

LAMDA DOMI S.M.S.A.

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

**Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 4676401000
Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123, Μαρούσι**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	1
B. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	9
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025	9
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	9
Κατάσταση αποτελεσμάτων	10
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	11
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	12
Κατάσταση ταμειακών ροών	14
1. Γενικές πληροφορίες	15
2. Σύνοψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών	15
2.1 Βάση σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων	15
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	16
2.3 Μετατροπή ξένου νομίσματος	19
2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα	19
2.5 Ενσώματα πάγια	21
2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	21
2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	21
2.8 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	22
2.9 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	24
2.10 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης	24
2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	26
2.12 Μετοχικό κεφάλαιο	26
2.13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	26
2.14 Δάνεια	26
2.15 Κόστη δανεισμού	26
2.16 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία	27
2.17 Προβλέψεις	27
2.18 Αναγνώριση εσόδων	27
2.19 Μισθώσεις	28
2.20 Διανομή μερισμάτων	29
3. Διαχείριση κινδύνων και επιμέτρηση εύλογης αξίας	29
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	29
3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου	32
3.3 Επιμέτρηση εύλογης αξίας	32
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	33
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	33
4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	33
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	34
6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	37
7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	38
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	39
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	40
10. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	41
11. Μετοχικό κεφάλαιο	41
12. Λοιπά αποθεματικά	42
13. Δάνεια	42
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	43
15. Αναβαλλόμενη φορολογία	44
16. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	45
17. Πωλήσεις	46
18. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	47
19. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	47
20. Καθαρό Χρηματοοικονομικό κόστος	47
21. Φόρος εισοδήματος	48
22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	49
23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	50
24. Μερίσματα ανά μετοχή	50
25. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	51
26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς	51
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	52

**Α. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «LAMDA ΔΟΜΗ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης
Ακινήτων», επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την
31^η Δεκεμβρίου 2025**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «LAMDA DOMI S.M.S.A.» έχει συνταχθεί με βάση το άρθρο 150 του Νόμου 4548/2018 και αναφέρεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025.

Η Εταιρία ιδρύθηκε την 11η Μαρτίου 2002 και κύρια δραστηριότητα της είναι η εκμετάλλευση του εμπορικού και επιχειρηματικού κέντρου «Golden Hall» που βρίσκεται στο Μαρούσι.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η εικοστή δεύτερη (23) 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 όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (τα ΔΠΧΑ αναφέρονται στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα). Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές λογιστικές αρχές αναφέρονται στις επεξηγηματικές σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2025.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

Έσοδα: Τα έσοδα της Εταιρίας ανέρχονται σε €32,5 εκατ. έναντι €30,1 εκατ. το 2024 και προέρχονται από τις υπηρεσίες εκμετάλλευσης του εμπορικού και επιχειρηματικού κέντρου της Εταιρίας, στο Μαρούσι με την ονομασία «Golden Hall» το οποίο εγκαινιάστηκε την 27^η Νοεμβρίου 2008. Τα έσοδα της χρήσης 2025 παρουσιάζονται βελτιωμένα σε σχέση με το 2024 λόγω της αύξησης της επισκεψιμότητας, η οποία είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των εσόδων της Εταιρείας μέσω της αύξησης των πωλήσεων των καταστηματαρχών, καθώς και της προσαρμογής μισθωμάτων βάσει του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

Αποτελέσματα: Η Εταιρία εμφανίζει κέρδη μετά φόρων ύψους €46,9 εκατ. έναντι κερδών €31,1 εκατ. το 2024 και σημείωσε αύξηση λειτουργικής κερδοφορίας EBITDA προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (Operating Malls EBITDA) ύψους €24,2 εκατ. έναντι €23,7 εκατ. του 2024 αυξημένα κατά 2%.

Επίσης, τα Αναπροσαρμοσμένα Λειτουργικά κέρδη EBITDA, προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (Adjusted Operating Malls EBITDA) το 2025 αυξήθηκαν κατά 4% στα €25,8 εκατ. Οι κύριοι παράγοντες της εν λόγω ενίσχυσης ήταν η αύξηση των πωλήσεων των καταστημάτων (+6,0% έναντι του 2024), καθώς και της υψηλής επισκεψιμότητας που παρατηρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους 2025 (+1,4% έναντι του 2024). Επιπρόσθετα η μέση πληρότητα του Εμπορικού Κέντρου το 2025 παρέμεινε σε πολύ υψηλά επίπεδα (περίπου 99%). Σύμφωνα με τις συμβάσεις με τους καταστηματαρχές του εμπορικού κέντρου η βασική πηγή εσόδων (βασικό αντάλλαγμα) αναπροσαρμόζεται βάσει των δεικτών τιμών καταναλωτή που επικρατούν σε κάθε χρονική περίοδο, απορροφώντας σημαντικά τυχόν ανοδικές τάσεις του πληθωρισμού.

Η αξία του Εμπορικού Κέντρου ανήλθε σε € 365,9 εκατ. την 31.12.2025, όπως προκύπτει από την αποτίμηση του ανεξάρτητου εκτιμητή (Savills), αυξημένη κατά περίπου €44,2 εκατ. (+13,7%) έναντι της αντίστοιχης αξίας την 31.12.2024, αποτυπώνοντας τις προβλεπόμενες συμβατικά αναπροσαρμογές των μισθωμάτων λόγω αύξησης του πληθωρισμού και την αύξηση των εσόδων των καταστηματαρχών.

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

2025 vs 2024	Golden Hall
Πωλήσεις Καταστηματαρχών ¹	+6%
Επισκεψιμότητα ²	+1%

Μερισματική πολιτική: 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 και θα αποφασιστεί η έγκριση διανομής μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους €8.399.925,00 ήτοι €3,027 ανά μετοχή, προερχόμενο κατά €4.709.509,76 από φορολογικά κέρδη της χρήσης 2025, κατά €3.078.837,01 από φορολογικά κέρδη της χρήσης 2024, κατά €104.123,44 από φορολογικά κέρδη της χρήσης 2023, κατά €258.358,31 από φορολογικά κέρδη της χρήσης 2022 και κατά €249.096,47 από φορολογικά κέρδη της χρήσης 2021. Κατά την προηγούμενη χρήση, εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση διανομή μερίσματος μέρισμα προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους €9.199.125,00 ήτοι €3,315 ανά μετοχή, προερχόμενο από φορολογικά κέρδη της χρήσης 2024..

Δανεισμός: Στο πλαίσιο της σχεδιαζόμενης αναδιοργάνωσης του Ομίλου Lamda Development (εφεξής «ο Όμιλος»), κατά την 02.04.2024 πραγματοποιήθηκε η αναχρηματοδότηση του τραπεζικού ομολογιακού δανείου της Εταιρίας. Κατά τη λήξη της τρέχουσας χρήσης, το σύνολο του δανεισμού αφορά σε προϊόν κυμαινόμενου επιτοκίου, κεφαλαίου ύψους €141,8 εκατ. με επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου και ημερομηνία λήξης την 30.06.2030.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης ("ΕΔΜΑ")

Η Εταιρία χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται, οι οποίοι ορίζονται ως εξής:

Οι εναλλακτικοί δείκτες θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη πάντα σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (τα ΔΠΧΑ αναφέρονται στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα) και σε καμία περίπτωση δεν αντικαθιστούν αυτά.

Ορισμοί :

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

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

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

- 5. Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA):** Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις και απομειώσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.
- 6. Operating Malls EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων σε Λειτουργία προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) στα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος, τα κέρδη ή ζημιές από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, καθώς και το αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων.
- 7. Adjusted Operating Malls EBITDA (Αναπροσαρμοσμένα Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Operating Malls EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών) πλέον Ενδοομιλικές μεταχρεώσεις εξόδων διοικητικής υποστήριξης και λοιπών υποστηρικτικών λειτουργιών.

Χρηματοοικονομικοί Αριθμοδείκτες	2025	2024
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	92,4%	74,7%
Καθαρός δανεισμός / Σύνολο επενδύσεων	36,5%	42,6%
Καθαρός δανεισμός / Συνολικά κεφάλαια	42,2%	48,7%
Αποτελέσματα προ φόρων και αποτιμήσεων επενδυτικών ακινήτων / Ίδια κεφάλαια	9,5%	12,6%

Ποσά σε €	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Operating Malls EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	24.168.584	23.722.267
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων	43.721.869	21.655.984
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA)	67.890.453	45.378.251
Αποσβέσεις	(320.077)	(262.929)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	174.331	2.434.697
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(6.530.596)	(7.559.685)
Κέρδη προ φόρων	61.214.111	39.990.334

Ποσά σε €	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Operating Malls EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	24.168.584	23.722.267
Ενδοομιλικές μεταχρεώσεις εξόδων διοικητικής υποστήριξης και λοιπών υποστηρικτικών λειτουργιών	1.619.425	990.516
Adjusted Operating Malls EBITDA (Αναπροσαρμοσμένα Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	25.788.099	24.712.782

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 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 μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω ρήτρα αναπροσαρμογής μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον της μεταβολής του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

Το κόστος ενέργειας του Εμπορικού Κέντρου Golden Hall για το 2025 ανήλθε σε €1,3 εκατ., σταθερό σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο 2024. Το επίπεδο των τιμών ενέργειας παραμένει αυξημένο σε σύγκριση με τα προ της ενεργειακής κρίσης επίπεδα, με τη σχετική μεταβλητότητα να συνεχίζει να επηρεάζει το λειτουργικό κόστος της Εταιρίας.

