

ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.



THE ELLINIKON

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**

**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 2026	9
Ε. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ	12
ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	13
Ζ. ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	13
II. ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	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 θυγατρικές εταιρίες	24
2.4 Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες	24
2.5 Μετατροπή ξένου νομίσματος	25
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα	25
2.7 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	26
2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	27
2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	27
2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	28
2.11 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	31
2.12 Αποθέματα	31
2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	32
2.14 Μετοχικό κεφάλαιο	32
2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	32
2.16 Δανεισμός	32
2.17 Κόστη δανεισμού	33
2.18 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία	33
2.19 Παροχές στο προσωπικό	34
2.20 Επιχορηγήσεις	35
2.21 Προβλέψεις	35
2.22 Αναγνώριση εσόδων	36
2.23 Μισθώσεις	38
2.24 Διανομή μερισμάτων	39
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	39
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	39
3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου	42
3.3 Επιμέτρηση εύλογης αξίας	43
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	43
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	43
4.2 Σημαντικές κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	45
5. Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)	45
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	46

7.	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	50
8.	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	51
9.	Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις	51
10.	Αποθέματα	51
11.	Μισθώσεις	53
12.	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	54
13.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	56
14.	Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	56
15.	Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	57
16.	Μετοχικό κεφάλαιο	57
17.	Λοιπά αποθεματικά	58
18.	Δάνεια	58
19.	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	59
20.	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	60
21.	Προβλέψεις για έργα υποδομής	61
22.	Αναβαλλόμενη φορολογία	62
23.	Πωλήσεις	64
24.	Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	65
25.	Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	66
26.	Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	66
27.	Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος	67
28.	Φόρος εισοδήματος	67
29.	Ανειλημμένες υποχρεώσεις	69
30.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	69
31.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	70
32.	Διανομή μερισμάτων / κερδών	72
33.	Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	72
34.	Μεταγενέστερα γεγονότα	73
III. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ		74

**I. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.»
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1.1.2025 – 31.12.2025**

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 2025.

A. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

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

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 («ΔΠΧΑ»). Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές λογιστικές αρχές αναφέρονται στις επεξηγηματικές σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2025.

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

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, λαμβάνοντας υπόψιν τους ΕΔΜΑ όπως παρουσιάζονται στο επόμενο εδάφιο Β της παρούσας Έκθεσης, τα βασικά οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας κατά τη χρήση από 01.01.2025 έως 31.12.2025 έχουν ως ακολούθως:

ΚΑΘΑΡΗ ΑΞΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (NAV)		
	31.12.2025	31.12.2024
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ εκατ.)	698,1	862,1

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε € εκατ.)	31.12.2025	31.12.2024
Ταμειακά Διαθέσιμα	538,5	286,1
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	1.812,8	1.727,6
Σύνολο Ενεργητικού	2.680,5	2.183,4
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	682,7	839,4
Συνολικός Δανεισμός	723,4	236,1
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	1.407,2	913,9
Σύνολο Υποχρεώσεων	1.997,9	1.343,9

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ		
	31.12.2025	31.12.2024
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	47,2%	36,3%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	51,4%	22,0%

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ		
(ποσά σε € εκατ.)	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Πωλήσεις	422,0	484,8
Μεικτά Αποτελέσματα (μετά το κόστος πωληθέντων αποθεμάτων)	88,5	212,1
Συνολικά λειτουργικά έξοδα	(86,4)	(111,0)
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων & λοιπών προσαρμογών	2,1	101,1
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	3,1	(32,3)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	(0,1)	(1,8)
Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)	5,1	67,1
Καθαρά Αποτελέσματα (μετά από τόκους και φόρους)	(32,1)	13,2

Οι πωλήσεις της χρήσης 2025 ανήλθαν σε €422,0 εκατ. έναντι €484,4 εκατ. στη χρήση 2024 κυρίως λόγω των μειωμένων κατά 65% εσόδων από πωλήσεις οικοπέδων.

Σε επίπεδο λειτουργικής κερδοφορίας, ο κύριος παράγοντας της μείωσης των Λειτουργικών αποτελεσμάτων (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών είναι τα μειωμένα έσοδα από πωλήσεις οικοπέδων σε σχέση με το 2024, όπου είχαν πραγματοποιηθεί σημαντικές συναλλαγές στο Δ' Τρίμηνο 2024. Επίσης, το Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων είναι αυξημένο στο 2025 καθώς οι πωλήσεις οικοπέδων έχουν χαμηλότερο κόστος κτήσης, ενώ παράλληλα το 2025 εντατικοποιήθηκαν οι κατασκευαστικές εργασίες των οικιστικών αναπτύξεων των οποίων το κόστος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα σε βάθος χρόνου (over time) στο πλαίσιο πωλήσεων αποθεμάτων.

Η επανεκτίμηση, από ανεξάρτητο εκτιμητή, της αξίας μέρους του ενεργητικού (Επενδυτικά Ακίνητα) της Εταιρίας είχε θετική επίπτωση στα αποτελέσματα της χρήσης 2025 προ φόρων κατά €3,1 εκατ. (2024: αρνητική επίπτωση €32,3 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 2025 σε €30,3 εκατ. (2024: €29,8 εκατ.).

Κατά συνέπεια, τα καθαρά αποτελέσματα της Εταιρίας, μετά από φόρους, ανήλθαν στη χρήση 2025 σε ζημίες €32,1 εκατ. έναντι κέρδους €13,2 εκατ. τη χρήση 2024.

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 μέχρι την 28.02.2026 ξεπέρασαν τα **€1,7 δις**, με τις εισπράξεις εντός του 2025 να ανέρχονται σε €423 εκατ..
- Σημαντική εμπορική επιτυχία συνεχίζουν να καταγράφουν τα διαθέσιμα προς πώληση διαμερίσματα στη γειτονιά Little Athens. Μέχρι και την 28.02.2026 είχαν διατεθεί στην αγορά 671 διαμερίσματα προς πώληση, εκ των οποίων οι πωλήσεις και οι κρατήσεις από ενδιαφερόμενους αγοραστές ανέρχονταν σε 571 διαμερίσματα ή 85%. Περαιτέρω, τα έσοδα από οικιστικές αναπτύξεις το 2025 ανήλθαν σε €291 εκατ., αυξημένα 96% έναντι του 2024, δείχνοντας έτσι την σημαντική πλέον συνεισφορά των οικιστικών αναπτύξεων. Επιπλέον, στο 2025 αναγνωρίστηκαν έσοδα ύψους €105 εκατ. από πωλήσεις ακινήτων (κυρίως πωλήσεις οικοπέδων των Project Sunrise & Terra Mare), μειωμένα κατά 65% σε σχέση με το 2024.
- Τα **αναβαλλόμενα έσοδα από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων**, τα οποία θα αναγνωριστούν σταδιακά στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, ανήλθαν την 31.12.2025 σε **€415 εκατ.**³
- Τα **συνολικά ταμειακά διαθέσιμα την 31.12.2025** ανήλθαν σε **€539 εκατ.** (€286 εκατ. την 31.12.2024).
- Κατά τη διάρκεια του 2025 **δεν εκταμιεύθηκαν τραπεζικά δάνεια για το έργο της Εταιρίας στο Ελληνικό**, παρά την ύπαρξη **εγκεκριμένης πιστωτικής γραμμής από τις δανειστριες τράπεζες ύψους €232 εκατ.**

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.

- Το 2025 συνεχίστηκε η **πρόοδος τόσο στα έργα υποδομών όσο και στις κατασκευές κτιρίων**, καθώς κατά τη διάρκεια της περιόδου πραγματοποιήθηκαν κεφαλαιουχικές δαπάνες (CAPEX) για κτίρια και υλοποίηση της πρόβλεψης για έργα υποδομών ποσού περίπου **€426 εκατ.**. Από την έναρξη του Έργου Ελληνικού έχουν πραγματοποιηθεί κεφαλαιουχικές δαπάνες (CAPEX) για κτίρια και υλοποίηση της πρόβλεψης για έργα υποδομών ποσού περίπου **€990 εκατ.**.
- Η **ολοκλήρωση του 44ου ορόφου του Riviera Tower** αποτελεί ένα σημαντικό κατασκευαστικό ορόσημο, ενεργοποιώντας συμβατική πληρωμή περίπου **€60 εκατ.** τον Μάρτιο 2026, ενισχύοντας περαιτέρω την πρόοδο του έργου και τις ταμειακές ροές του.

Το **Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο** της Εταιρίας ανήλθε σε €1.812,8 εκατ. την 31.12.2025 αυξημένο κατά περίπου €85 εκατ. έναντι της 31.12.2024. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στην αύξηση για κεφαλαιουχικές δαπάνες (CAPEX) (εξαιρουμένης της υλοποίησης της πρόβλεψης για έργα υποδομών) κατά περίπου €340 εκατ., σε συνδυασμό με το κόστος πωληθέντων αποθεμάτων ακινήτων (περίπου €323 εκατ.), το κόστος απόκτησης ακινήτων προς μεταπώληση περίπου €14 εκατ., την αναθεώρηση του προϋπολογισμού για κόστος υποδομών περίπου €52 εκατ., καθώς και τα κέρδη από εύλογες αξίες επενδυτικών ακινήτων συνολικού ποσού περίπου €3 εκατ..

Μερισματική πολιτική / διανομή κερδών: Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση του έτους 2026, όπου θα υποβληθούν προς έγκριση οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2025 τη μη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας. Κατά την προηγούμενη χρήση, εγκρίθηκαν από τη Γενική Συνέλευση οι παρακάτω διανομές: 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.

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 2024 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. 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.
- 8. Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός:** Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός, μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα.
- 9. Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός / Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο**
- 10. Gearing Ratio:** Συνολικός Δανεισμός / (Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Συνολικού Δανεισμού)

Υπολογισμοί :

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	31.12.2024
Ίδια Κεφάλαια	682.663	839.444
Πλέον: Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	15.400	22.689
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV)	698.063	862.133

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	2.088	101.149
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	3.112	(32.254)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	(97)	(1.801)
Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)	5.103	67.094
Αποσβέσεις	(4.116)	(3.463)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7.745	5.998
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(49.053)	(49.294)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	(40.321)	20.335

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	31.12.2024
Επενδύσεις σε ακίνητα	682.878	603.027
Αποθέματα	1.006.261	1.009.564
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	44.120	39.379
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	1.749	1.363
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	9.900	8.900
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	67.938	65.362
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	1.812.846	1.727.595

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	31.12.2024
Δάνεια	717.725	230.767
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.680	5.319
Συνολικός Δανεισμός	723.405	236.086

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	31.12.2024
Συνολικός Δανεισμός	723.405	236.086
Πλέον: Προβλέψεις για έργα υποδομής στο Ελληνικό	683.755	677.823
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	1.407.160	913.909

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	31.12.2024
Συνολικός Δανεισμός	723.405	236.086
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(538.485)	(286.100)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων	(13.518)	-
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	171.402	(50.014)

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	31.12.2024
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	1.407.160	913.909
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(538.485)	(286.100)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων	(13.518)	-
Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	855.157	627.809

Χρηματοοικονομικοί δείκτες	31.12.2025	31.12.2024
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	47,2%	36,3%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	51,4%	22,0%

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

Σημαντικά γεγονότα 2025

Τον Αύγουστο 2025 η Lamda Development S.A. αποδέχθηκε δεσμευτική προσφορά από τον όμιλο ION, Εταιρία τεχνολογίας χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, για την απόκτηση γης προς ανάπτυξη ενός Διεθνούς Κέντρου Έρευνας & Καινοτομίας εντός του Έργου του Ελληνικού, όπου θα συστεγαστούν περίπου 2.000 επαγγελματίες από 44 χώρες. Το Κέντρο Έρευνας και Καινοτομίας, το οποίο θα αναπτυχθεί από τον όμιλο ION σε δύο διακριτές περιοχές του Ελληνικού και θα καλύπτει συνολική μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση περίπου 250 χιλ. τ.μ., θα περιλαμβάνει τουλάχιστον 50 χιλ. τ.μ. χώρων γραφείων, ένα αμφιθέατρο 1.000 θέσεων σχεδιασμένο για διεθνείς εκδηλώσεις, καθώς και έως 200 χιλ. τ.μ. οικιστικών αναπτύξεων για τη στέγαση των επαγγελματιών του ομίλου ION. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής που θα εισπράξει η Εταιρία ανέρχεται σε €450 εκατ.. Το συνολικό μέγεθος της επένδυσης του ομίλου ION που σχετίζεται με το Κέντρο Έρευνας & Καινοτομίας εκτιμάται ότι θα υπερβεί το €1,5 δις κατά τη διάρκεια της ανάπτυξής του, η οποία προβλέπεται να ολοκληρωθεί έως το 2030. Επιπρόσθετα, ο όμιλος ION θα αποκτήσει ίδιες μετοχές που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 2% στο μετοχικό κεφάλαιο της Lamda Development S.A., γεγονός που αντικατοπτρίζει την εμπιστοσύνη του ομίλου ION στο Ελληνικό. Η στρατηγική αυτή συνεργασία σηματοδοτεί την έναρξη της δημιουργίας του Επιχειρηματικού Κέντρου του Ελληνικού, το οποίο αποτελεί βασικό τμήμα του γενικού σχεδίου ανάπτυξης του έργου (masterplan), ενώ ταυτόχρονα τοποθετεί το The Ellinikon ως ευρωπαϊκό κόμβο τεχνητής νοημοσύνης και ψηφιακού μετασχηματισμού. Η συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του Α' εξαμήνου 2026 με την οριστικοποίηση και υπογραφή των συμβατικών εγγράφων. Η ION παρέχει λογισμικό κρίσιμης σημασίας, δεδομένα και υπηρεσίες σε κορυφαία χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, κεντρικές τράπεζες, κυβερνήσεις και παγκόσμιες εταιρίες για την αυτοματοποίηση των κρίσιμων ροών εργασίας τους, τη βελτίωση της λήψης αποφάσεων και τη διαχείριση ρευστότητας και κινδύνων.

Τον Νοέμβριο 2025 η Lamda Development S.A. μέσω δημόσιας προσφοράς προέβη σε έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου διάρκειας 7 ετών και εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών αντλώντας κεφάλαια ύψους €500 εκατ.. Η τιμή διάθεσης των Ομολογιών προσδιορίστηκε στο άρτιο, ήτοι €1.000 ανά Ομολογία. Η τελική απόδοση των Ομολογιών ορίστηκε σε 3,80% ετησίως. Οι δαπάνες έκδοσης ανήλθαν σε περίπου €12,9 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ) και αφαιρέθηκαν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης. Τα αντληθέντα κεφάλαια αφαιρουμένων των δαπανών έκδοσης του ΚΟΔ ανήλθαν σε καθαρό ποσό περίπου €487,1 εκατ.. Το σύνολο των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων μεταφέρθηκε στην Εταιρία μέσω ενδοομιλικού δανείου και θα διατεθεί σε επενδύσεις της Εταιρίας που αφορούν την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων έως το 2030, ήτοι στη χρηματοδότηση του κόστους ανάπτυξης (συμπεριλαμβανομένου του συνολικού κατασκευαστικού ΦΠΑ των εν λόγω έργων, οικιστικής ή εμπορικής χρήσης). Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, οι οικιστικές αναπτύξεις συμπεριλαμβάνουν τα Cove Residencies, Park Rise, Pavillion Terraces, Sunset Groves, Atrium & Trinity Gardens, Promenade Heights και Mainstream Apartments. Κεφάλαια τα οποία δεν χρησιμοποιούνται για τη χρηματοδότηση του κόστους ανάπτυξης των παραπάνω ενδεικτικών οικιστικών αναπτύξεων, θα δύνανται να χρησιμοποιηθούν, εντός του Έργου σύμφωνα με τους εκάστοτε επιχειρηματικούς σχεδιασμούς της Εταιρίας.

