

ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.



THE ELLINIKON

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

**ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.: 115936901000
Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123, Μαρούσι**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
A. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	3
B. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ»)	5
Γ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	7
Δ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2025	10
Ε. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ	13
ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	13
Ζ. ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	13
III. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	15
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	15
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	16
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	16
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	17
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	18
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	19
1. Γενικές πληροφορίες	19
2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών	20
2.1 Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	20
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	21
2.3 Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες	25
2.4 Αναταξινομήσεις	25
2.5 Μετατροπή ξένου νομίσματος	25
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα	26
2.7 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	27
2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	28
2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	28
2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	28
2.11 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	31
2.12 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης	31
2.13 Αποθέματα	33
2.14 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	34
2.15 Μετοχικό κεφάλαιο	34
2.16 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	34
2.17 Δανεισμός	34
2.18 Κόστη δανεισμού	34
2.19 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία	35
2.20 Παροχές στο προσωπικό	35
2.21 Επιχορηγήσεις	37
2.22 Προβλέψεις	37
2.23 Αναγνώριση εσόδων	38
2.24 Μισθώσεις	39
2.25 Διανομή μερισμάτων	40
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	40
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	40
3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου	45
3.3 Επιμέτρηση εύλογης αξίας	45
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	46
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	46
4.2 Σημαντικές κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	47
5. Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)	47
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	48
7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	52
8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	53
9. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	53
10. Αποθέματα	53
11. Μισθώσεις	54
12. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	56
13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	57
14. Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	58
15. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	58
16. Μετοχικό κεφάλαιο	59
17. Λοιπά αποθεματικά	59

18.	Δάνεια	60
19.	Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	60
20.	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	61
21.	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	62
22.	Προβλέψεις για έργα υποδομής	63
23.	Αναβαλλόμενη φορολογία	63
24.	Πωλήσεις	66
25.	Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	67
26.	Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	68
27.	Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος	68
28.	Φόρος εισοδήματος	69
29.	Ανειλημμένες υποχρεώσεις	70
30.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	70
31.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	71
32.	Διανομή μερισμάτων / κερδών	73
33.	Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	73
34.	Συγκρίσιμα στοιχεία	73
35.	Μεταγενέστερα γεγονότα	74
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή		75

**Ι. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.»
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1.1.2024 – 31.12.2024**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «ΕΛΛΗΝΙΚΟ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΠΟΛΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ – ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ή «Εταιρία») έχει συνταχθεί με βάση το άρθρο 150 του Ν.4548/2018 και αναφέρεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2024.

Α. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η ενδέκατη 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. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές λογιστικές αρχές αναφέρονται στις επεξηγηματικές σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2024.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τα βασικά οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας κατά τη χρήση από 01.01.2024 έως 31.12.2024 έχουν ως ακολούθως:

ΚΑΘΑΡΗ ΑΞΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (NAV)		
	31.12.2024	31.12.2023
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ εκατ.)	862,1	938,7

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
<i>(ποσά σε € εκατ.)</i>	31.12.2024	31.12.2023
Ταμειακά Διαθέσιμα	286,1	118,7
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	1.727,6	1.803,5
Σύνολο Ενεργητικού	2.183,4	2.099,3
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	839,4	908,9
Συνολικός Δανεισμός	236,1	236,3
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	913,9	908,4
Σύνολο Υποχρεώσεων	1.343,9	1.190,5

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ		
	31.12.2024	31.12.2023
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	36,3%	43,1%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	22,0%	20,6%

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ		
(ποσά σε € εκατ.)	1.1.2024 έως 31.12.2024	1.1.2023 έως 31.12.2023
Πωλήσεις	484,8	332,0
Μεικτά Αποτελέσματα (μετά το κόστος πωληθέντων αποθεμάτων)	212,1	206,6
Συνολικά λειτουργικά έξοδα	(111,0)	(100,3)
Συνολικά λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων & λοιπών προσαρμογών	101,1	106,3
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	(32,3)	23,4
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	(1,8)	(38,9)
Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)	67,1	90,7
Καθαρά Αποτελέσματα (μετά από τόκους και φόρους)	13,2	32,4

Οι πωλήσεις της χρήσης 2024 ανήλθαν σε €484,8 εκατ. έναντι €332,0 εκατ. στη χρήση 2023. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στις πωλήσεις σχετιζόμενες με αποθέματα (οικόπεδα και οικιστικά ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων εσόδων από συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών).

Σε επίπεδο λειτουργικής κερδοφορίας, τα Συνολικά λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων & λοιπών προσαρμογών της χρήσης 2024 ανήλθαν σε €101,1 εκατ. έναντι €106,3 εκατ. στη χρήση 2023. Τα κέρδη EBITDA επιβαρύνθηκαν κατά τη χρήση 2024 με συνολικά έξοδα για το έργο του Ελληνικού ύψους €111,0 εκατ. (2023: €100,3 εκατ.), ως αποτέλεσμα της σημαντικής επιτάχυνσης των ρυθμών προετοιμασίας και υλοποίησης του στρατηγικού σχεδίου για το έργο του Ελληνικού, καθώς και από το κόστος πωληθέντων αποθεμάτων ποσού €272,7 εκατ. (2023: €125,5 εκατ.).

Η επανεκτίμηση, από ανεξάρτητο εκτιμητή, της αξίας μέρους του ενεργητικού (Επενδυτικά Ακίνητα) της Εταιρίας είχε αρνητική επίπτωση στα αποτελέσματα της χρήσης 2024 προ φόρων κατά €32,3 εκατ. (2023: θετική επίπτωση €23,4 εκατ.).

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα, που δεν έχουν επίπτωση στα ταμειακά διαθέσιμα και αφορούν τη λογιστική αναγνώριση μελλοντικών υποχρεώσεων¹ σχετικά με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό, ανήλθαν το 2024 σε €29,8 εκατ. (2023: €29,0 εκατ.).

Κατά συνέπεια, τα καθαρά αποτελέσματα της Εταιρίας, μετά από φόρους, ανήλθαν στη χρήση 2024 σε κέρδη €13,2 εκατ. έναντι κέρδους €32,4 εκατ. τη χρήση 2023.

Επιπλέον χρήζουν ξεχωριστής αναφοράς οι παρακάτω σημαντικές παρατηρήσεις σχετικά με τις οικονομικές επιδόσεις και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του έργου στο Ελληνικό:

- Οι **συνολικές ταμειακές εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων**² από την έναρξη του έργου έως την 31.03.2025 ανήλθαν σε περίπου **€1,3 δις**, με τις εισπράξεις εντός του 2024 να ανέρχονται σε €645 εκατ., εκ των οποίων περίπου €312 εκατ. προήλθαν από τις οικιστικές αναπτύξεις.
- Τα **αναβαλλόμενα έσοδα από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων**, τα οποία θα αναγνωριστούν σταδιακά στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, ανήλθαν την 31.12.2024 σε **€286 εκατ.**³
- Τα **συνολικά ταμειακά διαθέσιμα την 31.12.2024** ανήλθαν σε **€286 εκατ.** (€131 εκατ. την 31.12.2023).
- Κατά τη διάρκεια του 2024 **δεν εκταμιεύθηκαν τραπεζικά δάνεια για το έργο της Εταιρίας στο Ελληνικό**, παρά την ύπαρξη **εγκεκριμένης πιστωτικής γραμμής από τις δανειστριες τράπεζες ύψους €232 εκατ.**
- Το **Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο** της Εταιρίας ανήλθε σε €1.728 εκατ. την 31.12.2024 μειωμένο κατά περίπου €75 εκατ. έναντι της 31.12.2023, κυρίως λόγω (α) του επιταχυνόμενου ρυθμού εφαρμογής του επενδυτικού πλάνου (αύξηση περίπου €160 εκατ.), (β) των πωλήσεων αποθεμάτων (μείωση περίπου €265 εκατ.), (γ) της αναπροσαρμογής της αξίας (μείωση περίπου €32 εκατ.), βάσει της επανεκτίμησης της αξίας των επενδυτικών ακινήτων από ανεξάρτητο

¹ Αφορά την υποχρέωση για την πραγματοποίηση Έργων Υποδομών δημοσίου ενδιαφέροντος (π.χ. δρόμοι, δίκτυα κοινής ωφελείας, υπογειοποιήσεις και πεζογέφυρες κ.α.) τα οποία θα παραδοθούν στο Ελληνικό Δημόσιο με την ολοκλήρωσή τους, χωρίς αντίτιμο.

² Συμπεριλαμβανομένων εισπράξεων από πωλήσεις ακινήτων σε θυγατρικές του Ομίλου Lamda Development S.A.

³ Εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων εσόδων από τη λειτουργία της Μαρίνας Αγ. Κοσμά (€0,2 εκατ.).

εκτιμητή, (δ) της πρόβλεψης απομείωσης αξίας αποθεμάτων (μείωση περίπου €2 εκατ.), (ε) του αναθεωρημένου προϋπολογισμού εκτιμώμενου κόστους έργων υποδομών (αύξηση περίπου €57 εκατ.), (στ) των αποσβέσεων (μείωση περίπου €3 εκατ.), και (ζ) της επένδυσης σε συγγενή επιχείρηση (αύξηση περίπου €9 εκατ.).

Μερισματική πολιτική / διανομή κερδών: Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική του έτους 2025, όπου θα υποβληθούν προς έγκριση οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2024 και θα αποφασιστεί η εκλογή ελεγκτών, την έγκριση των παρακάτω διανομών: α) διανομή κερδών ποσού €221.465,00 σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, β) διανομή κερδών ποσού €571.710,00 σε εργαζομένους της Εταιρίας, και γ) διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους €125.997.291,42 ήτοι €20,02 ανά μετοχή, προερχόμενο από κέρδη των χρήσεων 2022-2024. Κατά την προηγούμενη χρήση, εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση η μη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας.

B. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ»)

Η Εταιρία χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται, οι οποίοι σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023 διαμορφώνονται ως εξής:

Ορισμοί :

- 1. Λειτουργικό Αποτέλεσμα (EBITDA):** Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις και απομειώσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.
- 2. Συνολικά Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών:** Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) της Εταιρίας στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος, τα κέρδη ή ζημίες από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, καθώς και το αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων.
- 3. Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV):** Ίδια Κεφάλαια αναπροσαρμοσμένα με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση.
- 4. Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο:** Επενδύσεις σε ακίνητα, πλέον Αποθέματα, πλέον Ενσώματα πάγια και Άυλα Περιουσιακά στοιχεία, πλέον Επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις, πλέον Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.
- 5. Συνολικός Δανεισμός :** Δάνεια, πλέον Υποχρεώσεις Μισθώσεων.
- 6. Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός:** Συνολικός Δανεισμός, πλέον Προβλέψεις για έργα υποδομής στο Ελληνικό.
- 7. Καθαρός Συνολικός Δανεισμός :** Συνολικός Δανεισμός, μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων.
- 8. Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός:** Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός, μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης του Δανεισμού.
- 9. Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός / Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο**
- 10. Gearing Ratio: Συνολικός Δανεισμός / (Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Συνολικού Δανεισμού)**

Υπολογισμοί :

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Ίδια Κεφάλαια	839.444	908.860
Πλέον: Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	22.689	29.878
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV)	862.133	938.738

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2024 έως 31.12.2024	1.1.2023 έως 31.12.2023
Συνολικά λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	101.149	106.309
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(32.254)	23.350
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	(1.801)	(38.945)
Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)	67.094	90.714
Αποσβέσεις	(3.463)	(3.193)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.998	2.038
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(49.294)	(46.048)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	20.335	43.511

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Επενδύσεις σε ακίνητα	603.027	624.956
Αποθέματα	1.009.564	1.064.557
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	39.379	36.350
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	1.363	722
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	8.900	-
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	65.362	76.883
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	1.727.595	1.803.468

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Δάνεια	230.767	230.790
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.319	5.556
Συνολικός Δανεισμός	236.086	236.346

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Συνολικός Δανεισμός	236.086	236.346
Πλέον: Προβλέψεις για έργα υποδομής στο Ελληνικό	677.823	672.048
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	913.909	908.394

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Συνολικός Δανεισμός	236.086	236.346
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(286.100)	(118.671)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων	-	(11.893)
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	(50.014)	105.782

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	913.909	908.394
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(286.100)	(118.671)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων	-	(11.893)
Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	627.809	777.830

Χρηματοοικονομικοί δείκτες	31.12.2024	31.12.2023
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	36,3%	43,1%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	22,0%	20,6%

Γ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Σημαντικά γεγονότα 2024

Τον Φεβρουάριο 2024 το The Ellinikon Experience Park κατέκτησε τη διεθνή πιστοποίηση βιωσιμότητας SITES σε επίπεδο Gold, για νέες κατασκευές. Πρόκειται για βράβευση-ορόσημο καθώς το Experience Park της μεγάλης ανάπτυξης του Ελληνικού, που αγαπήθηκε από μικρούς και μεγάλους από την πρώτη μέρα της λειτουργίας του, το Δεκέμβριο του 2021, είναι το πρώτο έργο στην κατηγορία Νέες Κατασκευές, με πιστοποίηση SITES στην Ευρώπη. Η πιστοποίηση Sustainable SITES Initiative αποτελεί το διεθνές πλαίσιο για τον σχεδιασμό, την ανάπτυξη και τη διαχείριση, βιώσιμων, ανθεκτικών τοπίων και υπαίθριων χώρων. Με την πιστοποίηση αυτή, το The Ellinikon Experience Park αναδεικνύεται σε αστικό πάρκο πρότυπο βιωσιμότητας. Το The Ellinikon Experience Park άνοιξε για το κοινό έξι μόλις μήνες μετά την υπογραφή της σύμβασης για το Ελληνικό από τη LAMDA Development και έχει αναδειχθεί σε νέο προορισμό. Ο σχεδιασμός του έγινε από το γραφείο του διακεκριμένου Έλληνα Αρχιτέκτονα-Αρχιτέκτονα τοπίου Θωμά Δοξιάδη και βασίστηκε στην ενίσχυση της βιοποικιλότητας, την αποκατάσταση του εδάφους και την επαναχρησιμοποίηση και αξιοποίηση δομικών υλικών από το παλιό αεροδρόμιο, με τρόπο ώστε να συνδέεται η φύση με την αισθητική και το οικοσύστημα της περιοχής. Στο The Ellinikon Experience Park έχουν φυτευτεί 900 νέα δέντρα και 80.000 νέα φυτά χαμηλής βλάστησης, που ευδοκιμούν στο Μεσογειακό κλίμα, με έμφαση σε τοπικές ποικιλίες, χαρακτηριστικές του Αττικού τοπίου.

Τον Απρίλιο 2024 η Εταιρία σε συνέχεια της από 31.01.2022 σχετικής Ανακοίνωσης και στο πλαίσιο της στρατηγικής συνεργασίας μεταξύ της Εταιρίας, της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και εταιρίας του ομίλου BROOK LANE CAPITAL (η Συμφωνία Πλαίσιο – Framework Agreement, υπεγράφη την 27.01.2022) για την ανάπτυξη υπερσύγχρονου πύργου μικτής χρήσης («Mixed Use Tower»), εντός του Επιχειρηματικού Κέντρου («Commercial Hub») στην περιοχή της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, ανακοίνωσε ότι την 28.03.2024 ολοκληρώθηκαν οι υπογραφές των νομικών εγγράφων της συναλλαγής, σε εκτέλεση της από 13.03.2024 Συμφωνίας Μετόχων (Shareholders Agreement), τα οποία καθορίζουν τη συμβατική σχέση των δύο μερών και κατοχυρώνουν την επίσημη συνεργασία τους αναφορικά με την εν λόγω ανάπτυξη. Η εταιρία ειδικού σκοπού ELLINIKON PARK TOWER S.A., η οποία θα αναλάβει την ανάπτυξη του Mixed Use Tower με εκτιμώμενο ύψος συνολικής επένδυσης σχεδόν €500 εκατ., συστάθηκε την 13.03.2024 και ελέγχεται κατά 70% από εταιρία του ομίλου BROOK LANE CAPITAL και 30% από την ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A (100% θυγατρική του Ομίλου Lamda Development). Στα πλαίσια των ανωτέρω, η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. τον Μάρτιο 2024 ολοκλήρωσε την πώληση οικοπέδου στην ELLINIKON PARK TOWER S.A. με το συνολικό τίμημα να ανέρχεται σε περίπου €39 εκατ., ενώ η πρώτη δόση ποσού €13 εκατ. εισπράχθηκε το Μάρτιο 2024. Στα οικονομικά αποτελέσματα του 2024 αναγνωρίστηκε το σύνολο του εσόδου (€39 εκατ.). Σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, η ανάπτυξη του Mixed Use Tower, ύψους περίπου 150μ. και περίπου 40 ορόφων, θα περιλαμβάνει τις εξής χρήσεις:

- Ξενοδοχείο 5 αστέρων με πολυτελείς εγκαταστάσεις αναψυχής και ευεξίας, αίθουσες συνεδριάσεων καθώς και δωμάτια τύπου condos.
- Επώνυμα πολυτελή διαμερίσματα (branded residences) με απρόσκοπτη θέα προς το Μητροπολιτικό Πάρκο και τη θάλασσα
- Η διαχείριση του ξενοδοχείου και των branded residences θα ανατεθεί σε διεθνούς φήμης εταιρία διαχείρισης. Ο ορίζοντας ολοκλήρωσης της κατασκευής της εν λόγω ανάπτυξης είναι εντός του 2028.

Τον Μάιο 2024 το Διοικητικό της Συμβούλιο της Lamda Development S.A. ομόφωνα αποφάσισε να παράσχει την ειδική άδεια των άρθρων 99 κ.επ. του Ν. 4548/2018 προκειμένου η 100% έμμεση θυγατρική της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.» να προβεί στον σχηματισμό εταιρίας με την αλλοδαπή εταιρία «XERIS VENTURES LIMITED» (εφεξής, η «XERIS VENTURES»). Το Διοικητικό Συμβούλιο της Lamda Development S.A. έδωσε την έγκρισή του προκειμένου η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., από κοινού με την XERIS VENTURES, να προβεί σε σύσταση ελληνικής εταιρίας ειδικού σκοπού (το «SPV»), της οποίας κύρια δραστηριότητα θα αποτελεί η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ενός Build-to-Rent (BtR) έργου εντός του οικοδομικού τετραγώνου «ΑΥ 1.4» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά (το «Ακίνητο» και η «Συναλλαγή», αντίστοιχα). Πιο συγκεκριμένα, η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και η XERIS VENTURES θα συστήσουν το SPV, στο οποίο θα πωληθεί και θα μεταβιβαστεί το ακίνητο, ιδιοκτησίας της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.. Παράλληλα, η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και η XERIS VENTURES θα συμμετάσχουν αμφότερα στο SPV μέσω διαδοχικών αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου και δανείων μετόχων (shareholder loans). Συμπεριλαμβανομένου του κόστους της γης, η συνολική επένδυση εκτιμάται πως θα ανέλθει στα €225 εκατ.. Στο πλαίσιο επικύρωσης της συνεργασίας για τη σύσταση του SPV, έχουν συνταχθεί σχέδια της Συμφωνίας Πλαίσιο (Framework Agreement), της Συμφωνίας Συμμετοχής στο Κόστος (Cost Participation Agreement) και της Συμφωνίας Συνεργασίας για την Ανάπτυξη του Έργου (Site Agreement) ενώ, έχουν συμφωνηθεί και οι βασικοί όροι της Συμφωνίας Μετόχων (Shareholders'

Agreement) και της Συμβολαιογραφικής Πράξης Μεταβίβασης (Notarial Transfer Deed). Σύμφωνα με τα ανωτέρω σχέδια, στο μετοχικό κεφάλαιο του SPV θα συμμετέχει κατά 20% η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και κατά 80% η XERIS VENTURES. Το SPV θα αναλάβει την υποχρέωση να καταβάλει στη ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. συνολικό ποσό €44,5 εκατ. (το «Τμήμα Συναλλαγής») πληρωτέο σύμφωνα με το τελικό Συμφωνηθέν Επιχειρηματικό Σχέδιο. Το Τμήμα Συναλλαγής κατανέμεται ως εξής: α) ποσό €33 εκατ. το οποίο θα καταβληθεί από το SPV προς τη ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ως τίμημα αγοράς για την απόκτηση του ακινήτου, σύμφωνα με τη Συμβολαιογραφική Πράξη Μεταβίβασης, και β) ποσό €11,5 εκατ., πλέον ΦΠΑ, που αφορά στο αναλογούν κόστος υποδομών, σύμφωνα με την Συμφωνία Συμμετοχής στο Κόστος. Η Lamda Development S.A. και η XERIS VENTURES αποτελούν συνδεδεμένα μέρη σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 99 έως και 101 του Ν. 4548/2018 καθώς η οικογένεια του κ. Σπύρου Λάτση ελέγχει την XERIS VENTURES. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Lamda Development S.A. έχοντας λάβει υπόψη το αποτέλεσμα της διαγωνιστικής διαδικασίας που προκηρύχθηκε από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και την έκθεση αξιολόγησης της ελεγκτικής εταιρίας «Grant Thornton» με ημερομηνία 18.03.2024, έκρινε την Συναλλαγή ως δίκαιη και εύλογη για την Εταιρία και τους μετόχους της που δεν είναι συνδεδεμένα μέρη συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας βάσει των διατάξεων του άρθρου 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 καθώς αποτελεί μέρος των ευρύτερων δεσμεύσεων της Lamda Development S.A. για την ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου του Ελληνικού - Αγίου Κοσμά. Η έκθεση αξιολόγησης είναι διαθέσιμη στην εταιρική ιστοσελίδα www.lamdadev.com. Σύμφωνα με το Ν. 4548/2018, η ειδική άδεια του Διοικητικού Συμβουλίου της Lamda Development S.A. για την πραγματοποίηση της Συναλλαγής ισχύει για έξι (6) μήνες. Στα οικονομικά αποτελέσματα του 2024 αναγνωρίστηκε το σύνολο του εσόδου (€44,5 εκατ.).