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

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Εταιρίας, στον κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών λόγω των μεταβολών των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Κατά την 31.12.2025 το σύνολο του δανεισμού αφορά σε προϊόν κυμαινόμενου επιτοκίου και ανέρχονταν σε περίπου €141,8 εκατ.. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου €79,7 εκατ.. Συνεπώς, σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει επίπτωση κατά περίπου €2,7 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα (αντίστοιχα και στα προ-φόρων αποτελέσματα της Εταιρίας).

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τη γεωπολιτική αστάθεια αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά του σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης ανάλογα με την εύλογη τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (yields) θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και την καθαρή αξία ενεργητικού για το εμπορικό κέντρο της Εταιρίας. 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, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις είναι πιθανόν να επηρεάσει μελλοντικά τις εμπορικές αξίες των ακινήτων.

Ωστόσο, η επιτυχής λειτουργία του «Golden Hall» στο Μαρούσι αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής του αξίας. Επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Δεν υπάρχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου εκτός από τις καταθέσεις σε τράπεζες. Κατά την 31.12.2025, το σύνολο των ταμειακών διαθέσιμων («Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» και «Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα») της Εταιρίας ήταν συγκεντρωμένα σε τρεις τραπεζικούς οργανισμούς στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου, ωστόσο δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της. Το σύνολο των ταμειακών διαθέσιμων της Εταιρίας είναι σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

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

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

Συγκεκριμένα, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, η Εταιρία έχει συνάψει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος του δανείου της, το οποίο ανέρχεται σε €79,7 εκατ. κατά την 31.12.2025.

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα είχε σε ετήσια βάση +/-€2,7 εκατ. επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος της Εταιρίας. Αντιστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της περιόδου και στα ίδια κεφαλαία της. Η Εταιρία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών καταθέσεων που έχει στο ενεργητικό της. Παρόλα αυτά, το ρίσκο δεν κρίνεται ιδιαίτερα σημαντικό.

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

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

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

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

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από την Εταιρία καθ' υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από 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.

Κατά την 31.12.2025, τα βραχυπρόθεσμα δάνεια περιλαμβάνουν τις προγραμματισμένες μερικές αποπληρωμές κεφαλαίων εντός των επόμενων δώδεκα μηνών του τραπεζικού ομολογιακού δανείου της Εταιρίας.

Η ρευστότητα της Εταιρίας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Για επιπλέον αναλυτικές πληροφορίες όπως ανατρέξετε στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

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

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

Η Εταιρία επενδύει επίσης στην παραγωγή ανανεώσιμης ενέργειας, εγκαθιστώντας φωτοβολταϊκά συστήματα στον χώρο του εμπορικού της κέντρου. Εντός του 2025 ολοκληρώθηκαν τα έργα εγκατάστασης φωτοβολταϊκών πάνελ στη στέγη του Εμπορικού της Κέντρου και ακολούθησε η τελική διαδικασία ηλεκτροδότησής τους από τον ΔΕΔΔΗΕ.

Περιουσιακό Στοιχείο	Εγκατεστημένη ισχύς (MW)	Εκτιμώμενη ετήσια παραγωγή (MWh)
Golden Hall	1,6	2240

Η Εταιρία έχει αξιολογήσει εάν οι επενδύσεις σε ακίνητα που κατέχει είναι εκτεθειμένες σε φυσικούς κινδύνους, όπως πλημμύρες και αυξανόμενες δασικές πυρκαγιές, αλλά πιστεύει ότι αυτή τη στιγμή δεν ισχύει κάτι τέτοιο. Ωστόσο, η Εταιρία πιστεύει ότι θα μπορούσε, σε κάποιο βαθμό, να επηρεαστεί από κινδύνους μετάβασης και, πιο συγκεκριμένα, από τις αυξανόμενες απαιτήσεις για ενεργειακή απόδοση των κτιρίων λόγω της σχετικής με το κλίμα νομοθεσίας και κανονισμών, καθώς και από τις αυξανόμενες απαιτήσεις των ενοικιαστών/καταστηματαρχών για χαμηλών εκπομπών κτίρια. Ως εκ τούτου, η Εταιρία λαμβάνει υπόψη τις απαραίτητες αναβαθμίσεις που απαιτούνται για να εξασφαλίσει μελλοντική συμμόρφωση με αυτές τις απαιτήσεις κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

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

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

• **Στοιχεία μητρικής εταιρίας**

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

• **Δημόσια διαθεσιμότητα**

Η ενοποιημένη Έκθεση Βιωσιμότητας, η οποία περιλαμβάνει την Έκθεση Περιορισμένης Διασφάλισης του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή στη σελ.391, είναι διαθέσιμη στη διεύθυνση [LAMDA Development Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2025](#).

• **Επιβεβαίωση απαλλαγής**

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

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη της Εταιρίας, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, γνωστοποιούνται στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν έχει υποκαταστήματα.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Εταιρία παρακολουθεί την απόδοση του εμπορικού κέντρου «Golden Hall» μέσω δεικτών, οι κυριότεροι των οποίων, κατά τα διεθνή πρότυπα, είναι ο δείκτης επισκεψιμότητας (σύνολο επισκεπτών) και ο δείκτης πωλήσεων καταστηματαρχών (σύνολο πωλήσεων καταστηματαρχών) που παρουσιάζουν την ποσοστιαία μεταβολή μεταξύ της τρέχουσας και της συγκριτικής περιόδου. Ο δείκτης επισκεψιμότητας αυξήθηκε κατά τη χρήση του 2025, καταγράφοντας υψηλότερα ποσοστά από τον αντίστοιχο δείκτη του έτους 2024, όπως αναλύεται και παραπάνω. Επιπρόσθετα η μέση πληρότητα του Εμπορικού Κέντρου το 2025 παρέμεινε αμετάβλητη και σε πολύ υψηλά επίπεδα, τα οποία ξεπερνούν σε ποσοστό το 99%. Κατόπιν αυτών και έχοντας υπόψη τις συνθήκες κάτω από τις οποίες η Εταιρία δραστηριοποιείται, τις ιδιαιτερότητες του κλάδου και τον ανταγωνισμό θεωρούμε ότι η Εταιρία κινείται σε ικανοποιητικά επίπεδα και με αυξανόμενους ρυθμούς ανάπτυξης.

Μαρούσι, 28 Απριλίου 2026

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

ΜΕΛΙΝΑ - ΣΩΤΗΡΙΑ ΠΑΪΖΗ

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

A.Δ.Τ.: AM140342

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Χ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ

Το Μέλος του Δ.Σ.

A.Δ.Τ. ΑΕ 109453

**Β. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε €	Σημείωση	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	365.850.000	321.650.000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	1.863.641	1.718.803
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	32.535	46.506
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	13	200.000	200.000
		367.946.176	323.615.309
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	6.636.618	7.823.189
Προκαταβολές προμηθευτών	8, 10	116.571	99.484
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	6.484.278	7.309.459
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	13	869.133	920.673
		14.106.600	16.152.805
Σύνολο ενεργητικού		382.052.776	339.768.114
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	2.775.000	2.775.000
Λοιπά αποθεματικά	12	441.721	(297.181)
Κέρδη εις νέον		180.446.511	142.753.350
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		183.663.232	145.231.169
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	13	137.463.540	141.838.539
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	15	47.069.623	36.830.870
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	16	214.852	1.319.239
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	268.817	79.011
		185.016.832	180.067.659
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	13	4.378.679	4.383.872
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	16	404.737	247.660
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.995.848	2.554.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	6.593.448	7.283.754
		13.372.712	14.469.286
Σύνολο υποχρεώσεων		198.389.544	194.536.945
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		382.052.776	339.768.114

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

Ποσά σε €	Σημείωση	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Πωλήσεις	17	32.484.997	30.091.125
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	43.721.869	21.655.984
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	18	(8.208.797)	(6.120.287)
Αποσβέσεις	6,7	(320.077)	(262.929)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	19	(107.616)	(248.571)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		67.570.376	45.115.322
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	174.331	2.434.697
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	(6.530.596)	(7.559.685)
Κέρδη προ φόρων		61.214.111	39.990.334
Φόρος εισοδήματος	21	(14.321.824)	(8.918.313)
Καθαρά κέρδη χρήσης		46.892.287	31.072.021