Τον Δεκέμβριο 2025 η Εταιρία και η COSMOTE TELEKOM προχώρησαν στην υπογραφή μνημονίου συνεργασίας με στόχο την ενίσχυση του τεχνολογικού οικοσυστήματος του The Ellinikon. Η συνεργασία αυτή στον τομέα των τηλεπικοινωνιών έρχεται να υποστηρίξει την υλοποίηση του έργου ως της πρώτης υπερσύγχρονης smart city στην Ευρώπη που σχεδιάζεται και κατασκευάζεται εξ ολοκλήρου από την αρχή, ενσωματώνοντας καινοτόμες ψηφιακές υποδομές και προηγμένες υπηρεσίες συνδεσιμότητας. Στο πλαίσιο της συνεργασίας προβλέπεται η ανάπτυξη και λειτουργία ενός υπερσύγχρονου δικτύου οπτικών ινών, με προδιαγραφές που θα ανταποκρίνονται στις ανάγκες του μέλλοντος. Το δίκτυο αυτό θα καλύπτει το σύνολο της ανάπτυξης του Ελληνικού, προσφέροντας υπερυψηλές ταχύτητες και κορυφαία συνδεσιμότητα σε κατοίκους, επιχειρήσεις και επισκέπτες. Επιπλέον, θα είναι διαθέσιμο σε όλους τους τηλεπικοινωνιακούς παρόχους, εξασφαλίζοντας ευρεία πρόσβαση και υψηλής ποιότητας υπηρεσίες. Παράλληλα, οι δύο εταιρίες θα αναπτύξουν κοινές λιανικές υπηρεσίες, προσφέροντας προγράμματα σταθερής και κινητής τηλεφωνίας, καθώς και pay-TV, αποκλειστικά για τους κατοίκους και τις επιχειρήσεις του The Ellinikon. Επιπλέον, θα προσφέρουν από κοινού λύσεις ICT (Information & Communication Technology) για τις επιχειρήσεις του The Ellinikon, δημιουργώντας ένα πλήρες οικοσύστημα ψηφιακών υπηρεσιών.

Τον Δεκέμβριο 2025 η Εταιρία και ο Όμιλος Ιατρικού Αθηνών υπέγραψαν αποκλειστική στρατηγική συμφωνία για τη δημιουργία ενός πρότυπου υπερσύγχρονου Healthcare Park στο The Ellinikon, σε

συνέχεια του αρχικού Μνημονίου Συνεργασίας που υπεγράφη στις 10.4.2024, και με την υπογραφή Προσυμφώνου Εμπορικής Μίσθωσης. Η συνεργασία αυτή ενισχύει περαιτέρω τη δημιουργία της νέας, βιώσιμης πόλης στο Ελληνικό, με επίκεντρο την ποιότητα ζωής των κατοίκων και των επισκεπτών της. Το Healthcare Park θα αναπτυχθεί βάσει διεθνών προδιαγραφών, σε προνομιακή τοποθεσία και θα βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με το εμπορικό κέντρο The Ellinikon Mall. Η συμφωνία προβλέπει την ανάπτυξη ενός αυτοτελούς και λειτουργικά ανεξάρτητου κτηριακού συγκροτήματος, με ανωδομή συνολικής επιφάνειας περίπου 6.000 τ.μ., η ολοκλήρωση του οποίου προβλέπεται έως το τέλος του 2028. Η Εταιρία θα αναλάβει την ανάπτυξη και κατασκευή του έργου, το οποίο θα μισθωθεί στον Όμιλο Ιατρικού Αθηνών για αρχική περίοδο δέκα (10) ετών, με δυνατότητα παράτασης. Στο πρότυπο Healthcare Park θα αναπτυχθεί ένα ευρύ φάσμα ποιοτικά κορυφαίων και καινοτόμων υπηρεσιών υγείας και ευεξίας, με κεντρικό ρόλο την δημιουργία Εξειδικευμένου Κέντρου Μακροζωίας και Αντιγήρανσης (Longevity and Anti-aging Center), το οποίο αποτελεί βασικό πυλώνα της συνολικής ανάπτυξης. Το Κέντρο θα ενσωματώνει τις πλέον σύγχρονες διεθνείς πρακτικές και επιστημονικές εξελίξεις στον τομέα της ιατρικής, με έμφαση στην πρόληψη, την εξατομικευμένη φροντίδα υγείας και την ολιστική προσέγγιση της ευεξίας, ανταποκρινόμενο στη διαρκώς αυξανόμενη διεθνώς ζήτηση για ποιοτικές υπηρεσίες υγιούς γήρανσης και βελτίωσης της ποιότητας ζωής. Παράλληλα το Healthcare Park θα περιλαμβάνει μεταξύ άλλων:

- Μονάδα πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας για τη διενέργεια διαγνωστικών και ιατρικών εξετάσεων, καθώς και την παροχή υπηρεσιών επειγόντων περιστατικών σε 24ωρη βάση, καλύπτοντας τις αυξημένες ανάγκες κατοίκων και επισκεπτών του Ελληνικού.
- Μονάδες Ημερήσιας Νοσηλείας σε τομείς όπως της Οφθαλμολογίας, της Δερματολογίας, της Πλαστικής Χειρουργικής, κ.ά.

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

Τον Φεβρουάριο 2026 η Εταιρία αποδέχθηκε δεσμευτική προσφορά από την NELLECO S.M.S.A., θυγατρική της TEN Brinke Hellas, για την πώληση δύο (2) οικοπέδων συνολικής μέγιστης επιτρεπόμενης οικοδομήσιμης επιφάνειας περίπου 15,7 χιλ. τ.μ. στην Περιοχή προς Πολεοδόμηση «Α-Π2». Το συνολικό ποσό της πώλησης των δύο (2) οικοπέδων ανέρχεται σε περίπου €41,5 εκατ., το οποίο αντιστοιχεί σε μέσο τίμημα €2.650 ανά τ.μ. οικοδομήσιμης επιφάνειας. Η συναλλαγή τελεί υπό την αίρεση της ολοκλήρωσης και υπογραφής των σχετικών συμβατικών κειμένων.

Σημαντικά γεγονότα σχετικά με το έργο του Ελληνικού

Εισπράξεις⁴ από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων

Οι συνολικές ταμειακές εισπράξεις από πωλήσεις ακινήτων από την έναρξη του έργου έως την 28.02.2026 ξεπέρασαν τα €1,7 δις.

Σημαντική εμπορική επιτυχία συνεχίζουν να καταγράφουν τα διαθέσιμα προς πώληση διαμερίσματα στη γειτονιά Little Athens. Μέχρι και την 28.02.2026 είχαν διατεθεί στην αγορά 671 διαμερίσματα προς πώληση, εκ των οποίων οι πωλήσεις και οι κρατήσεις από ενδιαφερόμενους αγοραστές ανέρχονταν σε 571 διαμερίσματα ή 85%.

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/μισθωση ακινήτων

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

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

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα 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 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-συμβασιοποιημένες τελικές τιμές πώλησης για τη μεγάλη πλειοψηφία των μελλοντικών 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.

Αναφορικά με την έκθεση στον κίνδυνο των αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι στις 31 Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρία είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο μεταβολής επιτοκίου καθώς μέρος 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 2025. 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. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων της Εταιρίας θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ανάλογα με την εύλογη τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (yields) θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και την καθαρή αξία μέρους του ενεργητικού (Επενδυτικά Ακίνητα υπο ανάπτυξη) του έργου στο Ελληνικό. Επίσης η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής συγκυρίας και των επιπτώσεων από μια παρατεταμένη κρίση στην Ουκρανία, την Μ. Ανατολή και την Ασία-Ειρηνικός, των 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 31.12.2025 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 υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις. Κατά την 31.12.2025, 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 2025 και 2024.

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 διαθέσιμων. Η ρευστότητα της Εταιρίας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Η Διοίκηση βασιζόμενη στα υφιστάμενα επίπεδα ρευστών διαθέσιμων 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 2025.

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

τομείς που θα συνεχίσουν να επωφελούνται από την πτώση των επιτοκίων και τη βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη

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 2025.

Ε. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

1. Την 21.11.2024, επί τη βάση της με στοιχεία ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/84133/455 αίτησης της Εταιρίας προς το Γραφείο Ελληνικού, εκδόθηκε η υπ' αρ. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/128008/524/21.11.2024 κοινή απόφαση (η «Απόφαση») των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Πολιτισμού, Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και Τουρισμού (Β'6627) περί τροποποίησης της υπό στοιχεία 96572ΕΞ2019/3-9-2019 απόφασης για την «Έγκριση χωρικής οργάνωσης των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 «Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά» και ΠΜ-Α2 «Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων αυτών» (Β'3405). Με την Απόφαση συμπληρώθηκε και εξειδικεύθηκε το οδικό δίκτυο των σχετικών Ζωνών Ανάπτυξης, συμπληρώθηκαν και εξειδικεύθηκαν διάφορες διατάξεις των προηγούμενων κοινών υπουργικών αποφάσεων, μειώθηκε η δυναμικότητα του καταφυγίου τουριστικών σκαφών και η επιφάνεια της χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης του και τροποποιήθηκε ο σχεδιασμός τμήματος των εγκεκριμένων λιμενικών έργων του Μητροπολιτικού Πόλου, με σκοπό, ιδίως, την προστασία και θωράκιση της ακτογραμμής. Την 01.02.2025 οι Δήμοι Γλυφάδας και Αλίμου και ο Σύνδεσμος Δήμων Μητροπολιτικού Πόλου (στο οποίο συμμετέχουν οι δύο Δήμοι) κατέθεσαν στο Συμβούλιο της Επικρατείας την από 31.01.2025 αίτηση ακύρωσης της Απόφασης (η «Αίτηση»). Την 16.06.2025 η Εταιρία κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με στοιχεία ΕΛ524/2025 από 13.06.2025 Παρέμβασή της υπέρ του κύρους της Απόφασης για την απόρριψη της Αίτησης. Η υπόθεση συζητήθηκε, κατόπιν αναβολής, την 01.04.2026 και εκκρεμεί η έκδοση απόφασης.

2. Την 24.11.2025 επιδόθηκε στη Lamda Development S.A. η από 25.09.2025 και με αρ. κατ. Ε2406/2025 αίτηση ακύρωσης που άσκησαν ενώπιον του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας 11 κάτοικοι των Δήμων Γλυφάδας και Ελληνικού και ο Εξωραϊστικός Πολιτιστικός Αθλητικός Σύλλογος Κατοίκων Κάτω Ελληνικού (η «Αίτηση»), η οποία στρέφεται κατά των οικοδομικών αδειών και λοιπών συναφών πράξεων, (αναθεωρήσεων, ενημέρωσης αυτών) και κατά της ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/55851/304/19.5.2023 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας περί χορήγησης παρεκκλίσεων ύψους και όγκου, του κτιριακού συγκροτήματος τουρισμού-αναψυχής «Integrated Resort Complex Ελληνικού» ("IRC") στη Ζώνη Εκμετάλλευσης Α-Α1.2 της Ζώνης Ανάπτυξης Α-Α1. Με την Αίτηση πέραν των λόγων ακυρώσεως που στρέφονται ευθέως κατά των προσβαλλόμενων οικοδομικών αδειών και της προαναφερόμενης απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας περί χορήγησης παρεκκλίσεων, προσβάλλεται παρεμπιπτόντως και η νομιμότητα της με αρ. 93620 ΕΞ 2019 ΚΥΑ «Έγκριση χωρικής οργάνωσης της Ζώνης Ανάπτυξης Α-Α1 «Γειτονιά Τουρισμού-Αναψυχής και Επιχειρηματικού Πάρκου» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων αυτής (Β' 3347), (η «Απόφαση»), η οποία ενσωματώνει το ειδικό πολεοδομικό καθεστώς του Πόλου και αποτελεί έρεισμα από ουσιαστικής απόψεως για την έκδοση των προσβαλλόμενων αδειών, όπως έχει τροποποιηθεί με την με αρ. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/127739/522 κοινή υπουργική απόφαση (Β' 2024). Την 19.02.2026 η Εταιρία κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την από 18.02.2026 Παρέμβασή της υπέρ του Υπουργού Περιβάλλοντος για την απόρριψη της Αίτησης. Η συζήτηση της Αίτησης έχει προσδιοριστεί για τις 03.06.2026 ενώπιον της Επταμελούς Σύθεσης του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου. Η Εταιρία εκτιμά ότι οι λόγοι που σχετίζονται με την ως άνω παρεμπιπτούσα προσβολή δεν συγκεντρώνουν βάσιμες πιθανότητες ευδοκίμησης.

3. Με την υπ' αρ. 118/2025 απόφασή του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Αλίμου (ο «Δήμος»), ο Δήμος απαγόρευσε στην Εταιρία κάθε παρέμβαση, επέμβαση, εργασίες, αλλοίωση και εν γένει υλική επένδυση σε τμήμα έκτασης στην οποία η Εταιρία υλοποιεί τα έργα διευθέτησης του ρέματος Τραχώνων. Κατά της απόφασης αυτής η Εταιρία άσκησε ενώπιον του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης στις 18.09.2025 την με αρ. πρωτ. 55106/18.09.2025 ειδική διοικητική προσφυγή του άρθρου 227 Ν.3852/2010. Ο εν λόγω Γενικός Γραμματέας δεν αποφάνθηκε επ' αυτής εντός της οριζόμενης εκ του νόμου προθεσμίας των δύο μηνών και ως εκ τούτου η προσφυγή απορρίφθηκε σιωπηρώς. Κατόπιν τούτου, η Εταιρία άσκησε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την από 03.02.2026 με υπ' αρ. Ε182/03.02.2026 αίτηση ακύρωσης της ως άνω σιωπηρής απόρριψης και της απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, της οποίας εκκρεμεί ο ορισμός ημερομηνίας συζήτησης.

Για τις προαναφερθείσες νομικές υποθέσεις της Εταιρίας, διευκρινίζεται ότι δεν συντρέχει λόγος βάσει του ΔΛΠ 37 για το σχηματισμό προβλέψεων καθώς σύμφωνα και με τις σχετικές γνωμοδοτήσεις των νομικών συμβούλων της Εταιρίας και τις εκτιμήσεις της Διοίκησης της Εταιρίας, δεν θεωρείται πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τη διευθέτηση των υποθέσεων αυτών.

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 2025.

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 εταιρίας

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

- Δημόσια διαθεσιμότητα:

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

- Επιβεβαίωση απαλλαγής

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

Υποκαταστήματα

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

Μαρούσι, 29 Απριλίου 2026

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου,

Οδυσσεύς Ε. Αθανασίου

Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος

Χαράλαμπος Χ. Γκορίτσας

Μέλος Δ.Σ.

II. ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	682.878	603.027
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	44.120	39.379
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	1.749	1.363
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις	9	9.900	8.900
Αποθέματα	10	312.052	608.478
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	11	67.938	65.362
Λοιπές απαιτήσεις	12	40.176	40.299
		1.158.813	1.366.808
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	10	694.209	401.086
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	12	190.974	83.361
Προκαταβολές προμηθευτών		78.313	46.033
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	27	6.201	-
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	14	13.518	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	538.485	286.100
		1.521.700	816.580
Σύνολο ενεργητικού		2.680.513	2.183.388
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	629.357	629.357
Λοιπά αποθεματικά	17	10.400	9.084
Κέρδη εις νέον		42.906	201.003
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		682.663	839.444
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	18	717.070	230.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	22	15.400	22.689
Υποχρεώσεις μισθώσεων	11	4.179	3.907
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	642	564
Προβλέψεις για έργα υποδομής	21	526.376	505.507
Λοιπές υποχρεώσεις	20	8.232	440
		1.271.899	763.107
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	18	655	767
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	566.416	397.372
Υποχρεώσεις μισθώσεων	11	1.501	1.412
Προβλέψεις για έργα υποδομής	21	157.379	172.316
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	27	-	8.970
		725.951	580.837
Σύνολο υποχρεώσεων		1.997.850	1.343.944
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		2.680.513	2.183.388

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 73 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024*
Πωλήσεις	23	422.042	484.776
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	10,11	(333.558)	(272.672)
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	6	3.112	(32.254)
Προβλέψεις απομειώσεως αξίας αποθέματος	10	(97)	(1.801)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	24	(18.911)	(23.588)
Αποσβέσεις	7,8,11	(4.116)	(3.463)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	25	(1.037)	(1.602)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσής (καθαρά)	26	(66.448)	(85.765)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσής		987	63.631
Χρηματοοικονομικά έσοδα	27	7.745	5.998
Χρηματοοικονομικά έξοδα	27	(49.053)	(49.294)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		(40.321)	20.335
Φόρος εισοδήματος	28	8.221	(7.140)
Κέρδη/(ζημιές) χρήσης		(32.100)	13.195

*Η Εταιρία αποφάσισε αρχής γενομένης από την προετοιμασία της ετήσιας οικονομικής έκθεσης 2024, να υιοθετήσει ένα νέο τρόπο παρουσίασης των κονδυλίων εξόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, ο οποίος αποτυπώνει πιο αντιπροσωπευτικά την παρούσα εικόνα των δραστηριοτήτων της, υπό το πρίσμα της ωρίμανσης του έργου στο Ελληνικό. Σχετικές ανακατανομές έχουν γίνει και στη χρήση 2024 για σκοπούς συγκρισιμότητας.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Κέρδη/(ζημιές) χρήσης		(32.100)	13.195
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές), μετά από φόρους	19	24	(96)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		24	(96)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		(32.076)	13.099

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 73 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 2024		713.757	5.174	189.929	908.860
<u>Συνολικά εισοδήματα:</u>					
Κέρδη χρήσης		-	-	13.195	13.195
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα:</u>					
Αναλογιστικά κέρδη, μετά από φόρους	19	-	(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
1 Ιανουαρίου 2025		629.357	9.084	201.003	839.444
<u>Συνολικά εισοδήματα:</u>					
Ζημίες χρήσης		-	-	(32.100)	(32.100)
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα:</u>					
Αναλογιστικά κέρδη, μετά από φόρους	19	-	24	-	24
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		-	24	(32.100)	(32.076)
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>					
Διανομή μερίσματος		-	-	(125.997)	(125.997)
Συνεισφορά μητρικής από παροχή συμμετοχικών τίτλων	17	-	1.292	-	1.292
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους χρήσης:		-	1.292	(125.997)	(124.705)
31 Δεκεμβρίου 2025		629.357	10.400	42.906	682.663

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 73 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.10.2024 έως 31.12.2024
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης		(32.100)	13.195
<u>Προσαρμογές για:</u>			
Φόρο εισοδήματος	28	(8.221)	7.140
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	6	(3.112)	32.254
Αποσβέσεις	7,8,11	4.116	3.463
Χρηματοοικονομικά έξοδα	27	49.074	49.295
Χρηματοοικονομικά έσοδα	27	(7.745)	(5.998)
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού	19	109	139
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	10	97	1.801
Συναλλαγματικές διαφορές	27	(21)	(1)
Συνεισφορά μητρικής εταιρίας από παροχή συμμετοχικών τίτλων		1.292	1.885
		3.489	103.173
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων	10	(28.395)	74.980
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	12	(115.323)	19.088
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	20	175.869	146.774
(Δέσμευση)/Αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων	14	(5.259)	11.893
		26.891	252.735
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(14.785)	(2.613)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		15.595	353.295
Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	6,7	(88.617)	(56.813)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	(823)	(883)
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη	12	(3.219)	(26.954)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		7.406	6.197
(Αύξηση)/μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών		(1.000)	(2.225)
(Δέσμευση)/Αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων	16,9	(8.259)	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες		(94.512)	(80.678)
Ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	16	-	(84.400)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	18	(27.517)	(18.917)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους		(125.997)	-
Ανάληψη δανείων από συνδεδεμένα μέρη	18	487.070	-
Αποπληρωμή μισθωμάτων	11	(2.014)	(1.662)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων		(241)	(209)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		331.301	(105.188)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		252.385	167.429
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	13	286.100	118.671
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	13	538.485	286.100

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 73 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 2025, 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 2061B'/16.9.2011), 206/25.4.2012 (ΦΕΚ 1363B'/26.4.2012) και 227/28.1.2013 (ΦΕΚ 136B'/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 Εταιρίας. 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 Εταιρίας, 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 Εταιρία, 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 Εταιρία 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 Απριλίου 2026 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 Διεργασίες της Επιτροπής Διεργασιών 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 νέου εισηγμένου Κοινού Ομολογιακού Δανείου από την Lamda Development S.A. αποκλειστικά σχετικά με την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων στο Ελληνικό 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 μεταβαλλόμενων 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 μελλοντικών 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 2025.

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 2025 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 2025

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

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

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

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

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

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2025

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που να έχουν εκδοθεί αλλά έχουν ισχύ για την ετήσια λογιστική περίοδο που ξεκινά την 1η Ιανουαρίου 2026 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρία νωρίτερα.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»

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

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

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

- απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες
- απαιτεί την παρουσίαση νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων όπως λειτουργικά κέρδη/ζημιές, κέρδη/ζημιές προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος και «κέρδος ή ζημιά».
- απαιτεί γνωστοποίηση των μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρίας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρίας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Εταιρία θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

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

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

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

Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. 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 (ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1331 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 9^{ης} Ιουλίου 2025, L - 10.7.2025)

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

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

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

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή είτε όλων των τροποποιήσεων ταυτόχρονα είτε 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.

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) (ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1266 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 30^{ης} Ιουνίου 2025, L - 1.7.2025)

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

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

σχετικά με τις απαιτήσεις "own use" εφαρμόζονται αναδρομικά, ενώ η καθοδήγηση που επιτρέπει τη λογιστική αντιστάθμισης εφαρμόζεται μελλοντικά για νέες σχέσεις αντιστάθμισης που ορίζονται την ή μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής.

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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία δεν αναμένει να έχει επίδραση από τις τροποποιήσεις στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

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

2.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αρχικά στο κόστος (συμπεριλαμβανομένων των εξόδων συναλλαγών). Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον ζημίες απομείωσης. Η διοίκηση της Εταιρίας εξετάζει σε κάθε περίοδο σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων την ύπαρξη ενδείξεων απομείωσης των συμμετοχών αυτών. Σε περιπτώσεις που διαπιστώνεται ένδειξη απομείωσης συμμετοχών, η ζημιά καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρία για το 2025 δεν χρησιμοποίησε την μέθοδο της καθαρής θέσης και δεν σύνταξε ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, διότι πληρούνταν σωρευτικά τα ακόλουθα:

- Η Εταιρία βάσει της παρ.4 ΔΠΧΑ 10, δε συντάσσει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε σχέση με τη θυγατρική της εταιρία ELLINIKON STUDENT LIVING 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 LAMDA DEVELOPMENT S.A. δημοσιεύει ενοποιημένες καταστάσεις που είναι βάσει ΔΠΧΑ.

Αναφορά για τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες γίνεται στην σημείωση [9](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της σε κόστος κτήσης μείον τυχόν ζημιά απομείωσης.

2.4 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 ζημίες 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 2025 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.

2.5 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 πωλούνταν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

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

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

Αν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου μεταβληθεί και πλέον προορίζεται προς πώληση, ταξινομείται ως απόθεμα στην περίπτωση που 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, αναταξινόμησης από και προς τις επενδύσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται όταν υπάρχει αλλαγή στην χρήση η οποία αποδεικνύεται ως ακολούθως:

(α) έναρξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, για μεταφορά από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα (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 ζημιά απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων.

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

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

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

Κτίρια και εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	10-25 έτη
Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	5-10 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5-10 έτη

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

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

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

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 δύνανται 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 ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και (ii) εάν οι συμβατικές ταμιακές ροές του περιουσιακού στοιχείου αποτελούν «αποκλειστικές αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου (το «κριτήριο SPPI»), στις παρακάτω τρεις κατηγορίες:

- Χρεωστικοί τίτλοι στο αποσβεσμένο κόστος (amortized cost),
- Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (Fair Value through Other Comprehensive Income - "FVOCI"), και
- Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (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 απαιητά 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 μια περίοδος τεσσάρων ετών από την ημερομηνία αναφοράς, η οποία αντανακλά τη μέση συνήθη διάρκεια ανάπτυξης έργων. Ως εκ τούτου, για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2025 ως φυσιολογικός λειτουργικός κύκλος, ορίζεται η φάση 2026-2029 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.

Προκαταβολές προμηθευτών:

Οι προκαταβολές προμηθευτών αφορούν χρηματικές πληρωμές που έχουν καταβληθεί σε προμηθευτές προκαταβολικά της εκτέλεσης του έργου τους κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές συμβάσεις. Οι προκαταβολές αυτές συμψηφίζονται κατά τη διάρκεια εκτέλεσης των συμβάσεων. Αν οι προκαταβολές συμψηφίζονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Ειδικότερα για το έργο στο Ελληνικό ως φυσιολογικός λειτουργικός κύκλος ορίζεται η φάση 2026-2029 της επενδυτικής περιόδου.

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 31.12.2025 χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL):

Συμπεριλαμβάνουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν κατατάσσονται στις δύο παραπάνω κατηγορίες επειδή τα χαρακτηριστικά των 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 31.12.2025 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 ζημιές καταχωρούνται ως λοιπά συνολικά εισοδήματα στο αποθεματικό αποτίμησης. Κατά την πώληση ή διαγραφή των περιουσιακών στοιχείων, τα σωρευμένα κέρδη ή ζημιές 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 μερίσμα αντιπροσωπεύει σαφώς ένα μέρος ανάκτησης του κόστους της επένδυσης.

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

Συμμετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω αποτελεσμάτων (FVPL):

Συμπεριλαμβάνει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, για τα οποία 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 31.12.2025 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 επιμετρώνται 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 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

2.12 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 ολοκλήρωσή 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 πώλησής 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 πώλησής 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 ζημιές 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 φυσιολογικός λειτουργικός κύκλος ορίζεται μια περίοδος τεσσάρων ετών από την ημερομηνία αναφοράς, η οποία αντανακλά τη μέση συνήθη διάρκεια ανάπτυξης έργων. Ως εκ τούτου, για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2025 ως φυσιολογικός λειτουργικός κύκλος ορίζεται η φάση 2026-2029 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.

2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

Δεσμευμένες Καταθέσεις

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

2.14 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.

2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

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

2.16 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.

2.17 Κόστη δανεισμού

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

2.18 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 απαλλασσόταν 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 υποχρεούνται 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.

2.19 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 αδειάς

Τα δικαιώματα της ετήσιας αδειάς και της αδειάς μακροχρόνιας υπηρεσίας των εργαζομένων αναγνωρίζονται όταν αυτά προκύπτουν. Αναγνωρίζεται πρόβλεψη για την εκτιμώμενη υποχρέωση της ετήσιας αδειάς και της αδειάς 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 προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Στις χώρες όπου δεν υπάρχει συγκροτημένη αγορά σε τέτοια ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια της αγοράς των κρατικών ομολόγων.

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

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι 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.

2.20 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.

2.21 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. Ειδικότερα στην

περίπτωση των συμβολαίων κατασκευής οικιστικών ακινήτων στο Ελληνικό, στα πλαίσια του ελέγχου για τυχόν επαφθείς συμβάσεις βάσει του ΔΛΠ 37 ο υπολογισμός των οικονομικών οφελών πραγματοποιείται στο ευρύτερο επίπεδο του τομέα των οικιστικών αναπτύξεων προς πώληση λαμβάνοντας υπόψιν και έμμεσα οφέλη, όπως πρόσβαση σε μελλοντικά κερδοφόρα συμβόλαια.

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 Εταιρίας 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 προεξοφλησης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα».

Κατά την αρχική αναγνώριση της πρόβλεψης, η Εταιρία αναγνώρισε το σχετικό κόστος 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.

2.22 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). Οι σημαντικότερες υποχρεώσεις εκτέλεσης της Εταιρίας αφορούν την παράδοση στους πελάτες των πωλούμενων οικοπέδων προς μελλοντική ανάπτυξη από αυτούς, την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων που πραγματοποιούν πελάτες σε ακίνητα ιδιοκτησίας τους, καθώς και την παράδοση στους πελάτες οικιστικών

κτισμάτων που κατασκευάζει η Εταιρία. 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 εκτελεστό 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/διαμερισμάτος, 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 επιδιώξει 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.

Στην περίπτωση της παροχής υπηρεσιών διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων που πραγματοποιούν πελάτες σε ακίνητα ιδιοκτησίας τους ο έλεγχος της υπηρεσίας μεταβιβάζεται σε βάθος χρόνου καθώς ο πελάτης ο ταυτόχρονα λαμβάνει και αναλώνει τα παρεχόμενα οφέλη από την υποχρέωση εκτέλεσης.

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 έξοδα για την απόκτηση συμβολαίων εσόδων (π.χ. προμήθειες μεσιτείας) αναγνωρίζονται ως έξοδα 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 τα, μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία, απαιτητά ποσά όπως προβλέπονται στα συμβόλαια. 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 απαιτητών ποσών όπως προβλέπονται στα συμβόλαια πώλησης 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 εισπραξής 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.

2.23 Μισθώσεις

(α) Εταιρία ως μισθωτής

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

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

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με τη χρήση του τεκμαρτού επιτοκίου μίσθωσης. Αν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, τότε ο μισθωτής χρησιμοποιεί το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού, που είναι το επιτόκιο με το οποίο ο μισθωτής θα 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 ανίκητο, τότε η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ως μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

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

(β) Εταιρία ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με 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.

2.24 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 2025 και 2024.

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 δύνανται 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 ελλειμενισμού 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% καθώς και ομολογιακό δάνειο επταετούς διάρκειας ποσού €487,1 εκατ. από την LAMDA DEVELOPMENT S.A. με σταθερό επιτόκιο 4,52% και θα διατεθεί σε επενδύσεις της Εταιρίας που αφορούν την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων (επιμέρους τμήματα των οποίων ενδέχεται να έχουν εμπορική χρήση).