Τον Μάιο 2024, σε συνέχεια της από 30.06.2022 σχετικής ανακοίνωσης της Lamda Development S.A. για τη σύνταξη Μνημονίου Συνεργασίας, υπεγράφη η Μακροχρόνια Σύμβαση Μίσθωσης, αρχικής διάρκειας 30 ετών με δυνατότητα παράτασης για επιπλέον 30 έτη, μεταξύ της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και της εταιρίας ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ ΚΩΣΤΕΑ – ΓΕΙΤΟΝΑ Α.Ε. (Costeas-Geitonas School «CGS»), σύμφωνα με την οποία το CGS θα αναλάβει την ανάπτυξη και λειτουργία ενός σύγχρονου εκπαιδευτικού ιδρύματος πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης ("CGS at The Ellinikon") στην περιοχή Πολεοδόμησης Α-Π4 εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά. Το CGS at The Ellinikon θα αποτελέσει ένα σύγχρονο πρότυπο σχολείο που θα προσφέρει Εθνικό και Διεθνές Πιστοποιημένο Πρόγραμμα Σπουδών, αξιοποιώντας ταυτόχρονα την ιστορία, τις αξίες, την τεχνογνωσία και την πρωτοπόρα εκπαιδευτική φιλοσοφία του CGS. Το CGS at the Ellinikon θα αποτελέσει ορόσημο εκπαιδευτικής και αρχιτεκτονικής καινοτομίας στον εγχώριο και ευρωπαϊκό χάρτη. Οι υπερσύγχρονες εγκαταστάσεις του θα εναρμονίζονται με τις αρχές της νέας πόλης του The Ellinikon, της πιο «έξυπνης» και πράσινης πόλης στην Ευρώπη. Το μίσθωμα της μακροχρόνιας μίσθωσης θα καθορίζεται ετησίως βάσει του Κύκλου Εργασιών που θα επιτυγχάνεται σε κάθε ημερολογιακό έτος. Η έναρξη λειτουργίας του CGS at The Ellinikon αναμένεται το Σεπτέμβριο 2027. Το CGS, με έτος ίδρυσης το 1973, φιλοξενεί σήμερα 1.975 μαθητές και πάνω από 600 εργαζόμενους σε campus 67.000 τ.μ. στην Παλλήνη, προσφέροντας τα προγράμματα του Οργανισμού International Baccalaureate (IB) για μαθητές από 3 έως 18 ετών σε συνδυασμό με το Εθνικό Πρόγραμμα Σπουδών. Το CGS διακρίνεται για την εκπαιδευτική καινοτομία, την εξωστρέφεια και το ευρύ δίκτυο διεθνών συνεργασιών με διακεκριμένους ακαδημαϊκούς φορείς.

Τον Ιούλιο 2024 η Εταιρία, υπέγραψε οριστικά συμβόλαια και προσύμφωνα αγοραπωλησίας, με μη συνδεδεμένα με αυτή μέρη, για την πώληση πέντε (5) διαφορετικών οικοπέδων στην Περιοχή προς Πολεοδόμηση «Α-Π3» εντός του έργου στο Ελληνικό (πλησίον του Commercial Hub και του The Ellinikon Mall), συνολικής μέγιστης επιτρεπόμενης οικοδομήσιμης επιφάνειας περίπου 51 χιλ. τ.μ.. Το συνολικό τίμημα της πώλησης των πέντε (5) ακινήτων ανέρχεται σε περίπου €106 εκατ., το οποίο αντιστοιχεί σε μέσο τίμημα περίπου €2.100 ανά τ.μ. οικοδομήσιμης επιφάνειας. Η συνολική αξία των συγκεκριμένων πέντε (5) οικοπέδων στα βιβλία της Εταιρίας (κόστος κτήσης περιλαμβανομένου του αναλογούντος κόστους υποδομών) την ανερχόταν σε περίπου €29 εκατ.. Η Εταιρία αναμένεται, μετά την ολοκλήρωση όλων των συναλλαγών, να αναγνωρίσει λογιστικό κέρδος προ φόρων ποσού περίπου €77 εκατ. (περιλαμβανομένων των εξόδων συναλλαγής), εκ των οποίων ποσό €51 εκατ. αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα του 2024. Από το συνολικό τίμημα της συναλλαγής, ποσό περίπου €70 εκατ. εισπράχθηκε εντός του 2024, ενδυναμώνοντας περαιτέρω τα ταμειακά διαθέσιμα του έργου του Ελληνικού. Η εν λόγω συναλλαγή αναδεικνύει έναν ακόμα τρόπο δημιουργίας υπεραξίας στο έργο του Ελληνικού, την οποία καρπώνεται η Εταιρία και κατ' επέκταση οι μέτοχοι της. Επίσης, σημειώνεται ότι το έργο της Εταιρίας στο Ελληνικό συνεχίζεται με μηδενικό δανεισμό, κάτι που αποτελεί εξέχουσα περίπτωση σε διεθνές επίπεδο για ανάλογες αναπτύξεις. Οι αγοραστές, οι οποίοι προέκυψαν μετά από διαγωνιστική διαδικασία, αναλαμβάνουν το κόστος της εκάστοτε ανάπτυξης καθώς και την υποχρέωση να ολοκληρώσουν τις οικιστικές αναπτύξεις εξ ολοκλήρου. Οι εν λόγω αγοραστές είναι οι διεθνείς όμιλοι Brook Lane Capital και TENBRINKE και οι ελληνικοί Hellenic Ergon και Daedalus Development, οι οποίοι θα συνδράμουν στην ανάπτυξη αλλά και στην επιτάχυνση του ρυθμού ολοκλήρωσης της ανάπτυξης

του έργου στο Ελληνικό. Η συνολική επένδυση για τις εν λόγω αναπτύξεις, εκτιμάται να ανέλθει στα €300 εκατ. τουλάχιστον.

Τον Σεπτέμβριο 2024 η Εταιρία υπέγραψε συμβόλαιο αγοραπωλησίας με την εταιρία SKITI ENTERPRISES COMPANY LIMITED, συμφερόντων της οικογένειας του κ. Γεωργίου Προκοπίου, για την πώληση οικοπέδων εντός του Έργου του Ελληνικού, προς ανάπτυξη οικιστικών και γραφειακών χώρων όπως επίσης και εκπαιδευτικού ιδρύματος με Διεθνές Πρόγραμμα. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται σε περίπου €120 εκατ. ενώ η συνολική επένδυση της ανάπτυξης εκτιμάται ότι θα ανέλθει στα €500 εκατ.. Η επένδυση αυτή έρχεται να προστεθεί στην ήδη εντυπωσιακή πορεία του Έργου και θα συνδράμει στην επιτάχυνση του ρυθμού ολοκλήρωσης της ανάπτυξης του. Τα οικόπεδα βρίσκονται απέναντι από το Γκολφ της Γλυφάδας και η συνολική μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι 85.658 τ.μ. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι (α) 30.000 τ.μ. για οικιστικές αναπτύξεις για τις οποίες το μέσο τίμημα συναλλαγής ανέρχεται περίπου στα €2.100 ανά τ.μ. οικοδομήσιμης επιφάνειας, (β) 35.658 τ.μ. για αναπτύξεις χώρων γραφείων με μέσο τίμημα συναλλαγής στα €1.150 ανά τ.μ., και (γ) 20.000 τ.μ. για την ανάπτυξη εκπαιδευτικών ιδρυμάτων με μέσο τίμημα συναλλαγής στα €850 ανά τ.μ.. Πέραν των προαναφερθέντων, η συμφωνία προβλέπει ότι, εκτός από το κόστος υλοποίησης του εκπαιδευτικού ιδρύματος, η αγοράστρια εταιρία αναλαμβάνει και το κόστος των προβλεπόμενων έργων υποδομών εντός των οικοπέδων, τα οποία εκτιμώνται σε €150 ανά τ.μ.. Η Εταιρία αναγνώρισε στο 2024 λογιστικό κέρδος προ φόρων ποσού περίπου €63 εκατ. (περιλαμβανομένων των εξόδων συναλλαγής), ενισχύοντας περαιτέρω την κερδοφορία και την ρευστότητα του Έργου του Ελληνικού.

Τον Οκτώβριο 2024, σε συνέχεια της υπογραφής του Μνημονίου Συνεργασίας και της ολοκλήρωσης του σχεδιασμού του The Ellinikon Mall, η Εταιρία υπέγραψε προσύμφωνο αγοραπωλησίας διηρημένων οριζόντιων ιδιοκτησιών με την εταιρεία TRADE ESTATES A.E.E.A.Π. (μέλος του Ομίλου FOURLIS), για την υλοποίηση Εμπορικού Πάρκου Λιανικής ("Retail Park") στο Commercial Hub, όπου θα αναπτυχθεί και το The Ellinikon Mall, το μεγαλύτερο και πιο σύγχρονο εμπορικό κέντρο της Ελλάδας. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται σε €31 εκατ., με τη συνολική επένδυση να υπολογίζεται σε €75 εκατ.. Με την υπογραφή του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου ήδη καταβλήθηκε ποσό προκαταβολής €4,5 εκατ., ενώ βάσει της συμφωνίας των μερών το 75% του συνολικού τιμήματος αναμένεται να καταβληθεί εντός του 2025, και το υπόλοιπο με την ολοκλήρωση του έργου. Η Εταιρία αναμένεται να αναγνωρίσει λογιστικό κέρδος προ φόρων ποσού περίπου €14 εκατ.. Στα αποτελέσματα του 2024 δεν αναγνωρίστηκε κάποιο ποσό. Το Retail Park θα περιλαμβάνει καταστήματα μεγάλης επιφάνειας ("Big Boxes"), με διεθνείς μισθωτές, όπως IKEA, και θα συμβάλει στην ανάπτυξη ενός υπερσύγχρονου εμπορικού προορισμού νέας γενιάς στο Ελληνικό. Συνδυαστικά το The Ellinikon Mall μαζί με το Retail Park θα συμβάλλουν καθοριστικά στον τομέα του λιανικού εμπορίου, προσφέροντας στους καταναλωτές μοναδικούς εμπορικούς χώρους με διεθνή brands. Η ολοκλήρωση των δύο αυτών αναπτύξεων θα πραγματοποιηθεί με ενιαίο χρονοδιάγραμμα, διασφαλίζοντας την ταυτόχρονη έναρξη λειτουργίας τους.

Σημαντικά γεγονότα μετά το τέλος της χρήσης 2024 και μέχρι την ημερομηνία ανακοίνωσης των οικονομικών αποτελεσμάτων

Δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά το τέλος της χρήσης 2024.

Σημαντικά γεγονότα σχετικά με το έργο του Ελληνικού

Εισπράξεις⁴ από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων

Οι συνολικές ταμειακές εισπράξεις από πωλήσεις ακινήτων⁵ από την έναρξη του έργου έως την 28.02.2025 ξεπέρασαν τα €1,3 δις.

Σημαντική εμπορική επιτυχία συνεχίζουν να καταγράφουν τα διαθέσιμα προς πώληση διαμερίσματα στη γειτονιά Little Athens. Μέχρι και την 08.03.2025 έχουν διατεθεί στην αγορά 559 διαμερίσματα προς πώληση. Από αυτά, οι πωλήσεις και οι κρατήσεις από ενδιαφερόμενους αγοραστές ανέρχονται πλέον σε 455 διαμερίσματα ή 81%.

⁴ Περιλαμβάνουν (α) εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων μέσω συμβολαιογραφικής πράξης (οριστικά συμβόλαια και προσύμφωνα αγοραπωλησίας) (β) εισπράξεις από μισθώσεις ακινήτων και (γ) κατατεθειμένες προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση/μίσθωση ακινήτων

⁵ Συμπεριλαμβανομένων εισπράξεων από πωλήσεις ακινήτων σε θυγατρικές του Ομίλου Lamda Development S.A.

Δ. 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 συμβάσεις μίσθωσης και ελλιμενισμού αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

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

Σημειώνεται ότι η Εταιρία δεν έχει συμφωνημένες-συμβασιοποιημένες τελικές τιμές πώλησης για τη μεγάλη πλειοψηφία των έργων και αναπτύξεων που περιλαμβάνονται στο έργο του Ελληνικού. Το γεγονός αυτό παρέχει στην Εταιρία τη δυνατότητα να μετακυλήσει στους αντισυμβαλλόμενους μέρος ή ολόκληρο από το αυξημένο κόστος πρώτων υλών και ενέργειας που παρατηρείται προσφάτως στην αγορά, διατηρώντας παρόλα αυτά τις τιμές πώλησης σε ανταγωνιστικά επίπεδα βάσει των ευρύτερων συνθηκών αγοράς. Επιπρόσθετα επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τις διεθνείς πρακτικές κατάρτισης μελλοντικών εκτιμήσεων-προϋπολογισμού για τέτοιου μεγέθους και πολυπλοκότητας έργα, ο Όμιλος έχει συμπεριλάβει περιθώρια για αστάθμητους κινδύνους (contingencies) στις εκτιμήσεις κόστους για όλα τα έργα και αναπτύξεις που περιλαμβάνονται στο Ελληνικό.

Αναφορικά με την έκθεση στον κίνδυνο των αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι στις 31 Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρία είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο μεταβολής επιτοκίου καθώς το σύνολο του δανεισμού της αποτελείται από δύο δανειακές σειρές συνολικού ποσού €230 εκατ., οι οποίες έχουν αντληθεί από τη LAMDA FINANCE S.A. (100% θυγατρική του Ομίλου LAMDA Development) και προβλέπουν σταθερό επιτόκιο δανεισμού 4,24% πλέον EURIBOR 12-μήνου. Συνεπώς, σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (EURIBOR) θα έχει επίπτωση κατά περίπου €1,2 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρίας (αντίστοιχα και στα προ-φόρων αποτελέσματα της).

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τις γεωπολιτικές εξελίξεις αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

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

Επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου γίνεται σε επίπεδο Εταιρίας. 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 είχε ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο αποτελείται από μια σχετικά σταθερή βάση πελατών. 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.

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

Όσον αφορά τις καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Τα υπόλοιπα ποσό του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις. Κατά την 31.12.2024, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας ήταν συγκεντρωμένα σε κυρίως ένα τραπεζικό οργανισμό στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της Εταιρίας διεξάγεται σε Ευρώ. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από ορισμένες εμπορικές συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

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 και 2023.

Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου συνίσταται κυρίως σε κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών από τον δανεισμό της Εταιρίας που συνάπτεται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Η Εταιρία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου.

Η έκθεση της Εταιρίας στον κίνδυνο των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς αφορά κυρίως στην μακροπρόθεσμη δανειακή υποχρέωση της Εταιρίας, η οποία αποτελεί ενδοομιλική χρηματοδότηση από τη LAMDA FINANCE S.A. (100% θυγατρική εταιρία του Ομίλου) και διέπεται από κυμαινόμενο επιτόκιο βάση Euribor 12-μήνου, πλέον σταθερό επιτόκιο 4,24%.

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. Συνεπώς, σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (EURIBOR) θα έχει επίπτωση κατά περίπου €1,2 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρίας (αντίστοιχα και στα προ-φόρων αποτελέσματα της).

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών που αφορά στην διακύμανση των τιμών ενοικίασης των ακινήτων της και κατά κύριο λόγο τον πληθωριστικό κίνδυνο, ο οποίος είναι ελάχιστος, καθώς τα έσοδα της Εταιρίας από συμβάσεις μίσθωσης και ελλιμενισμού αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

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 την εύλογη αξία αυτών των ακινήτων.

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, της διατήρησης αλληλόχρεων λογαριασμών με συστημικά τραπεζικά ιδρύματα και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η ρευστότητα της Εταιρίας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Η Διοίκηση βασισμένη στα υφιστάμενα επίπεδα ρευστών διαθεσίμων αλλά και σε προβλέψεις για τις μελλοντικές ταμειακές ροές είναι πεπεισμένη ότι η Εταιρία θα παράγει επαρκείς ταμειακές ροές από τις συνεχιζόμενες δραστηριότητες της καθώς και από τις χρηματοδοτικές τους δραστηριότητες ώστε να ικανοποιούνται επαρκώς οι μελλοντικές ανάγκες κεφαλαίου κίνησης και οι λοιπές ταμειακές απαιτήσεις. Η Εταιρία και ο Όμιλος Lamda Development έχουν καλή φήμη, αξιόλογη πιστοληπτική ικανότητα και άριστη και εποικοδομητική σχέση με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τους χρηματοδοτούν, γεγονός τα οποία διευκολύνουν τις διαπραγματεύσεις αναφορικά με την αναχρηματοδότηση και την εξασφάλιση πρόσθετων κεφαλαίων ώστε να εκπληρώσουν απρόσκοπτα το επενδυτικό τους πλάνο, γεγονός που αποδεικνύεται από τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την χρηματοδότηση της αξιοποίησης της ακινήτου στο Ελληνικό.

Αναλυτικότερες γνωστοποιήσεις σχετικά με τον κίνδυνο ρευστότητας παρουσιάζονται στη σημείωση [3](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2024.

Εξωτερικοί Παράγοντες

Η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί από εξωτερικούς παράγοντες όπως η πολιτική αστάθεια, η οικονομική αστάθεια καθώς και αλλαγές στα φορολογικά καθεστώτα.

Σε μακροοικονομικό επίπεδο, εστιάζοντας κυρίως στην Ελλάδα, Το κόστος του κρατικού δανεισμού έχει βελτιωθεί δραστικά και παραμένει κοντά σε αυτό άλλων οικονομιών της Ευρωζώνης όπως η Ισπανία και η Γαλλία. 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 εταιρείες 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, το ύψος του διαθέσιμου εισοδήματος και της ιδιωτικής κατανάλωσης με τη σειρά τους επηρεάζονται από τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα, όπως το ΑΕΠ, τα επίπεδα της ανεργίας, πληθωρισμού και τα ποσοστά φορολόγησης. Ως εκ τούτου, μια πιθανή χειροτέρευση των προαναφερθέντων δεικτών σε συνδυασμό με μία επιδείνωση του οικονομικού κλίματος ή/και της καταναλωτικής εμπιστοσύνης, μπορεί να οδηγήσουν σε μείωση της αγοραστικής δραστηριότητας και της σχετικής δαπάνης των πελατών της Εταιρίας.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις

δραστηριότητες της Εταιρίας. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο Όμιλος Lamda Development έχει συστήσει Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων (ΜΔΚ) στόχος της οποίας είναι να ενδυναμώσει την κουλτούρα διαχείρισης κινδύνων, ενώ ως αποστολή της έχει την ουσιαστική συμβολή στην ανάπτυξη ενός σύγχρονου πλαισίου λειτουργίας σε όλα τα οργανωτικά επίπεδα για την αναγνώριση, αξιολόγηση και διαχείριση των κινδύνων που αντιμετωπίζει η Εταιρία. Η ΜΔΚ διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι που αναλαμβάνουν οι μονάδες της Εταιρίας συμβαδίζουν με τη διάθεση ανάληψης κινδύνων και τα όρια ανοχής που η ανώτατη διοίκηση καθορίζει και διαμορφώνει.

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες 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.

Οι παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου γνωστοποιούνται επίσης στη σημείωση [3](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2024.

Ε. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

Η Εταιρία δεν έχει σημαντικές ανοιχτές νομικές υποθέσεις εναντίον της, ενώ υπάρχουν και αρκετές ανοιχτές υποθέσεις υπέρ της. Συνεπώς, αν και μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2024 δεν μπορούν να εκτιμηθούν προς την βεβαιότητα τελεσιδικίας τους, η Διοίκηση της Εταιρίας συμπεραίνει ότι στο χρόνο που θα τελεσιδικήσουν δεν θα επηρεάσουν αρνητικά σε σημαντικό βαθμό τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας.

ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24 της Εταιρίας γνωστοποιούνται στη σημείωση [31](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

Ζ. ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

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 Εταιρεία 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 εταιρείας

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.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρία διατηρεί υποκαταστήματα στην περιοχή Ελληνικό Αττικής όπου λειτουργούν η Μαρίνα Αγίου Κοσμά και το Experience Center/Park.

Μαρούσι, 29 Μαΐου 2025

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου,

Οδυσσεύς Ε. Αθανασίου

Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος

Χαράλαμπος Χ. Γκορίτσας

Μέλος Δ.Σ.

III. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε € χιλ.

Σημείωση

31.12.2024

31.12.2023

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό

Επενδύσεις σε ακίνητα	6	603.027	624.956
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	39.379	36.350
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	1.363	722
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	9	8.900	-
Αποθέματα	10	608.478	880.020
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	11	65.362	76.883
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	14	-	105
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	19	-	743
Λοιπές απαιτήσεις	12	40.299	134
		1.366.808	1.619.913

Κυκλοφορούν ενεργητικό

Αποθέματα	10	401.086	184.537
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	12	129.394	161.149
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	28	-	3.287
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	14	-	11.788
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	286.100	118.671
		816.580	479.432
		2.183.388	2.099.345

Σύνολο ενεργητικού

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους

Μετοχικό κεφάλαιο	16	629.357	713.757
Λοιπά αποθεματικά	17	9.084	5.174
Κέρδη εις νέον		201.003	189.929
		839.444	908.860

Σύνολο ιδίων κεφαλαίων

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δάνεια	18	230.000	230.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	23	22.689	29.878
Υποχρεώσεις μισθώσεων	11	3.907	4.353
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	20	564	301
Προβλέψεις για έργα υποδομής	22	505.507	502.541
Λοιπές υποχρεώσεις	21	440	580
		763.107	767.653

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δάνεια	18	767	790
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	21	397.372	251.332
Υποχρεώσεις μισθώσεων	11	1.412	1.203
Προβλέψεις για έργα υποδομής	22	172.316	169.507
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	28	8.970	-
		580.837	422.832

Σύνολο υποχρεώσεων

Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων

1.343.944

1.190.485

2.183.388

2.099.345

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 74 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Πωλήσεις	24	484.776	332.039
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	10,11	(272.672)	(125.455)
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	6	(32.254)	23.350
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	10	(1.801)	(38.945)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	25	(23.588)	(20.006)
Αποσβέσεις	7,8,11	(3.463)	(3.193)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	26	(87.367)	(80.269)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		63.631	87.521
Χρηματοοικονομικά έσοδα	27	5.998	2.038
Χρηματοοικονομικά έξοδα	27	(49.294)	(46.048)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		20.335	43.511
Φόρος εισοδήματος	28	(7.140)	(11.148)
Κέρδη χρήσης		13.195	32.363

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Κέρδη χρήσης		13.195	32.363
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές), μετά από φόρους	20	(96)	(12)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		(96)	(12)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		13.099	32.351

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 74 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε € χιλ.

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2023		915.000	2.315	160.000	1.077.315
<u>Συνολικά εισοδήματα:</u>					
Κέρδη χρήσης		-	-	32.363	32.363
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα:					
Αναλογιστικά κέρδη, μετά από φόρους	20	-	(12)	-	(12)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		-	(12)	32.363	32.351
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>					
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	17	-	2.305	(2.305)	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	16	43.000	-	-	43.000
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	16	(244.243)	-	-	(244.243)
Έξοδα αύξησης κεφαλαίου		-	-	(129)	(129)
Συνεισφορά μητρικής από παροχή συμμετοχικών τίτλων	17	-	566	-	566
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους χρήσης:		(201.243)	2.871	(2.434)	(200.806)
31 Δεκεμβρίου 2023		713.757	5.174	189.929	908.860
1 Ιανουαρίου 2024		713.757	5.174	189.929	908.860
<u>Συνολικά εισοδήματα:</u>					
Κέρδη χρήσης		-	-	13.195	13.195
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα:					
Αναλογιστικά κέρδη, μετά από φόρους	20	-	(96)	-	(96)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		-	(96)	13.195	13.099
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>					
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	17	-	2.121	(2.121)	-
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	16	(84.400)	-	-	(84.400)
Συνεισφορά μητρικής από παροχή συμμετοχικών τίτλων	17	-	1.885	-	1.885
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους χρήσης:		(84.400)	4.006	(2.121)	(82.515)
31 Δεκεμβρίου 2024		629.357	9.084	201.003	839.444

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 74 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε € χιλ.