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

Ποσά σε €	Σημείωση	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Καθαρά κέρδη χρήσης		46.892.287	31.072.021
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	12	738.902	(3.352.249)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		738.902	(3.352.249)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		47.631.189	27.719.772

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Ποσά σε €	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
		1.075.000	-	5.695.608	124.493.638	131.264.246
1 Ιανουαρίου 2024						
<u>Συνολικά εισοδήματα:</u>						
Κέρδη χρήσης		-	-	-	31.072.021	31.072.021
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	12	-	-	(3.352.249)	-	(3.352.249)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		-	-	(3.352.249)	31.072.021	27.719.772
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>						
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού		-	-	562.960	(562.960)	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		1.700.000	-	-	-	1.700.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	-	-	(5.100)	(5.100)
Μέρισμα για το 2023		-	-	(3.203.500)	(12.244.249)	(15.447.750)
Σύνολο συναλλαγών χρήσης με μετόχους		1.700.000	-	(2.640.540)	(12.812.309)	(13.752.850)
31 Δεκεμβρίου 2024		2.775.000	-	(297.181)	142.753.350	145.231.169

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 51 αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ποσά σε €	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2025		2.775.000	-	(297.181)	142.753.350	145.231.169
<u>Συνολικά εισοδήματα:</u>						
Κέρδη χρήσης		-	-	-	46.892.287	46.892.287
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	12	-	-	738.902	-	738.902
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		-	-	738.902	46.892.287	47.631.189
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>						
Μέρισμα για το 2024	24	-	-	-	(9.199.126)	(9.199.126)
Σύνολο συναλλαγών χρήσης με μετόχους		-	-	-	(9.199.126)	(9.199.126)
31 Δεκεμβρίου 2025		2.775.000	-	441.721	180.446.511	183.663.232

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Ποσά σε €	Σημείωση	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Καθαρά κέρδη χρήσης		46.892.287	31.072.021
<u>Προσαρμογές για:</u>			
Φόρο εισοδήματος	<u>21</u>	14.321.824	8.918.313
Αποσβέσεις	<u>6,7</u>	320.078	262.930
Απομείωση / (Αναστροφή απομείωσης) απαιτήσεων	<u>18</u>	189.183	(126.224)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	<u>20</u>	6.530.596	7.559.685
Χρηματοοικονομικά έσοδα	<u>20</u>	(174.331)	(2.434.697)
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	<u>5</u>	(43.721.869)	(21.655.984)
		24.357.768	23.596.044
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων		977.636	(1.043.352)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		(476.704)	(76.326.746)
(Δέσμευση)/Αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων		51.540	(1.120.673)
		552.472	(78.490.771)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(4.851.231)	(4.191.491)
Καθαρές ταμειακές ροές (για) / από λειτουργικές δραστηριότητες		20.059.009	(59.086.218)
Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και επενδυτικών ακινήτων	<u>5,6,7</u>	(978.833)	(2.317.060)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		176.996	412.470
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(801.837)	(1.904.590)
Ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(6.331.572)	(7.455.122)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους		(9.199.126)	(15.447.750)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	1.700.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου (Αγορά)/πώληση χρηματοοικονομικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων		-	3.222.000
Έξοδα έκδοσης δανείων		-	(1.070.828)
Ανάληψη δανεισμού		-	151.721.950
Αποπληρωμή δανεισμού	<u>13</u>	(4.551.656)	(81.342.456)
Καθαρές ταμειακές ροές (για) / από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(20.082.354)	51.322.694
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(825.181)	(9.668.114)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	<u>9</u>	7.309.459	16.977.573
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	<u>9</u>	6.484.278	7.309.459

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA DOMI S.M.S.A. (η «Εταιρία»), με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2025, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (τα ΔΠΧΑ αναφέρονται στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Εταιρία ιδρύθηκε την 11η Μαρτίου 2002, η διάρκειά της έχει οριστεί σε 90 χρόνια και κύρια δραστηριότητα της είναι η εκμετάλλευση του εμπορικού και επιχειρηματικού κέντρου «Golden Hall» που βρίσκεται στο Μαρούσι.

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37^Α, 15123 Μαρούσι, με Γ.Ε.ΜΗ.: 4676401000 και η ηλεκτρονική της διεύθυνση είναι www.lamdadomi.gr. Η εταιρία LAMDA MALLS A.E. είναι ο άμεσος ιδιοκτήτης της Εταιρίας κατά ποσοστό 100% ενώ οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA DEVELOPMENT S.A., καθώς και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA MALLS A.E.

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 28 Απριλίου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Σύνοψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (τα ΔΠΧΑ αναφέρονται στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (τα ΔΠΧΑ αναφέρονται στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα) και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λαμβάνοντας υπόψη τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και τις διαθέσιμες πληροφορίες κατά την ημερομηνία υπογραφής των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρία αναμένει να δημιουργήσει επαρκείς ταμειακούς πόρους από τη λειτουργία της για να καλύψει όλες τις λειτουργικές, επενδυτικές και χρηματοδοτικές της υποχρεώσεις για περίοδο τουλάχιστον 12 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Γι' αυτόν τον λόγο, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρία έχει θέσει σχέδια να αποφύγει σημαντικές αποδιοργανώσεις στις λειτουργίες της και διαθέτει χρηματοοικονομικές πηγές που να πληρούν τις λειτουργικές της ανάγκες, και συνεπώς συνεχίζει να υιοθετεί την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλη και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

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

Η απόφαση-εκτίμηση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης, τη γεωπολιτική αστάθεια και τις πληθωριστικές πιέσεις. Η συγκεκριμένη απόφαση βασίζεται στις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών, καθώς και στην υφιστάμενη ταμειακή θέση της Εταιρίας κατά την ημερομηνία του ισολογισμού (σημείωση [3.1](#)), την διαρκώς αυξανόμενη καθαρή θέση της και τις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών οι οποίες λαμβάνουν υπόψη τους παραπάνω κινδύνους στην επιχειρηματική της δραστηριότητα, τόσο στην κερδοφορία όσο και στην ρευστότητα.

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

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

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

Το κόστος ενέργειας του Εμπορικού Κέντρου Golden Hall για το 2025 ανήλθε σε €1,3 εκατ., σταθερό σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο 2024.

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

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Εταιρίας, στον κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών λόγω των μεταβολών των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο στο τέλος του 2025 (31.12.2025) ανέρχονταν σε περίπου €141,8 εκατ.. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου €79,7 εκατ., εξομαλύνοντας τυχόν σημαντικές επιδράσεις στις μεταβολές των επιτοκίων. Σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) του δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει επίπτωση κατά περίπου €2.670 χιλ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα κι αντίστοιχα και στα προ-φόρων αποτελέσματα της Εταιρίας.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τη γεωπολιτική αστάθεια αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στη δραστηριότητά της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

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

Στην σημείωση [3](#) αναφορικά με την «Διαχείριση κινδύνων» παρέχονται πληροφορίες επί της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρίας, καθώς επίσης και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

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

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 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 12^{ης} Νοεμβρίου 2024, L - 13.11.2024)

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

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

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. Η Εταιρία στις επόμενες περιόδους αναφοράς, 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 της καταστάσεις.

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

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

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

Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11 (ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1331 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 9ης 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 27ης 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 30ης 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 των τροποποιήσεων 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 Υπερπληθωριστικές 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 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

2.4 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 κτίρια από μισθώσεις και αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

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

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

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 πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται.

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

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

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

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

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

2.5 Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία περιλαμβάνουν: 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 στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε αύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρία και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να μετρηθεί 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 πάγιου ενεργητικού είναι ως εξής:

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

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

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

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

2.6 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.

2.7 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 στην χρήση που προκύπτουν.

2.8 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Αναγνώριση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

(β) Κατάταξη των μη παράγωγων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

ι) Χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (debt financial instruments)

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

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

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

Χρεωστικοί τίτλοι στο αποσβεσμένο κόστος:

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

Από την χρήση 2025, οι προκαταβολές προμηθευτών για λόγους εναρμόνισης με τον Όμιλο παρουσιάζονται σε διακριτή γραμμή της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, με ανάλογη αναταξινόμηση της συγκριτικής 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 ζημίες καταχωρούνται ως λοιπά συνολικά έσοδα στο αποθεματικό αποτίμησης. Κατά την πώληση, διαγραφή ή την απομείωση των περιουσιακών στοιχείων, τα σωρευμένα κέρδη ή ζημίες 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 ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές και οι ζημίες 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 ζημίες, συμπεριλαμβανομένου του εσόδου από τόκους, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα/έξοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)». Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται τυχόν επενδύσεις της Εταιρίας σε αμοιβαία κεφάλαια και ομόλογα.

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2025 χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL).

(γ) Αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

Όταν η Εταιρία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ροών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή έχει αναλάβει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμιακές 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

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

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

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

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρώνται 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.