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 31.12.2025 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)	31.12.2025	31.12.2024
Baa1	538.477	-
Baa2	-	286.097
	538.477	286.097

Τα υπόλοιπα ποσά του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις. Κατά την 31.12.2025, 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 2025 κάτι που αποτυπώθηκε και στις πρόσφατες εκθέσεις αξιολόγησής των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από την αδυναμία 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. 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 2025

	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Σύνολο δανείων ¹	37.873	37.197	302.772	528.777	906.619
Υποχρεώσεις μισθώσεων ²	1.371	1.371	2.129	-	4.871
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ³	125.300	809	-	-	126.109
	164.544	39.377	304.901	528.777	1.037.599

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	62.834	440	-	-	63.274
	82.501	19.731	257.827	-	360.059

¹ Το «Σύνολο δανείων» περιλαμβάνει τα υπόλοιπα των δανείων (ανεξόφλητο κεφάλαιο) συμπεριλαμβανομένων των μελλοντικών συμβατικών τόκων μέχρι τη λήξη τους, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει του ΔΠΧΑ 9. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται και με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, 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 31.12.2025 και 31.12.2024 που έχουν αναγνωρισθεί 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 [20](#).

Χρηματοδότηση για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό

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.

Εισπράξεις⁵ από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων στο Ελληνικό

Οι συνολικές ταμειακές εισπράξεις από πωλήσεις ακινήτων⁶ από την έναρξη του έργου μέχρι την 28.02.2026 ξεπέρασαν τα €1,7 δις.

Σημαντική εμπορική επιτυχία συνεχίζουν να καταγράφουν τα διαθέσιμα προς πώληση διαμερίσματα στη γειτονιά Little Athens. Μέχρι και την 28.02.2026 είχαν διατεθεί στην αγορά 671 διαμερίσματα προς πώληση, εκ των οποίων οι πωλήσεις και οι κρατήσεις από ενδιαφερόμενους αγοραστές ανέρχονταν σε 571 διαμερίσματα ή 85%.

Έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου

Τον Νοέμβριο 2025 η Lamda Development S.A. μέσω δημόσιας προσφοράς προέβη σε έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου διάρκειας 7 ετών και εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών αντλώντας κεφάλαια ύψους €500 εκατ.. Η τιμή διάθεσης των Ομολογιών προσδιορίστηκε στο άρτιο, ήτοι €1.000 ανά Ομολογία. Η τελική απόδοση των Ομολογιών ορίστηκε σε 3,80% ετησίως. Οι δαπάνες έκδοσης ανήλθαν σε περίπου €12,9 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ) και αφαιρέθηκαν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης. Τα αντληθέντα κεφάλαια αφαιρουμένων των δαπανών έκδοσης του ΚΟΔ ανήλθαν σε καθαρό ποσό περίπου €487,1 εκατ.. Το σύνολο των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων μεταφέρθηκε στην Εταιρία μέσω ενδοομιλικού δανείου και θα διατεθεί σε επενδύσεις της Εταιρίας που αφορούν την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων έως το 2030, ήτοι στη χρηματοδότηση του κόστους ανάπτυξης (συμπεριλαμβανομένου του συνολικού κατασκευαστικού ΦΠΑ των εν λόγω έργων, οικιστικής ή εμπορικής χρήσης). Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, οι οικιστικές αναπτύξεις συμπεριλαμβάνουν τα Cove Residencies, Park Rise, Pavillion Terraces, Sunset Groves, Atrium & Trinity Gardens, Promenade Heights και Mainstream Apartments. Κεφάλαια τα οποία δεν χρησιμοποιούνται για τη χρηματοδότηση του κόστους ανάπτυξης των παραπάνω ενδεικτικών οικιστικών αναπτύξεων, θα δύναται να χρησιμοποιηθούν, εντός του Έργου σύμφωνα με τους εκάστοτε επιχειρηματικούς σχεδιασμούς της Εταιρίας.

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 διαθέσιμων αλλά και σε προβλέψεις για τις μελλοντικές ταμειακές ροές είναι πεπεισμένη ότι η Εταιρία θα παράγουν επαρκείς ταμειακές ροές από τις συνεχιζόμενες δραστηριότητες τους καθώς και από τις χρηματοδοτικές τους δραστηριότητες ώστε να ικανοποιούνται επαρκώς οι μελλοντικές ανάγκες κεφαλαίου κίνησης και οι λοιπές ταμειακές απαιτήσεις. Η Εταιρία έχουν καλή φήμη, αξιόλογη πιστοληπτική ικανότητα και άριστη και εποικοδομητική σχέση με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και το επενδυτικό κοινό 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 και την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (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.

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.

⁵ 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/μίσωση ακινήτων

⁶ Συμπεριλαμβανομένων εισπράξεων από πωλήσεις ακινήτων σε θυγατρικές του Ομίλου Lamda Development S.A.

Η Εταιρία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή διάρθρωση μπορεί να μεταβάλει το μέρος 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 2025 όπως και το 2024, η στρατηγική της Εταιρίας ήταν να διατηρήσει το δείκτη μόχλευσης (gearing ratio) στο βέλτιστο επίπεδο.

Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio):

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	31.12.2024
Δάνεια	717.725	230.767
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.680	5.319
Συνολικός δανεισμός (α)	723.405	236.086
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (β)	682.663	839.444
Συνολικά κεφάλαια (γ)	1.406.068	1.075.530
Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio) (α/γ)	51,4%	22,0%

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).

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 θυγατρικές και 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 κενό 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 [29](#) 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 εκτιμωμένη 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 2025 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 2025 ανήλθαν σε €97 χιλ. (2024: €1.801 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 21, απαιτείται σημαντική κρίση από την Διοίκηση λόγω της πολυπλοκότητας, του μεγέθους (προϋπολογισμός κόστους) και της μακροπρόθεσμης διάρκειας (χρονισμός υλοποίησης) του έργου. Επίσης, για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας της υποχρέωσης σημαντική κρίση απαιτείται και για τον προσδιορισμό του κατάλληλου επιτοκίου προεξόφλησης, το οποίο αντανακλά τους συναφείς με την υποχρέωση κινδύνους.

στ. Εκτίμηση για την αναγνώριση εσόδων από πωλήσεις ακίνητης περιουσία

Για την πωλήσεις ακίνητης περιουσία 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, όπως προκύπτει από τον εκάστοτε εγκεκριμένο προϋπολογισμό της Εταιρίας, για τα αντίστοιχα έργα ανάπτυξης. Αναφορικά με τον προσδιορισμό του προϋπολογισμένου συνολικού κόστους απαιτείται σημαντική κρίση από την Διοίκηση λόγω της πολυπλοκότητας, του μεγέθους (προϋπολογισμός κόστους) και της μακροπρόθεσμης διάρκειας (χρονισμός υλοποίησης) των έργων ανάπτυξης. Αυτό με τη σειρά του απαιτεί η Εταιρία να διαθέτει αποτελεσματικά, συντονισμένα συστήματα για τον υπολογισμό, την πρόβλεψη και την αναφορά εσόδων/εξόδων. Η μέθοδος απαιτεί επίσης συνεπή αξιολόγηση (εκτιμήσεις) του τελικού κόστους του έργου, και του συνολικά προϋπολογισμένου κόστους που περιλαμβάνεται στον εγκεκριμένο προϋπολογισμό της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης των αποκλίσεων από προηγούμενες αξιολογήσεις. Αυτή η αξιολόγηση πραγματοποιείται περιοδικά καθ' όλη τη διάρκεια του έτους (τουλάχιστον μία φορά κάθε εξάμηνο). Ωστόσο, τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα του έργου ενδέχεται να αποκλίνουν, είτε θετικά είτε αρνητικά, από αυτήν την αξιολόγηση. Επιπλέον, στην περίπτωση των συμβολαίων κατασκευής οικιστικών ακινήτων στο Ελληνικό, στο πλαίσιο του ελέγχου για τυχόν επαχθείς συμβάσεις βάσει του ΔΛΠ 37, η εκτίμηση των οικονομικών οφελών πραγματοποιείται στο ευρύτερο επίπεδο του τομέα των οικιστικών αναπτύξεων προς πώληση λαμβάνοντας υπόψιν και έμμεσα οφέλη, όπως πρόσβαση σε μελλοντικά κερδοφόρα συμβόλαια.

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:

	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
EBITDA	5.103	67.094
Αποσβέσεις	(4.116)	(3.463)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7.745	5.998
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(49.053)	(49.294)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	(40.321)	20.335
Φόρος εισοδήματος	8.221	(7.140)
Καθαρά κέρδη/(Ζημιές)	(32.100)	13.195

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Κατά την 31.12.2025 σύμφωνα με την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρίας που διενεργήθηκε από ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ανήλθε σε €682,9 εκατ..

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	31.12.2024
1 Ιανουαρίου	603.027	624.956
Μεταβολές εύλογης αξίας ¹	3.112	(32.254)
Μεταφορές σε αποθέματα – σε εύλογη αξία ² (σημείωση 10)	(3.730)	(34.376)
Μεταφορές από αποθέματα – σε κόστος κτήσης ³ (σημείωση 10)	7.183	5.190
Μεταφορές σε δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – σε εύλογη αξία ⁴ (σημείωση 11)	(2.635)	(3.664)
Μεταφορές από δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – σε κόστος κτήσης (σημείωση 11)	-	1.688
Μεταφορές σε ενσώματα πάγια – σε εύλογη αξία ⁴ (σημείωση 7)	-	(255)
Μεταφορές από Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία – σε κόστος κτήσης ⁵ (σημείωση 7)	357	670
Κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδύσεων σε ακίνητα ⁶	60.802	27.337
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 21)	14.762	13.735
31 Δεκεμβρίου	682.878	603.027

¹ Το ποσό των €3,1 εκατ. αφορά κέρδη εύλογης αξίας των έργων υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για το 2025, λαμβάνοντας υπόψη και την επίπτωση του χρονισμού της έναρξης λειτουργίας τους, τα ελαφρώς μειωμένα discount rates, καθώς και το υψηλότερο κόστος κατασκευής συγκεκριμένων έργων.

² Το ποσό των €3,7 εκατ. αφορά σε έργα υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για τα οποία εντός του 2025 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 τους με σκοπό τη μελλοντική μίσθωση/εμπορική εκμετάλλευσή τους όπως ίσχυε στις 31.12.2024.

³ Το ποσό των €7,2 εκατ. αφορά σε έργα υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για τα οποία εντός του 2025 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 εκμετάλλευσή τους, αντί της ανάπτυξης με σκοπό τη μελλοντική πώληση τους όπως ίσχυε στις 31.12.2024.

⁴ Τα ποσά των €2,6 εκατ. και €0,5 εκατ. αφορούν σε έργα υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για τα οποία εντός του 2025 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 ιδιοχρησιμοποίησή τους, αντί της ανάπτυξης τους με σκοπό τη μελλοντική μίσθωση/εμπορική εκμετάλλευσή τους όπως ίσχυε στις 31.12.2024. Το ποσό των €2,6 εκατ. αφορά την αξία γης η οποία κατέχεται ως δικαίωμα επιφανείας.

⁵ Το ποσό των €0,4 εκατ. αφορά σε έργα υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για τα οποία εντός του 2025 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 εκμετάλλευσή τους, αντί της ανάπτυξης με σκοπό τη μελλοντική πώληση τους όπως ίσχυε στις 31.12.2024.

⁶ Το ποσό των €60,8 εκατ. αφορά κεφαλαιουχικές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν κατά το 2025 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-υπό ανάπτυξη αφορούν έργα υπό κατασκευή με καθεστώς ιδιοκτησίας καθώς και με δικαίωμα επιφανείας για 99 χρόνια που αποκτήθηκαν με την ολοκλήρωση της μεταβίβασης των μετοχών της Εταιρίας 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:

- Καταστήματα λιανικής και παροχής υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένων εμπορικών κέντρων (The Ellinikon Mall) και την εμπορική ανάπτυξη της Riviera Galleria εντός της Μαρίνας Αγίου Κοσμά, καθώς και χώρων στάθμευσης,
- Τουριστικές και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, καθώς και χώρους αναψυχής, θέρετρα και χώρους αθλητικών εγκαταστάσεων,
- Γραφεία και εγκαταστάσεις εκπαίδευσης και έρευνας, όπως σχολεία, πανεπιστήμια, ερευνητικά κέντρα και λοιπές σχετικές εγκαταστάσεις,
- Χώροι αναψυχής και πρασίνου, εστίασης και αναψυκτήριων, αθλητικών εγκαταστάσεων και λοιπών πολιτιστικών δραστηριοτήτων, κοινωφελών 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 κέρδη εύλογης αξίας ύψους €2,9 εκατ. (31.12.2024: ζημίες €32,3 εκατ.) λαμβάνοντας υπόψη και την επίπτωση του χρονισμού της έναρξης λειτουργίας τους, τα ελαφρώς μειωμένα discount rates, καθώς και το υψηλότερο κόστος κατασκευής συγκεκριμένων έργων.

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	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Επενδύσεις σε Ακίνητα	6,11%-11,42%	6,25%-11,74%	4,25%-9,00%	4,25%-8,50%

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

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%		+12 μήνες	-15%
Επίπτωση στις αποτιμήσεις	61,4	(56,5)	48,9	(42,0)	(29,2)	119,2	(122,3)

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 €34 εκατ., υφίστανται βάρη και προσημειώσεις, την 31.12.2025.

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 του

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 τους γεωπολιτικούς κινδύνους που προκύπτουν από τη συνεχιζόμενη σύγκρουση στην Ουκρανία, καθώς και άλλες πηγές παγκόσμιας έντασης με έμφαση στις περιοχές της Μέσης Ανατολής και της Ασίας-Ειρηνικού τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας, την ενεργειακή κρίση, καθώς και τις πληθωριστικές πιέσεις.

Παρόλο που τονίζουμε το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη συνεχιζόμενη σύγκρουση στην Ουκρανία, καθώς και άλλες πηγές παγκόσμιας έντασης με έμφαση στις περιοχές της Μέσης Ανατολής και της Ασίας-Ειρηνικού, είναι προφανές ότι οι περιφερειακές αστάθειες θα συνεχίσουν να προκαλούν προσωρινές διαταραχές, ωστόσο με μικρότερο αντίκτυπο στις καθημερινές λειτουργίες των χρηματοπιστωτικών και νομισματικών αγορών. Αυτό αποδεικνύεται και από τη στάση των Κεντρικών Τραπεζών, οι οποίες ακολουθούν μια νομισματική πολιτική που έχει οδηγήσει σε συνεχή συμπίεση των επιτοκίων, σε μια προσπάθεια είτε να επιφέρουν είτε να διατηρήσουν υγιείς ρυθμούς ανάπτυξης σε όλες τις μεγάλες οικονομίες. Αυτή η προσπάθεια υποστηρίζεται περαιτέρω από την προοδευτική αλλαγή στις δασμολογικές πολιτικές που ακολουθούσε αρχικά η νέα αμερικανική κυβέρνηση, η οποία οδήγησε σε σχετική χαλάρωση των επιθετικών δασμολογικών επιπέδων που εφαρμόστηκαν στην αρχή της κυβέρνησης Τραμπ.