	Σημείωση	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.10.2023 έως 31.12.2023
Κέρδη χρήσης		13.195	32.363
<u>Προσαρμογές για:</u>			
Φόρο εισοδήματος	28	7.140	11.148
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	6	32.254	(23.350)
Αποσβέσεις	7,8,11	3.463	3.193
Απομείωση απαιτήσεων	12	-	(2)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	27	49.295	46.035
Χρηματοοικονομικά έσοδα	27	(5.998)	(2.038)
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού	20	139	64
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	10	1.801	38.945
Συναλλαγματικές διαφορές	27	(1)	13
Συνεισφορά μητρικής εταιρίας από παροχή συμμετοχικών τίτλων		1.885	566
		103.173	106.937
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων	10	74.980	(26.547)
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	12	19.088	(44.985)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	21	146.774	46.614
(Δέσμευση)/Αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων	14	11.893	(11.893)
		252.735	(36.811)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(2.613)	(33.031)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		353.295	37.095
Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	6,7	(56.813)	(24.213)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	(883)	(272)
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη	12	(26.954)	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν		6.197	1.194
(Αύξηση) μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών	16,9	(2.225)	(12.960)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες		(80.678)	(36.251)
Ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	16	-	43.000
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	16	(84.400)	(231.300)
Έξοδα μείωσης μετοχικού κεφαλαίου		-	(43)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	18	(18.917)	(6.471)
Ανάληψη δανείων από συνδεδεμένα μέρη	18	-	230.000
Αποπληρωμή δανείων προς συνδεδεμένα μέρη	18	-	(80.000)
Αποπληρωμή μισθωμάτων	11	(1.662)	(2.050)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων		(209)	(234)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(105.188)	(47.098)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		167.429	(46.254)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	13	118.671	164.925
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	13	286.100	118.671

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 74 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (η «Εταιρία»), με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2024, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρίας είναι η μητροπολιτική ανάπτυξη της έκτασης του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού, όπου η Εταιρία θα αναπτύξει κατοικίες, ξενοδοχεία, εμπορικούς χώρους, γραφεία, πολιτιστικά και προπονητικά κέντρα, ενημερωτικά και κέντρα υγείας, λοιπές υποδομές, μητροπολιτικό πάρκο 2 εκατ. τ.μ., καθώς και την ανάπτυξη της παράκτιας γραμμής μήκους 3,5 χιλιομέτρων, συμπεριλαμβανομένης της εκμετάλλευσης της Μαρίνας του Αγίου Κοσμά.

Η Εταιρία συστάθηκε σύμφωνα με το άρθρο 42 του Ν.3943/2011 με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και με διακριτικό τίτλο «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.». Σύμφωνα με το αρ. 3 παρ. 3β του ανωτέρω νόμου, με την παρέλευση ενός μηνός από την πρώτη συγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.», η διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση του ακινήτου και των επ' αυτού κτιρίων και εγκαταστάσεων του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού, με τα παραρτήματα και τα συστατικά του, περιήλθαν αυτοδικαίως στην Εταιρία. Σύμφωνα με τις υπ' αριθ. Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις 187/6.9.2011 (ΦΕΚ 2061Β'/16.9.2011), 206/25.4.2012 (ΦΕΚ 1363Β'/26.4.2012) και 227/28.1.2013 (ΦΕΚ 136Β'/29.1.2013), που εκδόθηκαν από τη Διυπουργική Επιτροπή Αναδιρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΔΕΑΑ), το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας μεταβιβάστηκε στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε.).

Έως την 25.06.2021 το σύνολο των μετοχών της Εταιρίας κατεχόταν από το ΤΑΙΠΕΔ και ως εκ τούτου η Εταιρία λειτουργούσε χάριν του δημόσιου συμφέροντος κατά τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας. Επιπλέον διέπονταν αποκλειστικά από τις διατάξεις του Ν.3943/2011, και για τα θέματα που δεν ρυθμίζονται ρητά από το νόμο αυτόν από τις διατάξεις του ν.4548/2018, ενώ εξαιρούνταν από τις διατάξεις του δημόσιου τομέα. Μεταγενέστερα του ιδρυτικού νόμου η Εταιρία ταξινομήθηκε από την Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία ως Φορέας Γενικής Κυβέρνησης. Η ένταξη αυτή δεν αναιρεί τις διατάξεις του ιδρυτικού νόμου.

Στις 14 Νοεμβρίου 2014 υπεγράφη σύμβαση αγοραπωλησίας μετοχών μεταξύ α) του ΤΑΙΠΕΔ, (ως Πωλητή), β) της 100% θυγατρικής εταιρίας της LAMDA DEVELOPMENT A.E. με την επωνυμία HELLINIKON GLOBAL I S.A. (ως Αγοραστή) και γ) της LAMDA DEVELOPMENT A.E. (ως Εγγυητή του Αγοραστή) για την απόκτηση του 100% των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.. Στις 19 Ιουλίου 2016 υπεγράφη τροποποιητική σύμβαση από τα ίδια μέρη. Στις 26 Σεπτεμβρίου 2016, με το ν.4422/2016 (ΦΕΚ Α' 181/27.09.2016), κυρώθηκε η Σύμβαση, δηλαδή οι προαναφερθείσες συμβάσεις (αρχική και τροποποιητική), από τη Βουλή των Ελλήνων. Στις 15 Ιουνίου 2021, οι προαναφερθείσες συμβάσεις (αρχική και τροποποιητική) υπογράφηκαν από το Ελληνικό Δημόσιο (ως τρίτο μέρος αναλαμβάνοντας συγκεκριμένες υποχρεώσεις). Τέλος, στις 25 Ιουνίου 2021, μετά την ολοκλήρωση συγκεκριμένων Αναβλητικών Αιρέσεων, όπως αυτές αναφέρονται στην σύμβαση αγοραπωλησίας, το ΤΑΙΠΕΔ και η HELLINIKON GLOBAL I S.A. υπέγραψαν για την μεταβίβαση του 100% των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., σύμφωνα με τις αντίστοιχες προβλέψεις της Σύμβασης.

Βάσει της Συμφωνίας, η HELLINIKON GLOBAL I S.A. δεσμεύεται (α) να προχωρήσει στην ανάπτυξη του Μητροπολιτικού πάρκου του Ελληνικού - Αγίου Κοσμά (εφεξής η «τοποθεσία») από την Εταιρία σύμφωνα με το Επιχειρηματικό Σχέδιο και το Ολοκληρωμένο Σχέδιο Ανάπτυξης (όπως αυτά ορίζονται στην Σύμβαση), καθώς και τις κεφαλαιουχικές δαπάνες που πραγματοποιεί η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., για έργα ανάπτυξης και υποδομής και την εφαρμογή του Ολοκληρωμένου Αναπτυξιακού Σχεδίου, ύψους €4,6 δις εντός 15ετίας, καθώς και (β) να διασφαλίσει i) τη χρηματοδότηση για την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. σύμφωνα με το Επιχειρηματικό Σχέδιο και την Σύμβαση με σκοπό την ολική εφαρμογή του Ολοκληρωμένου Αναπτυξιακού Σχεδίου, ii) την αναλογία χρέους με τη συνεισφορά από τους μετόχους να μην υπερβαίνει το 3:1 και iii) την παροχή τραπεζικών εγγυήσεων για το αναβαλλόμενο ποσό του τιμήματος.

Η Εταιρία είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 115936901000, εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37^Α, 15123 Μαρούσι, και διατηρεί υποκατάστημα στη Μαρίνα Αγίου Κοσμά και στο Experience Center/Park στην περιοχή Ελληνικό Αττικής. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας είναι www.hellinikon.com. Η εταιρία HELLINIKON GLOBAL I S.A. είναι ο άμεσος ιδιοκτήτης της Εταιρίας κατά 100%. Η HELLINIKON GLOBAL I S.A. είναι 100% θυγατρική της LAMDA DEVELOPMENT S.A.. Η εταιρία Consolidated Lamda Holdings S.A. η οποία έχει έδρα το Λουξεμβούργο, κατά την 31.12.2024 κατέχει το 43,76% των μετοχών της LAMDA DEVELOPMENT S.A.. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA DEVELOPMENT S.A..

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 29 Μαΐου 2025 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Σύνοψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες 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, και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές με βάση την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Λαμβάνοντας υπόψη τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και τις διαθέσιμες πληροφορίες κατά την ημερομηνία υπογραφής αυτών 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. 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.

Η απόφαση-εκτίμηση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας βασίζεται μεταξύ άλλων στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις από την ενεργειακή αστάθεια, τις πληθωριστικές πιέσεις και τη γεωπολιτική αναταραχή. Η συγκεκριμένη απόφαση-εκτίμηση λαμβάνει υπόψιν επίσης τις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών, στην υφιστάμενη ταμειακή θέση της Εταιρίας, τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την χρηματοδότηση της αξιοποίησης του ακινήτου στο Ελληνικό, την έκδοση του Πράσινου Κοινού Ομολογιακού Δανείου καθώς και τις εισπράξεις για πωλήσεις οικιστικών και ξενοδοχειακών αναπτύξεων στο Ελληνικό.

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

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

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα της Εταιρίας από συμβάσεις μίσθωσης και ελλειμνισμού αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

Ο Όμιλος LAMDA Development παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς. Τέλος, ο Όμιλος LAMDA Development 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.

Περαιτέρω, οι αγορές επηρεάζονται σημαντικά από αύξηση του κόστους των πρώτων υλών, η οποία δημιουργεί αλυσιδωτές προκλήσεις σε όλους τους κλάδους της οικονομίας, συμπεριλαμβανομένου και του κατασκευαστικού. Σημειώνεται ότι η Εταιρία δεν έχει συμφωνημένες-συμβασιολογημένες τελικές τιμές πώλησης για τη μεγάλη πλειοψηφία των έργων και αναπτύξεων που περιλαμβάνονται στο έργο του Ελληνικού. Το γεγονός αυτό παρέχει στην Εταιρία τη δυνατότητα να μετακυλήσει στους αντισυμβαλλόμενους μέρος ή ολόκληρο από το αυξημένο κόστος πρώτων υλών και ενέργειας που παρατηρείται προσφάτως στην αγορά, διατηρώντας παρόλα αυτά τις τιμές πώλησης σε ανταγωνιστικά επίπεδα βάσει των ευρύτερων συνθηκών αγοράς. Περαιτέρω επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τις διεθνείς πρακτικές κατάρτισης μελλοντικών εκτιμήσεων-προϋπολογισμού για τέτοιου μεγέθους και πολυπλοκότητας έργα, η Εταιρία έχει συμπεριλάβει περιθώρια για αστάθμητους κινδύνους (contingencies) στις εκτιμήσεις κόστους για όλα τα έργα και αναπτύξεις που περιλαμβάνονται στο Ελληνικό.

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

χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας 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 της Εταιρίας και οι υπογεγραμμένες συμβάσεις τραπεζικών δανείων είναι επαρκείς για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεων της λαμβάνοντας υπόψη και τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την χρηματοδότηση της αξιοποίησης του ακίνητου στο Ελληνικό (σημείωση 18).

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

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

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

2.2 Νέα πρότυπα, 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 διακανονήσει 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 χωρίς αποπληρωτέος.

Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, καθώς οι υπάρχουσες γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών 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. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Τον Σεπτέμβριο του 2022 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», η οποία προσθέτει στις απαιτήσεις που εξηγούν πώς μια εταιρία λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Μια πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή για την οποία μια εταιρία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον τρόπο λογιστικής πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το ΔΠΧΑ 16 δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής κατά τις αναφορές μετά την ημερομηνία αυτή. Οι τροποποιήσεις που εκδόθηκαν προσθέτουν στις απαιτήσεις πώλησης και επαναμίσθωσης του ΔΠΧΑ 16, υποστηρίζοντας έτσι τη συνεπή εφαρμογή του Λογιστικού Προτύπου. Αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τη λογιστική για τις μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν σε μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης.

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

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

Οι τροποποιήσεις αυτές δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»

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

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

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρίας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρίας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάνθροιση 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 καταστάσεις της.

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 της 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 της 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 της καταστάσεις.

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

2.3 Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

Συγγενείς είναι οι επιχειρήσεις στις οποίες η Εταιρία έχει ουσιώδη επιρροή, αλλά όχι έλεγχο. Οι επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αρχικά στο κόστος (συμπεριλαμβανομένων των εξόδων συναλλαγών). Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον ζημιές απομείωσης. Η διοίκηση της Εταιρίας εξετάζει σε κάθε περίοδο σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων την ύπαρξη ενδείξεων μόνιμης απομείωσης των συμμετοχών αυτών. Σε περιπτώσεις που διαπιστώνεται ένδειξη μόνιμης απομείωσης, η ζημιά καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Η Εταιρία για το 2024 δεν χρησιμοποίησε την μέθοδο της καθαρής θέσης και δεν σύνταξε ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, διότι πληρούνταν σωρευτικά τα ακόλουθα:

- Η Εταιρία βάσει της παρ.17 ΔΛΠ 28 δεν εφαρμόζει την μέθοδο καθαρής θέσης για τις συγγενείς εταιρίες της, επειδή είναι θυγατρική της εταιρίας LAMDA DEVELOPMENT S.A. και ενοποιείται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA DEVELOPMENT S.A.,
- Η Εταιρία δεν κατέθεσε, ούτε βρίσκεται στη διαδικασία κατάθεσης, των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε μια εποπτεύουσα αρχή ή ρυθμιστικό φορέα με σκοπό την έκδοση και προσφορά οποιασδήποτε κατηγορίας μέσων σε δημόσια αγορά,
- Η μητρική εταιρία δημοσιεύει ενοποιημένες καταστάσεις που είναι βάσει ΔΠΧΑ.

Αναφορά για τις επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες γίνεται στην σημείωση 9 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2.4 Αναταξινομήσεις

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

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

2.5 Μετατροπή ξένου νομίσματος**(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται σε Ευρώ (€), το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας και το νόμισμα παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη ή ζημιές)

που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, καθώς και από την μετατροπή των χρηματικών στοιχείων από το ξένο στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

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

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

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

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στη 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 πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

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

Αν η χρήση ενός ιδιοχρησιμοποιούμενου πάγιου περιουσιακού στοιχείου (ενσώματος πάγιου περιουσιακού στοιχείου ή δικαιώματος χρήσης μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, στην περίπτωση της γης που κατέχεται ως δικαίωμα επιφάνειας) μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε αρνητική διαφορά που προκύπτει μεταξύ της εύλογης και της λογιστικής του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, στον βαθμό που ένα ποσό περιλαμβάνεται στο αποθεματικό αναπροσαρμογής για αυτό το ακίνητο, η μείωση αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και μειώνει το αποθεματικό αναπροσαρμογής στα ίδια κεφάλαια. Αν προκύπτει

θετική διαφορά μεταξύ της εύλογης και της λογιστικής του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, στο βαθμό που η αύξηση αντιστρέφει μια προηγούμενη ζημία απομείωσης για αυτό το ακίνητο, η αύξηση αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Το ποσό που αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων δεν υπερβαίνει το ποσό που απαιτείται για την αποκατάσταση της λογιστικής αξίας στη λογιστική αξία που θα είχε καθοριστεί (καθαρή από αποσβέσεις) αν δεν είχε αναγνωριστεί η ζημία απομείωσης. Οποιοδήποτε υπόλοιπο μέρος της θετικής διαφοράς αναγνωρίζεται στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα και αυξάνει το αποθεματικό αναπροσαρμογής στα ίδια κεφάλαια. Σε μεταγενέστερη διάθεση της επένδυσης σε ακίνητα, το αποθεματικό αναπροσαρμογής που περιλαμβάνεται στα ίδια κεφάλαια μπορεί να μεταφερθεί στα κέρδη εις νέο. Η μεταφορά από το αποθεματικό αναπροσαρμογής στα κέρδη εις νέο δεν πραγματοποιείται μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

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

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

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

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

(β) έναρξη ανάπτυξης ακινήτου με σκοπό την μεταγενέστερη πώληση, για μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα,

(γ) λήξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, για μεταφορά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα (ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων, στην περίπτωση της γης που κατέχεται ως δικαίωμα επιφανείας) στα επενδυτικά ακίνητα,

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

2.7 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε αύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν 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:

Κτίρια και εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	10-25 έτη
Μεταφορικά μέσα & μηχαν/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 ζημιές στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Ενσώματα πάγια με δικαίωμα επιφανείας

Για τα ενσώματα πάγια (ακίνητα) για τα οποία η Εταιρία δεν έχει πλήρη κυριότητα αλλά κατέχει γη με δικαίωμα επιφανείας για 99 έτη, το μέρος του κόστους που αφορά τη γη παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στα «Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων». Αντιστοίχως, τα κτίσματα που κατασκευάζονται επί της γης που κατέχεται με δικαίωμα επιφανείας παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στα «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία».

Το δικαίωμα επιφανείας είναι ένα εμπράγματο δικαίωμα το οποίο μπορεί να μεταβιβαστεί και επιδέχεται βαρών.

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 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.

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 στη χρήση που προκύπτουν.

2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Αναγνώριση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρία αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης όταν, και μόνον όταν, καθίσταται συμβαλλόμενη 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 ρών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ρών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και (ii) εάν οι

συμβατικές ταμιακές ροές του περιουσιακού στοιχείου αποτελούν «αποκλειστικές αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου (το «κριτήριο SPPI»), στις παρακάτω τρεις κατηγορίες:

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

Η μεταγενέστερη επιμέτρηση 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, εκτός από τις επενδύσεις σε αμοιβαία κεφάλαια και ομόλογα τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

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

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα
- Απαιτήσεις από πελάτες

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. Ειδικότερα για το έργο στο Ελληνικό ως φυσιολογικός λειτουργικός κύκλος ορίζεται η φάση 2025-2028 της επενδυτικής περιόδου. 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 εισοδήματα 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)».

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2024 χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL).

ii) Συμμετοχικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (Equity financial instruments)

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

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

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

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

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

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2024 συμμετοχικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Συμμετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω αποτελεσμάτων (FVPL):

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

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2024 συμμετοχικούς 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 της Εταιρίας λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης επί του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου, η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης αντιπροσωπεύεται από τη χαμηλότερη αξία μεταξύ του ποσού της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που η Εταιρία θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει («το ποσό της εγγύησης»). Όταν η συνεχιζόμενη ανάμειξη της Εταιρίας λαμβάνει τη μορφή ενός πωληθέντος ή αγορασθέντος δικαιώματος προαίρεσης (ή και τα δύο) επί του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου (συμπεριλαμβανομένων και δικαιωμάτων που διακανονίζονται ταμειακά), η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης είναι το ποσό του μεταβιβαζόμενου στοιχείου που η Εταιρία μπορεί να επαναγοράσει. Όμως, στην

περίπτωση ενός γραπτού δικαιώματος πώλησης σε ορισμένη τιμή επί ενός περιουσιακού στοιχείου που επιμετράται στην εύλογη αξία, η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης περιορίζεται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου και της τιμής άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης.

(δ) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

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, όπως και τα δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα 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 οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόζονται από την Εταιρία για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων ανάλογα με τις συνθήκες του εμπορικού και οικονομικού περιβάλλοντος.

2.11 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

2.12 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης

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

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

- αντιστάθμιση της εύλογης αξίας (fair value hedge): αντιστάθμιση της έκθεσης στη διακύμανση της εύλογης αξίας αναγνωρισμένου περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης ή μη αναγνωρισμένης βέβαιης δέσμευσης,
- αντιστάθμιση ταμειακών ροών (cash flow hedge): αντιστάθμιση της έκθεσης στη μεταβλητότητα των ταμειακών ροών που αποδίδεται σε συγκεκριμένο κίνδυνο που σχετίζεται με αναγνωρισμένο

περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση (όπως το σύνολο ή μέρος κάποιων μελλοντικών καταβολών τόκων χρέους κυμαινόμενου επιτοκίου) ή μια πολύ πιθανή προσδοκώμενη συναλλαγή.

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

Λογιστική αντιστάθμισης:

Αντιστάθμιση της εύλογης αξίας (fair value hedge):

Το κέρδος ή η ζημία από την μεταγενέστερη επιμέτρηση του μέσου αντιστάθμισης στην εύλογη αξία αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο «Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό» (ή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, αν το αντισταθμιστικό μέσο αντισταθμίζει ένα συμμετοχικό τίτλο τον οποίο η Εταιρία έχει επιλέξει να παρουσιάζει της μεταβολές στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων - FVOCI).

Αντιστάθμιση ταμειακών ροών (cash flow hedge):

Το μέρος του κέρδους ή της ζημίας του μέσου αντιστάθμισης που τεκμηριώνεται ως αποτελεσματικό αναγνωρίζεται απευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και συγκεκριμένα στο αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών, ενώ το αναποτελεσματικό μέρος αναγνωρίζεται στα «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) (καθαρά)» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν ως λοιπά συνολικά εισοδήματα μεταφέρονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά την ίδια περίοδο ή περιόδους που το αποκτηθέν περιουσιακό στοιχείο ή η αναληφθείσα υποχρέωση επηρεάζει τα αποτελέσματα (όπως κατά τις περιόδους που αναγνωρίζονται έσοδα ή έξοδα από τόκους ή μια προβλεπόμενη πώληση πραγματοποιηθεί).

Εάν η αντιστάθμιση δεν πληροί πλέον τα κριτήρια για τη λογιστική αντιστάθμισης ή το μέσο αντιστάθμισης πωλείται, λήγει, τερματιστεί ή ασκηθεί, τότε η λογιστική αντιστάθμισης διακόπτεται μελλοντικά. Όταν η λογιστική αντιστάθμισης ταμειακών ροών διακόπτεται, το ποσό που έχει συσσωρευτεί στο αποθεματικό αντιστάθμισης και το κόστος του αποθεματικού αντιστάθμισης κινδύνου παραμένει στα ίδια κεφάλαια μέχρις ότου, για αντιστάθμιση μιας συναλλαγής με αποτέλεσμα την αναγνώριση μη χρηματοοικονομικού στοιχείου, συμπεριλαμβάνεται στο κόστος μη χρηματοοικονομικού στοιχείου κατά την αρχική αναγνώρισή του ή, για άλλες αντισταθμίσεις ταμειακών ροών, μεταφέρεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά την ίδια περίοδο ή περιόδους κατά τις οποίες οι αντισταθμιζόμενες αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές να επηρεάζουν την Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Αν η προβλεπόμενη συναλλαγή ή δέσμευση δεν είναι πλέον πιθανό να συμβεί, το συσσωρευμένο κέρδος ή η ζημία που είχε προηγουμένως αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μεταφέρεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία που δεν προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου και δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου, ταξινομούνται ως παράγωγα προς πώληση και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων. Διακυμάνσεις στην εύλογη αξία αυτών των παραγώγων που δεν τηρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου αναγνωρίζονται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στην κατηγορία «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)».