2.9 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

2.10 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης

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

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

- αντιστάθμιση της εύλογης αξίας (fair value hedge): αντιστάθμιση της έκθεσης στη διακύμανση της εύλογης αξίας αναγνωρισμένου περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης ή μη αναγνωρισμένης βέβαιης δέσμευσης
- αντιστάθμιση ταμειακών ροών (cash flow hedge): αντιστάθμιση της έκθεσης στη μεταβλητότητα των ταμειακών ροών που αποδίδεται σε συγκεκριμένο κίνδυνο που σχετίζεται με αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση (όπως το σύνολο ή μέρος κάποιων μελλοντικών καταβολών τόκων χρέους κυμαινόμενου επιτοκίου) ή μια πολύ πιθανή προσδοκώμενη συναλλαγή.

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

Λογιστική αντιστάθμισης:

Αντιστάθμιση της εύλογης αξίας (fair value hedge):

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

Αντιστάθμιση ταμειακών ροών (cash flow hedge):

Το μέρος του κέρδους ή της ζημίας του μέσου αντιστάθμισης που τεκμηριώνεται ως αποτελεσματικό αναγνωρίζεται απευθείας στα λοιπά συνολικά έσοδα και συγκεκριμένα στο αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών, ενώ το αναποτελεσματικό μέρος αναγνωρίζεται στο «Καθαρό Χρηματοοικονομικό κόστος» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

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

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

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

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία που δεν προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου και δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου, ταξινομούνται ως παράγωγα προς πώληση και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων. Διακυμάνσεις στην εύλογη αξία αυτών των παραγώγων που δεν τηρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου αναγνωρίζονται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στην κατηγορία «Καθαρό Χρηματοοικονομικό κόστος».

Κατά την 31.12.2025, η Εταιρία δεν κατέχει εργαλεία αντιστάθμισης εύλογης αξίας. Κατά την ίδια ημερομηνία η Εταιρία κατείχε εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών για τα οποία εφάρμοσε λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου και ως εκ τούτου οι μεταβολές σε εύλογη αξία καταχωρήθηκαν σε ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων (σημείωση [12](#)).

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

2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως 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.

2.12 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.13 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.

2.14 Δάνεια

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

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

2.15 Κόστη δανεισμού

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

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

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

2.16 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 την 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 συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή όπου υπάρχει πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

2.17 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. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμη και αν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης, θα απαιτηθούν για την τακτοποίηση της παρούσας δέσμευσης (σημείωση [4.1](#)). Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.18 Αναγνώριση εσόδων

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

α) Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα

Τα έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα, παραχωρήσεων χρήσης και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

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

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

Η Εταιρία, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες», αξιολογεί αν ενεργεί ως κύριος (principal) ή ως εντολοδόχος στις συναλλαγές της. Όταν ενεργεί ως εντολοδόχος, αναγνωρίζει έσοδο σε καθαρή βάση.

β) Έσοδα από εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης

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

γ) Έσοδα από τόκους

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

2.19 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 μίσθιου

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

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

(β) Εταιρία ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (σημείωση [2.4](#)). Η σημείωση [2.19](#) περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

2.20 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα στους μετόχους της Εταιρίας αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων. Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας, όταν αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας και κρίνεται ότι η έγκριση του προσωρινού μερισματος από τη γενική συνέλευση των μετόχων είναι ουσιαστικά βέβαιη.

3. Διαχείριση κινδύνων και επιμέτρηση εύλογης αξίας

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

Επιπροσθέτως των ανωτέρω, η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες και τα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρίας στην Ελλάδα. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρίας. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις επιπτώσεις και την αβεβαιότητα από την αστάθεια στις τιμές ενέργειας, τις γεωπολιτικές εντάσεις, τις πληθωριστικές πιέσεις και τα προβλήματα που παρατηρούνται στην εφοδιαστική αλυσίδα παρουσιάζονται στη σημείωση [2.1](#).

(α) Κίνδυνος αγοράς

ι) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

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

Επομένως, η Εταιρία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

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

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

iii) Κίνδυνος μεταβολής του επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως σε κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών από τον δανεισμό της Εταιρίας που κατά την λήξη της χρήσης αφορούσε σε προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση το Euribor συνολικού ύψους €141,8 εκατ..

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

Συγκεκριμένα, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, η Εταιρία έχει συνάψει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος του δανείου της, το οποίο ανέρχεται σε €79,7 εκατ. κατά την 31.12.2025.

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα οδηγούσε σε μια μεταβολή του χρηματοοικονομικού κόστους κατά +/- €2.670 χιλ. αντίστοιχα.

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

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ανοιχτές πιστώσεις πελατών, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και 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 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και αξιόπιστες εταιρίες. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα, ο πιστωτικός κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις από εκμισθώσεις ακινήτων της Εταιρίας, περιορίζεται σημαντικά λόγω των τραπεζικών εγγυήσεων επί των μισθωμάτων που εξασφαλίζει η Εταιρία 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 τραπεζικές καταθέσεις, είναι τοποθετημένες σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας της Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των συνολικών ταμειακών διαθέσιμων («Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» (Σημείωση 9) 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	7.494.856	-
Baa2	-	838.334
Baa3	-	7.541.178
	7.494.856	8.379.512

Κατά την 31.12.2025, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας ήταν συγκεντρωμένα σε κυρίως δύο τραπεζικούς οργανισμούς στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς, κάτι που αποτυπώνεται και από τις τελευταίες εκθέσεις αξιολόγησης των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

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

Ποσά σε €	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2025					
Σύνολο δανείων ¹	10.289.258	10.214.178	147.242.938	-	167.746.374
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ²	5.919.005	-	-	-	5.919.005
Σύνολο	16.208.263	10.214.178	147.242.938	-	173.665.379

Ποσά σε €	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2024					
Σύνολο δανείων ¹	10.658.261	10.384.808	33.684.763	125.750.789	180.478.622
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ²	6.680.610	-	-	-	6.680.610
Σύνολο	17.338.871	10.384.808	33.684.763	125.750.789	187.159.232

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 2024, αντίστοιχα.

² Αφορούν υπόλοιπα υποχρεώσεων 31.12.2025 και 31.12.2024 όπως έχουν αναγνωρισθεί στις αντίστοιχες Καταστάσεις Χρηματοοικονομικής Θέσης αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» και περιλαμβάνονται οι «Προμηθευτές», τα «Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη», τα «Δεδουλευμένα έξοδα» και οι «Λοιπές υποχρεώσεις» της σημείωσης 14.

Στο πλαίσιο της αναδιοργάνωσης του ομίλου LAMDA MALLS, κατά την 02.04.2024 πραγματοποιήθηκε η αναχρηματοδότηση του τραπεζικού ομολογιακού δανείου της Εταιρίας με ποσό έως €171 εκατ., ημερομηνία λήξης την 30.06.2030 και επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου.

Πέραν των ανωτέρω, στη σημείωση 22 αναφέρονται οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της Εταιρίας σε σχέση με λοιπές εγγυήσεις που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας τους από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

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

Το 2025 όπως και το 2024, η στρατηγική της Εταιρίας ήταν να διατηρήσει το συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) στο βέλτιστο επίπεδο.

Οι δείκτες μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Σύνολο δανείων (Σημείωση 13)	141.842.219	146.222.411
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα (Σημείωση 9)	(6.484.278)	(7.309.459)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα σχετιζόμενα με Δανεισμό (Σημείωση 13)	(1.069.133)	(1.120.673)
Καθαρός Δανεισμός	134.288.808	137.792.279
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	183.663.232	145.231.169
Συνολικά κεφάλαια	317.952.040	283.023.447
Δείκτης Μόχλευσης (Καθαρός Δανεισμός προς Συνολικά Κεφάλαια)	42%	49%

3.3 Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Η Εταιρία στις σημειώσεις χρηματοοικονομικών 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 5) και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα (σημείωση 16).

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 υπόψη της δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

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

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

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

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση [5](#).

β. Εκτίμηση για το πρόσθετο οικονομικό αντάλλαγμα για τη σύσταση επικαρπίας επί του δικαιώματος αξιοποίησης του εμπορικού κέντρου Golden Hall

Αναφορικά με τον προσδιορισμό του πρόσθετου οικονομικού ανταλλάγματος για τη σύσταση επικαρπίας επί του δικαιώματος αξιοποίησης του εμπορικού κέντρου Golden Hall για 90 έτη, όπως περιγράφεται στη σημείωση [22](#), απαιτείται σημαντική κρίση από την Διοίκηση καθώς η υποχρέωση καταβολής του εξαρτάται από την κατάσταση της Ελληνικής Οικονομίας και τις σχετικές πιστοληπτικές αξιολογήσεις της Ελλάδας από διεθνείς οίκους αξιολόγησης.

