΑΒ043218

ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΗΣ 0119982



Shape the future
with confidence

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΕΚΠΤΩΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΘΗΝΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΕΚΠΤΩΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΘΗΝΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΕΚΠΤΩΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΘΗΝΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024, 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.

Βάση γνώμης

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

Άλλο θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 17 Ιουλίου 2024 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.



**Shape the future
with confidence**

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των 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 τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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



**Shape the future
with confidence**

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας 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 στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.



Shape the future
with confidence

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2024.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΕΚΠΤΩΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΘΗΝΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 26 Ιουνίου 2025

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107