Κατά την 31.12.2024, η Εταιρία δεν κατέχει εργαλεία αντιστάθμισης εύλογης αξίας. Κατά την ίδια ημερομηνία η Εταιρία κατείχε εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών για τα οποία δεν εφάρμοσε λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου και ως εκ τούτου οι μεταβολές σε εύλογη αξία καταχωρήθηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Σημείωση 27).

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

2.13 Αποθέματα

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν κυρίως οικόπεδα και κτίρια προς πώληση, αλλά και οικόπεδα τα οποία βρίσκονται υπό ανάπτυξη με σκοπό την μελλοντική πώληση τους στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας. Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος απόκτησης τους ή στο τεκμαρτό κόστος, δηλαδή την εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία αναταξινόμησης τους από τα επενδυτικά ακίνητα. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Ακίνητα υπό ανάπτυξη

Τα ακίνητα υπό ανάπτυξη αποτελούν οικόπεδα που διακρατώνται με σκοπό την ανάπτυξη και τη μεταγενέστερη πώληση τους. Κατά την ημερομηνία αναφοράς παρουσιάζονται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Το κόστος αποτελείται από το κόστος απόκτησης των περιουσιακών στοιχείων, καθώς και το κόστος ανάπτυξης (κόστος κατασκευής, αμοιβές μελετητών και λοιπών επαγγελματιών κατά τη φάση ανάπτυξης).

Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία κάθε ακινήτου είναι βασισμένη στην εκτιμωμένη τιμή πώλησης στα πλαίσια του συνήθους κύκλου λειτουργίας, μειωμένη με τα εκτιμώμενα κόστη ολοκλήρωσης και τα έξοδα σχετιζόμενα με την πώληση.

Τα ακίνητα υπό ανάπτυξη μεταφέρονται κατά την ολοκλήρωση τους στα οικόπεδα και κτίρια προς πώληση.

Οικόπεδα και κτίρια προς πώληση

Τα οικόπεδα και κτίρια προς πώληση αποτελούν ολοκληρωμένα ακίνητα που δεν είχαν πωληθεί έως την ημερομηνία αναφοράς και παρουσιάζονται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Το κόστος αποτελείται από το κόστος απόκτησης των περιουσιακών στοιχείων, το κόστος ανάπτυξης όπως περιγράφεται ανωτέρω, καθώς και τα σχετικά κόστη προετοιμασίας πώλησης τους.

Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία κάθε ακινήτου είναι βασισμένη στην εκτιμωμένη τιμή πώλησης στα πλαίσια του συνήθους κύκλου λειτουργίας, μειωμένη με τα έξοδα σχετιζόμενα με την πώληση.

Προβλέψεις απομείωσης

Για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας κάθε ακινήτου, όπως περιγράφηκε ανωτέρω, η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά τόσο τις αξίες πώλησης όσο και το κόστος ολοκλήρωσης ως μια περιοχή με αυξημένη αβεβαιότητα εκτίμησης, καθώς τέτοιου είδους εκτιμήσεις λαμβάνουν υπόψη τις συνθήκες της αγοράς που επηρεάζουν κάθε ακίνητο καθώς και τη στρατηγική πώλησης του.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εκτιμάται κατά πόσο μια πρόβλεψη απομείωσης πρέπει να σχηματιστεί εφόσον οι συνθήκες είναι τέτοιες ώστε το κόστος υπερβαίνει την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του ακινήτου. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν.

Χρονική ταξινόμηση ακινήτων υπό ανάπτυξη

Τα αποθέματα που αφορούν ακίνητα υπό ανάπτυξη ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό όταν η πώληση τους αναμένεται να συμβεί εντός του συνήθους κύκλου λειτουργίας της Εταιρίας. Ειδικότερα στην περίπτωση των αποθεμάτων της έκτασης στο Ελληνικό, ως συνήθους κύκλος λειτουργίας ορίζεται η φάση 2025-2028 της επενδυτικής περιόδου. Η γη που διακρατείται για σκοπούς περαιτέρω αξιοποίησης και επί της οποίας δεν έχουν ξεκινήσει ενέργειες αξιοποίησης ή ενέργειες ανάπτυξης, και δεν αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του συνήθους κύκλου λειτουργίας, ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Αποθέματα με δικαίωμα επιφανείας

Τα αποθέματα ακινήτων για τα οποία η Εταιρία δεν έχει πλήρη κυριότητα αλλά κατέχει γη με δικαίωμα επιφανείας για 99 έτη, το μέρος του κόστους που αφορά τη γη παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στα «Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων». Αντιστοίχως, τα κτίσματα που κατασκευάζονται επί της γης που κατέχεται με δικαίωμα επιφανείας παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στα «Αποθέματα».

Το δικαίωμα επιφανείας είναι ένα εμπράγματο δικαίωμα το οποίο μπορεί να μεταβιβαστεί και επιδέχεται βαρών.

2.14 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.15 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.

2.16 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι υποχρεώσεις εξόφλησης για προϊόντα ή υπηρεσίες που αποκτήθηκαν από προμηθευτές κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί καταχωρούνται ως τρέχουσες υποχρεώσεις εάν η εξόφληση είναι απαιτούμενη εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή εντός της φυσιολογικής ροής της λειτουργίας της επιχείρησης εάν ξεπερνά το ένα έτος).

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.17 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος 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.

2.18 Κόστη δανεισμού

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

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

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

2.19 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

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

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή υποχρεώσεων, σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης και κατά την στιγμή της συναλλαγής, δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές, δεν καταχωρείται. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν 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 στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

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

Το ΤΑΙΠΕΔ κατείχε έως την 25.06.2021 το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας και σύμφωνα με την ΠΟΛ.1044/10.2.2015 «Κοινοποίηση των διατάξεων των άρθρων 44, 45 και 46 του νέου Κ.Φ.Ε. (Ν.4172/2013)» απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος οι εταιρίες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο ΤΑΙΠΕΔ, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 2 του Ν.3986/2011. Οι διατάξεις των άρθρων 44 έως και 46 του Ν.4172/2013 ισχύουν για τα εισοδήματα που αποκτώνται και τις δαπάνες που πραγματοποιούνται, κατά περίπτωση, στα φορολογικά έτη που αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2014 και μετά. Επισημαίνεται ότι και για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013 η Εταιρία σύμφωνα με το αριθμό πρωτοκόλλου Δ12Β 1080391 ΕΞ2014 – 22/5/2014 έγγραφο του ΥΠ. ΟΙΚ., Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων απαλλάσσόταν της φορολογίας εισοδήματος για το κάθε μορφής εισόδημα που προέκυπτε από την δραστηριότητά της κατά ρητή διατύπωση τόσο των διατάξεων της παρ. 6, του άρθρου 42, του Ν.3943/2011, όσο και αυτών της παρ. 13, του άρθρου 2, του Ν.3986/2011 καθ' όσον το μετοχικό κεφάλαιο της ανήκε εξ' ολοκλήρου στο ΤΑΙΠΕΔ. Επιπλέον, όπως αναφέρεται στο ίδιο έγγραφο, η Εταιρία απολάμβανε υποκειμενική απαλλαγή από τα τέλη χαρτοσήμου, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 13, του άρθρου 2, του Ν.3986/2011 και κατά συνέπεια το τέλος στις πράξεις και τις συναλλαγές της Εταιρίας καταβαλλόταν υπό του ετέρου συμβαλλομένου μέρους. Επισημαίνεται ότι η Εταιρία υπάγεται στην φορολογία των διατάξεων του ΕΝΦΙΑ, αλλά δεν υποχρεούνταν να καταβάλει φόρους καθώς δεν κατείχε εμπράγματα δικαιώματα την 01.01.2021. Κατά συνέπεια η Εταιρία έως και τη χρήση 2020 δεν είχε αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογία, εφόσον οι δηλώσεις της απαλλάσσονται της φορολογίας εισοδήματος. Μετά την απόκτηση του 100% των μετοχών της Εταιρίας την 25.06.2021 από την HELLINIKON GLOBAL I S.A. τα εισοδήματα της Εταιρίας από την χρήση 2021 και έπειτα υπόκεινται σε φορολόγηση και κατά συνέπεια η Εταιρία προχώρησε σε αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας για όλες τις προσωρινές διαφορές μεταξύ φορολογικής και λογιστικής βάσης.

2.20 Παροχές στο προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

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

(β) Δικαίωμα αδείας

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

(γ) Συνταξιοδοτικές παροχές

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

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

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

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

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

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

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

(δ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

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

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

Ο Όμιλος LAMDA Development εφαρμόζει έναν αριθμό από προγράμματα παροχών δικαιωμάτων προαίρεσας απόκτησης μετοχών κατά τα οποία η Εταιρία λαμβάνει υπηρεσίες από τους εργαζόμενους ως αντάλλαγμα για συμμετοχικούς τίτλους της τελικής μητρικής εταιρίας, LAMDA Development S.A.. Η εύλογη αξία των υπηρεσιών των εργαζομένων που λαμβάνονται σε αντάλλαγμα των συμμετοχικών τίτλων αναγνωρίζεται ως έξοδο με αντίστοιχη αύξηση της καθαρής θέσης. Το συνολικό ποσό που θα αναγνωρισθεί ως έξοδο καθορίζεται σε σχέση με την εύλογη αξία των χορηγηθέντων δικαιωμάτων:

- λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες της αγοράς (π.χ. την τιμή της μετοχής)

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

Το συνολικό έξοδο αναγνωρίζεται κατά την διάρκεια της περιόδου κατοχύρωσης, η οποία αντιστοιχεί στην περίοδο όπου όλες οι προϋποθέσεις κατοχύρωσης θα έχουν ικανοποιηθεί.

Στο τέλος κάθε χρήσης, η τελική μητρική εταιρία αναθεωρεί τις εκτιμήσεις της σχετικά με τον αριθμό των δικαιωμάτων προαίρεσης που αναμένεται να κατοχυρωθούν με βάση τις προϋποθέσεις κατοχύρωσης που δεν διέπονται από συνθήκες της αγοράς καθώς και τις προϋποθέσεις υπηρεσίας και η Εταιρία αναγνωρίζει την επίδραση της αλλαγής των αρχικών εκτιμήσεων, αν υπάρχουν, στα αποτελέσματα με αντίστοιχη προσαρμογή στα ίδια κεφάλαια. Επιπρόσθετα, σε ορισμένες περιπτώσεις οι εργαζόμενοι μπορεί να παράσχουν την υπηρεσία πριν την ημερομηνία χορήγησης των δικαιωμάτων και επομένως υπολογίζεται η εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της χορήγησης, ώστε να μπορεί η οικονομική οντότητα να αναγνωρίσει το έξοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου που ξεκίνησε η παροχή της υπηρεσίας και της ημερομηνίας χορήγησης.

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

2.21 Επιχορηγήσεις

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

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

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

Κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν υπήρχαν κρατικές επιχορηγήσεις.

2.22 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν 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.

Τα παραπάνω εφαρμόζονται και για την αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των προβλέψεων για έργα υποδομής που αφορούν στην αναπόφευκτη υποχρέωση της Εταιρίας, όπως ορίζεται στην σύμβαση αγοραπωλησίας μετοχών για την απόκτηση του 100% των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε και για συγκεκριμένη χρονική περίοδο, για την πραγματοποίηση έργων δημοσίου οφέλους όπως δρόμοι, δίκτυα κοινής ωφελείας, υπογειοποιήσεις και πεζογέφυρες, κ.α. τα οποία θα παραδοθούν στο Ελληνικό Δημόσιο με την ολοκλήρωσή τους χωρίς αντίτιμο.

Η πρόβλεψη αναγνωρίζεται στην παρούσα αξία των εκτιμώμενων ταμειακών ροών που θα απαιτηθούν για την ολοκλήρωση των έργων και επαναμετράται βάσει των αναθεωρημένων εκτιμήσεων. Η αναστροφή της προεξόφλησης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα».

Κατά την αρχική αναγνώριση της πρόβλεψης, η Εταιρία αναγνώρισε το σχετικό έξοδο ως μέρος του κόστους των συσχετιζόμενων περιουσιακών στοιχείων που αναγνωρίστηκαν κατά την εξαγορά της, καθώς η σχετική δέσμευση ήταν απαραίτητη για την εξαγορά. Ως εκ τούτου το σχετικό κόστος θεωρείται αναπόσπαστο μέρος των σχετικών περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν.

Οι αλλαγές που προκύπτουν από την επαναμέτρηση της πρόβλεψης βάσει των αναθεωρημένων εκτιμήσεων σε κάθε περίοδο αναφοράς, κατά το μέρος που αφορά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν ακόμα πωληθεί, αναγνωρίζεται ως μέρος του κόστους των στοιχείων αυτών.

2.23 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων, παροχή υπηρεσιών, διαχείριση ακινήτων, καθώς και αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας, απαλλαγμένων από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) 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, 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.

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

(β) Παροχή Υπηρεσιών Ελλιμενισμού

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών ελλιμενισμού αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη χρήση που προσφέρονται οι υπηρεσίες με αναφορά στη συμπλήρωση της συγκεκριμένης συναλλαγής υπολογισμένη με βάση τις υπηρεσίες που προσφέρθηκαν, ως αναλογία των συνολικών υπηρεσιών που θα προσφερθούν.

(γ) Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

Έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μόνο όταν υπογραφεί οριστική σύμβαση.

Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να υπολογισθεί με αξιοπιστία, το έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στο βαθμό που αντίστοιχα έξοδα έχουν πραγματοποιηθεί και αναμένονται να εισπραχθούν. Τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται.

Οι συμβάσεις με πελάτες μπορεί να περιλαμβάνουν πολλαπλές υποσχέσεις προς τους πελάτες και ως εκ τούτου να λογίζονται ως ξεχωριστές υποχρεώσεις εκτέλεσης (performance obligations). Στην περίπτωση αυτή, η τιμή συναλλαγής θα επιμερίζεται σε κάθε υποχρέωση εκτέλεσης με βάση τις αυτοτελείς τιμές πώλησης. Όταν αυτές δεν είναι άμεσα παρατηρήσιμες, υπολογίζονται με βάση το αναμενόμενο κόστος συν περιθώριο κέρδους. Τα έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας επιμετρώνται στην πάγια τιμή συναλλαγής που έχει συμφωνηθεί βάσει της συμφωνίας αγοραπωλησίας.

Τα έσοδα από τις πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται στον πελάτη και είναι πιθανό ότι η Εταιρία θα εισπράξει το τίμημα που θα δικαιούται σε αντάλλαγμα για το περιουσιακό στοιχείο που θα μεταβιβαστεί στον πελάτη. Στον υπολογισμό του εσόδου λαμβάνεται υπόψη και η τυχόν ύπαρξη μεταβλητού τιμήματος, υποχρεώσεων αποζημίωσης (penalties), καθώς και αν υπάρχει σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης (financing component).

Ανάλογα με τους όρους της σύμβασης και τους νόμους που ισχύουν για τη σύμβαση, ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μπορεί να μεταβιβαστεί σε βάθος χρόνου (over time) ή σε μια δεδομένη χρονική στιγμή (point in time).

Ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται με σε βάθος χρόνου εάν η απόδοση του Ομίλου δεν δημιουργεί περιουσιακό στοιχείο με εναλλακτική χρήση της Εταιρίας και η Εταιρία έχει εκτελεστικό δικαίωμα πληρωμής για την απόδοση που έχει ολοκληρωθεί μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία.

Αυτό τεκμηριώνεται γενικά όταν:

- τα υποσχεθέντα ακίνητα προσδιορίζονται συγκεκριμένα από τον αριθμό του οικοπέδου, του ορόφου/διαμερίσματός, καθώς και τα χαρακτηριστικά τους (όπως το μέγεθος και η τοποθεσία τους) στις συμφωνίες αγοραπωλησίας και στο συνημμένο σχέδιο διάταξης και οι αγοραστές θα μπορούσαν να επιβάλουν τα δικαιώματά του στα υποσχεθέντα ακίνητα εάν η Εταιρία επιδίωξε να πουλήσει τη μονάδα σε άλλον αγοραστή. Ο συμβατικός περιορισμός στη δυνατότητα της Εταιρίας να κατευθύνει το υποσχεθέν ακίνητο για άλλη χρήση

είναι ουσιαστικός και τα υποσχεθέντα ακίνητα που πωλήθηκαν στους αγοραστές δεν έχουν εναλλακτική χρήση από την Εταιρία, και

- η Εταιρία έχει δικαίωμα πληρωμής για την απόδοση που έχει ολοκληρωθεί μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία και δικαιούται να συνεχίσει να μεταβιβάζει στον πελάτη τις υποσχεθείσες μονάδες, και έχει το δικαίωμα να ολοκληρώσει την κατασκευή των ακινήτων και να επιβάλει τα δικαιώματά του για πλήρη πληρωμή.

Εάν ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται σε βάθος χρόνου, τα έσοδα αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της σύμβασης με αναφορά στην πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση αυτής της υποχρέωσης εκτέλεσης. Διαφορετικά, τα έσοδα αναγνωρίζονται σε μια δεδομένη χρονική στιγμή που ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του περιουσιακού στοιχείου. Η Εταιρία αναγνωρίζει τα έσοδα σε βάθος χρόνου χρησιμοποιώντας τη μέθοδο εισροών (input method), η οποία βασίζεται στο πραγματικό κόστος που έχει πραγματοποιηθεί μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία για το έργο ανάπτυξης ακινήτων σε σύγκριση με το συνολικό προϋπολογισμένο κόστος για τα αντίστοιχα έργα ανάπτυξης.

Η Εταιρία αναγνωρίζει έσοδα σε μια δεδομένη χρονική στιγμή για την πώληση οικοπέδων και ολοκληρωμένων ακινήτων, όταν ο έλεγχος των ακινήτων έχει μεταβιβαστεί στους αγοραστές, όταν τα ακίνητα έχουν ολοκληρωθεί και παραδοθεί στους πελάτες και είναι πιθανό ότι η Εταιρία θα εισπράξει τα τιμήματα που θα δικαιούται σε αντάλλαγμα για τα πωληθέντα περιουσιακά στοιχεία.

Τα έσοδα για την απόκτηση συμβολαίων εσόδων (π.χ. προμήθειες μεσιτείας) αναγνωρίζονται ως έσοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιούνται.

Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία και συμβατικές υποχρεώσεις

Ένα συμβατικό περιουσιακό στοιχείο (contract asset) είναι το τίμημα σε αντάλλαγμα για αγαθά ή υπηρεσίες που μεταβιβάζονται στον πελάτη. Εάν η Εταιρία λειτουργεί μεταβιβάζοντας αγαθά ή υπηρεσίες σε έναν πελάτη πριν ο πελάτης καταβάλει το αντάλλαγμα ή πριν αν καταστεί η πληρωμή απαιτητή, αναγνωρίζεται ένα συμβατικό περιουσιακό στοιχείο για το κερδισμένο τίμημα που τελεί υπό όρους (conditional). Στην περίπτωση των συμβάσεων πώλησης ακινήτων, το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο είναι το υπερβάλλον των σωρευτικών εσόδων που αποκτήθηκαν σε σχέση με τις, μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία, τιμολογήσεις. Ένα συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται στο κόστος μείον τη συσσωρευμένη απομείωση. Τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται σε απομείωση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Συμβατική υποχρέωση είναι η υποχρέωση μεταβίβασης αγαθών και υπηρεσιών σε πελάτη για τα οποία η Εταιρία έχει εισπράξει τίμημα (ή ένα ποσό του τιμήματος είναι απαιτητό) από τον πελάτη. Στην περίπτωση των συμβάσεων πώλησης ακινήτων, η συμβατική υποχρέωση είναι το υπερβάλλον των μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία τιμολογήσεων έναντι των σωρευτικών εσόδων. Οι συμβατικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ως έσοδα όταν η Εταιρία εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της βάσει των συμβάσεων.

(δ) 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.

(ε) Μερίσματα

Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα, όταν το δικαίωμα είσπραξης τους έχει κατοχυρωθεί (έγκριση από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων). Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται ως υποχρεώσεις κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας που τα διανέμει, και αναγνωρίζονται ως έσοδα όταν η διανομή τους εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Στις περιπτώσεις όμως κατά τις οποίες κρίνεται ότι η έγκριση του προσωρινού μερίσματος από τη γενική συνέλευση των μετόχων είναι ουσιαστικά βέβαιη (ενδεικτικά η περίπτωση θυγατρικών εταιριών στις οποίες η Εταιρία κατέχει την πλειοψηφία του μετοχικού κεφαλαίου), τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται ως έσοδα κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας που τα διανέμει.

2.24 Μισθώσεις

(α) Εταιρία ως μισθωτής

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

- Πληρωμές σταθερού ποσού αφαιρώντας τυχόν απαιτήσεις σχετιζόμενες με μισθωτικά κίνητρα

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

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

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

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

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

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

(β) Εταιρία ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (σημείωση [2.5](#)). Η σημείωση [2.22](#) περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

2.25 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα στους μετόχους της εταιρίας αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια της εταιρίας, όταν η διανομή εγκρίνεται από την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων. Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια της εταιρίας, όταν αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας και κρίνεται ότι η έγκριση του προσωρινού μερίσματος από τη γενική συνέλευση των μετόχων είναι ουσιαστικά βέβαιη (ενδεικτικά η περίπτωση της Εταιρίας η οποία ελέγχεται πλειοψηφικά εμμέσως από την LAMDA DEVELOPMENT S.A.).

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

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 ενεργειακή κρίση, τη γεωπολιτική αστάθεια, τις πληθωριστικές πιέσεις και τα προβλήματα που παρατηρούνται στην εφοδιαστική αλυσίδα παρουσιάζονται στη σημείωση [2.1](#).

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της Εταιρίας διεξάγεται σε Ευρώ. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από ορισμένες εμπορικές συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

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 σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2023.

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στην εγχώρια αγορά που επηρεάζονται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα και τις εξελίξεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων των αποθεμάτων). Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας και στην καθαρή θέση. Ωστόσο, η ζήτηση για τα ακίνητα που έχουν διατεθεί από την Εταιρία στην αγορά είναι ιδιαίτερα υψηλή, επομένως δεν αναμένεται να επηρεαστεί άμεσα από το υφιστάμενο μακροοικονομικό περιβάλλον και τις συνθήκες που επικρατούν σε αυτό.