4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

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

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
1 Ιανουαρίου	321.650.000	298.200.000
Κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδύσεων σε ακίνητα	478.131	1.794.017
Μεταβολές εύλογης αξίας	43.721.869	21.655.984
31 Δεκεμβρίου	365.850.000	321.650.000

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

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

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

- Το προεξοφλητικό επιτόκιο της τελευταίας αποτίμησης διαμορφώθηκε σε 8,40% κατά την 31.12.2025 και αντίστοιχα 8,90% κατά την 31.12.2024.
- Το exit yield της τελευταίας αποτίμησης διαμορφώθηκε σε 6,90% κατά την 31.12.2025 και αντίστοιχα σε 7,40% κατά την 31.12.2024.
- Αναφορικά με το ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματούχος (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), αυτό αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή.
- Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) μέσος πληθωρισμός που έχει χρησιμοποιηθεί για όλη την περίοδο υπολογισμού βασίζεται σε κλιμακούμενο μέσο πληθωρισμό σε ακολουθία προβλέψεων περιόδου 2025-2034+, εύρους από +2,000% έως και +2,803%.
- Το εμπορικό κέντρο Golden Hall είναι lease-hold με διάρκεια εκμετάλλευσης έως το 2103 (Σύμβαση Παραχώρησης).

Ανάλυση ευαισθησίας

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

Ποσά σε εκατ. €	Discount rate		Exit yields		Δείκτης Τιμών Καταναλωτή	
	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%
Golden Hall	(6,2)	6,4	(6,2)	6,7	1,8	(1,7)

Οι προαναφερόμενες εκτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων έχουν λάβει υπόψη, την οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα όπως περιγράφεται στην σημείωση 2.1 και το εξαγόμενο αποτέλεσμα των αποτιμήσεων από τους ανεξάρτητους εκτιμητές αποτελεί τη βέλτιστη, βάσει των συνθηκών, εκτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας. Οι μεταβολές της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων και κυρίως των εμπορικών κέντρων σε λειτουργία, σε σχέση με αυτές της συγκριτικής περιόδου διαφέρουν καθώς ενσωματώνουν κατά την ημερομηνία διεξαγωγής τους τις μεταβολές στην εκτίμηση από τις εκάστοτε συνθήκες σε σχέση με 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 ολόένα και πιο αισθητές λόγω της έντασης φαινομένων όπως οι πλημμύρες και οι πυρκαγιές που εγκυμονούν σοβαρούς κινδύνους για την αγορά των ακινήτων επιφέροντας νέες προκλήσεις.

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

Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι εξωτερικοί εκτιμητές επισημαίνουν ότι οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον, με όγκους συναλλαγών και άλλα σχετικά στοιχεία σε επίπεδα όπου υπάρχουν επαρκή στοιχεία αγοράς για να βασιστούν οι απόψεις της αξίας για την εκάστοτε εκτιμητική εργασία. Είναι επίσης εμφανές ότι η Ελληνική αγορά ακινήτων 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 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.

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 οικονομικών Συνεπώς, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές θα συνεχίσουν να παρακολουθούν τις παγκόσμιες τάσεις που θα αναπτυχθούν τους επόμενους μήνες και πώς αυτές μπορεί να επηρεάσουν την τοπική οικονομική σκηνή με ιδιαίτερη προσοχή στην αγορά ακινήτων. Ως εκ τούτου, και για την αποφυγή αμφιβολιών, η εκτίμηση τους δεν αναφέρεται ότι υπόκειται σε «εκτιμητική αβεβαιότητα» όπως ορίζεται στην οδηγία υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία/Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή Πρακτικών Εκτίμησης των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS) (VPGA 10: Valuations in markets susceptible to change: certainty and uncertainty).

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

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

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

Η Εταιρία έχει αξιολογήσει εάν οι επενδύσεις σε ακίνητα που κατέχει είναι εκτεθειμένες σε φυσικούς κινδύνους, όπως πλημμύρες και αυξανόμενες δασικές πυρκαγιές, αλλά πιστεύει ότι αυτή τη στιγμή δεν ισχύει κάτι τέτοιο. Ωστόσο, η Εταιρία πιστεύει ότι θα μπορούσε, σε κάποιο βαθμό, να επηρεαστεί από κινδύνους μετάβασης και, πιο συγκεκριμένα, από τις αυξανόμενες απαιτήσεις για ενεργειακή απόδοση των κτιρίων λόγω της σχετικής με το κλίμα νομοθεσίας και κανονισμών, καθώς και από τις αυξανόμενες απαιτήσεις των ενοικιαστών/καταστηματαρχών για χαμηλών εκπομπών κτίρια. Ως εκ τούτου, η Εταιρία λαμβάνει υπόψη τις απαραίτητες αναβαθμίσεις που απαιτούνται για να εξασφαλίσει μελλοντική συμμόρφωση με αυτές τις απαιτήσεις κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας. Σε αυτό το πλαίσιο η Διοίκηση παρακολουθεί επίσης προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με τους γεωπολιτικούς κινδύνους που προέρχονται από τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας και τις επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στην αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας, που συνδέεται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρίας (σημείωση [2.1](#)).

Επί του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας δεν υφίστανται βάρη και προσημειώσεις την 31.12.2025.

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος κτήσης			
1 Ιανουαρίου 2024	2.222.166	3.709.529	5.931.695
Προσθήκες	-	498.687	498.687
31 Δεκεμβρίου 2024	2.222.166	4.208.216	6.430.382
1 Ιανουαρίου 2025	2.222.166	4.208.216	6.430.382
Προσθήκες	6.395	444.549	450.944
31 Δεκεμβρίου 2025	2.228.561	4.652.765	6.881.326
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου 2024	(2.144.404)	(2.313.347)	(4.457.750)
Αποσβέσεις χρήσης	(15.546)	(238.284)	(253.830)
31 Δεκεμβρίου 2024	(2.159.950)	(2.551.631)	(4.711.580)
1 Ιανουαρίου 2025	(2.159.950)	(2.551.631)	(4.711.580)
Αποσβέσεις χρήσης	(15.809)	(290.298)	(306.107)
31 Δεκεμβρίου 2025	(2.175.759)	(2.841.929)	(5.017.688)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	62.216	1.656.585	1.718.803
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	52.803	1.810.837	1.863.641

Κατά την 31.12.2025, δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί κόστη δανεισμού. Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

Οι προσθήκες εντός του έτους 2025 και εντός του 2024 αφορούν κυρίως λοιπό εξοπλισμό.

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €	Λογισμικό	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σύνολο
Κόστος κτήσης			
1 Ιανουαρίου 2024	67.406	56.000	123.406
Προσθήκες	24.356	-	24.356
31 Δεκεμβρίου 2024	91.762	56.000	147.762
1 Ιανουαρίου 2025	91.762	56.000	147.762
Προσθήκες	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2025	91.762	56.000	147.762
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου 2024	(52.489)	(39.667)	(92.156)
Αποσβέσεις χρήσης	(3.500)	(5.600)	(9.100)
31 Δεκεμβρίου 2024	(55.989)	(45.267)	(101.256)
1 Ιανουαρίου 2025	(55.989)	(45.267)	(101.256)
Αποσβέσεις χρήσης	(8.371)	(5.600)	(13.971)
31 Δεκεμβρίου 2025	(64.360)	(50.867)	(115.227)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2024	35.773	10.733	46.506
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2025	27.402	5.133	32.535

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Πελάτες	4.311.922	4.430.867
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.994.689)	(1.805.506)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	2.317.233	2.625.361
ΦΠΑ Εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο	-	12.602
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 23)	868.292	1.343.840
Έξοδα επόμενων χρήσεων	420.811	431.614
Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα	373.180	373.180
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	2.641.485	3.019.357
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	2.678	5.344
Χρεώστες διάφοροι	12.939	11.891
	6.636.618	7.823.189
Προκαταβολές προμηθευτών	116.571	99.484
Σύνολο	6.753.189	7.922.673
Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Ανάλυση απαιτήσεων		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.753.189	7.922.673
Σύνολο	6.753.189	7.922.673

Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 τα υπόλοιπα πελατών, οι σχετικές προβλέψεις απομείωσης τους και τα ποσοστά αθέτησης ανά κατηγορία βάσει της ενηλικίωσης τους, έχουν ως εξής:

Ποσά σε €	31.12.2025		
	Πελάτες	Προβλέψεις απομείωσης	Ποσοστά αθέτησης
Δεν είναι σε καθυστέρηση	128.839	-	0,00%
Σε καθυστέρηση λιγότερο από 30 ημέρες	1.401.226	(107.340)	0,26%
Σε καθυστέρηση 30-60 ημέρες	554.671	(70.722)	0,53%
Σε καθυστέρηση 60-90 ημέρες	314.775	(59.892)	1,34%
Σε καθυστέρηση 90-120 ημέρες	97.549	(22.293)	3,52%
Σε καθυστέρηση περισσότερο από 120 ημέρες	1.814.862	(1.734.443)	8,48%-100%
	4.311.922	(1.994.689)	
	2.317.233		

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

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	1.805.506	1.931.731
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	189.183	(126.225)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	1.994.689	1.805.506

Κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 η Εταιρία αναγνώρισε προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς συνολικού ποσού €189 χιλ. (2024: αντιστροφή προβλέψεων αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς συνολικού ποσού €126 χιλ.), που αφορούν απαιτήσεις από πελάτες (σημείωση [18](#)).