Υποστηρίζεται επίσης από την απόδοση των κύριων χρηματιστηριακών αγορών, οι οποίες συνεχίζουν να εμφανίζουν χαρακτηριστικά «ανόδου» λόγω της ανοδικής πορείας των τιμών των μετοχών των εταιριών τεχνολογίας εξαιτίας της χρήσης της Τεχνητής Νοημοσύνης στις καθημερινές λειτουργίες πολλών εταιριών σε όλο τον κόσμο. Παρά τα πολύ θετικά αυτά σημάδια, το οικονομικό περιβάλλον παραμένει αρκετά ρευστό και χαρακτηρίζεται από υψηλά επίπεδα μεταβλητότητας, γεγονός που κρατά όλους τους αναλυτές σε εγρήγορση ως προς το πώς θα εξελιχθεί η παγκόσμια οικονομία τους επόμενους δώδεκα μήνες, ιδίως λόγω του εν εξελίξει ανταγωνισμού μεταξύ ΗΠΑ και Κίνας σε διάφορα μέτωπα σε παγκόσμιο επίπεδο. Η αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων τους τελευταίους 24 μήνες έχει προκαλέσει κάποια αισιοδοξία στους οικονομολόγους. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα συνέχισε κατά τη διάρκεια του 2025 τη στρατηγική αποκλιμάκωσης των επιτοκίων μειώνοντας τα βασικά επιτόκια στο 2% τον Ιούνιο του 2025 (μείωση 175 μονάδων βάσης από το δεύτερο τρίμηνο του 2024) με φθίνουσα τάση. Ως εκ τούτου, η μείωση των επιτοκίων αναμένεται να βελτιώσει την οικονομική ανάπτυξη, η οποία ακόμη δεν μπορεί να βρει θετικό ρυθμό σε πολλές βασικές ευρωπαϊκές οικονομίες, με αποτέλεσμα να ενισχυθεί η οικονομική δραστηριότητα, προσφέροντας μια διέξοδο από τη στασιμότητα που έπληξε τις περισσότερες από τις μεγάλες οικονομίες της Ευρωζώνης, όπως η Γερμανία και η Γαλλία. Αυτή η στρατηγική αποκλιμάκωσης των επιτοκίων έχει υιοθετηθεί επί του παρόντος από την Ομοσπονδιακή Τράπεζα των ΗΠΑ, ώστε η αμερικανική οικονομία να διατηρήσει την ανταγωνιστικότητά της, η οποία υποβοηθείται επίσης από την υποτίμηση του δολαρίου ΗΠΑ έναντι του ευρώ και των άλλων νομισμάτων. Τέλος, μνεία θα πρέπει να γίνει και στην κλιματική αλλαγή, οι επιπτώσεις της οποίας θα αρχίσουν να γίνονται ολοένα και πιο αισθητές λόγω της έντασης φαινομένων όπως οι πλημμύρες και οι πυρκαγιές που εγκυμονούν σοβαρούς κινδύνους για την αγορά των ακινήτων επιφέροντας νέες προκλήσεις.

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων 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 01.01.2025, τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS).

Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι εξωτερικοί εκτιμητές επισημαίνουν οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον, με όγκους συναλλαγών και άλλα σχετικά δεδομένα σε επίπεδα όπου υπάρχουν επαρκή στοιχεία αγοράς για να βασιστούν οι απόψεις της αξίας για την εκάστοτε εκτιμητική εργασία. Είναι επίσης εμφανές ότι η Ελληνική αγορά ακινήτων συνεχίζει να παρουσιάζει πολύ καλές επιδόσεις σε όλους σχεδόν τους τομείς και αυτή η θετική πορεία αναμένεται να συνεχιστεί τουλάχιστον κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, αν και υπάρχουν κάποια σύννεφα πάνω από την πολιτική σκηνή σε σχέση με τις επερχόμενες εκλογές του 2027 και τις πιθανότητες για κάποια πολιτική αστάθεια.

Το κόστος του κρατικού δανεισμού έχει βελτιωθεί δραστικά και παραμένει κοντά σε αυτό άλλων οικονομιών της Ευρωζώνης όπως η Ισπανία και η Γαλλία, αλλά παραδόξως είναι χαμηλότερο από αυτό της Ιταλίας. Οι αποδόσεις των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (GGB) άρχισαν να συμπιέζονται από το 4ο τρίμηνο του 2023 ως απόρροια του γεγονότος ότι η Ελλάδα έλαβε την επενδυτική βαθμίδα από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης. Αυτό το γεγονός μαζί με την συνεχή βελτίωση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και τη βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη καθώς και τη μείωση του δημοσίου ελλείμματος ως ποσοστό του ΑΕΠ έχει οδηγήσει σε βελτίωση των άμεσων ξένων επενδύσεων με έμφαση στον τομέα των ακινήτων. Ο μόνος περιορισμός σε αυτήν την κατάσταση είναι η επίμονη αύξηση του κόστους διαβίωσης, η οποία πλήττει άμεσα το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και συνεχίζει να υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών λόγω της αντίστασης που προβάλλει ο δομικός χαρακτήρας του πληθωρισμού. Αυτό το γεγονός δημιουργεί έναν φαύλο κύκλο αφενός ως προς την ανάγκη αύξησης του επιπέδου των μισθών και αφετέρου ως προς την τιμή των αγαθών λόγω των αυξανόμενων επιπέδων ζήτησης. Από την άλλη πλευρά, οι Ελληνικές τράπεζες έχουν εξορθολογήσει τους ισολογισμούς τους από τα περισσότερα Μη Εξυηρητούμενα Δάνεια και τις Μη Εξυηρητούμενες Εκθέσεις, και επομένως έχουν

ενισχύσει την οικονομική τους θέση και είναι σε καλύτερη θέση να βοηθήσουν την ανάπτυξη της οικονομίας προσφέροντας χρηματοδότηση χρέους τόσο σε εταιρίες όσο και σε νοικοκυριά. Η πιστωτική επέκταση ενισχύεται περαιτέρω από τη διάθεση των κονδυλίων του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας σε διάφορα έργα που αναπτύχθηκαν από εταιρίες που επικεντρώνονται στην Ελλάδα. Η αγορά των ακινήτων αναμένεται να είναι ένας από τους τομείς που θα ωφεληθούν από τη μείωση των επιτοκίων και την ισχυρότερη οικονομική ανάπτυξη. Ωστόσο, αυτά τα κεφάλαια θα είναι διαθέσιμα μέχρι το τέλος του 2026 και οι οικονομολόγοι αναμένουν με μεγάλο ενδιαφέρον πώς θα αποδώσει η ελληνική οικονομία χωρίς αυτήν την ένεση μετρητών. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, τα ακίνητα είναι ένας από τους τομείς που θα συνεχίσουν να επωφελούνται από την πτώση των επιτοκίων και τη βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη.

Το χαμηλό κόστος κεφαλαίων και η επιθυμία των τραπεζών να χρηματοδοτήσουν έργα στον τομέα των ακινήτων αναμένεται να συνεχίσουν να ενισχύουν τις επενδύσεις σε ακίνητα. Η ανησυχία έγκειται στο γεγονός ότι η ελληνική αγορά ακινήτων πρέπει να παραμείνει ανταγωνιστική έναντι των άλλων ευρωπαϊκών ανταγωνιστών της και να μην γίνει μια υπερθερμασμένη αγορά, στέλνοντας λάθος μήνυμα τόσο στους εγχώριους όσο και στους διεθνείς επενδυτές. Όσον αφορά τα επιτόκια, επισημαίνεται ότι οι αγορές έχουν ήδη υποθέσει μια τέτοια στροφή στην πολιτική των κεντρικών τραπεζών και ιδιαίτερα της Ομοσπονδιακής Τράπεζας των ΗΠΑ, κάτι που είχε άμεσες επιπτώσεις στην απόδοση των χρηματιστηρίων καθώς και στη διάθεση των επενδυτών να αναλάβουν πιο υπολογισμένο ρίσκο στον τομέα των ακινήτων με ισορροπημένες στρατηγικές μεταξύ ανάπτυξης και επενδύσεων σε σταθεροποιημένα περιουσιακά στοιχεία. Αξίζει να σημειωθεί ως συμπερασματικό σχόλιο ότι οι αγορές μέχρι στιγμής έχουν αντιδράσει με τρόπο που εξουδετερώνει τις γεωπολιτικές εντάσεις, οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην κατάσταση των οικονομιών. Συνεπώς, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές θα συνεχίσουν να παρακολουθούν τις παγκόσμιες τάσεις που θα αναπτυχθούν τους επόμενους μήνες και πώς αυτές μπορεί να επηρεάσουν την τοπική οικονομική σκηνή με ιδιαίτερη προσοχή στην αγορά ακινήτων. Ως εκ τούτου, και για την αποφυγή αμφιβολιών, η εκτίμηση τους δεν αναφέρεται ότι υπόκειται σε «εκτιμητική αβεβαιότητα» όπως ορίζεται στην οδηγία υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία/Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή Πρακτικών Εκτίμησης των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) (VPGA 10: : Material valuation uncertainty (MVU)).

Αυτό το επεξηγηματικό σημείωμα έχει συμπεριληφθεί ώστε να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να παρέχονται πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς στο οποίο βασίστηκε η εκτιμητική διαδικασία. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών και οικονομικών κινδύνων που περιγράφονται παραπάνω μαζί με την αναμενόμενη πιο συντηρητική μείωση των επιτοκίων λόγω του επίμονου δομικού πληθωρισμού, επισημαίνουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης. Τέλος εξαιτίας των παραπάνω αστάθμητων παραγόντων, οι εξωτερικοί εκτιμητές έχουν ενσωματώσει στην εκτιμητική προσέγγιση τους υποθέσεις αναφορικά με απώλειες εσόδων καθώς και με αυξήσεις εξόδων ως προς επιμέρους κατηγορίες λειτουργικών/κεφαλαιουχικών δαπανών (common charges contribution, energy cost, κλπ.).

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

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 του Ομίλου Lamda Development. Οι εκτιμητές συζητούν και είναι παρόντες απευθείας στην Επιτροπή Ελέγχου της Lamda Development S.A. κατά την επισκόπηση των ενδιάμεσων και ετήσιων αποτελεσμάτων.

Κατά τον προσδιορισμό της επιμέτρησης της εύλογης αξίας, ελήφθη υπόψη ο αντίκτυπος πιθανών θεμάτων που σχετίζονται με το κλίμα, συμπεριλαμβανομένης της νομοθεσίας, που μπορεί να επηρεάσει την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων στις οικονομικές καταστάσεις. Ειδικά για τις επενδύσεις σε ακίνητα (σε λειτουργία και υπό ανάπτυξη), 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 τη συνεχιζόμενη σύγκρουση στην Ουκρανία, καθώς και άλλες πηγές παγκόσμιας έντασης με έμφαση στις περιοχές της Μέσης Ανατολής και της Ασίας-Ειρηνικού, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας και τις επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρίας.

7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε € χιλ.

	Εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποι- ήσεις υπό εκτέλεση ¹	Σύνολο
Κόστος κτήσης					
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 21)	-	-	-	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
1 Ιανουαρίου 2025	31.368	382	2.723	8.064	42.537
Προσθήκες	-	-	944	4.898	5.842
Μεταφορές	(1.163)	-	-	1.163	-
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 21)	-	-	-	839	839
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6)	-	-	-	(357)	(357)
31 Δεκεμβρίου 2025	30.205	382	3.667	14.607	48.861
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
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)
1 Ιανουαρίου 2025	(2.215)	(263)	(680)	-	(3.158)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.196)	(26)	(361)	-	(1.583)
31 Δεκεμβρίου 2025	(3.411)	(289)	(1.041)	-	(4.741)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	29.153	119	2.043	8.064	39.379
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	26.794	93	2.626	14.607	44.120

Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις την 31.12.2025.

8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε € χιλ.	Λογισμικό	Σύνολο
Κόστος κτήσης		
1 Ιανουαρίου 2024	1.078	1.078
Προσθήκες	883	883
31 Δεκεμβρίου 2024	1.961	1.961
1 Ιανουαρίου 2025	1.961	1.961
Προσθήκες	823	823
31 Δεκεμβρίου 2025	2.784	2.784
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2024	(356)	(356)
Αποσβέσεις χρήσης	(242)	(242)
31 Δεκεμβρίου 2024	(598)	(598)
1 Ιανουαρίου 2025	(598)	(598)
Αποσβέσεις χρήσης	(437)	(437)
31 Δεκεμβρίου 2025	(1.035)	(1.035)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2024	1.363	1.363
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2025	1.749	1.749

9. Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις

- Το Σεπτέμβριο 2025 συστάθηκε η θυγατρική εταιρία ELLINIKON STUDENT LIVING S.A., στην οποία συμμετέχει κατά ποσοστό 80% η Εταιρία και κατά ποσοστό 20% η UNIC Ellinikon Campus S.A.. Η νέα θυγατρική εταιρία αναμένεται να αναλάβει την ανάπτυξη φοιτητικών εστιών εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, σε συνεργασία με το Πανεπιστήμιο Λευκωσίας UNIC Athens.
- 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 Εταιρίας. Κύρια δραστηριότητα της εταιρίας αποτελεί η ανάπτυξη και εκμετάλλευση Build-to-Rent (BtR) έργου εντός του οικοδομικού τετραγώνου «AU 1.4» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά. 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.	31.12.2025	31.12.2024
Ακίνητα υπό ανάπτυξη	1.006.749	1.050.310
Σύνολο	1.006.749	1.050.310
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		
Ακίνητα υπό ανάπτυξη	(488)	(40.746)
Σύνολο	(488)	(40.746)
Συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	1.006.261	1.009.564
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	312.052	608.478
Κυκλοφορούν ενεργητικό	694.209	401.086
Σύνολο	1.006.261	1.009.564

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 01.01.2024	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 21)	43.628
Υπόλοιπο 31.12.2024	1.009.564
Κόστος ανάπτυξης	272.890
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα – σε εύλογη αξία (σημείωση 6)	3.730
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα – σε κόστος κτήσης (σημείωση 6)	(7.183)
Μεταφορές από δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων (σημείωση 11)	97
Απομειώσεις αξίας αποθεμάτων	(97)
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	(323.339)
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 21)	36.601
Απόκτηση ακινήτου προς περαιτέρω ανάπτυξη	13.998
Υπόλοιπο 31.12.2025	1.006.261

Στα αποθέματα που έχουν ταξινομηθεί στο κυκλοφορούν ενεργητικό την 31.12.2025, περιλαμβάνονται οικόπεδα υπό ανάπτυξη, ποσού €694,2 εκατ. (31.12.2024: €401,1 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 2026-2029 της επενδυτικής περιόδου.

Αποθέματα που έχουν ταξινομηθεί στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό την 31.12.2025, ποσού €312,1 εκατ. (31.12.2024: €608,5 εκατ.), αφορούν σε οικόπεδα και ακίνητα της έκτασης στο Ελληνικό, τα οποία η Εταιρία έχει σκοπό να κρατήσει για την πώληση ή 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 2025 και προέκυψε ανάγκη μείωσης της λογιστικής αξίας των αποθεμάτων ακινήτων υπό ανάπτυξη και των ολοκληρωμένων κτιρίων προς πώληση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους. Την 31 Δεκεμβρίου 2025 η λογιστική αξία των αποθεμάτων που αποτιμώνται στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία ήταν €13.628 χιλ.. Η μεταβολή των σωρευμένων προβλέψεων απομείωσης αποθεμάτων παρουσιάζεται ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης	(40.746)	(38.945)
Απομειώσεις αξίας αποθεμάτων	(97)	(1.801)
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα – σε κόστος κτήσης	40.355	-
Υπόλοιπο λήξης	(488)	(40.746)

Επί μέρους των αποθεμάτων της Εταιρίας, λογιστικής αξίας περίπου €219 εκατ., υφίστανται βάρη και προσημειώσεις την 31.12.2025.

11. Μισθώσεις

Στα «Ακίνητα υπό ανάπτυξη», οι μισθώσεις αναφέρονται στις εκτάσεις γης με δικαίωμα επιφανείας για 99 χρόνια ύψους €61.138 χιλ., από το οποίο ποσό €6.694 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 αναγνωριστεί σχετική υποχρέωση από μισθώσεις καθώς εισφέρθηκαν κατά την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου του 2021.