Η Εταιρία εκτίθεται επίσης σε κίνδυνο τιμών που αφορά στην διακύμανση των τιμών ενοικίασης των ακινήτων της και κατά κύριο λόγο τον πληθωριστικό κίνδυνο, ο οποίος είναι ελάχιστος, καθώς τα έσοδα της Εταιρίας από συμβάσεις μίσθωσης και ελλιμενισμού αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

iii) Κίνδυνος μεταβολής του επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου συνίσταται κυρίως σε κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών από τον δανεισμό της Εταιρίας που συνάπτεται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Η Εταιρία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου.

Η έκθεση της Εταιρίας στον κίνδυνο των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς αφορά κυρίως στην μακροπρόθεσμη δανειακή υποχρέωση της Εταιρίας, η οποία αποτελεί ενδοομιλική χρηματοδότηση από τη LAMDA FINANCE S.A. (100% θυγατρική εταιρία του Ομίλου) και διέπεται από κυμαινόμενο επιτόκιο βάση Euribor 12-μήνου, πλέον σταθερό επιτόκιο 4,24%.

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. Συνεπώς, σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (EURIBOR) θα έχει επίπτωση κατά περίπου €1,2 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρίας (αντίστοιχα και στα προ-φόρων αποτελέσματα της).

Επιπλέον των ανωτέρω, η Εταιρία είχε συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με τις μελλοντικές τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις της για ποσό έως €100,0 εκατ. με λήξη τον Ιούνιο του 2031. Κατά την 03.01.2024, η εν λόγω σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων τερματίστηκε, ενώ η Εταιρία δεν έχει κάνει χρήση των ανωτέρω τραπεζικών δανειακών συμβάσεων μέχρι και την ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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 είχε ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο αποτελείται από μια σχετικά σταθερή βάση αξιόπιστων πελατών. 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 πελάτες.

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

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)	31.12.2024	31.12.2023
Baa2	286.097	-
Baa3	-	129.959
Ba1	-	604
	286.097	130.563

Τα υπόλοιπα ποσά του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις. Κατά την 31.12.2024, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας ήταν συγκεντρωμένα σε έναν τραπεζικό οργανισμό στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε το 2024 κάτι που αποτυπώθηκε και στις πρόσφατες εκθέσεις αξιολόγησής των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από την αδυναμία 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 παρακολουθήσεως των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης αλληλόχρεων λογαριασμών με συστημικά τραπεζικά ιδρύματα και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

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

Ποσά σε € χιλ.

31 Δεκεμβρίου 2024

	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Σύνολο δανείων ¹	18.084	18.122	254.818	-	291.024
Υποχρεώσεις μισθώσεων ²	1.583	1.169	3.009	-	5.761
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ³	63.274	-	-	-	63.274
	82.941	19.291	257.827	-	360.059

31 Δεκεμβρίου 2023

	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Σύνολο δανείων ¹	18.648	18.635	273.345	-	310.628
Υποχρεώσεις μισθώσεων ²	1.393	1.030	3.005	733	6.161
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ³	84.707	-	-	-	84.707
	104.748	19.665	276.350	733	401.496

¹ Το «Σύνολο δανείων» περιλαμβάνει τα υπόλοιπα των δανείων (ανεξόφλητο κεφάλαιο) συμπεριλαμβανομένων των μελλοντικών συμβατικών τόκων μέχρι τη λήξη τους, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει του ΔΠΧΑ 9. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ρών 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 ρών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, αντίστοιχα.

² Οι «Υποχρεώσεις μισθώσεων» περιλαμβάνουν τα μελλοντικά συμβατικά μισθώματα, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται σε παρούσα αξία βάσει του ΔΠΧΑ 16.

³ Αφορούν υπόλοιπα υποχρεώσεων 31.12.2024 και 31.12.2023 που έχουν αναγνωριστεί στις αντίστοιχες Καταστάσεις Οικονομικής Θέσης αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται τα «Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις)», τα «Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) - συνδεδεμένα μέρη», οι «Προπωλήσεις ακινήτων», οι «Προπωλήσεις ακινήτων - Συνδεδεμένα μέρη» και οι «Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη» της σημείωσης [21](#).

Χρηματοδότηση για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό

Η LAMDA DEVELOPMENT S.A., την 27.01.2020, υπέγραψε με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank A.E.» και «Τράπεζα Πειραιώς» τους βασικούς επιχειρηματικούς όρους για τραπεζικό δανεισμό, διά του οποίου αναμένεται να καλυφθεί μέρος του ύψους των κεφαλαίων τα οποία θα επενδύσει ο Όμιλος μέσα στην πρώτη πενταετία για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό.

Αρχική χρηματοδότηση

Στις 07.04.2021, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. υπέγραψε με τις παραπάνω τράπεζες συμφωνία για την επικαιροποίηση των βασικών επιχειρηματικών όρων του τραπεζικού δανεισμού, ως φυσικό επακόλουθο της εξέλιξης και ωρίμανσης του σχεδιασμού του Ομίλου Lamda Development για τα προβλεπόμενα έργα και επενδύσεις της πρώτης πενταετίας του Έργου. Ο τραπεζικός δανεισμός αφορά στη χρηματοδότηση των έργων υποδομών και άλλων αναπτύξεων κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας του Έργου (Φάση Α'), καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, με την έκδοση από την Εταιρία ομολογιακού δανείου ύψους έως €442 εκατ. (επιπλέον ποσού έως €100 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ), διάρκειας έως τη συμπλήρωση 10 ετών από την Ημερομηνία Μεταβίβασης,

Αναφορικά με τα παραπάνω, η Εταιρία υπέγραψε την 6.4.2022 με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank A.E.» και «Τράπεζα Πειραιώς A.E.» το πρόγραμμα και τη σύμβαση κάλυψης ομολογιακού δανείου για τη χρηματοδότηση των έργων υποδομών και άλλων αναπτύξεων που αφορούν στη Φάση Α' του Έργου, ύψους έως €394 εκατ., καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ (επιπλέον ποσού έως €100 εκατ.), διάρκειας έως τη συμπλήρωση 10 ετών από την Ημερομηνία Μεταβίβασης, γεγονός που καλύπτει τις αναθεωρημένες ανάγκες της.

Νέα χρηματοδότηση

Η Εταιρία και η Lamda Finance S.A. (θυγατρική του Ομίλου Lamda Development) υπέγραψαν την 23.06.2023 συμφωνία για την επικαιροποίηση των βασικών επιχειρηματικών όρων κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank A.E.», «Τράπεζα Πειραιώς A.E.», «Τράπεζα Alpha Bank A.E.», με σκοπό τη χρηματοδότηση του Έργου. Με την επικαιροποίηση των όρων τροποποιείται μεταξύ άλλων το ύψος του κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού για τη χρηματοδότηση των έργων υποδομών και άλλων αναπτύξεων που αφορούν στη Φάση Α' του Έργου, που ανέρχεται σε ύψος έως €120 εκατ. συν χρηματοδότηση του ΦΠΑ (επιπλέον ποσού έως €112 εκατ.), γεγονός που καλύπτει τις αναθεωρημένες ανάγκες της Εταιρίας.

Σε εκτέλεση τμήματος της από 23.06.2023 παραπάνω υπογεγραμμένης συμφωνίας, η Εταιρία και η Lamda Finance S.A. έχουν υπογράψει οριστικές συμβάσεις με τις συνεργαζόμενες τράπεζες, ωστόσο έως την ημερομηνία αναφοράς των παρόντων χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δάνεια παραμένουν μη εκταμιευμένα.

Συνοπτικά, τα όρια της χρηματοδότησης για την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό, όπως ισχύουν 31.12.2024, παρουσιάζονται παρακάτω:

**Κοινοπρακτικός Τραπεζικός Δανεισμός της Εταιρίας
Χρηματοδότηση Φάση Α'**

	Νέα Χρηματοδότηση	Παλαιά Χρηματοδότηση
Οικιστικές αναπτύξεις, έργα υποδομών & άλλες αναπτύξεις	€120 εκατ.	€394 εκατ.
Κάλυψη δαπανών ΦΠΑ	€112 εκατ.	€100 εκατ.
Σύνολο Δανείων	€232 εκατ.	€494 εκατ.

Το σύνολο του ανωτέρω εγκεκριμένου δανεισμού για την αξιοποίηση από την Εταιρία του ακινήτου στο Ελληνικό δεν είναι εκταμιευμένο.

Εισπράξεις⁶ από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων στο Ελληνικό

Οι συνολικές ταμειακές εισπράξεις από πωλήσεις ακινήτων⁷ από την έναρξη του έργου έως την 28.02.2025 ξεπέρασαν τα €1,3 δις.

Σημαντική εμπορική επιτυχία συνεχίζουν να καταγράφουν τα διαθέσιμα προς πώληση διαμερίσματα στη γειτονιά Little Athens. Μέχρι και την 08.03.2025 έχουν διατεθεί στην αγορά 559 διαμερίσματα προς πώληση. Από αυτά, οι πωλήσεις και οι κρατήσεις από ενδιαφερόμενους αγοραστές ανέρχονται πλέον σε 455 διαμερίσματα ή 81%.

Έκδοση Πράσινου Κοινού Ομολογιακού Δανείου

Τον Ιούλιο 2022, εν μέσω αντίξοων συνθηκών αγοράς (έντονες πληθωριστικές πιέσεις και άνοδος επιτοκίων, γεωπολιτική και ενεργειακή κρίση), η LAMDA DEVELOPMENT S.A. ολοκλήρωσε μέσω Δημόσιας Προσφοράς, την έκδοση του πρώτου Πράσινου Κοινού Ομολογιακού Δανείου (ΚΟΔ) ύψους €230 εκατ. (7ετούς διάρκειας με επιτόκιο 4,70%), με τη συμμετοχή άνω των 14.000 Ελλήνων επενδυτών καταγράφοντας νέο ρεκόρ συμμετοχής επενδυτών σε ομολογιακή έκδοση και με σημαντική υπερκάλυψη (3,12 φορές). Τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου ομολόγου θα διατεθούν αποκλειστικά σε επιλέξιμες κατηγορίες Πράσινων επενδύσεων όπως είναι η ανάπτυξη Βιώσιμων Κτιρίων και βιώσιμων αστικών εξωτερικών χώρων, η Πράσινη Ενέργεια και οι Έξυπνες Πόλεις Την 13.07.2022 ξεκίνησε η διαπραγμάτευση των 230.000 ομολογιών στην κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος του Χρηματιστηρίου Αθηνών (κωδικός διαπραγμάτευσης: «ΛΑΜΔΑΟ2»/«ΛΑΜΔΑΒ2»).

Έως την 31.12.2024 η Εταιρία είχε αναλώσει για ανάπτυξη Βιώσιμων Κτιρίων ποσό περίπου €83 εκατ. προερχόμενα από το ανωτέρω Πράσινο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο.

Οι παραπάνω εξελίξεις σχετικά με το δανεισμό και τις εισπράξεις για πωλήσεις οικιστικών και ξενοδοχειακών αναπτύξεων στο Ελληνικό ενισχύουν σημαντικά την ρευστότητα της Εταιρίας.

Η Διοίκηση βασιζόμενη στα υφιστάμενα επίπεδα ρευστών διαθεσίμων αλλά και σε προβλέψεις για τις μελλοντικές ταμειακές ροές είναι πεπεισμένη ότι η Εταιρία θα παράγει επαρκείς ταμειακές ροές από τις συνεχιζόμενες δραστηριότητες της καθώς και από τις χρηματοδοτικές τους δραστηριότητες ώστε να ικανοποιούνται επαρκώς οι μελλοντικές ανάγκες κεφαλαίου κίνησης και οι λοιπές ταμειακές απαιτήσεις. Η Εταιρία και ο Όμιλος Lamda Development έχουν καλή φήμη, αξιόλογη πιστοληπτική ικανότητα και άριστη και εποικοδομητική σχέση με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τους χρηματοδοτούν, γεγονός τα οποία διευκολύνουν τις διαπραγματεύσεις αναφορικά με την αναχρηματοδότηση και την εξασφάλιση πρόσθετων κεφαλαίων ώστε να εκπληρώσουν απρόσκοπτα το επενδυτικό τους πλάνο, γεγονός που αποδεικνύεται από τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την χρηματοδότηση της αξιοποίησης της επένδυσης στο Ελληνικό (σημείωση [18](#)).

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

⁶ Περιλαμβάνουν (α) εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων μέσω συμβολαιογραφικής πράξης (οριστικά συμβόλαια και προσύμφωνα αγοραπωλησίας) (β) εισπράξεις από μισθώσεις ακινήτων και (γ) κατατεθειμένες προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση/μίσθωση ακινήτων

⁷ Συμπεριλαμβανομένων εισπράξεων από πωλήσεις ακινήτων σε θυγατρικές του Ομίλου Lamda Development S.A.

Πέραν των ανωτέρω, στη σημείωση [30](#) αναφέρονται οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της Εταιρίας σε σχέση με εγγυήσεις και άλλα θέματα 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 οφέλη σε λοιπούς ενδιαφερόμενους (stakeholders), καθώς και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

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

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

Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio):

Ποσά σε € χιλ.

	31.12.2024	31.12.2023
Δάνεια	230.767	230.790
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.319	5.556
Συνολικός δανεισμός (α)	236.086	236.346
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (β)	839.444	908.860
Συνολικά κεφάλαια (γ)	1.075.530	1.145.206
Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio) (α/γ)	22,0%	20,6%

3.3 Επιμέτρηση εύλογης αξίας

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

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

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

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

Τα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση [6](#)) και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα (σημείωση [19](#)).

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.

α. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

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

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

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

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

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τις εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση [6](#).

β. Εκτίμηση ανακτήσιμης αξίας των συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις

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

γ. Προβλέψεις αναφορικά με διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις

Η Εταιρία εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις για τις οποίες η Διοίκηση εξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση για να αξιολογεί την πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών συμβούλων. Εάν η ενδεχόμενη χρηματοοικονομική εκροή από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρία καταχωρεί πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Διοίκηση επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση και πιθανόν να αναθεωρήσει τις εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και τη σχετική εκτίμηση της πιθανής εκροής. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρίας. Στη σημείωση [30](#) περιγράφονται οι αντιδικίες και νομικές υποθέσεις που είναι σημαντικές για την Εταιρία καθώς και η εκτίμηση της Διοίκησης αναφορικά με την έκβαση αυτών.

δ. Εκτίμηση καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας αποθεμάτων ακινήτων υπό ανάπτυξη

Η Διοίκηση της Εταιρίας σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εκτιμά τη λογιστική αξία των αποθεμάτων προς πώληση και αυτών που κατέχονται προς ανάπτυξη και μεταγενέστερη πώληση με βάση την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία κάθε ακινήτου είναι βασισμένη στην εκτιμώμενη από τη Διοίκηση τιμή πώλησης στα πλαίσια του συνήθους κύκλου λειτουργίας, μειωμένη με τα εκτιμώμενα κόστη ολοκλήρωσης και τα έξοδα σχετιζόμενα με την πώληση. Οι εκτιμήσεις της Διοίκησης της Εταιρίας τόσο για τις μελλοντικές αξίες πώλησης όσο και το κόστος ολοκλήρωσης αποτελούν μια περιοχή με αυξημένη αβεβαιότητα εκτίμησης, καθώς τέτοιου είδους εκτιμήσεις λαμβάνουν υπόψη τις συνθήκες της αγοράς που επηρεάζουν κάθε ακίνητο καθώς και τη στρατηγική πώλησης του. Η Εταιρία σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης (συμπεριλαμβανομένων αποτιμήσεων από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές) προχώρησε σε έλεγχο απομείωσης της αξίας των αποθεμάτων που κατείχε την 31 Δεκεμβρίου 2024 και προέκυψε ανάγκη μείωσης της λογιστικής αξίας των αποθεμάτων ακινήτων υπό ανάπτυξη στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους. Οι προβλέψεις απομείωσης που πραγματοποιήθηκαν την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανήλθαν σε €1.801 χιλ. (2023: €38.945 χιλ.).

ε. Εκτίμηση για την πρόβλεψη των έργων υποδομής

Αναφορικά με τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για την συμβατική αναπόφευκτη υποχρέωση της Εταιρίας για την πραγματοποίηση έργων υποδομής, όπως περιγράφεται στη σημείωση [22](#), απαιτείται σημαντική κρίση από την Διοίκηση λόγω της πολυπλοκότητας, του μεγέθους (προϋπολογισμός κόστους) και της μακροπρόθεσμης διάρκειας (χρονισμός υλοποίησης) του έργου. Επίσης, σημαντική κρίση απαιτείται και για τον προσδιορισμό του κατάλληλου επιτοκίου προεξόφλησης για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας της υποχρέωσης.

στ. Εκτίμηση για την αναγνώριση εσόδων από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

Για την πωλήσεις ακίνητης περιουσίας εάν ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται σε βάθος χρόνου (over time), τα έσοδα αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της σύμβασης με αναφορά στην πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση αυτής της υποχρέωσης εκτέλεσης. Η Εταιρία αναγνωρίζει τα έσοδα σε βάθος χρόνου χρησιμοποιώντας τη μέθοδο εισροών (input method), η οποία βασίζεται στο πραγματικό κόστος που έχει πραγματοποιηθεί μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία για το έργο ανάπτυξης ακινήτων σε σύγκριση με το συνολικό προϋπολογισμένο κόστος για τα αντίστοιχα έργα ανάπτυξης. Αναφορικά με τον προσδιορισμό του προϋπολογισμένου κόστους απαιτείται σημαντική κρίση από την Διοίκηση λόγω της πολυπλοκότητας, του μεγέθους (προϋπολογισμός κόστους) και της μακροπρόθεσμης διάρκειας (χρονισμός υλοποίησης) των έργων ανάπτυξης.

4.2 Σημαντικές 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. Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)

Το Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) ορίζεται ως εξής: Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.

Η συμφωνία των αποτελεσμάτων EBITDA με τα συνολικά αποτελέσματα μετά φόρων της Εταιρίας είναι ως εξής:

	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
EBITDA	67.094	90.714
Αποσβέσεις	(3.463)	(3.193)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.998	2.038
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(49.294)	(46.048)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	20.335	43.511
Φόρος εισοδήματος	(7.140)	(11.148)
Καθαρά κέρδη/(Ζημιές)	13.195	32.363

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Κατά την 31.12.2024 σύμφωνα με την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρίας που διενεργήθηκε από ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ανήλθε σε €603,0 εκατ..

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
1 Ιανουαρίου	624.956	616.477
Μεταβολές εύλογης αξίας ¹	(32.254)	23.350
Μεταφορές σε αποθέματα – σε εύλογη αξία ² (σημείωση 10)	(34.376)	(48.218)
Μεταφορές από αποθέματα – σε κόστος κτήσης ³ (σημείωση 10)	5.190	8.161
Μεταφορές σε δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – σε εύλογη αξία ⁴ (σημείωση 11)	(3.664)	(4.269)
Μεταφορές από δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – σε κόστος κτήσης ⁵ (σημείωση 11)	1.688	384
Μεταφορές σε ενσώματα πάγια – σε εύλογη αξία ⁴ (σημείωση 7)	(255)	-
Μεταφορές από Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία – σε κόστος κτήσης ⁶ (σημείωση 7)	670	3.968
Κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδύσεων σε ακίνητα	27.337	9.323
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 22)	13.735	15.780
31 Δεκεμβρίου	603.027	624.956

¹ Το ποσό των €32,3 εκατ. αφορά ζημιές εύλογης αξίας των έργων υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για το 2024, λαμβάνοντας υπόψη και το υψηλότερο κόστος κατασκευής συγκεκριμένων έργων.

² Το ποσό των €34,4 εκατ. αφορά σε έργα υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για τα οποία εντός του 2024 η διοίκηση του Ομίλου Lamda Development S.A. αποφάσισε, μετά από σχετική αναθεώρηση του εγκεκριμένου από το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής εταιρίας προϋπολογισμού, την ανάπτυξη τους με σκοπό τη μελλοντική πώληση τους, αντί της ανάπτυξης με σκοπό τη μελλοντική μίσθωση/εμπορική εκμετάλλευση τους όπως ίσχυε στις 31.12.2023.

³ Το ποσό των €5,2 εκατ. αφορά σε έργα υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για τα οποία εντός του 2024 η διοίκηση του Ομίλου Lamda Development S.A. αποφάσισε, μετά από σχετική αναθεώρηση του εγκεκριμένου από το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής εταιρίας προϋπολογισμού, την ανάπτυξη τους με σκοπό τη μελλοντική μίσθωση/εμπορική εκμετάλλευση τους, αντί της ανάπτυξης με σκοπό τη μελλοντική πώληση τους όπως ίσχυε στις 31.12.2023.

⁴ Τα ποσά των €3,7 εκατ. και €0,3 εκατ. αφορούν σε έργα υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για τα οποία εντός του 2024 η διοίκηση του Ομίλου Lamda Development S.A. αποφάσισε, μετά από σχετική αναθεώρηση του εγκεκριμένου από το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής εταιρίας προϋπολογισμού, τη μελλοντική ιδιοχρησιμοποίησή τους, αντί της ανάπτυξης τους με σκοπό τη μελλοντική μίσθωση/εμπορική εκμετάλλευση τους όπως ίσχυε στις 31.12.2023. Το ποσό των €3,7 εκατ. αφορά την αξία γης η οποία κατέχεται ως δικαίωμα επιφανείας.

⁵ Το ποσό των €1,7 εκατ. αφορά σε έργα υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για τα οποία εντός του 2024 η διοίκηση του Ομίλου Lamda Development S.A. αποφάσισε, μετά από σχετική αναθεώρηση του εγκεκριμένου από το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής εταιρίας προϋπολογισμού, την ανάπτυξη τους με σκοπό τη μελλοντική μίσθωση/εμπορική εκμετάλλευση τους, αντί της ανάπτυξης με σκοπό τη μελλοντική πώληση τους όπως ίσχυε στις 31.12.2023. Το εν λόγω ποσό αφορά την αξία γης η οποία κατέχεται ως δικαίωμα επιφανείας.

⁶ Το ποσό των €0,7 εκατ. αφορά σε έργα υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για τα οποία εντός του 2024 η διοίκηση του Ομίλου Lamda Development S.A. αποφάσισε, μετά από σχετική αναθεώρηση του εγκεκριμένου από το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής εταιρίας προϋπολογισμού, την ανάπτυξη τους με σκοπό τη μελλοντική μίσθωση/εμπορική εκμετάλλευση τους, αντί της μελλοντική ιδιοχρησιμοποίησής τους όπως ίσχυε στις 31.12.2023.

⁷ Το ποσό των €27,3 εκατ. αφορά κεφαλαιουχικές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν κατά το 2024 για τα επενδυτικά ακίνητα υπό ανάπτυξη στο έργο του Ελληνικού.

Οι μεταφορές που περιγράφονται ανωτέρω έγιναν κατ'εφαρμογή της λογιστικής πολιτικής σχετικά με τις Επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 2.6).