Η ταξινόμηση των κονδυλίων «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» και «Προκαταβολές προμηθευτών» 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	8.314.128	12.939	8.327.067
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής (ζημιάς)	(1.994.689)	-	(1.994.689)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2025	6.319.439	12.939	6.332.378
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2025			420.811
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2025			6.753.189

	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2024	9.272.072	11.891	9.283.963
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής (ζημιάς)	(1.805.506)	-	(1.805.506)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024	7.466.566	11.891	7.478.457
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2024			444.216
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2024			7.922.673

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

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Διαθέσιμα στο ταμείο	58.554	50.620
Διαθέσιμα σε τράπεζες	4.300.091	1.578.839
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	2.125.633	5.680.000
Σύνολο	6.484.278	7.309.459

Το ποσό του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις. Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις για την κάλυψη του τραπεζικού ομολογιακού δανείου της Εταιρίας ύψους €1.069 χιλ. απεικονίζονται στο κονδύλι «Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα». Η Εταιρία δεν σχημάτισε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας των τραπεζικών διαθεσίμων, καθώς ο κίνδυνος ζημιάς λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της είναι επουσιώδης. Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών. Σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο των συνολικών ταμειακών διαθεσίμων («Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» και «Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα») βλέπε επίσης σημείωση [3.1β](#).

10. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
<u>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</u>		
Χρεωστικοί τίτλοι (debt instruments) αποτιμώμενοι στο αποσβεσμένο κόστος:		
Πελάτες	2.317.233	2.625.361
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	868.292	1.343.840
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.484.278	7.309.459
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	1.069.133	1.120.673
Προκαταβολές προμηθευτών	116.571	99.484
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις ¹	3.030.282	3.409.772
 ¹ Δεν περιλαμβάνονται τα «Έξοδα επομένων χρήσεων» της σημείωσης 8.		
 <u>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</u>		
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος:		
Ομολογιακός δανεισμός	141.842.219	146.222.411
Προμηθευτές	3.841.255	4.400.476
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	27.459	702.404
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ²	2.050.291	1.577.730
 ² Δεν περιλαμβάνονται τα «Έσοδα επομένων χρήσεων», οι «Προκαταβολές πελατών» και οι «Λοιποί φόροι/τέλη» της σημείωσης 14.		
Παράγωγα που προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου:		
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	619.589	1.566.899

11. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε €	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	1.075.000	1.075.000	1.075.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.700.000	1.700.000	1.700.000
31 Δεκεμβρίου 2024	2.775.000	2.775.000	2.775.000
 1 Ιανουαρίου 2025	 2.775.000	 2.775.000	 2.775.000
31 Δεκεμβρίου 2025	2.775.000	2.775.000	2.775.000

Την 31.12.2025 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε Ευρώ δύο εκατομμυρίων επτακοσίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων (€2.775.000) διαιρεμένο σε 2.775.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,00 η κάθε μία.

12. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε €	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	3.565.539	2.130.068	5.695.608
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	562.960	-	562.960
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	(3.203.500)	(3.352.249)	(6.555.749)
31 Δεκεμβρίου 2024	924.999	(1.222.181)	(297.181)
1 Ιανουαρίου 2025	924.999	(1.222.181)	(297.181)
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	738.902	738.902
31 Δεκεμβρίου 2025	924.999	(483.279)	441.721

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 σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού επί των πραγματοποιηθέντων κερδών της χρήσης 2024 ύψους €563 χιλ.

13. Δάνεια

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικά Ομολογιακά δάνεια	137.463.540	141.838.539
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	137.463.540	141.838.539
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικά Ομολογιακά δάνεια	4.378.679	4.383.872
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	4.378.679	4.383.872
Συνολικά δάνεια	141.842.219	146.222.411

Η μεταβολή των δανείων έχει ως εξής :

Ποσά σε €	Σημείωση	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου		146.222.411	76.815.093
Ανάληψη Τραπεζικού Ομολογιακού Δανείου		-	151.721.950
Αποπληρωμή δανεισμού		(4.551.656)	(81.342.456)
Έξοδα έκδοσης δανείων		-	(1.070.828)
Έξοδα έκδοσης δανείων – απόσβεση	20	171.465	369.555
Τόκος που εξοφλήθηκε		(6.230.995)	(6.851.810)
Τόκος που χρεώθηκε		6.230.995	6.580.906
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου		141.842.219	146.222.411

Στο πλαίσιο της αναδιοργάνωσης του ομίλου LAMDA MALLS, κατά την 02.04.2024 πραγματοποιήθηκε η αναχρηματοδότηση του τραπεζικού ομολογιακού δανείου της Εταιρίας με ποσό έως €171 εκατ., ημερομηνία λήξης την 30.06.2030 και επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου. Το κοινό ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας έχει εξασφαλιστεί με ενεχυρίαση επί των μετοχών της Εταιρίας, σύσταση εξασφάλισης επί της Σύμβασης Παραχώρησης, ενεχυρίαση και εκχώρηση επί τραπεζικών λογαριασμών, συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, εγγυητικών επιστολών, ασφαλιστηρίων συμβολαίων καθώς και με σύσταση υποθήκης επί δύο ακινήτων συνδεδεμένων εταιριών. Στο εν λόγω δάνειο υπάρχουν όροι σταυροειδούς αθέτησης υποχρέωσης (Cross Default) μεταξύ των νέων δανείων των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία του ομίλου της LAMDA Malls (μέσω των ιδιοκτητριών θυγατρικών THE MALL ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.), ενώ οι δείκτες δανεισμού που προβλέπονται σε αυτά, αφορούν τους χρηματοοικονομικούς δείκτες HDSCR & FDSCR $\geq 1,10$ και LTV $\leq 75\%$. Η μέτρηση των ανωτέρω χρηματοοικονομικών δεικτών γίνεται σε επίπεδο χαρτοφυλακίου των 4 εμπορικών κέντρων των ανωτέρω εταιριών. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρία ικανοποιούσε πλήρως τα απαιτούμενα όρια των χρηματοοικονομικών δεικτών, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της δανειακής σύμβασης. Σημειώνεται ότι για τις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρίας την 31 Δεκεμβρίου 2025, υπάρχει υποχρέωση επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών εντός των επομένων 12 μηνών. Την 31 Δεκεμβρίου 2025 δεν υπάρχουν ενδείξεις περί μη συμμόρφωσης των χρηματοοικονομικών δεικτών εντός των επομένων 12 μηνών.

Στο σύνολο του δανεισμού κατά την 31.12.2025 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων ύψους €776 χιλ. εκ των οποίων €173 χιλ. αναλογούν σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό ενώ το υπόλοιπο ποσό των €603 χιλ. σε μακροπρόθεσμο δανεισμό.

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Μεταξύ 1 και 2 ετών	4.378.319	4.381.562
Μεταξύ 2 και 5 ετών	133.085.222	14.648.173
Πάνω από 5 έτη	-	122.808.804
Σύνολο	137.463.540	141.838.538

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

Κατά την 31.12.2025, το σύνολο του δανεισμού ύψους €141,8 εκατ. (31.12.2024: €146,2 εκατ.), αφορά σε προϊόν κυμαινόμενου επιτοκίου, αντισταθμισμένο σε ποσοστό 56% με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) (ύψους €79,7 εκατ. με λήξη τον Ιούνιο του 2030), έναντι του επιτοκιακού κινδύνου, με επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών πλέον μεσοσταθμικού περιθωρίου. Το συνολικό σταθμισμένο επιτόκιο δανεισμού της Εταιρίας την 31.12.2025 διαμορφώνεται σε 4,12% (31.12.2024: 4,41%).

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	3.841.255	4.400.476
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 23)	27.459	702.404
Έσοδα επομένων χρήσεων	91.656	138.917
Δεδουλευμένα έξοδα	1.493.329	1.386.787
Λοιποί φόροι/τέλη	447.375	324.265
Προκαταβολές πελατών	404.230	218.974
Λοιπές υποχρεώσεις	556.962	190.943
Σύνολο	6.862.266	7.362.765

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμες	268.817	79.011
Βραχυπρόθεσμες	6.593.449	7.283.754
Σύνολο	6.862.266	7.362.765

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

15. 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.

Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(47.214.556)	(37.186.899)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	144.933	356.028
	(47.069.623)	(36.830.870)

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες. Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	(36.830.870)	(32.606.909)
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημείωση 21)	(10.030.345)	(4.460.628)
(Χρέωση)/πίστωση στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα	(208.408)	236.666
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	(47.069.623)	(36.830.870)

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

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις:

Ποσά σε €	Διαφορά αποσβέσεων	Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	3.794.894	28.080.604	745.320	32.620.908
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	231.573	5.079.738	(508.654)	4.802.657
(Χρέωση)/πίστωση στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	(236.666)	(236.666)
31 Δεκεμβρίου 2024	4.026.557	33.160.342	-	37.186.899
1 Ιανουαρίου 2025	4.026.557	33.160.342	-	37.186.899
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	237.955	9.789.702	-	10.027.657
31 Δεκεμβρίου 2025	4.264.512	42.950.044	-	47.214.556

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

Ποσά σε €	Διαφορά αποσβέσεων	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	2.925	11.074	13.999
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(743)	342.773	342.029
31 Δεκεμβρίου 2024	2.182	353.847	356.028

1 Ιανουαρίου 2025	2.182	353.847	356.029
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(743)	(1.945)	(2.688)
(Χρέωση)/πίστωση στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	(208.408)	(208.408)
31 Δεκεμβρίου 2025	1.439	143.494	144.933

Η κατηγορία «Λοιπά» περιλαμβάνει κυρίως αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή απαιτήσεις που σχετίζονται με αναγνώριση εσόδων και την αποτίμηση των παραγώγων χρηματοοικονομικών προϊόντων που αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

16. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Ποσά σε €	31.12.2025		31.12.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	-	(619.589)	-	(1.566.899)
Σύνολο	-	(619.589)	-	(1.566.899)
Μη κυκλοφορούν	-	(214.852)	-	(1.319.239)
Κυκλοφορούν	-	(404.737)	-	(247.660)
Σύνολο	-	(619.589)	-	(1.566.899)

Η ονομαστική αξία των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) στις 31.12.2025 είναι €79,7 εκατ., με λήξη τον Ιούνιο του 2030. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία.

Κατά την 31.12.2025, τα μεταβλητά επιτόκια μακροπρόθεσμων δανείων που καλύπτονται με χρηματοοικονομικά παράγωγα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου κυμαίνονταν με βάση το επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών πλέον μεσοσταθμικού περιθωρίου 1,80% (31.12.2024: 1,80%).

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

Οι εν λόγω συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης (hedge accounting) και έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας των παραγώγων αντιστάθμισης ταμειακών ροών είναι βασισμένος στην προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών σύμφωνα με τα μελλοντικά επιτόκια (Euribor 3 months) και το δείκτη μεταβλητότητας αυτών. Η μεταβολή της εύλογης αξίας που προήλθε από αποτελεσματικό μέρος των παραγώγων (κέρδος προ αναβαλλόμενης φορολογίας €0,9 εκατ.) καταχωρήθηκε το 2025 στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων) καθώς εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμιση κινδύνου.

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

Επίσης, στο πρώτο τρίμηνο 2024 διακανονίστηκε ταμειακά η συμφωνία παραγώγων που συνδέονταν με τα δάνεια των εμπορικών κέντρων όπως ίσχυαν πριν από την αναχρηματοδότηση τους, και το συσσωρευμένο αποθεματικό αντιστάθμισης (καθαρό κέρδος €2,0 εκατ.) αναταξινομήθηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (γραμμές «Χρηματοοικονομικά Έξοδα» - «Κέρδη / Ζημιές) από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων» - σημείωση 20).

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

17. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρίας προέρχονται από την εκμετάλλευση του εμπορικού και επιχειρηματικού κέντρου «Golden Hall» που βρίσκεται στο Δήμο Αμαρουσίου, στην Αθήνα και αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε €	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων		
Βασικό αντάλλαγμα	23.289.965	21.804.094
Μεταβλητό αντάλλαγμα	2.486.125	2.161.364
Έσοδα από εκμίσθωση γραφείων	1.470.560	1.346.787
Έσοδα από διαφημιστικές ενέργειες προβολής	2.046.901	1.720.570
Λοιπές δραστηριότητες	820	410
Σύνολο	29.294.371	27.033.225
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης		
Έσοδα εκμετάλλευσης χώρων στάθμευσης	3.190.626	3.057.900
Σύνολο	3.190.626	3.057.900
Σύνολο πωλήσεων	32.484.997	30.091.125

Η Εταιρία εισπράττει ποσά κοινοχρήστων, τα οποία αφορούν την κάλυψη λειτουργικών δαπανών ακινήτων (ενδεικτικά: ενέργεια, συντήρηση και λοιπά κοινόχρηστα έξοδα). Βάσει του ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες», ενεργεί ως εντολοδόχος και συνεπώς τα σχετικά ποσά παρουσιάζονται σε καθαρή βάση, συμψηφιζόμενα με τα αντίστοιχα έξοδα.

Τα ποσά που συμψηφίστηκαν κατά τη χρήση ανήλθαν σε €8.181 χιλ. (31.12.2024: €8.397 χιλ.) και δεν επηρεάζουν το αποτέλεσμα της χρήσης.

Κατά τη διάρκεια του έτους 2025 έναντι του αντίστοιχου περυσινού 2024, ποσοστιαία αύξηση περίπου 8% σημειώθηκε στα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων, ενώ ποσοστιαία αύξηση ύψους 4% σημειώθηκε στα έσοδα που αναγνωρίστηκαν από την εκμετάλλευση των χώρων στάθμευσης. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αξιοσημείωτη επίδοση-ρεκόρ που κατέγραψε το εμπορικό κέντρο. Σύμφωνα με τις συμβάσεις με τους καταστηματάρχες του εμπορικού κέντρου η βασική πηγή εσόδων (βασικό αντάλλαγμα) αναπροσαρμόζεται βάσει των δεικτών τιμών καταναλωτή που επικρατούν σε κάθε χρονική περίοδο. Η μέση πληρότητα του εμπορικού κέντρου παρέμεινε και το 2025 σε πάρα πολύ υψηλά επίπεδα.

Τα σημαντικότερα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα και βασικά ανταλλάγματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων και συμβάσεις με καταστηματάρχες του εμπορικού κέντρου της Εταιρίας για την 31.12.2025 είχαν ως εξής:

Ποσά σε €	31.12.2025
Εντός 1 έτους	25.435.821
Μεταξύ 1 και 2 ετών	22.022.252
Μεταξύ 2 και 3 ετών	20.124.746
Μεταξύ 3 και 4 ετών	16.037.747
Μεταξύ 4 και 5 ετών	13.611.830
Μετά από 5 έτη	60.384.533
Σύνολο	157.616.929

18. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε €	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Κοινόχρηστες δαπάνες εμπορικού κέντρου που καλύπτονται από τον ιδιοκτήτη	(1.930.318)	(1.512.538)
Αναλογία κενών χώρων σε κοινόχρηστες δαπάνες	(52.674)	(52.674)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(516.875)	(391.429)
Έξοδα λειτουργίας πάρκινγκ	(1.228.221)	(1.041.793)
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων	(800.991)	(707.614)
Ασφάλιστρα	(462.822)	(454.295)
Μεσιτείες	(225.979)	(85.501)
Αμοιβές παροχής οικονομικοδιοικητικών και λοιπών υποστηρικτικών υπηρεσιών	(1.619.425)	(990.516)
Αμοιβές και έξοδα τεχνικών	(112.090)	(112.344)
Αμοιβές δικηγόρων	(2.040)	(2.382)
Επισκευές και συντηρήσεις	(739.878)	(585.003)
(Απομείωση) / Αναστροφή απομείωσης πρόβλεψης απαιτήσεων	(189.183)	126.224
Υπηρεσίες καθαρισμού	(85.302)	(107.476)
Λοιπά έξοδα	(242.999)	(202.946)
Σύνολο	(8.208.797)	(6.120.287)

Η ανοδική τάση των τιμών που επικράτησε και κατά τη διάρκεια του έτους 2025 επηρέασε αρνητικά τα συνολικά κόστη που σχετίζονται με παροχή υπηρεσιών από συμβούλους, τεχνικούς και διάφορους λοιπούς επαγγελματίες. Επιπρόσθετα, αρνητική επίπτωση είχε η αναγνώριση πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες του εμπορικού κέντρου ποσού €189 χιλ. βάσει του μοντέλου των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

19. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Ποσά σε €	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(91.374)	(69.113)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	(16.242)	(179.458)
Σύνολο	(107.616)	(248.571)

Οι αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών περιλαμβάνουν κυρίως αμοιβές και έξοδα ορκωτών λογιστών, δικηγόρων και συμβούλων.