Οι μεταβολές των δικαιωμάτων χρήσης της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01–31.12.2025 και 01.01-31.12.2024 παρουσιάζονται στον κατωτέρω:

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητα υπο ανάπτυξη		Αυτοκίνητα	Κτίρια Γραφείων	Λοιπά Κτίρια ¹	Σύνολο
	Ενσώματα πάγια	Αποθέματα				
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2024	664	69.018	568	4.978	1.655	76.883
Προσθήκες εντός χρήσης	-	-	548	-	-	548
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	-	-	-	666	-	666
Αποσβέσεις	(1)	-	(284)	(1.505)	-	(1.790)
Μεταφορές σε αποθέματα	-	(12.921)	-	-	-	(12.921)
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα	(10)	(1.653)	-	-	(25)	(1.688)
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα	3.664	-	-	-	-	3.664
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2024	4.317	54.444	832	4.139	1.630	65.362
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2025	4.317	54.444	832	4.139	1.630	65.362
Προσθήκες εντός χρήσης	-	-	642	-	-	642
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	-	-	-	1.492	-	1.492
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα	2.635	-	-	-	-	2.635
Μεταφορές σε αποθέματα	(36)	-	-	-	(61)	(97)
Αποσβέσεις	(222)	-	(388)	(1.472)	(14)	(2.096)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2025	6.694	54.444	1.086	4.159	1.555	67.938

¹ Αφορά αξία γης με δικαίωμα επιφανείας επί της οποίας έχουν κατασκευαστεί κτίρια (ενσώματα πάγια).

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

Ποσά σε € χιλ.	Αυτοκίνητα	Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2024	577	4.979	5.556
Προσθήκες	550	-	550
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	-	666	666
Χρεωστικοί τόκοι	25	184	209
Πληρωμές μισθωμάτων	(304)	(1.358)	(1.662)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024	848	4.471	5.319
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			1.412
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			3.907
Σύνολο			5.319

Ποσά σε € χιλ.	Αυτοκίνητα	Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2025	848	4.471	5.319
Προσθήκες	642	-	642
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	-	1.492	1.492
Χρεωστικοί τόκοι	38	203	241
Πληρωμές μισθωμάτων	(418)	(1.596)	(2.014)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025	1.110	4.570	5.680

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.501
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.179
Σύνολο	5.680

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων 31.12.2025 είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως :

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025
Μέχρι 1 έτος	1.501
Από 1 έως 2 έτη	1.566
Από 3 έως 5 έτη	2.613
Μετά από 5 έτη	-
Σύνολο	5.680

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.	31.12.2025	31.12.2024
Πελάτες – τρίτα μέρη ¹	202.370	87.452
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη ¹	28.383	54.761
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(58.963)	(58.963)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	171.790	83.250
Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις	741	1.111
Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένου δανείου ²	1.480	1.480
ΦΠΑ εισπρακτέος και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο ³	11.491	-
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31) ⁴	8.402	1.506
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31) ⁵	30.591	27.028
Έξοδα επόμενων χρήσεων	5.660	5.653
Δεδουλευμένα έσοδα	1.486	4.123
Μείον: Απομείωση λοιπών απαιτήσεων	(491)	(491)
Σύνολο	231.150	123.660
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	40.176	40.299
Κυκλοφορούν ενεργητικό	190.974	83.361
Σύνολο	231.150	123.660
Προκαταβολές προμηθευτών ⁶		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	78.313	46.033

Βάσει της πολιτικής της Εταιρίας, όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση [2.10](#), για το έργο στο Ελληνικό ως φυσιολογικός λειτουργικός κύκλος ορίζεται η φάση 2026-2029 της επενδυτικής περιόδου, επομένως οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις περιλαμβάνουν ποσά τα οποία αναμένονται να είναι απαιτητά μετά από 12 μήνες από την ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

1 Πελάτες – τρίτα και συνδεδεμένα μέρη

Η σημαντική αύξηση των απαιτήσεων από πελάτες του Ομίλου κατά την 31.12.2025, σε σύγκριση με την 31.12.2024, αποδίδεται κυρίως στη διεύρυνση των απαιτήσεων που προκύπτουν από τις δραστηριότητες της Εταιρίας, οι οποίες συνδέονται με το υπό ανάπτυξη έργο στην περιοχή του Ελληνικού και την επίτευξη συγκεκριμένων κατασκευαστικών οροσήμων (milestones).

Οι απαιτήσεις από Πελάτες – συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν κυρίως οφειλόμενα τιμήματα των συγγενών εταιριών ELLINIKON PARK TOWER S.A. και AURA RESIDENTIAL A.E. συνολικού ποσού €27,8 εκατ. (31.12.2024: €38,8 εκατ.) προς τη θυγατρική ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., κατόπιν πώλησης οικοπέδων για ανάπτυξη έργων στην περιοχή του Ελληνικού.

² 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 31.12.2025 παραμένουν μη εκταμιευμένες.

³ ΦΠΑ εισπρακτέος και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο

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

⁴ Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη

Η αύξηση των απαιτήσεων από συνδεδεμένα μέρη την 31.12.2025 συγκριτικά με την 31.12.2024 οφείλεται κυρίως σε προκαταβολή τόκων ποσού €8,4 εκατ. σχετικά με το ομολογιακό δάνειο ποσού €487,1 εκατ. και λήξη των Νοέμβριο 2032 που έλαβε η Εταιρία από την μητρική LAMDA DEVELOPMENT S.A...

⁵ 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. Στο πλαίσιο της σύμβασης του παραπάνω ομολογιακού δανείου προέβη τον Ιούνιο του 2025 σε πρόσθετη εκταμίευση ποσού €3,2 εκατ. με την συνολική απαίτηση να ανέρχεται στα €30,2 εκατ., συμπεριλαμβανομένων δεδουλευμένων εισπρακτέων τόκων, την 31.12.2025.

⁶ Προκαταβολές προμηθευτών

Η αύξηση των προκαταβολών σε προμηθευτές της Εταιρίας την 31.12.2025 συγκριτικά με την 31.12.2024 οφείλεται κυρίως σε προκαταβολές που καταβλήθηκαν κατά τη διάρκεια του 2025. σε κατασκευαστικές εταιρίες στο πλαίσιο ανάπτυξης του έργου στο Ελληνικό και συνδέονται με την επιταχυνόμενη πρόοδο του επενδυτικού προγράμματος στο Ελληνικό.

Οι προκαταβολές προμηθευτών αφορούν χρηματικές πληρωμές που έχουν καταβληθεί σε προμηθευτές προκαταβολικά της εκτέλεσης του έργου τους κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές συμβάσεις. Οι προκαταβολές αυτές συμψηφίζονται κατά τη διάρκεια εκτέλεσης των συμβάσεων. Για το έργο στο Ελληνικό ως φυσιολογικός λειτουργικός κύκλος ορίζεται μια περίοδος τεσσάρων ετών από την ημερομηνία αναφοράς, η οποία αντανακλά τη μέση συνήθη διάρκεια ανάπτυξης έργων. Ως εκ τούτου, για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2025 ως φυσιολογικός λειτουργικός κύκλος ορίζεται η φάση 2026-2029 της επενδυτικής περιόδου.

Από την χρήση 2025, οι προκαταβολές προμηθευτών για λόγους σημαντικότητας παρουσιάζονται σε διακριτή γραμμή της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, με ανάλογη αναταξινόμηση της συγκριτικής περιόδου.

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

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	59.454	59.454
Χρέωση/(πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	-
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 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024 παρατίθεται παρακάτω:

	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2025	351.766	-	351.766
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής (ζημιάς)	(59.454)	-	(59.454)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2025	292.312	-	292.312
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2025	17.151	-	17.151
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2025	309.463	-	309.463

	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2024	223.494	-	223.494
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής (ζημιάς)	(59.454)	-	(59.454)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024	164.040	-	164.040
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2024	5.653	-	5.653
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2024	169.693	-	169.693

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 2025 και 2024 η Εταιρία κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 δεν αναγνώρισε προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς.

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.	31.12.2025	31.12.2024
Διαθέσιμα σε τράπεζες	9.527	11.497
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	528.950	274.600
Διαθέσιμα στο ταμείο	8	3
Σύνολο	538.485	286.100

Λαμβάνοντας υπόψη την πιστοληπτική ικανότητα των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς, δεν αναμένονται ζημιές. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε το 2025 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.	31.12.2025	31.12.2024
Διαθέσιμα σε τράπεζες	13.518	-
Σύνολο	13.518	-
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	13.518	-
Σύνολο	13.518	-

Τα δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα αφορούν εξασφαλίσεις για την έκδοση τραπεζικών εγγυητικών επιστολών για διάφορους φορολογικούς, εμπορικούς και επενδυτικούς σκοπούς της Εταιρίας.

15. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	31.12.2024
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος:		
Πελάτες	143.407	28.489
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	28.383	54.761
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	8.402	1.506
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	30.591	27.028
Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένου δανείου	1.480	1.480
Προκαταβολές προμηθευτών	78.313	46.033
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις ¹	1.736	4.743
Υποσύνολο	292.312	164.040
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	538.485	286.100
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	13.518	-
Υποσύνολο	552.003	286.100
Σύνολο	844.315	450.140

¹ Οι «Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις» συμπεριλαμβάνουν «Δεδουλευμένα Έσοδα», «Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων» και «Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις» της σημείωσης [12](#).

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	31.12.2024
Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων στο αποσβεσμένο κόστος:		
Προμηθευτές	39.944	23.688
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	8.326	7.959
Προπωλήσεις ακινήτων	18.378	42.099
Προπωλήσεις ακινήτων - Συνδεδεμένα μέρη	-	500
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ²	822	450
Υποσύνολο	67.470	74.696
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.680	5.319
Δάνεια	717.725	230.767
Υποσύνολο	723.405	236.086
Σύνολο	790.875	310.782

² Οι «Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις» συμπεριλαμβάνουν «Εγγυήσεις πελατών» και «Λοιπές υποχρεώσεις» της σημείωσης [20](#).

16. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε € χιλ.	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
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
1 Ιανουαρίου 2025	6.293.571	629.357
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-
31 Δεκεμβρίου 2025	6.293.571	629.357

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται την 31.12.2025 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 πραγματοποιήσε 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 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
1 Ιανουαρίου 2025	6.736	(103)	2.451	9.084
Μεταβολές κατά την διάρκεια χρήσης	-	24	1.292	1.316
31 Δεκεμβρίου 2025	6.736	(79)	3.743	10.400

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, ενώ το 2025 δεν συνέτρεχαν λόγοι σχηματισμού τακτικού αποθεματικού.

18. Δάνεια

Ποσά σε € χιλ.

Μακροπρόθεσμα δάνεια

Ομολογιακός δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)

31.12.2025 31.12.2024

717.070 230.000

Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων

717.070 230.000

Βραχυπρόθεσμα δάνεια

Ομολογιακός δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)

655 767

Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων

655 767

Συνολικός δανεισμός

717.725 230.767

Η μεταβολή του δανεισμού αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου

31.12.2025 31.12.2024

230.767 230.790

Δάνεια που ελήφθησαν κατά τη διάρκεια της χρήσης

487.070 -

Τόκοι που εξοφλήθηκαν

(18.205) (18.521)

Τόκοι που χρεώθηκαν

18.093 18.498

Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου

717.725 230.767

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 Εταιρίας, περιορισμοί στις διανομές μερισμάτων προς τους μετόχους, η ενεχυρίαση των μετοχών, καθώς και ενεχυρίαση των απαιτήσεων από τη Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών.

Τον Νοέμβριο του 2025, η Εταιρία προχώρησε σε έκδοση ομολογιακού δανείου επταετούς διάρκειας ποσού €487,1 εκατ. το οποίο καλύφθηκε από τη μητρική LAMDA Development S.A., και θα διατεθεί σε επενδύσεις της που αφορούν την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων (επιμέρους τμήματα των οποίων ενδέχεται να έχουν εμπορική χρήση), έως το 2030, ήτοι, στη χρηματοδότηση του κόστους ανάπτυξης (συμπεριλαμβανόμενου του συνολικού κατασκευαστικού ΦΠΑ των εν λόγω έργων, οικιστικής ή εμπορικής χρήσης). Κεφάλαια τα οποία δεν χρησιμοποιούνται για τη χρηματοδότηση του κόστους ανάπτυξης των παραπάνω ενδεικτικών οικιστικών αναπτύξεων, θα δύναται να χρησιμοποιηθούν, εντός του Έργου αξιοποίησης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά σύμφωνα με τους εκάστοτε επιχειρηματικούς σχεδιασμούς της Εταιρίας. Το επιτόκιο του ανωτέρω δανεισμού είναι σταθερό 4.52%.

Χρηματοδότηση για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό

Η πληροφόρηση σχετικά με την τραπεζική χρηματοδότηση της Εταιρίας παρέχεται στη σημείωση [3.1](#).

19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

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

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	31.12.2024
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	642	564
Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων προγράμματος	-	-
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομική Θέσης	642	564

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

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	154	98
Χρηματοοικονομικό κόστος	17	9
Συνήθης επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	171	107
Αναγνώριση προϋπηρεσίας	5	17
Ζημιές / (κέρδη) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	1.060	168
Ενδοομιλική μεταφορά προσωπικού	(8)	36
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	1.229	329

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

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Επανακαταμετρήσεις		
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) από αλλαγή υποθέσεων	20	(72)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) λόγω προϋπηρεσίας	11	(51)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	31	(123)

Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	31.12.2024
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης	563	301
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	154	98
Χρηματοοικονομικό κόστος	17	9
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(1.119)	(189)
Ζημία / (κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	1.060	168
Αναγνώριση προϋπηρεσίας	5	17
Ενδοομιλική μεταφορά προσωπικού	(8)	36
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	(31)	123
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - λήξη χρήσης	642	563

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

	31.12.2025	31.12.2024
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,67%	3,23%
Πληθωρισμός	2,00%	2,00%
Μελλοντικές αυξήσεις συντάξεων	4,00%	4,00%
Αναμενόμενη διάρκεια προγράμματος παροχών (έτη)	7,15	7,76

Σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβληθεί κατά -0,5%, η επίδραση από το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προσωπικού του Ομίλου θα μεταβάλλονταν κατά +€23 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 +€23 χιλ..

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

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025
Έως 1 έτος	90
Μεταξύ 1 και 2 ετών	21
Μεταξύ 2 και 5 ετών	105
Πάνω από 5 έτη	626
	842

Η Εταιρία κατά την 31.12.2025 απασχολούσε προσωπικό με συμβάσεις ορισμένου χρόνου με συνέπεια να μην συντρέχουν προϋποθέσεις υποχρέωσης παροχών προς το προσωπικό σε περίπτωση αποχώρησης του.

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές ¹	39.944	23.688
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	8.326	7.959
Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) ²	366.298	238.036
Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31) ⁴	48.247	47.747
Αναβαλλόμενα έσοδα – επιχορηγήσεις ⁵	7.422	-
Δεδουλευμένα έξοδα ¹	77.017	31.177
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη	8.194	6.156
Προπωλήσεις ακινήτων ⁶	18.378	42.099
Προπωλήσεις ακινήτων - Συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31) ⁶	-	500
Εγγυήσεις πελατών	809	440
Λοιπές υποχρεώσεις	13	10
Σύνολο	574.648	397.812
Μακροπρόθεσμες	8.232	440
Βραχυπρόθεσμες	566.416	397.372
Σύνολο	574.648	397.812

¹ Η σημαντική αύξηση των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και των δεδουλευμένων εξόδων οφείλεται κυρίως στην επιτάχυνση της επενδυτικής δραστηριότητας στο έργο του Ελληνικού. Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυξήθηκε ουσιαστικά ο όγκος και ο ρυθμός εκτέλεσης των κατασκευαστικών εργασιών, με αποτέλεσμα την εντατικότερη τιμολόγηση από κατασκευαστές και λοιπούς προμηθευτές και, κατ' επέκταση, την αύξηση των σχετικών υπολοίπων κατά την ημερομηνία αναφοράς. Το υπόλοιπο των δεδουλευμένων εξόδων περιλαμβάνει μη τιμολογηθείσες υπηρεσίες που λαμβάνει η Εταιρία στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητάς της κατά τη διάρκεια του έτους.