Το σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα αφορούν έργα υπό κατασκευή με καθεστώς ιδιοκτησίας καθώς και με δικαίωμα επιφανείας για 99 χρόνια που προορίζονται για τις κάτω αναφερόμενες χρήσεις σύμφωνα με το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού- Αγίου Κοσμά, συμφώνως προς τις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 4062/2012 ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει:

α) Καταστήματα λιανικής και παροχής υπηρεσιών, καθώς και χώρων στάθμευσης.

β) Τουριστικές και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, καθώς και χώρους αναψυχής, θέρετρα, καζίνο και χώρους αθλητικών εγκαταστάσεων.

γ) Γραφεία και εγκαταστάσεις εκπαίδευσης και έρευνας, όπως σχολεία, πανεπιστήμια, ερευνητικά κέντρα και λοιπές σχετικές εγκαταστάσεις.

δ) Χώροι αναψυχής και πρασίνου, εστίασης και αναψυκτήριων, αθλητικών εγκαταστάσεων και λοιπών πολιτιστικών δραστηριοτήτων, κοινωνικών λειτουργιών και πρότυπων αστικών υποδομών.

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

Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων, διεξάγονται κάθε εξάμηνο ή συχνότερα εφόσον οι συνθήκες της αγοράς, δηλαδή οι όροι των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων ή τα επίπεδα τιμών πώλησης, παρουσιάζουν σημαντική διαφοροποίηση από αυτές που ίσχυαν κατά την προηγούμενη περίοδο αναφοράς. Οι αποτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές, κατά κύριο λόγο με βάση την εισοδηματική προσέγγιση των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) για τα ακίνητα εν λειτουργία οι οποίες είναι βασισμένες σε εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων καθώς και (όπου είναι αυτό εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) των επενδυτικών ακινήτων, τον προσδιορισμό ενός exit value καθώς και την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Για τα επενδυτικά ακίνητα «υπό ανάπτυξη» εφαρμόζεται ένας συνδυασμός της υπολειμματικής μεθόδου και της ως άνω εισοδηματικής προσέγγισης. Σε ορισμένες δε περιπτώσεις, όπου κρίνεται απαραίτητο, η αποτίμηση βασίζεται στην μέθοδο των συγκριτικών τιμών. Οι προαναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης εμπίπτουν στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση 3.3.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, με βάση τις εκτιμώμενες εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα υπό ανάπτυξη, προέκυψαν ζημιές εύλογης αξίας ύψους €32,3 εκατ. (31.12.2023: κέρδη €23,4 εκατ.) λαμβάνοντας υπόψη και το υψηλότερο κόστος κατασκευής συγκεκριμένων έργων.

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

	Discount rates		Exit yields	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Επενδύσεις σε Ακίνητα	6,25%-11,74%	6,55%-11,54%	4,25%-8,50%	4,25%-8,50%

Τα discount rates και exit yields την 31.12.2024, έχουν ελαφρώς απομειωθεί σε σχέση με την 31.12.2023 λόγω της ωρίμανσης των επιμέρους έργων που συνεπάγεται μείωση του επιχειρηματικού ρίσκου ανάπτυξης.

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

Ανάλυση ευαισθησίας

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

Ποσά σε € χιλ. εκατ.	Discount rates		Exit yields		Επίπτωση χρονισμού ¹	Μεταβολή κατασκευαστικού κόστους ²	
	-0,50%	+0,50%	-0,50%	+0,50%		-15%	+15%
Επίπτωση στις αποτιμήσεις	57,7	(53,2)	47,9	(41,0)	(164,2)	107,3	(116,2)

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

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

Επί μέρους των επενδυτικών ακινήτων, λογιστικής αξίας περίπου €28 εκατ., υφίστανται βάρη και προσημειώσεις, την 31.12.2024.

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

Οι προαναφερόμενες εκτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων έχουν λάβει υπόψη, την οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.1, και το εξαγόμενο αποτέλεσμα των αποτιμήσεων από τους ανεξάρτητους εκτιμητές αποτελεί τη βέλτιστη, βάσει των συνθηκών, εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων 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 εξαπλώση 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 προχώρησε στην επιβολή δασμών σε αντίπαλες οικονομίες οι οποίοι εναρμονίζονται με τα σχέδιά του για την αύξηση της πίεσης και του άμεσου ανταγωνισμού με την Κίνα στην περιοχή της Ασίας του Ειρηνικού ωκεανού.

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 συνολικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας αποτιμήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές με βάση την εύλογη αξία, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα (RICS Valuation-Global Standards – Red Book) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνομόνων (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 συμπιέζονται 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 εταιρείες 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 εταιρείες 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 ιδιαίτερος της Ομοσπονδιακής Τράπεζας των ΗΠΑ, κάτι που μετέβαλε 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. Συνεπώς, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές θα συνεχίσουν να παρακολουθούν τις παγκόσμιες τάσεις που θα αναπτυχθούν τους επόμενους μήνες και πώς αυτές μπορεί να επηρεάσουν την τοπική οικονομική σκηνή με ιδιαίτερη προσοχή στην αγορά ακινήτων. Ως εκ τούτου, και για την αποφυγή αμφιβολιών, η εκτίμηση τους δεν αναφέρεται ότι υπόκειται σε «εκτιμητική αβεβαιότητα» όπως ορίζεται στην οδηγία υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία/Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή Πρακτικών Εκτίμησης των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών 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 αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών και οικονομικών κινδύνων που περιγράφονται παραπάνω μαζί με την αναμενόμενη πιο συντηρητική μείωση των επιτοκίων λόγω του επίμονου δομικού πληθωρισμού, επισημαίνουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

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

Δεν υπήρξε καμία αλλαγή στη μεθοδολογία αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για τις επενδύσεις σε ακίνητα. Η Διοίκηση και οι εξωτερικοί εκτιμητές είναι της άποψης ότι τα προεξοφλητικά επιτόκια (discount rates) και οι αποδόσεις εξόδου (exit yields) είναι εύλογα με βάση τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και τις αποδόσεις που αναμένουν οι επενδυτές για τα συγκεκριμένα εμπορικά κέντρα, τα οποία θεωρούνται 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 κατά την επισκόπηση των ενδιάμεσων και ετήσιων αποτελεσμάτων.

Κατά τον προσδιορισμό της επιμέτρησης της εύλογης αξίας, ελήφθη υπόψη ο αντίκτυπος πιθανών θεμάτων που σχετίζονται με το κλίμα, συμπεριλαμβανομένης της νομοθεσίας, που μπορεί να επηρεάσει την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων στις οικονομικές καταστάσεις. Ειδικά για τις επενδύσεις σε ακίνητα η Εταιρία λαμβάνει υπόψη την επίδραση των φυσικών και μεταβατικών κινδύνων, καθώς και εάν οι επενδυτές θα λάμβαναν υπόψη τους αυτούς τους κινδύνους στις εκτιμήσεις τους. Η Εταιρία έχει αξιολογήσει εάν οι επενδύσεις σε ακίνητα που κατέχει είναι εκτεθειμένες σε φυσικούς κινδύνους, όπως πλημμύρες και αυξανόμενες δασικές πυρκαγιές, αλλά πιστεύει ότι αυτή τη στιγμή δεν ισχύει κάτι τέτοιο. Ωστόσο, η Εταιρία πιστεύει ότι θα μπορούσε, σε κάποιο βαθμό, να επηρεαστεί από κινδύνους μετάβασης και, πιο συγκεκριμένα, από τις αυξανόμενες απαιτήσεις για ενεργειακή απόδοση των κτιρίων λόγω της σχετικής με το κλίμα νομοθεσίας και κανονισμών, καθώς και από τις αυξανόμενες απαιτήσεις των ενοικιαστών/καταστηματαρχών για χαμηλές εκπομπές 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 των επενδυτικών ακινήτων 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 στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία του ενεργητικού.

7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε € χιλ.

Κόστος κτήσης

	Εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποι- ήσεις υπό εκτέλεση ¹	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	-	336	1.167	38.114	39.617
Προσθήκες	-	16	604	1.371	1.991
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 22)	-	-	-	437	437
Μεταφορές ¹	31.368	-	-	(31.368)	-
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6)	-	-	-	(3.968)	(3.968)
31 Δεκεμβρίου 2023	31.368	352	1.771	4.586	38.077
1 Ιανουαρίου 2024	31.368	352	1.771	4.586	38.077
Προσθήκες	-	30	952	3.214	4.196
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 22)	-	-	-	679	679
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6)	-	-	-	255	255
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6)	-	-	-	(670)	(670)
31 Δεκεμβρίου 2024	31.368	382	2.723	8.064	42.537

Συσσωρευμένες αποσβέσεις

1 Ιανουαρίου 2023	-	(188)	(292)	-	(480)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.063)	(34)	(150)	-	(1.247)
Μεταφορές	-	(11)	11	-	-
31 Δεκεμβρίου 2023	(1.063)	(233)	(431)	-	(1.727)
1 Ιανουαρίου 2024	(1.063)	(233)	(431)	-	(1.727)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.152)	(30)	(249)	-	(1.431)
31 Δεκεμβρίου 2024	(2.215)	(263)	(680)	-	(3.158)

Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	30.305	119	1.340	4.586	36.350
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	29.153	119	2.043	8.064	39.379

¹ Οι «Μεταφορές» από τις Ακίνητοποιήσεις σε εκτέλεση στα Κτίρια αφορά το έργο Experience Center του οποίου η κατασκευή ολοκληρώθηκε το 2023.

Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις την 31.12.2024.

8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε € χιλ.

Κόστος κτήσης

	Λογισμικό	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	806	806
Προσθήκες	272	272
31 Δεκεμβρίου 2023	1.078	1.078
1 Ιανουαρίου 2024	1.078	1.078
Προσθήκες	883	883
31 Δεκεμβρίου 2024	1.961	1.961

Συσσωρευμένες αποσβέσεις

1 Ιανουαρίου 2023	(170)	(170)
Αποσβέσεις χρήσης	(186)	(186)
31 Δεκεμβρίου 2023	(356)	(356)
1 Ιανουαρίου 2024	(356)	(356)
Αποσβέσεις χρήσης	(242)	(242)
31 Δεκεμβρίου 2024	(598)	(598)

Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2023	722	722
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2024	1.363	1.363

9. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

Τον Οκτώβριο 2024 συστάθηκε η εταιρία ειδικού σκοπού AURA RESIDENTIAL A.E., στην οποία συμμετέχει κατά ποσοστό 80% η εταιρία XERIS VENTURES LIMITED (συμφερόντων της οικογένειας κ. Σπύρου Λάτση) και 20% ο Όμιλος μέσω της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.. Κύρια δραστηριότητα της εταιρίας αποτελεί η ανάπτυξη και εκμετάλλευση Build-to-Rent (BtR) έργου εντός του οικοδομικού τετραγώνου «ΑΥ 1.4» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, το οποίο εκτιμάται πως θα έχει ολοκληρωθεί μέχρι τέλος του 2028. Η Εταιρία κατέβαλε κατά τη σύσταση της ανωτέρω συγγενής εταιρίας το συνολικό ποσό των €2,2 εκατ., ενώ το υπολειπόμενο ποσό των €6,7 εκατ. αναμένεται να καταβληθεί σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τον Ν.4548/2018 και παρουσιάζεται στις Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση [31](#)).

10. Αποθέματα

Ποσά σε € χιλ.

	31.12.2024	31.12.2023
Ακίνητα υπό ανάπτυξη	1.050.310	1.103.502
Σύνολο	1.050.310	1.103.502
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		
Ακίνητα υπό ανάπτυξη	(40.746)	(38.945)
Σύνολο	(40.746)	(38.945)
Συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	1.009.564	1.064.557
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	608.478	880.020
Κυκλοφορούν ενεργητικό	401.086	184.537
Σύνολο	1.009.564	1.064.557

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, στα αποθέματα περιλαμβάνονται οικόπεδα υπό ανάπτυξη με σκοπό τη μεταγενέστερη πώληση, και παρουσιάζονται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Ακίνητα υπό ανάπτυξη

Ποσά σε € χιλ.

Υπόλοιπο 01.01.2023	1.026.851
Κόστος ανάπτυξης	105.738
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα – σε εύλογη αξία (σημείωση 6)	48.218
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα – σε κόστος κτήσης (σημείωση 6)	(8.161)
Απομειώσεις αξίας αποθεμάτων	(38.945)
Πωλήσεις αποθεμάτων	(116.880)
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 22)	47.736
Υπόλοιπο 31.12.2023	1.064.557
Κόστος ανάπτυξης	126.588
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα – σε εύλογη αξία (σημείωση 6)	34.376
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα – σε κόστος κτήσης (σημείωση 6)	(5.190)
Μεταφορές από δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων (σημείωση 11)	12.921
Απομειώσεις αξίας αποθεμάτων	(1.801)
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	(265.515)
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 22)	43.628
Υπόλοιπο 31.12.2024	1.009.564

Στα αποθέματα που έχουν ταξινομηθεί στο κυκλοφορούν ενεργητικό την 31.12.2024, περιλαμβάνονται οικόπεδα υπό ανάπτυξη, ποσού €401,1 εκατ. (31.12.2023: €184,5 εκατ.), που αφορούν σε οικόπεδα και ακίνητα της έκτασης στο Ελληνικό που αναμένεται να πωληθούν άμεσα σε τρίτους στα πλαίσια του συνήθους κύκλου λειτουργίας του Ομίλου στην φάση 2025-2028 της επενδυτικής περιόδου.

Αποθέματα που έχουν ταξινομηθεί στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό την 31.12.2024, ποσού €608,5 εκατ. (31.12.2023: €880,0 εκατ.), αφορούν σε οικόπεδα και ακίνητα της έκτασης στο Ελληνικό, τα οποία η Εταιρία έχει σκοπό να κρατήσει για την ανάπτυξη και πώληση τους πέραν του συνήθους κύκλου λειτουργίας και στη μετέπειτα διάρκεια της επενδυτικής περιόδου.

Η Εταιρία σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης (συμπεριλαμβανομένων αποτιμήσεων από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές) προχώρησε σε έλεγχο απομείωσης της αξίας των αποθεμάτων που κατείχε την 31 Δεκεμβρίου 2024 και προέκυψε ανάγκη μείωσης της λογιστικής αξίας των αποθεμάτων ακινήτων υπό ανάπτυξη στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους. Την 31 Δεκεμβρίου 2024 η λογιστική αξία των αποθεμάτων που αποτιμώνται στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία ήταν €11.536 χιλ.. Η μεταβολή των σωρευμένων προβλέψεων απομείωσης αποθεμάτων παρουσιάζεται ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

Υπόλοιπο έναρξης	31.12.2024	31.12.2023
	(38.945)	-
Απομειώσεις αξίας αποθεμάτων	(1.801)	(38.945)
Υπόλοιπο λήξης	(40.746)	(38.945)

Επί μέρους των αποθεμάτων της Εταιρίας, λογιστικής αξίας περίπου €236 εκατ., υφίστανται βάρη και προσημειώσεις την 31.12.2024.

11. Μισθώσεις

Στα «Ακίνητα υπό ανάπτυξη», οι μισθώσεις αναφέρονται στις εκτάσεις γης με δικαίωμα επιφανείας για 99 χρόνια ύψους €60.391 χιλ., από το οποίο ποσό €5.947 χιλ. αφορά σε ενσώματα πάγια και €54.444 χιλ. σε αποθέματα προς ανάπτυξη με σκοπό τη μεταγενέστερη πώληση. Το μέρος των μισθώσεων που αφορά σε Επενδύσεις σε ακίνητα έχει ήδη ενσωματωθεί στις «Επενδύσεις σε ακίνητα» σύμφωνα με το ΔΛΠ 40. Για τα «Ακίνητα υπό ανάπτυξη» δεν έχει αναγνωρισθεί σχετική υποχρέωση από μισθώσεις καθώς εισφέρθηκαν κατά την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου του 2021.

Οι μεταβολές των δικαιωμάτων χρήσης της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01-31.12.2024 και 01.01-31.12.2023 παρουσιάζονται στον κατωτέρω:

Ποσά σε € χιλ.

	Ακίνητα υπο ανάπτυξη		Αυτοκίνητα	Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
	Ενσώματα πάγια	Αποθέματα			
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2023	8.867	62.393	412	5.163	76.835
Προσθήκες εντός χρήσης	-	-	367	1.228	1.595
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	-	-	-	78	78
Αποσβέσεις	(59)	-	(211)	(1.491)	(1.761)
Κόστος πωληθέντων οικοπέδων με δικαίωμα επιφανείας	-	(3.749)	-	-	(3.749)
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6)	(6.489)	6.105	-	-	(384)
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6)	-	4.269	-	-	4.269
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2023	2.319	69.018	568	4.978	76.883
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2024	2.319	69.018	568	4.978	76.883
Προσθήκες εντός χρήσης	-	-	548	-	548
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	-	-	-	666	666
Αποσβέσεις	(1)	-	(284)	(1.505)	(1.790)
Μεταφορές σε αποθέματα (σημείωση 10)	-	(12.921)	-	-	(12.921)
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6)	(35)	(1.653)	-	-	(1.688)
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6)	3.664	-	-	-	3.664
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2024	5.947	54.444	832	4.139	65.362

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

Ποσά σε € χιλ.

Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2023

Προσθήκες
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων
Χρεωστικοί τόκοι
Πληρωμές μισθωμάτων

Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Σύνολο

Αυτοκίνητα	Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
416	5.282	5.698
367	1.228	1.595
-	78	78
20	214	234
(226)	(1.824)	(2.050)
577	4.979	5.556

Ποσά σε € χιλ.

Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2024

Προσθήκες
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων
Χρεωστικοί τόκοι
Πληρωμές μισθωμάτων

Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Σύνολο

Αυτοκίνητα	Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
577	4.979	5.556
550	-	550
-	666	666
25	184	209
(304)	(1.358)	(1.662)
848	4.471	5.319

1.412
3.907
5.319

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων 31.12.2024 είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως :

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024
Μέχρι 1 έτος	1.412
Από 1 έως 2 έτη	1.039
Από 3 έως 5 έτη	2.868
Μετά από 5 έτη	-
Σύνολο	5.319

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

12. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Πελάτες	87.469	81.379
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(58.963)	(58.963)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	28.506	22.416
Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις	1.111	670
Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένου δανείου ¹	1.480	1.480
ΦΠΑ εισπρακτέο ²	-	7.084
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31) ³	56.250	76.488
Προκαταβολές προμηθευτών	46.033	45.642
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31) ⁴	27.028	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	9.207	7.892
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	569	102
Μείον: Απομείωση λοιπών απαιτήσεων	(491)	(491)
Σύνολο	169.693	161.283
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	40.299	134
Κυκλοφορούν ενεργητικό	129.394	161.149
Σύνολο	169.693	161.283

¹ Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένου δανείου

Τα έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένων δανείων περιλαμβάνουν έξοδα τα οποία σχετίζονται με ενεργές δανειακές συμβάσεις της Εταιρίας, οι οποίες κατά την 31.12.2024 παραμένουν μη εκταμιευμένες.

² ΦΠΑ Εισπρακτέο

Η μείωση του ΦΠΑ εισπρακτέου οφείλεται κυρίως στον συμψηφισμό με ΦΠΑ πωλήσεων.

³ Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη

Η μείωση των απαιτήσεων από συνδεδεμένα μέρη την 31.12.2024 συγκριτικά με την 31.12.2023 οφείλεται κυρίως σε είσπραξη απαιτήσεων από τις συνδεδεμένες εταιρίες LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. συνολικού ποσού περίπου €59,2 εκατ., ενώ ταυτόχρονα σχηματίστηκαν νέες απαιτήσεις από τις ELLINIKON PARK TOWER και AURA RESIDENTIAL A.E. ποσού €38,8 εκατ. στο πλαίσιο πώλησης αποθεμάτων το 2024 (σημείωση 24).

⁴ Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

Τον Δεκέμβριο του 2024 η Εταιρία υπέγραψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με την συγγενή εταιρία AURA RESIDENTIAL A.E. συνολικού κεφαλαίου €27,0 εκατ. με ημερομηνία αποπληρωμής τον Δεκέμβριο 2034 και επιτόκιο αναφοράς ετήσιου Euribor πλέον περιθωρίου.

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

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	59.454	59.456
Χρέωση/(πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	(2)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	59.454	59.454

Η ταξινόμηση του κονδυλίου «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» της Εταιρίας σε χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, καθώς και η πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία την 31 Δεκεμβρίου 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023 παρατίθεται παρακάτω:

	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2024	219.940	-	219.940
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής (ζημιάς)	(59.454)	-	(59.454)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024	160.486	-	160.486
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2024	9.207	-	9.207
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2024	169.693	-	169.693

	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2023	205.761	-	205.761
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής (ζημιάς)	(59.454)	-	(59.454)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	146.307	-	146.307
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2023	14.976	-	14.976
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2023	161.283	-	161.283

Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς - Απλοποιημένη προσέγγιση:

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση κυρίως σε τραπεζικές καταθέσεις, προκαταβολές προς τρίτους και λοιπές συμβατικές απαιτήσεις. Ειδικότερα, η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση χρησιμοποιώντας πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων από εκμισθώσεις ακινήτων και ελλιμενισμούς.

Κατά τη διάρκεια του 2024 η Εταιρία κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 δεν αναγνώρισε προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς (2023: €0 χιλ.).

ΦΠΑ εισπρακτέο

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

13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Διαθέσιμα σε τράπεζες	11.497	46.670
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	274.600	72.000
Διαθέσιμα στο ταμείο	3	1
Σύνολο	286.100	118.671

Λαμβάνοντας υπόψη την πιστοληπτική ικανότητα των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς, δεν αναμένονται ζημίες. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε το 2024 κάτι που αποτυπώθηκε και στις εκθέσεις αξιολόγησης των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών. Σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο των τραπεζικών διαθεσίμων βλέπε επίσης σημείωση 3.

14. Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Διαθέσιμα σε τράπεζες	-	11.893
Σύνολο	-	11.893
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-	105
Κυκλοφορούν ενεργητικό	-	11.788
Σύνολο	-	11.893

Τα δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα αφορούν εξασφαλίσεις για την έκδοση τραπεζικών εγγυητικών επιστολών για διάφορους φορολογικούς και εμπορικούς σκοπούς της Εταιρίας, οι οποίες έληξαν εντός του 2024 καθώς οι ανάγκες έκδοσης τους εξέλειπαν.

15. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος:		
Πελάτες	28.506	22.416
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	56.250	76.488
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	27.028	-
Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένου δανείου	1.480	1.480
Προκαταβολές προμηθευτών	46.033	45.642
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	1.189	281
Υποσύνολο	160.486	146.307
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	286.100	118.671
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	-	11.893
Υποσύνολο	286.100	130.564
Σύνολο	446.586	276.871

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων στο αποσβεσμένο κόστος:		
Προμηθευτές	23.688	53.084
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	7.959	7.473
Προκαταβολές πελατών	42.099	34.407
Προπωλήσεις ακινήτων - Συνδεδεμένα μέρη	500	-
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	450	591
Υποσύνολο	74.696	95.555
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.319	5.556
Δάνεια	230.767	230.790
Υποσύνολο	236.086	236.346
Σύνολο	310.782	331.901

Παράγωγα που προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου:		
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	-	743
Σύνολο	310.782	332.644

16. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε € χιλ.	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
1 Ιανουαρίου 2023	9.150.000	915.000
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(2.442.429)	(244.243)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	430.000	43.000
31 Δεκεμβρίου 2023	7.137.571	713.757
1 Ιανουαρίου 2024	7.137.571	713.757
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(844.000)	(84.400)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-
31 Δεκεμβρίου 2024	6.293.571	629.357

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται την 31.12.2024 σε €629.357 χιλ. διαιρούμενο σε 6.293.571 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €100,00 έκαστη.

Η Εταιρία εντός του 2024 πραγματοποίησε τις παρακάτω μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου:

- Τον Φεβρουάριο του 2024 πραγματοποίησε μείωση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών συνολικού ποσού €7.550.000 με κατάργηση 75.500 μετοχών ονομαστικής αξίας €100,00 έκαστη.
- Τον Απρίλιο του 2024 πραγματοποίησε μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών συνολικού ποσού €5.750.000 με κατάργηση 57.500 μετοχών ονομαστικής αξίας €100,00 έκαστη.
- Στις 07 Αυγούστου 2024 πραγματοποίησε μείωση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €71.100.000 με κατάργηση 711.000 μετοχών ονομαστικής αξίας €100,00 έκαστη.

17. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε € χιλ.	Τακτικό αποθεματικό	Σωρευμένα αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	Συνεισφορά μητρικής από παροχή συμμετοχικών τίτλων	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	2.310	5	-	2.315
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	2.305	-	-	2.305
Μεταβολές κατά την διάρκεια χρήσης	-	(12)	566	554
31 Δεκεμβρίου 2023	4.615	(7)	566	5.174
1 Ιανουαρίου 2024	4.615	(7)	566	5.174
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	2.121	-	-	2.121
Μεταβολές κατά την διάρκεια χρήσης	-	(96)	1.885	1.789
31 Δεκεμβρίου 2024	6.736	(103)	2.451	9.084

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.

Η Εταιρία προέβη το 2024 σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ποσού €2.121 χιλ. επί των πραγματοποιηθέντων κερδών της χρήσης 2024.

Η Εταιρία προέβη το 2023 σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ποσού €2.305 χιλ. επί των πραγματοποιηθέντων κερδών της χρήσης 2023.

18. Δάνεια

Ποσά σε € χιλ.

31.12.2024 31.12.2023

Μακροπρόθεσμα δάνεια

Ομολογιακός δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)

230.000 230.000

Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων

230.000 230.000

Βραχυπρόθεσμα δάνεια

Ομολογιακός δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)

767 790

Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων

767 790

Συνολικός δανεισμός

230.767 230.790

Η μεταβολή του δανεισμού αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

31.12.2024 31.12.2023

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου

230.790 83.710

Δάνεια που ελήφθησαν κατά τη διάρκεια της χρήσης

- 230.000

Αποπληρωμή δανεισμού

- (80.000)

Παρακρατούμενοι φόροι

- (744)

Τόκοι που εξοφλήθηκαν

(18.521) (4.362)

Τόκοι που χρεώθηκαν

18.498 2.186

Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου

230.767 230.790

Το Δεκέμβριο του 2023, η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη δανειακής σύμβασης με τη LAMDA FINANCE S.A. (100% θυγατρική του Ομίλου LAMDA Development) συνολικού κεφαλαίου €230,0 εκατ. αποτελούμενο από δύο διακριτές σειρές των €115,0 εκατ. έκαστη. Το επιτόκιο αναφοράς είναι κυμαινόμενο και υπολογίζεται βάσει EURIBOR 12 μηνών και περιθώριο 4,24%. Η απώτατη ημερομηνία αποπληρωμής και των δύο σειρών ορίζεται η 20.05.2028. Προς εξασφάλιση της αποπληρωμής της ανωτέρω χρηματοδότησης προβλέπεται η παροχή εξασφαλιστικών δικαιωμάτων, όπως ενδεικτικά, η σύσταση υποθήκης σε ακίνητα της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., περιορισμοί στις διανομές μερισμάτων προς τους μετόχους, η ενεχυρίαση των μετοχών, καθώς και ενεχυρίαση των απαιτήσεων από τη Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών.

Χρηματοδότηση για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό

Η πληροφόρηση σχετικά με την τραπεζική χρηματοδότηση της Εταιρίας παρέχεται στη σημείωση 3.1.

19. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Ποσά σε € χιλ.

31.12.2024

31.12.2023

Απαιτήσεις Υποχρεώσεις Απαιτήσεις Υποχρεώσεις

Παράγωγα αντιστάθμισης
ταμειακών ροών (IRS)

- - 743 -

Σύνολο

- - 743 -

Μη κυκλοφορούν

- - 743 -

Κυκλοφορούν

- - - -

Σύνολο

- - 743 -

Η Εταιρία είχε συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με τις μελλοντικές τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις της για ποσό έως €100,0 εκατ. με λήξη τον Ιούνιο του 2031. Κατά την 03.01.2024, η εν λόγω σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων τερματίστηκε, ενώ η Εταιρία δεν έχει κάνει χρήση των ανωτέρω τραπεζικών δανειακών συμβάσεων μέχρι και την ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η ανωτέρω σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία και η μεταβολή (κέρδος €37,0 χιλ.) καταχωρήθηκε το 2024 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (γραμμή «Χρηματοοικονομικά Έσοδα» - «Κέρδη από πώληση/αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων») καθώς δεν εφαρμόστηκε λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου.

Το σύνολο της εύλογης αξίας των παραγώγων, (όπου η μέθοδος αποτίμησης εμπίπτει στην ιεραρχία 2, όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση 3.3), απεικονίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως

μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση όταν η εναπομένουσα διάρκεια της δανειακής σύμβασης (αντισταθμιζόμενο στοιχείο) είναι μεγαλύτερη από 12 μήνες.

20. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

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

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	564	301
Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων προγράμματος	-	-
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομική Θέσης	564	301

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

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	98	67
Χρηματοοικονομικό κόστος	9	7
Συνήθης επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	107	74
Αναγνώριση προϋπηρεσίας	17	-
Ζημιές / (κέρδη) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	168	162
Ενδοομιλική μεταφορά προσωπικού	36	-
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	329	236

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

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Επανακαταμετρήσεις		
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) από αλλαγή υποθέσεων	(72)	-
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) λόγω προϋπηρεσίας	(51)	(15)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	(123)	(15)

Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης	301	222
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	98	67
Χρηματοοικονομικό κόστος	9	7
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(189)	(172)
Ζημία / (κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	168	162
Αναγνώριση προϋπηρεσίας	17	-
Ενδοομιλική μεταφορά προσωπικού	36	-
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	123	15
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - λήξη χρήσης	563	301

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

	31.12.2024	31.12.2023
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,23%	3,20%
Πληθωρισμός	2,00%	2,10%
Μελλοντικές αυξήσεις συντάξεων	4,00%	2,10%
Αναμενόμενη διάρκεια προγράμματος παροχών (έτη)	8	8

Σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβληθεί κατά -0,5%, η επίδραση από το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προσωπικού του Ομίλου θα μεταβάλλονταν κατά +€21,8 χιλ. Στην περίπτωση που το ποσοστό αύξησης μισθών μεταβληθεί κατά +0,5% τότε η επίδραση από το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προσωπικού του Ομίλου θα μεταβάλλονταν κατά +€21,5 χιλ..

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

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024
Έως 1 έτος	83
Μεταξύ 1 και 2 ετών	12
Μεταξύ 2 και 5 ετών	40
Πάνω από 5 έτη	594
	729

Η Εταιρία κατά την 31.12.2024 απασχολούσε προσωπικό με συμβάσεις ορισμένου χρόνου με συνέπεια να μην συντρέχουν προϋποθέσεις υποχρέωσης παροχών προς το προσωπικό σε περίπτωση αποχώρησης του.

21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Προμηθευτές	23.688	53.084
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	7.959	7.473
Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις)	238.036	99.638
Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	47.747	30.255
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	31.177	23.559
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη	6.156	2.905
Προπωλήσεις ακινήτων	42.099	34.407
Προπωλήσεις ακινήτων - Συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	500	-
Εγγυήσεις πελατών	440	580
Λοιπές υποχρεώσεις	10	11
Σύνολο	397.812	251.912
Μακροπρόθεσμες	440	580
Βραχυπρόθεσμες	397.372	251.332
Σύνολο	397.812	251.912

Τα αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) της Εταιρίας συνδέονται κυρίως με την αναγνώριση εσόδου σε βάθος χρόνου (over time) ή σε μια μεταγενέστερη δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) των πωλήσεων ακινήτων της, η οποία προκύπτει από την εκπλήρωση των σχετικών υποχρεώσεων εκτέλεσης ("performance obligation") βάσει του ΔΠΧΑ 15. Τα αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) με συνδεδεμένα μέρη σχετίζονται με αναγνώριση εσόδων στο πλαίσιο πώλησης οικοπέδων στις συνδεδεμένες εταιρίες BELT RIVIERA S.A. και MALT RIVIERA S.A. που πραγματοποιήθηκαν το 2023, για την ανάπτυξη οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων στην περιοχή του Ελληνικού.

Αναβαλλόμενα έσοδα * (συμβατικές υποχρεώσεις) και συνδεδεμένα μέρη

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024
Έναρξη χρήσης	129.893
Αναγνώριση εσόδων χρήσης	(473.917)
Αναγνώριση απαίτησης προς είσπραξη από πελάτες βάσει εκπλήρωσης συμβατικών όρων	629.807
Λήξη χρήσης	285.783

* Συμπεριλαμβάνονται και έσοδα από τη λειτουργία της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, την εκμίσθωση γης, καθώς και λοιπές δραστηριότητες της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε..

Η αύξησή των δεδουλευμένων εξόδων της Εταιρίας συγκριτικά με την 31.12.2023 οφείλεται κυρίως στην αυξημένη δραστηριότητα στην περιοχή του Ελληνικού, καθώς εντατικοποιούνται οι ενέργειες για την υλοποίηση των προγραμματισμένων εργασιών κατά την ωρίμανση των επενδυτικών φάσεων.

Τέλος οι προκαταβολές που έχει λάβει η Εταιρία για κρατήσεις από υποψήφιους αγοραστές ακινήτων την 31.12.2024 ανέρχονται σε €42.599 χιλ. (2023: €34.407 χιλ.). Ειδικότερα, στο πλαίσιο της σύστασης AURA RESIDENTIAL A.E. (κοινής εταιρίας ειδικού σκοπού) σε συνεργασία με την αλλοδαπή εταιρία «XERIS VENTURES LIMITED», η οποία ελέγχεται από συνδεδεμένα με την Εταιρία πρόσωπα, η Εταιρία έχει εισπράξει ποσό €500 χιλ. ως προκαταβολή για την ανάπτυξη και εκμετάλλευση Build-to-Rent έργου εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά. Η προκαταβολή ποσού €500 χιλ. επιστράφηκε τον Φεβρουάριο του 2025.

Οι λογιστικές αξίες των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσεγγίζουν τις εύλογες τους αξίες οι οποίες έχουν υπολογιστεί σύμφωνα με το επίπεδο ιεραρχίας 3 όπως επεξηγείται στη σημείωση 3.3.

22. Προβλέψεις για έργα υποδομής

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Προβλέψεις εκτιμώμενου κόστους έργων υποδομής	677.823	672.048
Μακροπρόθεσμες	505.507	502.541
Βραχυπρόθεσμες	172.316	169.507
Σύνολο	677.823	672.048

Εκτιμώμενο κόστος έργων υποδομής

Κατά την 31.12.2024 το εκτιμώμενο κόστος των έργων υποδομής αφορά στην αναπόφευκτη υποχρέωση της Εταιρίας, όπως ορίζεται στην σύμβαση αγοραπωλησίας μετοχών για την απόκτηση του 100% των μετοχών της Εταιρίας και για συγκεκριμένη χρονική περίοδο, για την πραγματοποίηση έργων δημοσίου ενδιαφέροντος όπως δρόμοι, δίκτυα κοινής ωφελείας, υπογειοποιήσεις και πεζογέφυρες, κ.α. τα οποία θα παραδοθούν στο Ελληνικό Δημόσιο με την ολοκλήρωσή τους χωρίς αντίτιμο. Το ποσό €677,8 εκατ. αφορά την παρούσα αξία των προβλέψεων. Η ονομαστική αξία του εκτιμώμενου και μη υλοποιημένου έως την 31.12.2024 κόστους έργων υποδομών είναι περίπου €794 εκατ. (31.12.2023: περίπου €827 εκατ.).

Ποσά σε € χιλ.

Υπόλοιπο 01.01.2023	628.614
Αναλώσεις της περιόδου	(54.338)
Χρηματοοικονομικό έξοδο (σημείωση 27)	28.993
Προσθήκες περιόδου λόγω αναθεωρημένου προϋπολογισμού	68.779
Υπόλοιπο 31.12.2023	672.048
Αναλώσεις της περιόδου	(89.225)
Χρηματοοικονομικό έξοδο (σημείωση 27)	29.801
Προσθήκες περιόδου λόγω αναθεωρημένου προϋπολογισμού ¹	65.199
Υπόλοιπο 31.12.2024	677.823

¹ Μέρος των προσθηκών ποσού €7.157 χιλ. (2023: €4.826 χιλ.) αναγνωρίστηκαν απευθείας στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (γραμμή «Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων») καθώς αφορούν αναλογία έργων/ακινήτων που έχουν ήδη πωληθεί.

Οι «Προσθήκες περιόδου λόγω αναθεωρημένου προϋπολογισμού» αφορούν επανεκτίμηση του προβλεπόμενου κόστους υποδομών όπως έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής εταιρίας στα πλαίσια της ετήσιας αναθεώρησης του προϋπολογισμού του Ομίλου Lamda Development S.A..

Στη συνέχεια, παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των προβλέψεων (σε παρούσα αξία) για έργα υποδομής για τις οποίες θα απαιτηθούν μελλοντικές ταμειακές εκροές:

Ποσά σε € χιλ.

31 Δεκεμβρίου 2024	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Προβλέψεις για έργα υποδομής	172.316	160.518	189.059	155.930	677.823

23. Αναβαλλόμενη φορολογία

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

Το ΤΑΙΠΕΔ κατείχε έως την 25.06.2021 το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας και σύμφωνα με την ΠΟΛ.1044/10.2.2015 «Κοινοποίηση των διατάξεων των άρθρων 44, 45 και 46 του νέου Κ.Φ.Ε. (Ν.4172/2013)» απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος οι εταιρίες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο ΤΑΙΠΕΔ, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 2 του Ν.3986/2011. Οι διατάξεις των άρθρων 44 έως και 46 του Ν.4172/2013 ισχύουν για τα εισοδήματα που αποκτώνται και τις δαπάνες που πραγματοποιούνται, κατά περίπτωση, στα φορολογικά έτη που αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2014 και μετά. Επισημαίνεται ότι και για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013 η Εταιρία σύμφωνα με το αριθμό πρωτοκόλλου Δ12Β 1080391 ΕΞ2014 – 22/5/2014 έγγραφο του ΥΠ. ΟΙΚ., Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων απαλλάσσόταν της φορολογίας εισοδήματος για το κάθε μορφής εισόδημα που προέκυπτε από την δραστηριότητά της κατά ρητή διατύπωση τόσο των διατάξεων της παρ. 6, του άρθρου

42, του Ν.3943/2011, όσο και αυτών της παρ. 13, του άρθρου 2, του Ν.3986/2011 καθ' όσον το μετοχικό κεφάλαιο της ανήκε εξ' ολοκλήρου στο ΤΑΙΠΕΔ. Κατά συνέπεια η Εταιρία έως και τη χρήση 2020 δεν είχε αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογία, εφόσον οι δηλώσεις της απαλλάσσονται της φορολογίας εισοδήματος. Μετά την απόκτηση του 100% των μετοχών της Εταιρίας την 25.06.2021 από την HELLINIKON GLOBAL I S.A. τα εισοδήματα της Εταιρίας από την χρήση 2021 και έπειτα υπόκεινται σε φορολόγηση και κατά συνέπεια η Εταιρία προχώρησε σε αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας για όλες τις προσωρινές διαφορές μεταξύ φορολογικής και λογιστικής βάσης.

Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(173.271)	(179.148)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	150.582	149.270
	(22.689)	(29.878)

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες, καθώς αφορά Επενδύσεις σε ακίνητα και Προβλέψεις εκτιμώμενου κόστος έργων υποδομής που έχουν μακροπρόθεσμη φύση.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	(29.878)	(23.666)
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	7.162	(6.215)
Χρέωση στα ίδια κεφάλαια	27	3
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	(22.689)	(29.878)

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 € χιλ.	Επενδύσεις σε ακίνητα	Αναγνώριση εσόδων	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	Αποθέματα	Παράγωγα Χρημ/κά προϊόντα	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	78.451	-	-	16.903	84.474	-	-	179.828
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	3.603	2.941	-	25	(7.414)	163	2	(680)
31 Δεκεμβρίου 2023	82.054	2.941	-	16.928	77.060	163	2	179.148
1 Ιανουαρίου 2024	82.054	2.941	-	16.928	77.060	163	2	179.148
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(8.561)	30.635	-	(2.547)	(25.240)	(163)	(1)	(5.877)
31 Δεκεμβρίου 2024	73.493	33.576	-	14.381	51.820	-	1	173.271

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

Ποσά σε € χιλ.	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Προβλέψεις εκτιμώμενου κόστος έργων υποδομής	Αναγνώριση εσόδων	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	49	147	138.295	16.418	1.253	156.162
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	14	(16)	9.556	(16.418)	(31)	(6.895)
(Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	3	-	-	-	-	3
31 Δεκεμβρίου 2023	66	131	147.851	-	1.222	149.270
1 Ιανουαρίου 2024	66	131	147.851	-	1.222	149.270
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	31	36	1.270	-	(52)	1.285
(Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	27	-	-	-	-	27
31 Δεκεμβρίου 2024	124	167	149.121	-	1.170	150.582

24. Πωλήσεις

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – τρίτα μέρη ¹	337.041	276.606
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – συνδεδεμένα μέρη ¹ (σημείωση 31)	62.500	-
Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων – τρίτα μέρη ²	419	6.394
Έσοδα από συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών – τρίτα μέρη ³	27.900	14.150
Έσοδα από συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών – συνδεδεμένα μέρη ³ (σημείωση 31)	21.000	-
Έσοδα από μεταχρέωση δαπανών σχετιζόμενων με το έργο του Ελληνικού - συνδεδεμένα μέρη ⁴ (σημείωση 31)	9.098	10.488
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων – τρίτα μέρη ⁵	16.303	15.687
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	44	8
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας – τρίτα μέρη	561	575
Έσοδα από παροχή οικονομικών και διοικητικών υπηρεσιών - συνδεδεμένα μέρη	1.716	-
Υπηρεσίες ελλιμενισμού	8.190	7.784
Λοιπές δραστηριότητες	4	347
Σύνολο	484.776	332.039

¹ Στα Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – τρίτα μέρη συμπεριλαμβάνεται αναγνώριση εσόδου από πωλήσεις αποθεμάτων (οικιστικά ακίνητα) σε βάθος χρόνου (over time) ποσού €148.873 χιλ. (2023: €95.976 χιλ.) και από πωλήσεις αποθεμάτων (οικοπέδων) σε μία δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) ποσού €188.168 χιλ. (2023: €180.630 χιλ.), βάσει του ΔΠΧΑ 15. Για το έτος 2024, στα Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνεται ποσό €62.500 χιλ. που αφορά πωλήσεις οικοπέδων σε συγγενή εταιρία του Ομίλου LAMDA Development (ELLINIKON PARK TOWER S.A.) και στη συγγενή εταιρία AURA RESIDENTIAL A.E.), με σκοπό την κατασκευή των οικιστικών και ξενοδοχειακών αναπτύξεων.

² Τα Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων – τρίτα μέρη αφορούν σχετικές υπηρεσίες που παρέχονται σε πελάτες της Εταιρίας και αναγνωρίζονται ως έσοδα σε βάθος χρόνου (over time) στο πλαίσιο πωλήσεων αποθεμάτων (οικοπέδων).

³ Τα Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών αφορούν μετακύλιση κόστους που πραγματοποιεί η Εταιρία για την συμβατική υποχρέωση υλοποίησης επενδύσεων υποδομών και αναγνωρίζονται ως έσοδα μία δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) στο πλαίσιο συμβάσεων συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών και αφορούν πωλήσεις αποθεμάτων (οικοπέδων). Για το έτος 2024, στα Έσοδα από συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών – συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνεται ποσό €21.000 χιλ. που αφορά σχετικές συμφωνίες με συγγενή εταιρία του Ομίλου LAMDA Development (ELLINIKON PARK TOWER S.A.) και με τη συγγενή εταιρία AURA RESIDENTIAL A.E..

⁴ Στα Έσοδα από μεταχρέωση δαπανών σχετιζόμενων με το έργο του Ελληνικού - συνδεδεμένα μέρη συμπεριλαμβάνεται στο 2024 ποσό €9.098 χιλ. που αφορά συμφωνίες με τις θυγατρικές του Ομίλου LAMDA Development (Lamda Vouliagmenis S.M.S.A. και Lamda Riviera S.M.S.A.) σχετικά με μεταχρέωση δαπανών που γίνονται πρωτογενώς από την Εταιρία και επιμερίζονται αναλογικά σε αυτές και αφορούν ενδεικτικά αμοιβές τεχνικών, μελετών, αρχιτεκτόνων και προσωπικού που απασχολείται με τα συγκεκριμένα υπό ανάπτυξη έργα.

⁵ Στα Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων – τρίτα μέρη περιλαμβάνονται κυρίως τα έσοδα από μισθώματα που προέρχονται από την εκμίσθωση του χώρου στον οποίο θα ανεγερθεί το Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα (IRC) της σύμπραξης των Hard Rock International και ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ.

Ανάλυση μεικτού κέρδους από πωλήσεις ακινήτων

Ποσά σε € χιλ.