20. Καθαρό Χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε €	Σημείωση	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
<u>Χρηματοοικονομικά έξοδα:</u>			
- Τόκοι δανείων		(6.230.995)	(6.580.906)
- Τόκοι δανείων - Έξοδα έκδοσης δανείων	13	(128.136)	(369.555)
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες		(171.465)	(609.223)
		(6.530.596)	(7.559.685)
<u>Χρηματοοικονομικά έσοδα:</u>			
Έσοδα τόκων		174.331	403.027
Κέρδη/ (Ζημιές) από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	16	-	2.031.670
		174.331	2.434.697
Σύνολο		(6.356.265)	(5.124.987)

Η μείωση των εσόδων από τόκους οφείλεται κυρίως στα μειωμένα τραπεζικά υπόλοιπα από προθεσμιακές καταθέσεις που διακατείχε η Εταιρία καθ' όλη τη διάρκεια του 2025 έναντι του 2024, καθώς και στην μείωση του EURIBOR.

Δεν έχει πραγματοποιηθεί κεφαλαιοποίηση κόστους δανεισμού κατά τις χρήσεις 2025 και 2024.

21. 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%).

Ο πραγματικός τελικός φορολογικός συντελεστής διαφέρει από τον ονομαστικό. Στην διαμόρφωση του πραγματικού φορολογικού συντελεστή επιδρούν διάφοροι παράγοντες, με σημαντικότερο την μη φορολογική έκπτωση ορισμένων δαπανών.

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

Ποσά σε €	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Φόρος εισοδήματος	(4.291.479)	(4.457.686)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 15)	(10.030.345)	(4.460.628)
Σύνολο	(14.321.824)	(8.918.313)

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

Ποσά σε €	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Κέρδη προ φόρων	61.214.111	39.990.334
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(13.467.104)	(8.797.873)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(780.775)	(703.406)
Διαφορά για την οποία δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	(32.325)	597.280
Απομειώσεις απαιτήσεων που δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	(41.620)	(14.314)
Φόροι	(14.321.824)	(8.918.313)

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

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2013 έως και 2024, ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2025 ήδη διενεργείται από την ERNST & YOUNG A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων του 2025. 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 προκύψουν 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 01.01.2014 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.

22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

Απαιτήσεις	31.12.2025	31.12.2024
Εγγυήσεις για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	14.932.819	13.688.320
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων	346.635	346.635
	15.279.453	14.034.955

Η Εταιρία έχει ενδεχόμενη υποχρέωση (στα πλαίσια του ΔΠΧΑ 16) προς το ΤΑΙΠΕΔ αναφορικά με το πρόσθετο οικονομικό αντάλλαγμα για τη σύσταση επικαρπίας επί του δικαιώματος αξιοποίησης του εμπορικού κέντρου Golden Hall για 90 έτη που υπεγράφη το 2013. Σύμφωνα με τη σύσταση, η υποχρέωση καταβολής του εξαρτάται από την κατάσταση της Ελληνικής Οικονομίας και την ύπαρξη και διατήρηση σχετικών πιστοληπτικών αξιολογήσεων (τουλάχιστον BBB ή ισοδύναμη) της Ελλάδας από δύο διεθνείς οίκους αξιολόγησης για μια δωδεκάμηνη περίοδο. Η αποτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου Golden Hall από τον ανεξάρτητο εκτιμητή αποτυπώνει ως ταμειακή εκροή την ενδεχόμενη καταβολή του ανωτέρω οικονομικού ανταλλάγματος, το οποίο ανέρχεται σε €17,8 εκατ. (ονομαστική αξία) και καταβλήθηκε μέσα στον Απρίλιο του 2026.

Εκτός των ανωτέρω πρέπει να ληφθεί υπόψη το παρακάτω θέμα, για το οποίο δεν συντρέχει λόγος βάσει του ΔΛΠ 37 για το σχηματισμό προβλέψεων, καθώς σύμφωνα και με τις σχετικές γνωμοδοτήσεις των νομικών συμβούλων της Εταιρίας και τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, δεν θεωρείται πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τη διευθέτηση του θέματος:

Το νομικό πρόσωπο δημοσίου (και ήδη ιδιωτικού) δικαίου «Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή» («ΕΟΕ») άσκησε αγωγή κατά της «Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.» («ΕΤΑΔ»), με την οποία ζητά την απόδοση της χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της έκτασης εντός της οποίας έχει ανεγερθεί το «Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης» (εφεξής το «IBC»). Σύμφωνα με την αγωγή, η ΕΟΕ είναι κυρία της έκτασης και ζητά επιπλέον τα μισθώματα που έχει καταβάλει η LAMDA DOMI S.M.S.A. στην ΕΤΑΔ από 30.04.2007 μέχρι 30.06.2019 και ανέρχονται σε € 90.784.500. Η ΕΟΕ ισχυρίζεται ότι το άρθρο 35 του ν. 3342/2005, με το οποίο ανατέθηκε στην Εταιρία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» (ήδη ΕΤΑΔ) η αξιοποίηση, χρήση, διαχείριση και εκμετάλλευση του IBC, έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 17 του Συντάγματος, καθώς στερεί από την ΕΟΕ το δικαίωμά της να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται το ακίνητο που ανήκει στην ιδιοκτησία της. Μετά από προσεπίκληση της ΕΤΑΔ, η LAMDA DOMI S.M.S.A. άσκησε προς υποστήριξη της ΕΤΑΔ πρόσθετη παρέμβαση. Επί της εν λόγω υπόθεσης, η οποία συζητήθηκε στις 13.05.2021, εκδόθηκε η με αρ. 2374/2021 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών. Με την εν λόγω απόφαση η αγωγή της ΕΟΕ απορρίπτεται. Κατά της απόφασης αυτής η ΕΟΕ άσκησε έφεση, η συζήτηση της οποίας είχε προσδιοριστεί για τις 16.10.2025, οπότε αναβλήθηκε για τη δικάσιμό της 01.10.2026.

23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Ποσά σε €	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
i) Έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών προς		
- LAMDA Development S.A.	1.356.067	1.268.524
- LAMDA Leisure S.M.S.A.	1.048.150	979.097
- Ολυμπιακό Μουσείο Αθήνας Α.Μ.Κ.Ε.	343.906	297.010
- Εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι της τελικής μητρικής εταιρίας είναι πρόσωπα ή/και μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους, τα οποία ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία.	47.013	11.296
- Εταιρίες ελεγχόμενες άμεσα ή έμμεσα από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της τελικής μητρικής εταιρίας ή μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος του.	305.580	270.982.68
	3.100.716	2.826.910
ii) Αγορές υπηρεσιών και παγίων από		
- LAMDA Development S.A.	866.249	453.883
- Lamda Malls	239.970	156.921
- ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	23.654	170.954
- Malls Management Services S.M.S.A.	3.014.555	2.551.945
- Εταιρίες ελεγχόμενες άμεσα ή έμμεσα από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της τελικής μητρικής εταιρίας ή μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος του.	14.369	4.858
	4.158.797	3.338.561
iii) Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 8):		
- από LAMDA Development S.A.	8.517	25.021
- από LAMDA Leisure S.M.S.A.	475.424	-
- από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	192.464	1.216.395
- από εταιρίες ελεγχόμενες άμεσα ή έμμεσα από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της τελικής μητρικής εταιρίας ή μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος του	191.887	102.424
	868.292	1.343.840
iv) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 14):		
- προς LAMDA Development S.A.	-	59.410
- προς Malls Management Services S.M.S.A.	-	437.468
- προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	27.148	205.526
- προς εταιρίες ελεγχόμενες άμεσα ή έμμεσα από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της τελικής μητρικής εταιρίας ή μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος του	311	-
	27.459	702.404

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.

24. Μερίσματα ανά μετοχή

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 και θα αποφασιστεί η έγκριση διανομής μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους €8.399.925,00 ήτοι €3,027 ανά μετοχή, προερχόμενο κατά €4.709.509,76 από φορολογικά κέρδη της χρήσης 2025, κατά €3.078.837,01 από φορολογικά κέρδη της χρήσης 2024, κατά €104.123,44 από φορολογικά κέρδη της χρήσης 2023, κατά €258.358,31 από φορολογικά κέρδη της χρήσης 2022 και κατά €249.096,47 από φορολογικά κέρδη της χρήσης 2021. Κατά την προηγούμενη χρήση, εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση διανομή μερίσματος μέρισμα προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους €9.199.125,00 ήτοι €3,315 ανά μετοχή, προερχόμενο από φορολογικά κέρδη της χρήσης 2024.

25. Ανειλημμένες υποχρεώσεις**Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις**

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

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

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

Μαρούσι, 28 Απριλίου 2026

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΙ
ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

ΜΕΛΙΝΑ – ΣΩΤΗΡΙΑ ΠΑΪΖΗ

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Χ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Μ. ΚΩΤΤΗΣ

Α.Δ.Τ. ΑΜ 140342

Α.Δ.Τ. ΑΒ 043218

ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΗΣ 49197



**Shape the future
with confidence**

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

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας LAMDA ΔΟΜΗ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας LAMDA ΔΟΜΗ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας LAMDA ΔΟΜΗ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων 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



**Shape the future
with confidence**

στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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



**Shape the future
with confidence**

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2025.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία LAMDA ΔΟΜΗ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 28 Απριλίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61391
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107