² 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. Βάσει των συνθηκών που ίσχυαν κατά την αναθεώρηση του εγκεκριμένου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας προϋπολογισμού, η πλειοψηφία των κατωτέρω αναβαλλόμενων εσόδων εκτιμάται πως θα αναγνωριστούν ως έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων σε μια περίοδο 1-3 έτη.

Αναβαλλόμενα έσοδα * (συμβατικές υποχρεώσεις) και συνδεδεμένα μέρη

Ποσά σε € χιλ.

31.12.2025

Έναρξη χρήσης

285.783

Αναγνώριση εσόδων χρήσης

(403.855)

Αναγνώριση απαίτησης προς εισπραξη από πελάτες βάσει εκπλήρωσης συμβατικών όρων

532.617

Λήξη χρήσης

414.545

* Συμπεριλαμβάνονται και έσοδα από τη λειτουργία της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, την εκμίσθωση γης, καθώς και λοιπές δραστηριότητες της Εταιρίας.

⁴ Τα αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) με συνδεδεμένα μέρη ποσού €48,2 εκατ. σχετίζονται κυρίως με τις συγγενείς εταιρίες BELT RIVIERA S.A. και MALT RIVIERA S.A. σε συνέχεια της πώλησης οικοπέδων για την ανάπτυξη οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων στην περιοχή του Ελληνικού εντός του 2023.

⁵ Τα αναβαλλόμενα έσοδα από επιχορηγήσεις περιλαμβάνουν ποσό ύψους €7,4 εκατ. το οποίο εισπράχθηκε από την Εταιρία από το Ελληνικό Δημόσιο, στο πλαίσιο χρηματοδότησης μέσω του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF), για την υλοποίηση εργασιών ανακαίνισης της Μαρίνας Αγίου Κοσμά. Η Εταιρία έχει ξεκινήσει την υλοποίηση των έργων ανακαίνισης τα οποία βάσει των όρων των επιχορηγήσεων πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί έως την 30.04.2026. Σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 20 και τη λογιστική πολιτική της Εταιρίας, τα έσοδα αυτά θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης σταδιακά, αντιστοιχίζοντας τη μεταφορά τους με την περίοδο απόσβεσης των κεφαλαιοποιημένων παγίων περιουσιακών στοιχείων που χρηματοδοτήθηκαν.

⁶ Οι προκαταβολές που έχει λάβει η Εταιρία για κρατήσεις από υποψήφιους αγοραστές ακινήτων την 31.12.2025 ανέρχονται σε €18.378 χιλ. (2024: €42.599 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 είχε 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](#).

21. Προβλέψεις για έργα υποδομής

Ποσά σε € χιλ.

31.12.2025

31.12.2024

Προβλέψεις εκτιμώμενου κόστους έργων υποδομής

683.755

677.823

Μακροπρόθεσμες

526.376

505.507

Βραχυπρόθεσμες

157.379

172.316

Σύνολο

683.755

677.823

Εκτιμώμενο κόστος έργων υποδομής

Κατά την 31.12.2025 το εκτιμώμενο κόστος των έργων υποδομής αφορά στην αναπόφευκτη υποχρέωση του Ομίλου, 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 των €683,8 εκατ. αφορά την παρούσα αξία των προβλέψεων. Η ονομαστική αξία του εκτιμώμενου και μη υλοποιημένου έως την 31.12.2025 κόστους έργων υποδομών είναι περίπου €792 εκατ. (31.12.2024: περίπου €794 εκατ.).

Ποσά σε € χιλ.

Υπόλοιπο 01.01.2024

672.048

Αναλώσεις της χρήσης

(89.225)

Χρηματοοικονομικό έξοδο (σημείωση [27](#))

29.801

Προσθήκες χρήσης λόγω αναθεωρημένου προϋπολογισμού

65.199

Υπόλοιπο 31.12.2024

677.823

Αναλώσεις της χρήσης

(86.819)

Χρηματοοικονομικό έξοδο (σημείωση [27](#))

30.329

Προσθήκες χρήσης λόγω αναθεωρημένου προϋπολογισμού ¹

62.422

Υπόλοιπο 31.12.2025

683.755

¹ Μέρος των προσθηκών ποσού €10.220 χιλ. (2024: €7.157 χιλ.) αναγνωρίστηκαν απευθείας στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (γραμμή «Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων») καθώς αφορούν αναλογία έργων/ακινήτων που έχουν ήδη πωληθεί.

Οι «Προσθήκες χρήσης 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 2025	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Προβλέψεις για έργα υποδομής	157.379	154.314	245.388	126.674	683.755

22. 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.	31.12.2025	31.12.2024
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(185.508)	(173.271)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	170.108	150.582
	(15.400)	(22.689)

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

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	(22.689)	(29.878)
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	7.297	7.162
Χρέωση στα ίδια κεφάλαια	(8)	27
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	(15.400)	(22.689)

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 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
1 Ιανουαρίου 2025	73.493	33.576	-	14.381	51.820	-	1	173.271
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	2.983	60.510	-	565	(51.820)	-	(1)	12.237
31 Δεκεμβρίου 2025	76.476	94.086	-	14.946	-	-	-	185.508

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

Ποσά σε € χιλ.

	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Προβλέψεις εκτιμώμενου κόστους έργων υποδομής	Φορολογικές ζημίες	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Αποθέματα	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	66	131	147.851	-	1.222	1.222	-	149.270
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	31	36	1.270	-	(52)	(52)	-	1.285
(Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	27	-	-	-	-	-	-	27
31 Δεκεμβρίου 2024	124	167	149.121	-	1.170	1.170	-	150.582
1 Ιανουαρίου 2025	124	167	149.121	-	1.170	-	-	150.582
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	25	1.566	1.305	10.805	79	5.221	533	19.534
(Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	(8)	-	-	-	-	-	-	(8)
31 Δεκεμβρίου 2025	141	1.733	150.426	10.805	1.249	5.221	533	170.108

23. Πωλήσεις

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – τρίτα μέρη ¹	375.855	337.041
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων - συνδεδεμένα μέρη ¹ (σημείωση 31)	-	62.500
Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων – τρίτα μέρη ²	4.446	419
Έσοδα από συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών – τρίτα μέρη ³	15.471	27.900
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)	3.626	9.098
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων – τρίτα μέρη ⁵	13.793	16.303
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	54	44
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας – τρίτα μέρη	549	537
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας – συνδεδεμένα μέρη	22	24
Έσοδα από παροχή οικονομικών και διοικητικών υπηρεσιών - συνδεδεμένα μέρη	1.428	1.716
Υπηρεσίες ελλιμενισμού - τρίτα μέρη ⁶	6.633	8.178
Υπηρεσίες ελλιμενισμού - συνδεδεμένα μέρη	13	12
Λοιπές δραστηριότητες - τρίτα μέρη	-	4
Λοιπές δραστηριότητες - συνδεδεμένα μέρη	152	-
Σύνολο	422.042	484.776

¹ Στα Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – τρίτα μέρη συμπεριλαμβάνεται αναγνώριση εσόδου από πωλήσεις αποθεμάτων (οικιστικά ακίνητα) σε βάθος χρόνου (over time) ποσού €291.224 χιλ. (2024: €148.873 χιλ.) και από πωλήσεις αποθεμάτων (οικοπέδων) σε μία δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) ποσού €84.631 χιλ. (2024: €188.168 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, εμπορικών 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 Τα Έσοδα από μεταχρέωση δαπανών σχετιζόμενων με το έργο του Ελληνικού - συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως 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 λοιπού 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.

⁶ Η μειωμένη λειτουργική δυναμικότητα της Μαρίνας Αγίου Κοσμά από το τρίτο τρίμηνο του 2025 και έπειτα, οφείλεται σε προγραμματισμένες εργασίες ανάπτυξης, οι οποίες επηρεάζουν διαθεσιμότητα θέσεων ελλιμενισμού.

Ανάλυση μεικτού κέρδους από πωλήσεις ακινήτων

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – τρίτα μέρη	375.855	337.041
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – συνδεδεμένα μέρη	-	62.500
Έσοδα από συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών – τρίτα μέρη	15.471	27.900
Έσοδα από συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών – συνδεδεμένα μέρη	-	21.000
Υποσύνολο εσόδων από πωλήσεις ακινήτων	391.326	448.441
Κόστος πωληθέντων οικοπέδων με δικαίωμα επιφανείας	-	-
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων - ακίνητα υπό ανάπτυξη	(323.339)	(265.515)
Συνολικό κόστος πωληθέντων ακινήτων	(323.339)	(265.515)
Μεικτό κέρδος	67.987	182.926

Την 31.12.2025 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 €2.438.122 χιλ. (31.12.2024: €1.935.315 χιλ.), εκ των οποίων η αναγνώριση εσόδων για τη χρήση 2025 ήταν €395.618 χιλ. (2024: €448.860 χιλ.). Το εναπομένον ποσό των εσόδων €1.030.364 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 31.12.2025 είχαν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	31.12.2024
Εντός 1 έτους	16.507	16.058
Μεταξύ 1 και 2 ετών	16.508	16.058
Μεταξύ 2 και 3 ετών	16.454	16.058
Μεταξύ 3 και 4 ετών	16.444	16.058
Μεταξύ 4 και 5 ετών	16.444	16.058
Μετά από 5 έτη	385.589	392.610
Σύνολο	467.946	472.900

24. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Μισθοί και ημερομίσθια	(11.542)	(16.445)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(2.307)	(2.865)
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (σημείωση 19)	(1.229)	(324)
Παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους	(1.292)	(1.885)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(2.541)	(2.069)
Σύνολο	(18.911)	(23.588)

Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της χρήσης **360** **344**

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).

25. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025	01.01.2024
	έως 31.12.2025	έως 31.12.2024
Μεταβλητά μισθώματα και μισθώσεις μικρής διάρκειας ή/και αξίας	(3)	(2)
Κοινόχρηστες δαπάνες επενδυτικών ακινήτων	(8)	-
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(8)	(6)
Αμοιβές και έξοδα τεχνικών και συμβούλων	(837)	(1.202)
Ασφάλιστρα	(20)	-
Αμοιβές δικηγόρων και συμβολαιογράφων	(66)	(268)
Φόροι - τέλη	(88)	(115)
Λοιπά έξοδα	(7)	(9)
Σύνολο	(1.037)	(1.602)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία παράγουν έσοδα	(125)	(21)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία δεν παράγουν ακόμη έσοδα	(912)	(1.581)
Σύνολο	(1.037)	(1.602)

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

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025	01.01.2024
	έως 31.12.2025	έως 31.12.2024
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(16.962)	(31.109)
Αμοιβές οικονομικών, διοικητικών και λοιπών υποστηρικτικών υπηρεσιών	(12.062)	(11.031)
Τηλεπικοινωνίες	(331)	(319)
Μισθώσεις μικρής διάρκειας και αξίας	(312)	(218)
Ασφάλιστρα	(1.449)	(1.034)
Έξοδα κίνησης / ταξιδίων	(407)	(425)
Δαπάνες πληροφορικής και λοιπές συντηρήσεις	(678)	(594)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(9.028)	(9.636)
Φόροι - τέλη	(23.321)	(29.204)
Κοινόχρηστες δαπάνες	(147)	-
Κοινόχρηστες δαπάνες σε συνδεδεμένες οντότητες	(251)	(272)
Λοιπά	(1.500)	(1.923)
Σύνολο	(66.448)	(85.765)

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

Τα έξοδα προβολής και διαφήμισης αφορούν ενέργειες προώθησης του έργου στο Ελληνικό. Οι φόροι-τέλη περιλαμβάνουν κυρίως την αναγνώριση φόρου προστιθέμενης αξίας ως κατ' αναλογία έκπτωσης δαπανών (pro-rata) για το έργο του Ελληνικού.

27. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Χρηματοοικονομικά έξοδα:		
- Τόκοι δανείων	-	(1)
- Τόκοι δανείων από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	(18.093)	(18.498)
- Έξοδα τόκων από δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	(23)	-
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(385)	(786)
- Τόκοι μισθώσεων	(244)	(209)
- Χρηματοοικονομικό έξοδο σχετιζόμενο με την πρόβλεψη για έργα υποδομής (σημείωση 21)	(30.329)	(29.801)
	(49.074)	(49.295)
- Καθαρά κέρδη/(ζημίες) από συναλλαγματικές διαφορές	21	1
	(49.053)	(49.294)
Χρηματοοικονομικά έσοδα:		
- Κέρδη από πώληση/αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων	-	37
- Χρηματοοικονομικό έσοδο σχετιζόμενο με μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	570	-
- Έσοδα τόκων από δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	1.949	74
- Έσοδα τόκων	5.226	5.887
	7.745	5.998
Σύνολο	(41.308)	(43.296)

Σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας δεν έχει πραγματοποιηθεί κεφαλαιοποίηση κόστους δανεισμού κατά τις χρήσεις 2025 και 2024.

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 2025 σε 22% (2024: 22%).

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

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.

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025	01.01.2024
	έως 31.12.2025	έως 31.12.2024
Φόρος εισοδήματος ¹	924	(14.302)
Αναβαλλόμενος φόρος (σημείωση 22)	7.297	7.162
Σύνολο	8.221	(7.140)

¹ Συμπεριλαμβάνεται και επανεκτίμηση φόρου εισοδήματος προηγούμενης χρήσης.

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

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025	01.01.2024
	έως 31.12.2025	έως 31.12.2024
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(40.321)	20.335
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	8.871	(4.474)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(1.094)	(2.666)
Διαφορές για τις οποίες δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	444	-
Φόροι	8.221	(7.140)

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου 2016, οι Ελληνικές ανώνυμες εταιρίες και οι εταιρίες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2017 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 2024, ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2025 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 2025.

Επίσης, είναι σε εξέλιξη φορολογικός έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2020 και 2021, μερικός φορολογικός έλεγχος (διασταυρωτικός έλεγχος ενδομικλών συναλλαγών) για τις χρήσεις 2021-2023, καθώς και μερικός έλεγχος για επιστροφή ΦΠΑ για την περίοδο Ιανουαρίου 2026.

Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2019 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύπτουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Κατ' εφαρμογή του άρθρου 37 του ν. 5104/2024, το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2019 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2025, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Σε συνέχεια της υπ' αριθ. 433/2020 απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας και σύμφωνα με σχετικές εγκυκλίους σχετικά με τον χρόνο παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου να επιβάλει αναλογικά τέλη χαρτοσήμου και ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ (εφεξής Ψηφιακού Τέλος Συναλλαγών), διευκρινίστηκε ότι και για διαχειριστικές περιόδους πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Κ.Φ.Δ., δηλαδή πριν την 01.01.2014, δεν μπορούν να εφαρμοστούν οι γενικές διατάξεις περί παραγραφής του Αστικού Κώδικα, όπως η διάταξη του άρθρου 249 Α.Κ., και κατά συνέπεια ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για επιβολή του οφειλόμενου τέλους χαρτοσήμου και της ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ (εφεξής Ψηφιακού Τέλος Συναλλαγών), ορίζεται κατ' αρχήν σε πέντε έτη, υπολογιζόμενα από το τέλος του έτους εντός του οποίου γεννάται η υποχρέωση καταβολής τους, με δυνατότητα επέκτασης του εν λόγω δικαιώματος σε δέκα έτη, εφόσον συντρέχουν συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Για χρήσεις μετά την 01.01.2015 εφαρμογή έχουν οι

διατάξεις του Κ.Φ.Δ. με την προθεσμία να ορίζεται καταρχήν στα πέντε έτη. Η Εταιρία σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο, κατά περίπτωση και κατά εταιρία έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 31.12.2025, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

29. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Αναφορικά με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό την 31.12.2025 είχαν αναληφθεί από την Εταιρία και δεν είχαν ακόμη εκτελεστεί κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις για υπηρεσίες αρχιτεκτονικών μελετών, project management καθώς και εργολαβιών κατασκευής ύψους €489,4 εκατ., που αφορούν σε έργα που έχουν ταξινομηθεί ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2025	31.12.2024
Αποθέματα	410.634	303.796
Επενδύσεις σε ακίνητα	78.143	68.956
Ενσώματα πάγια	646	3.158
Σύνολο	489.423	375.910

30. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

	31.12.2025	31.12.2024
Υποχρεώσεις		
Εγγυητικές επιστολές τραπεζών για εξασφάλιση υποχρεώσεων	12.364	-
	12.364	-
Απαιτήσεις		
Εγγυητικές επιστολές για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	33.266	29.558
Εγγυητικές επιστολές για εξασφάλιση προκαταβολών σε προμηθευτές	129.354	106.177
Εγγυητικές επιστολές για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων	107.001	50.066
	269.621	185.801

1. Την 21.11.2024, επί τη βάση της με στοιχεία ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/84133/455 αίτησης της Εταιρίας προς το Γραφείο Ελληνικού, εκδόθηκε η υπ' αρ. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/128008/524/21.11.2024 κοινή απόφαση (η «Απόφαση») των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Πολιτισμού, Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και Τουρισμού (Β'6627) περί τροποποίησης της υπό στοιχεία 96572ΕΞ2019/3-9-2019 απόφασης για την «Έγκριση χωρικής οργάνωσης των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 «Γειτονιά Μαρinas Αγίου Κοσμά» και ΠΜ-Α2 «Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων αυτών» (Β'3405). Με την Απόφαση συμπληρώθηκε και εξειδικεύθηκε το οδικό δίκτυο των σχετικών Ζωνών Ανάπτυξης, συμπληρώθηκαν και εξειδικεύθηκαν διάφορες διατάξεις των προηγούμενων κοινών υπουργικών αποφάσεων, μειώθηκε η δυναμικότητα του καταφυγίου τουριστικών σκαφών και η επιφάνεια της χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης του και τροποποιήθηκε ο σχεδιασμός τμήματος των εγκεκριμένων λιμενικών έργων του Μητροπολιτικού Πόλου, με σκοπό, ιδίως, την προστασία και θωράκιση της ακτογραμμής. Την 01.02.2025 οι Δήμοι Γλυφάδας και Αλίμου και ο Σύνδεσμος Δήμων Μητροπολιτικού Πόλου (στο οποίο συμμετέχουν οι δύο Δήμοι) κατέθεσαν στο Συμβούλιο της Επικρατείας την από 31.01.2025 αίτηση ακύρωσης της Απόφασης (η «Αίτηση»). Την 16.06.2025 η Εταιρία κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με στοιχεία ΕΛ524/2025 από 13.06.2025 Παρέμβασή της υπέρ του κύρους της Απόφασης για την απόρριψη της Αίτησης. Η υπόθεση συζητήθηκε, κατόπιν αναβολής, την 01.04.2026 και εκκρεμεί η έκδοση απόφασης.

2. Την 24.11.2025 επιδόθηκε στη Lamda Development S.A. η από 25.09.2025 και με αρ. κατ. Ε2406/2025 αίτηση ακύρωσης που άσκησαν ενώπιον του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας 11 κάτοικοι των Δήμων Γλυφάδας και Ελληνικού και ο Εξωραϊστικός Πολιτιστικός Αθλητικός Σύλλογος Κατοίκων Κάτω Ελληνικού (η «Αίτηση»), η οποία στρέφεται κατά των οικοδομικών αδειών και λοιπών συναφών πράξεων, (αναθεωρήσεων, ενημέρωσης αυτών) και κατά της ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/55851/304/19.5.2023 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας περί χορήγησης παρεκκλίσεων ύψους και όγκου, του κτιριακού συγκροτήματος τουρισμού-αναψυχής «Integrated Resort Complex Ελληνικού» ("IRC") στη Ζώνη Εκμετάλλευσης

A-A1.2 της Ζώνης Ανάπτυξης A-A1. Με την Αίτηση πέραν των λόγων ακυρώσεως που στρέφονται ευθέως κατά των προσβαλλόμενων οικοδομικών αδειών και της προαναφερόμενης απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας περί χορήγησης παρεκκλίσεων, προσβάλλεται παρεμπιπτόντως και η νομιμότητα της με αρ. 93620 ΕΞ 2019 ΚΥΑ «Έγκριση χωρικής οργάνωσης της Ζώνης Ανάπτυξης A-A1 «Γειτονιά Τουρισμού-Αναψυχής και Επιχειρηματικού Πάρκου» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων αυτής (Β' 3347), (η «Απόφαση»), η οποία ενσωματώνει το ειδικό πολεοδομικό καθεστώς του Πόλου και αποτελεί έρεισμα από ουσιαστικής απόψεως για την έκδοση των προσβαλλόμενων αδειών, όπως έχει τροποποιηθεί με την με αρ. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/127739/522 κοινή υπουργική απόφαση (Β' 2024). Την 19.02.2026 η Εταιρία κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την από 18.02.2026 Παρέμβασή της υπέρ του Υπουργού Περιβάλλοντος για την απόρριψη της Αίτησης. Η συζήτηση της Αίτησης έχει προσδιοριστεί για τις 03.06.2026 ενώπιον της Επταμελούς Σύνθεσης του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου. Η Εταιρία εκτιμά ότι οι λόγοι που σχετίζονται με την ως άνω παρεμπιπτούσα προσβολή δεν συγκεντρώνουν βάσιμες πιθανότητες ευδοκίμησης.

3. Με την υπ' αρ. 118/2025 απόφασή του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Αλίμου (ο «Δήμος»), ο Δήμος απαγόρευσε στην Εταιρία κάθε παρέμβαση, επέμβαση, εργασίες, αλλοίωση και εν γένει υλική επένδυση σε τμήμα έκτασης στην οποία η Εταιρία υλοποιεί τα έργα διευθέτησης του ρέματος Τραχώνων. Κατά της απόφασης αυτής η Εταιρία άσκησε ενώπιον του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης στις 18.09.2025 την με αρ. πρωτ. 55106/18.09.2025 ειδική διοικητική προσφυγή του άρθρου 227 Ν.3852/2010. Ο εν λόγω Γενικός Γραμματέας δεν αποφάνθηκε επ' αυτής εντός της οριζόμενης εκ του νόμου προθεσμίας των δύο μηνών και ως εκ τούτου η προσφυγή απορρίφθηκε σιωπηρώς. Κατόπιν τούτου, η Εταιρία άσκησε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την από 03.02.2026 με υπ' αρ. Ε182/03.02.2026 αίτηση ακύρωσης της ως άνω σιωπηρής απόρριψης και της απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, της οποίας εκκρεμεί ο ορισμός ημερομηνίας συζήτησης.

31. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Ποσά σε € χιλ.

i) Έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών και αποθεμάτων προς

	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
- LAMDA Development S.A.	912	1.013
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	4.383	93.381
	5.295	94.394

Τα έσοδα από την LAMDA DEVELOPMENT S.A. σχετίζονται κυρίως με παροχή οικονομικών και διοικητικών υπηρεσιών, στις οποίες περιλαμβάνεται επιμερισμός αμοιβών προσωπικού που απασχολήθηκαν τμηματικώς και για λογαριασμό της τελικής μητρικής εταιρίας.

Τα έσοδα από λοιπά συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν κυρίως 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., αλλά και άλλων θυγατρικών, συγγενών και συνδεδεμένων εταιριών σε μικρότερο βαθμό. Επιπλέον των ανωτέρω στο 2024 περιλαμβάνονται και έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων προς τις συνδεδεμένες εταιρίες ELLINIKON PARK TOWER S.A. και AURA RESIDENTIAL A.E. συνολικού ποσού €83.500 χιλ..

ii) Αγορές υπηρεσιών και παγίων από

- LAMDA Development S.A.	13.792	13.352
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.230	1.012
	16.022	14.364

Για το έτος 2025, οι αγορές από την LAMDA DEVELOPMENT S.A. περιλαμβάνουν αμοιβές οικονομικών, και διοικητικών και λοιπών υποστηρικτικών υπηρεσιών που αφορούν το έργο στο Ελληνικό ποσού €12.569 χιλ. (2024: €12.489 χιλ.) και μισθώματα ενοικίασης χώρων ποσού €1.219 χιλ. (2024: €863 χιλ.). Επιπρόσθετα, οι αγορές από λοιπά συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €424 χιλ. (2024: €401 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	3.273	2.388
	3.273	2.388

iv) Έξοδα από τόκους δανείων:

- από LAMDA Development S.A.	2.568	-
- από LAMDA Finance S.A.	15.525	18.498
	18.093	18.498

Μεταχρέωση χρηματοοικονομικών δαπανών:

- από LAMDA Development S.A.

625	-
625	-

v) Έσοδα από τόκους δανείων:

- από LAMDA Development S.A.

- από λοιπά συνδεδεμένα μέρη

-	-
1.934	73
1.934	73

31.12.2025 31.12.2024

vi) Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:

- από LAMDA Development S.A.

- από λοιπά συνδεδεμένα μέρη

8.483	147
28.302	56.120
36.785	56.267

Οι απαιτήσεις LAMDA Development S.A. περιλαμβάνει την προκαταβολή τόκων ποσού €8,4 εκατ. σχετικά με το ομολογιακό δάνειο ποσού €487,1 εκατ. και λήξη των Νοέμβριο 2032 που έλαβε η Εταιρία από την μητρική LAMDA DEVELOPMENT S.A.. 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.

vii) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:

- προς LAMDA Development S.A.

- προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη

1.463	814
55.110	55.391
56.573	56.205

Οι υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη στις 31.12.2025, 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 31.12.2025, περιλαμβάνεται και υποχρέωση οφειλόμενου μετοχικού κεφαλαίου ποσού €6.675 χιλ. προς την νεοουσταθείσα 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:

31.12.2025 31.12.2024

Υπόλοιπο έναρξης

230.767 230.790

Δάνεια που ελήφθησαν

487.070 -

Δάνεια που εξοφλήθηκαν

- -

Τόκος που χρεώθηκε

18.093 18.498

Τόκος που εξοφλήθηκε

(18.205) (18.521)

Υπόλοιπο λήξης

717.725 230.767

Τον Νοέμβριο του 2025, η προχώρησε σε έκδοση ομολογιακού δανείου επταετούς διάρκειας ποσού €487,1 εκατ. η οποία καλύφθηκε από τη μητρική LAMDA Development S.A..

ix) Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις:

31.12.2025 31.12.2024

Υπόλοιπο έναρξης

27.028 -

Δάνεια που χορηγήθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης

3.220 26.954

Τόκος που χρεώθηκε

1.934 73

Τόκος που εξοφλήθηκε

(1.926) -

Υπόλοιπο λήξης

30.256 27.028

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. Στο πλαίσιο της σύμβασης του παραπάνω ομολογιακού δανείου προέβη τον Ιούνιο του 2025 σε πρόσθετη εκταμίευση ποσού €3,2 εκατ. με την συνολική απαίτηση να ανέρχεται στα €30,2 εκατ., συμπεριλαμβανομένων δεδουλευμένων εισπρακτέων τόκων, την 31.12.2025.

x) Δάνεια σε διευθυντικά στελέχη:

31.12.2025 31.12.2024

Υπόλοιπο έναρξης

343 -

Μεταφορά δανείων από LAMDA Development

- 342

Χρηματοοικονομικό έσοδο που αναγνωρίστηκε

15 1

Τροποποιήσεις

(23) -

Υπόλοιπο λήξης

335 343

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.

	Συνολικό τίμημα συμβολαίων 01.01.2025 έως 31.12.2025	Συνολικές εισπράξεις 01.01.2025 έως 31.12.2025	Συνολικό τίμημα συμβολαίων 01.01.2024 έως 31.12.2024	Συνολικές εισπράξεις 01.01.2024 έως 31.12.2024
- Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου της Lamda Development S.A.	3.769	10.277	5.691	4.900
- Μέτοχοι ή/και μέλη οικογενειών αυτών που ασκούν ουσιαστική επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία/Lamda Development S.A.	1.307	5.533	4.417	5.840
	5.076	15.810	10.108	10.740

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:

31.12.2025	Υποχρεώσεις από μισθώσεις 01.01.2025	Πληρωμές Μισθώσεων	Τόκοι μισθώσεων	Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	Τερματισμός μίσθωσης	Υποχρεώσεις από μισθώσεις 31.12.2025
LAMDA DEVELOPMENT S.A. *	4.094.516	(1.214.511)	198.172	1.491.835	-	4.570.012
LAMDA DOMI S.M.S.A.	-	-	-	-	-	-
Σύνολο	4.094.516	(1.214.511)	198.172	1.491.835	-	4.570.012

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

*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 αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση του έτους 2026, όπου θα υποβληθούν προς έγκριση οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2025 τη μη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας. Κατά την προηγούμενη χρήση, εγκρίθηκαν από τη Γενική Συνέλευση οι παρακάτω διανομές: 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.

33. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε, κατά τα οικονομικά έτη 2025 και 2024, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	95	90
Αμοιβές για το ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό	67	60
Σύνολο	162	150

34. Μεταγενέστερα γεγονότα

Τον Φεβρουάριο 2026 η Εταιρία αποδέχθηκε δεσμευτική προσφορά από την NELLECO S.M.S.A., θυγατρική της TEN Brinke Hellas, για την πώληση δύο (2) οικοπέδων συνολικής μέγιστης επιτρεπόμενης οικοδομήσιμης επιφάνειας περίπου 15,7 χιλ. τ.μ. στην Περιοχή προς Πολεοδόμηση «Α-Π2». Το συνολικό ποσό της πώλησης των δύο (2) οικοπέδων ανέρχεται σε περίπου €41,5 εκατ., το οποίο αντιστοιχεί σε μέσο τίμημα €2.650 ανά τ.μ. οικοδομήσιμης επιφάνειας. Η συναλλαγή τελεί υπό την αίρεση της ολοκλήρωσης και υπογραφής των σχετικών συμβατικών κειμένων.

Μαρούσι, 29 Απριλίου 2026**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



**Shape the future
with confidence**

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

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

III. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025, 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 31^η Δεκεμβρίου 2025, 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 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.

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 οποιαδήποτε μορφή συμπεράσμα διασφάλισης επί αυτών.

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



**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.
- 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 των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν.4548/2018, σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις 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 2025.
- 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 Απριλίου 2026

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