	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – τρίτα μέρη	337.041	276.606
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – συνδεδεμένα μέρη	62.500	-
Έσοδα από συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών – τρίτα μέρη	27.900	14.150
Έσοδα από συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών – συνδεδεμένα μέρη	21.000	-
Υποσύνολο εσόδων από πωλήσεις ακινήτων	448.441	290.756
Κόστος πωληθέντων οικοπέδων με δικαίωμα επιφανείας	-	(3.749)
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων - ακίνητα υπό ανάπτυξη	(265.515)	(116.880)
Συνολικό κόστος πωληθέντων ακινήτων	(265.515)	(120.629)
Μεικτό κέρδος	182.926	170.127

Την 31.12.2024 η Εταιρία είχε υπογράψει οριστικά συμβόλαια πώλησης οικοπέδων και οικιστικών ακινήτων, συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών, καθώς και συμβάσεις διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων επί πωληθέντων οικοπέδων συνολικού τιμήματος ποσού €1.935.315 χιλ. (31.12.2023: €1.174.706 χιλ.), εκ των οποίων η αναγνώριση εσόδων για τη χρήση 2024 ήταν €448.860 χιλ. (2023: €297.150 χιλ.). Το εναπομένον ποσό των εσόδων €923.175 χιλ. αναμένεται να αναγνωρισθεί στις επόμενες περιόδους είτε σε βάθος χρόνου (over time) είτε σε μια δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) βάσει του ΔΠΧΑ 15.

Τα σημαντικότερα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων της Εταιρίας για την 31.12.2024 είχαν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

	31.12.2024	31.12.2023
Εντός 1 έτους	16.058	15.682
Μεταξύ 1 και 2 ετών	16.058	15.682
Μεταξύ 2 και 3 ετών	16.058	15.682
Μεταξύ 3 και 4 ετών	16.058	15.682
Μεταξύ 4 και 5 ετών	16.058	15.682
Μετά από 5 έτη	392.610	399.090
Σύνολο	472.900	477.499

25. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Ποσά σε € χιλ.

	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Μισθοί και ημερομίσθια	(16.445)	(15.054)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(2.865)	(2.261)
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (σημείωση 20)	(324)	(236)
Παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους	(1.885)	(566)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(2.069)	(1.889)
Σύνολο	(23.588)	(20.006)

Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της χρήσης

344

302

Οι παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους περιλαμβάνουν αναλογία της εύλογης αξίας των χορηγηθέντων δικαιωμάτων διάθεσης δωρεάν μετοχών της τελικής μητρικής εταιρίας LAMDA Development S.A. (Restricted Stock Unites) σε εργαζομένους της Εταιρίας στο πλαίσιο νέου προγράμματος το οποίο εγκρίθηκε με την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της LAMDA Development S.A. στις 21 Ιουνίου 2023. Σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική της Εταιρίας, η παροχή των συγκεκριμένων τίτλων λογιστικοποιείται ως εισφορά κεφαλαίου με ισόποση πίστωση της καθαρής θέσης της Εταιρίας σε ειδικό αποθεματικό (σημείωση 17).

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

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(43.609)	(49.715)
Τηλεπικοινωνίες	(319)	(196)
Ενοίκια μισθώσεων μικρής διάρκειας ή αξίας	(32)	(31)
Ασφάλιστρα	(1.034)	(673)
Έξοδα κίνησης / ταξιδίων	(429)	(257)
Δαπάνες πληροφορικής και λοιπές συντηρήσεις	(594)	(610)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(9.642)	(5.549)
Φόροι - τέλη	(29.206)	(20.786)
(Προβλέψεις)/Αναστροφή προβλέψεων απομείωσης	-	2
Λοιπά	(2.502)	(2.454)
Σύνολο	(87.367)	(80.269)

Τα «Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)» παρουσιάζονται αυξημένα το 2024 έναντι του 2023 κυρίως λόγω των εξόδων προβολών και διαφήμισης και των φόρων-τελών.

Τα έξοδα προβολής και διαφήμισης αυξήθηκαν κυρίως λόγω των ενεργειών προώθησης του έργου στο Ελληνικό και οι φόροι-τέλη περιλαμβάνουν κυρίως την αναγνώριση ΦΠΑ ως κατ' αναλογία έκπτωσης δαπανών (pro-rata) για το έργο του Ελληνικού.

27. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
<u>Χρηματοοικονομικά έξοδα:</u>		
- Τόκοι δανείων	(1)	(12)
- Τόκοι δανείων από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	(18.498)	(2.186)
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(786)	(14.611)
- Τόκοι μισθώσεων	(209)	(233)
- Χρηματοοικονομικό έξοδο σχετιζόμενο με την πρόβλεψη για έργα υποδομής (σημείωση 22)	(29.801)	(28.993)
	(49.295)	(46.035)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) από συναλλαγματικές διαφορές	1	(13)
	(49.294)	(46.048)
<u>Χρηματοοικονομικά έσοδα:</u>		
- Κέρδη από πώληση/αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων (σημείωση 19)	37	743
- Έσοδα τόκων από δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	74	-
- Έσοδα τόκων	5.887	1.295
	5.998	2.038
Σύνολο	(43.296)	(44.010)

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

Η μείωση στα λοιπά έξοδα και προμήθειες το 2024 οφείλεται κυρίως σε εξοδοποίηση κόστους το 2023 βάσει του ΔΠΧΑ 9 ποσού €11,1 εκατ. που είχε κεφαλαιοποιηθεί για την έκδοση μη εκταμιευμένου δανείου της Εταιρίας, στο πλαίσιο των τροποποιήσεων που επήλθαν στους βασικούς όρους δανεισμού κατά την υπογραφή των οριστικών συμβάσεων τον Δεκέμβριο 2023 (σημείωση 18).

Τα έσοδα τόκων είναι σημαντικά αυξημένα το 2024 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023 κυρίως λόγω των προθεσμιακών καταθέσεων που διακατείχε η Εταιρία καθ' όλη τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης.

28. 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%).

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

Το ΤΑΙΠΕΔ κατείχε έως την 25.06.2021 το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας και σύμφωνα με την ΠΟΛ.1044/10.2.2015 «Κοινοποίηση των διατάξεων των άρθρων 44, 45 και 46 του νέου Κ.Φ.Ε. (Ν.4172/2013)» απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος οι εταιρίες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο ΤΑΙΠΕΔ, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 2 του Ν.3986/2011. Οι διατάξεις των άρθρων 44 έως και 46 του Ν.4172/2013 ισχύουν για τα εισοδήματα που αποκτώνται και τις δαπάνες που πραγματοποιούνται, κατά περίπτωση, στα φορολογικά έτη που αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2014 και μετά. Επισημαίνεται ότι και για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013 η Εταιρία σύμφωνα με το αριθμό πρωτοκόλλου Δ12Β 1080391 ΕΞ2014 – 22/5/2014 έγγραφο του ΥΠ. ΟΙΚ., Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων απαλλάσσόταν της φορολογίας εισοδήματος για το κάθε μορφής εισόδημα που προέκυπτε από την δραστηριότητά της κατά ρητή διατύπωση τόσο των διατάξεων της παρ. 6, του άρθρου 42, του Ν.3943/2011, όσο και αυτών της παρ. 13, του άρθρου 2, του Ν.3986/2011 καθ' όσον το μετοχικό κεφάλαιο της ανήκε εξ' ολοκλήρου στο ΤΑΙΠΕΔ.

	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Ποσά σε € χιλ.		
Φόρος εισοδήματος	(14.302)	(4.933)
Αναβαλλόμενος φόρος (σημείωση 23)	7.162	(6.215)
Σύνολο	(7.140)	(11.148)

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

	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Ποσά σε € χιλ.		
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	20.343	43.511
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(4.474)	(9.572)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(2.666)	(1.576)
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές προηγούμενων ετών	-	-
Φόροι	(7.140)	(11.148)

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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

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

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2015 έως και 2023, ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2024 ήδη διενεργείται από την Ernst & Young (Hellas) Certified Auditors Accountants S.A. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων του 2024.

Επίσης, είναι σε εξέλιξη φορολογικός έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για την Εταιρία για τις χρήσεις 2020 και 2021, καθώς και μερικός φορολογικός έλεγχος (διασταυρωτικός έλεγχος ενδομικτών συναλλαγών) για τις χρήσεις 2021-2023.

Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2018 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύπτουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) του άρθρου 36 του ν. 4174/2013 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 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 01.01.2015 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.

29. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Αναφορικά με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό την 31.12.2024 είχαν αναληφθεί από την Εταιρία και δεν είχαν ακόμη εκτελεστεί κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις για υπηρεσίες αρχιτεκτονικών μελετών, project management καθώς και εργολαβιών κατασκευής ύψους €375,9 εκατ., που αφορούν σε έργα που έχουν ταξινομηθεί ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2024	31.12.2023
Αποθέματα	303.796	595.951
Επενδύσεις σε ακίνητα	68.956	13.057
Ενσώματα πάγια	3.158	6.224
Σύνολο	375.910	615.232

30. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

	31.12.2024	31.12.2023
Υποχρεώσεις		
Εγγυητικές επιστολές τραπεζών για εξασφάλιση υποχρεώσεων	-	100
Εγγυητικές επιστολές τραπεζών για εξασφάλιση διακανονισμών οφειλών	-	11.140
	-	11.240
Απαιτήσεις		
Εγγυητικές επιστολές για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	29.558	17.000
Εγγυητικές επιστολές για εξασφάλιση προκαταβολών σε προμηθευτές	50.066	50.742

Εγγυητικές επιστολές για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων

106.177 69.087

185.801 136.829

Η Εταιρία δεν έχει σημαντικές ανοιχτές νομικές υποθέσεις εναντίον της, ενώ υπάρχουν και αρκετές ανοιχτές υποθέσεις υπέρ της. Συνεπώς, αν και μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2024 δεν μπορούν να εκτιμηθούν προς την βεβαιότητα τελεσιδικίας τους, η Διοίκηση της Εταιρίας συμπεραίνει ότι στο χρόνο που θα τελεσιδικήσουν δεν θα επηρεάσουν αρνητικά σε σημαντικό βαθμό τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας.

31. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές και υπόλοιπα, αφορούν συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη:

Ποσά σε € χιλ.

**1.1.2024
έως
31.12.2024** **1.1.2023
έως
31.12.2023**

i) Έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών και αποθεμάτων προς

- LAMDA Development S.A.

1.013 -

- λοιπά συνδεδεμένα μέρη

93.345 10.496

94.358 10.496

Για το έτος 2024, τα έσοδα από την LAMDA DEVELOPMENT S.A. σχετίζονται με παροχή οικονομικών και διοικητικών υπηρεσιών, στις οποίες περιλαμβάνεται επιμερισμός αμοιβών προσωπικού που απασχολήθηκαν τμηματικώς και για λογαριασμό της τελικής μητρικής εταιρίας. Επιπλέον, τα έσοδα από λοιπά συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν κυρίως α) έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων προς τις συνδεδεμένες εταιρίες ELLINIKON PARK TOWER S.A. και AURA RESIDENTIAL A.E. συνολικού ποσού €83.500 χιλ., καθώς και β) έσοδα από μεταχρέωση δαπανών σχετιζόμενων με τις εμπορικές αναπτύξεις των θυγατρικών εταιριών του Ομίλου Lamda Development S.A., LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. Τα συνολικά έσοδα που αναγνωρίστηκαν από τη μεταχρέωση δαπανών ανήλθαν σε €9.098 χιλ. (2023: €10.488 χιλ.).

ii) Αγορές υπηρεσιών και παγίων από

- LAMDA Development S.A.

13.352 14.790

- λοιπά συνδεδεμένα μέρη

889 336

14.241 15.126

Για το έτος 2024, οι αγορές από την LAMDA DEVELOPMENT S.A. περιλαμβάνουν μεταχρέωση δαπανών σχετιζόμενων με την Ανάπτυξη του έργου στο Ελληνικό ποσού €12.489 χιλ. (2023: €13.937 χιλ.) και μισθώματα ενοικίασης χώρων ποσού €863 χιλ. (2023: €853 χιλ.). Επιπρόσθετα, οι αγορές από λοιπά συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €401 χιλ. (2023: €336 χιλ.) για αμοιβές διαχείρισης και οικονομικές και διοικητικές υπηρεσίες που λαμβάνει η Εταιρία από την LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. και αφορούν τη διαχείριση της Μαρίνας Αγ. Κοσμά.

iii) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης

Διοικητικό Συμβούλιο:

- Αμοιβές Δ.Σ. και λοιπές παροχές

- -

Διευθυντικά Στελέχη:

- Αμοιβές και λοιπές παροχές

2.388 1.381

2.388 1.381

iv) Έξοδα από τόκους δανείων:

- από LAMDA Development S.A.

- 1.396

- από LAMDA Finance S.A.

18.498 790

18.498 2.186

v) Έσοδα από τόκους δανείων:

- από LAMDA Development S.A.

- -

- από λοιπά συνδεδεμένα μέρη

74 -

74 -

31.12.2024 31.12.2023

vi) Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:

- από LAMDA Development S.A.

147 -

- από λοιπά συνδεδεμένα μέρη

56.103 76.488

56.250 76.488

Οι απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν κυρίως ποσά που προέρχονται από τις πωλήσεις αποθεμάτων προς τις ELLINIKON PARK TOWER S.A. και AURA RESIDENTIAL A.E., οι οποίες πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια του 2024. Το σύνολο των απαιτήσεων που σχετίζονται με τις συγκεκριμένες πωλήσεις ανέρχονται κατά την 31.12.2024 στο ποσό των €38.834 χιλ. Επιπρόσθετα, περιλαμβάνεται συνολική απαίτηση ποσού €17.298 χιλ. από τις LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. στο πλαίσιο μεταχρέωσης δαπανών που τους αναλογεί και πρωτογενώς επιβαρύνθηκε η Εταιρία εντός του 2024.

vii) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:

- προς LAMDA Development S.A.
- προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη

814	7.448
55.392	30.280
56.206	37.728

Η αύξηση των υποχρεώσεων προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη στις 31.12.2024 έναντι της αντίστοιχης περυσινής περιόδου αναφοράς, οφείλεται κυρίως σε αναβαλλόμενα έσοδα που αναγνωρίζονται σταδιακά για την πώληση αποθεμάτων που πραγματοποιήθηκε εντός του 2023 στις συνδεδεμένες εταιρίες BELT RIVIERA S.A. και MALT RIVIERA S.A., για την ανάπτυξη ξενοδοχειακών συγκροτημάτων. Επιπλέον, κατά την 31.12.2024, περιλαμβάνεται και υποχρέωση οφειλόμενου μετοχικού κεφαλαίου ποσού €6.675 χιλ. προς την νεοσυσταθείσα το 2024 συνδεδεμένη εταιρία AURA RESIDENTIAL A.E. Το συνολικό κόστος συμμετοχής ανέρχεται σε €8.900 χιλ.

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

viii) Δάνεια από συνδεδεμένες επιχειρήσεις:

31.12.2024 31.12.2023

Υπόλοιπο έναρξης

230.790 83.710

Δάνεια που ελήφθησαν

- 230.000

Δάνεια που εξοφλήθηκαν

- (80.000)

Τόκος που χρεώθηκε

18.498 2.186

Τόκος που εξοφλήθηκε

(18.521) (4.362)

Φόρος που παρακρατήθηκε

- (744)

Υπόλοιπο λήξης

230.767 230.790

Κατά τη διάρκεια του έτους 2023, η Εταιρία προχώρησε σε αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων κεφαλαίου €80,0 εκατ. που είχε λάβει από την LAMDA DEVELOPMENT S.A.. Παράλληλα, τον Δεκέμβριο του 2023, προχώρησε σε σύναψη δανειακής σύμβασης με την LAMDA FINANCE S.A. για άντληση συνολικού κεφαλαίου €230,0 εκατ. και ημερομηνία αποπληρωμής 20.05.2028.

ix) Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις:

31.12.2024 31.12.2023

Υπόλοιπο έναρξης

- -

Δάνεια που χορηγήθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης

26.954 -

Τόκος που χρεώθηκε

73 -

Υπόλοιπο λήξης

27.027 -

Η Εταιρία χορήγησε τον Δεκέμβριο 2024 δάνειο προς την συνδεδεμένη εταιρία AURA RESIDENTIAL A.E. συνολικού κεφαλαίου €27,0 εκατ. με ημερομηνία αποπληρωμής τον Δεκέμβριο 2034 και επιτόκιο αναφοράς ετήσιου Euribor πλέον περιθωρίου.

x) Δάνεια σε διευθυντικά στελέχη:

31.12.2024 31.12.2023

Υπόλοιπο έναρξης

- -

Μεταφορά δανείων από LAMDA Development

342 -

Χρηματοοικονομικό έσοδο που αναγνωρίστηκε

1 -

Υπόλοιπο λήξης

343 -

Τον Δεκέμβριο του 2024, στο πλαίσιο μεταφοράς διευθυντικών στελεχών από την LAMDA DEVELOPMENT S.A. προς την Εταιρία, μεταβιβάστηκαν και δάνεια των συγκεκριμένων εργαζομένων συνολικού ονομαστικού κεφαλαίου €350 χιλ., τα οποία είχαν χορηγηθεί το 2019 και αποτιμώνται σε παρούσες αξίες. Η ωρίμανση τους θα πραγματοποιηθεί εντός του 2025.

Επιπλέον των ανωτέρω συναλλαγών, στο πλαίσιο της εκμετάλλευσης του Ακινήτου στο Ελληνικό η Εταιρία έχει συνάψει συμβάσεις πώλησης διαμερισμάτων με συνδεδεμένα μέρη ως παρακάτω:

Ποσά σε € χιλ.

- Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου της Lamda Development S.A.
- Μέτοχοι ή/και μέλη οικογενειών αυτών που ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία/Lamda Development S.A.

Συνολικό τίμημα συμβολαίων 01.01.2024 έως 31.12.2024	Συνολικές εισπράξεις 01.01.2024 έως 31.12.2024	Συνολικό τίμημα συμβολαίων 01.01.2023 έως 31.12.2023	Συνολικές εισπράξεις 01.01.2023 έως 31.12.2023
5.691	4.900	7.529	4.131
4.417	5.840	32.508	16.771
10.108	10.740	40.037	20.902

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

Στο πλαίσιο της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16, οι υποχρεώσεις της Εταιρίας προς συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν υποχρεώσεις από μισθώσεις και αναλύονται ως εξής:

31.12.2024	Υποχρεώσεις από μισθώσεις 01.01.2024	Πληρωμές Μισθώσεων	Τόκοι μισθώσεων	Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	Τερματισμός μίσθωσης	Υποχρεώσεις από μισθώσεις 31.12.2024
LAMDA DEVELOPMENT S.A. *	4.697.774	(859.841)	173.162	83.421	-	4.094.516
LAMDA DOMI S.M.S.A.	4.856	-	-	-	(4.856)	-
Σύνολο	4.702.630	(859.841)	173.162	83.421	(4.856)	4.094.516

31.12.2023	Υποχρεώσεις από μισθώσεις 01.01.2023	Πληρωμές Μισθώσεων	Τόκοι μισθώσεων	Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	Τερματισμός μίσθωσης	Υποχρεώσεις από μισθώσεις 31.12.2023
LAMDA DEVELOPMENT S.A. *	5.268.420	(843.360)	195.600	77.114	-	4.697.774
LAMDA DOMI S.M.S.A.	13.085	(9.824)	390	1.205	-	4.856
Σύνολο	5.281.505	(853.184)	195.990	78.319	-	4.702.630

*Η μίσθωση χώρων από την LAMDA Development S.A. αφορά σύμβαση υπεκμίσθωσης γραφείων ιδιοκτησίας τρίτων στην περιοχή του Ελληνικού.

32. Διανομή μερισμάτων / κερδών

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική του έτους 2025, όπου θα υποβληθούν προς έγκριση οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2024 και θα αποφασιστεί η εκλογή ελεγκτών, την έγκριση των παρακάτω διανομών: α) διανομή κερδών ποσού €221.465,00 σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, β) διανομή κερδών ποσού €571.710,00 σε εργαζομένους της Εταιρίας, και γ) διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους €125.997.291,42 ήτοι €20,02 ανά μετοχή, προερχόμενο από κέρδη των χρήσεων 2022-2024. Κατά την προηγούμενη χρήση, εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση η μη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας.

33. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε, κατά τα οικονομικά έτη 2024 και 2023, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2024 έως 31.12.2024	1.1.2023 έως 31.12.2023
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	90	75
Αμοιβές για το ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό	60	55
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	-	-
Σύνολο	150	130

34. Συγκρίσιμα στοιχεία

Στα παρουσιαζόμενα στοιχεία της προηγούμενης χρήσης έγιναν περιορισμένου μεγέθους αναμορφώσεις/ αναταξινομήσεις για λόγους συγκρισιμότητας, χωρίς σημαντική επίδραση στα ίδια κεφάλαια, στις πωλήσεις και στα αποτελέσματα μετά από φόρους της προηγούμενης χρήσης της Εταιρίας.

Η Εταιρία αποφάσισε στη χρήση 2024 να υιοθετήσει ένα νέο τρόπο παρουσίασης των κονδυλίων εξόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, ο οποίος αποτυπώνει πιο αντιπροσωπευτικά την παρούσα εικόνα των δραστηριοτήτων του, υπό το πρίσμα της ωρίμανσης του έργου στο Ελληνικό. Σχετικές ανακατανομές έχουν γίνει και στη χρήση 2023 για σκοπούς συγκρισιμότητας, ενώ παράλληλα έχουν εμπλουτισθεί σχετικές

σημειώσεις της Κατάστασης Αποτελεσμάτων. Παρακάτω παρουσιάζεται η αναθεωρημένη κατάσταση αποτελεσμάτων για την χρήση 2023:

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2023 έως 31.12.2023 (Αρχική δημοσίευση)	Αναταξινομήσεις	01.01.2023 Έως 31.12.2023 (Αναθεωρημένο)
Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων	(13.998)	13.998	-
Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)	(66.283)	(13.986)	(80.269)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(46.036)	(12)	(46.048)
Σύνολο	(126.317)	-	(126.317)

35. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μαρούσι, 29 Μαΐου 2025

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ
ΑΔΤ ΑΒ510661

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Χ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 109453

ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ Γ. ΜΑΡΙΝΟΣ
ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α' ΤΑΞΗΣ
0120695



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

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

**Shape the future
with confidence**

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας:

«Ελληνικό - Εταιρεία Ανάπτυξης Αξιοποίησης και Διαχείρισης Ακινήτων Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «Ελληνικό - Εταιρεία Ανάπτυξης Αξιοποίησης και Διαχείρισης Ακινήτων Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2024, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, 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 «Ελληνικό - Εταιρεία Ανάπτυξης Αξιοποίησης και Διαχείρισης Ακινήτων Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» κατά την 31η 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 τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 είχαν ελεγχθεί από άλλον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, ο οποίος εξέφρασε γνώμη χωρίς διαφοροποίηση την 31η Μαΐου 2024 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσεως.

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 ουσιώδης σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.



**Shape the future
with confidence**

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.

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.
- 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.



**Shape the future
with confidence**

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.

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^η Δεκεμβρίου 2024.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «Ελληνικό - Εταιρεία Ανάπτυξης Αξιοποίησης και Διαχείρισης Ακινήτων Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 30 Μαΐου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλειος Τζίφας
Α.Μ. ΣΟΕΛ 30011

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25, ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107