

LAMDA Development S.A.



**Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση
(με βάση το άρθρο 5 του Ν.3556/2007)**

Για την περίοδο από 1 Ιανουάριου έως 30 Ιουνίου 2024

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	2
II. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
A. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	3
B. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ»)	9
Γ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	15
Δ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ Β' ΕΞΑΜΗΝΟ 2024	19
Ε. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ	23
ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	24
III. ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	27
IV. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ	29
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ)	29
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ)	30
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ)	31
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 2024	32
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 2023	33
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ) 2024	34
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ) 2023	35
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ)	36
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	38
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	38
2. ΣΥΝΩΣΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ	38
2.1 ΒΑΣΗ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΑΝΕΛΕΓΚΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	38
2.2 ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ	40
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ	42
A) ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	43
B) ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ	47
4. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	48
5. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	54
6. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	60
7. ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	61
8. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ, ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ ΚΑΙ ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ	63
9. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	69
10. ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	70
11. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	73
12. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΑ ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	74
13. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	74
14. ΔΑΝΕΙΑ	75
15. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	83
16. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	85
17. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	86
18. ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΤΙΜΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	87
19. ΠΑΡΑΓΩΓΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ	88
20. ΠΩΛΗΣΕΙΣ	89
21. ΈΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ	90
22. ΛΟΙΠΑ (ΈΞΟΔΑ)/ΈΣΟΔΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ (ΚΑΘΑΡΑ)	90
23. ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	91
24. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	91
25. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	93
26. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	93
27. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	95
28. ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	97
29. ΊΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ	98
30. ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	99
31. ΣΥΓΚΡΙΣΙΜΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	99
32. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	99
V. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΕΚΘΕΣΕΙΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	101

Στην ιστοσελίδα της Εταιρίας www.lamdadev.com αναρτώνται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι εκθέσεις ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή και οι εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου των ανωνύμων εταιριών, που ενσωματώνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

**Ι. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «LAMDA DEVELOPMENT S.A.»
(Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ.2 του Ν.3556/2007)**

Δηλώνουμε ότι εξ' όσων γνωρίζουμε:

α. η συνημμένη συνοπτική εξαμηνιαία χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρίας και του Ομίλου της «LAMDA DEVELOPMENT S.A.» για τη περίοδο από 1η Ιανουαρίου 2024 έως την 30η Ιουνίου 2024, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού, την καθαρή θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο («Όμιλος»), σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007,

β. η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007,

γ. η συνημμένη Συνοπτική Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση είναι εκείνη που εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «LAMDA DEVELOPMENT S.A.» την 12η Σεπτεμβρίου 2024 και έχει δημοσιοποιηθεί με την ανάρτηση της στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.lamdadev.com.

Μαρούσι, 12 Σεπτεμβρίου 2024

Οι Δηλούντες

Στέφανος Α. Κοτσώλης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Οδυσσεύς Ε. Αθανασίου

Διευθύνων Σύμβουλος

Ευγενία Γ. Παϊζη

Μέλος Δ.Σ.

**II. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «LAMDA Development S.A.»
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 01.01.2024 – 30.06.2024**

Υποβάλλουμε προς τους ενδιαφερόμενους, την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση του πρώτου εξαμήνου 2024 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, καθώς και την παρούσα έκθεση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Ιουνίου 2024.

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «LAMDA DEVELOPMENT S.A.» («Εταιρία») έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις 1/434/03.07.2008 και 7/448/11.10.2007 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

A. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται. Οι ορισμοί και υπολογισμοί των ΕΔΜΑ παρουσιάζονται στο επόμενο εδάφιο Β της παρούσας Έκθεσης. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει ΕΔΜΑ τα οποία δεν ορίζονται ή δεν προσδιορίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»). Ο Όμιλος θεωρεί ότι αυτά τα μεγέθη είναι σχετικά και αξιόπιστα για την αξιολόγηση της οικονομικής απόδοσης και της θέσης του Ομίλου, ωστόσο δεν υποκαθιστούν τα χρηματοοικονομικά μεγέθη σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και πρέπει να διαβάζονται σε συνδυασμό με ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη για τον Όμιλο κατά την περίοδο από 01.01.2024 έως 30.06.2024, λαμβάνοντας υπόψιν τους ΕΔΜΑ όπως παρουσιάζονται στο επόμενο εδάφιο Β της παρούσας Έκθεσης, έχουν ως ακολούθως:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ			
<i>(ποσά σε € εκατ.)</i>	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023	% μεταβολή
LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	39,2	37,4	+5%
EBITDA Μαρίνες (Λειτουργικά αποτελέσματα Μαρινών προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	9,8	9,0	+9%
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	6,9	(8,4)	

Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	42,4	27,0	+57%
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων ¹	7,3	43,9	
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού	0,2	0,7	
Κέρδος/(ζημιά) αποτίμησης λοιπών ακινήτων	(0,6)	0,2	
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	-	(0,3)	
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	4,1	-	
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	53,4	71,6	-25%

Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής	(18,7)	18,4	
---	---------------	-------------	--

¹ Συμπεριλαμβάνονται τα εν λειτουργία εμπορικά κέντρα The Mall Athens, Mediterranean Cosmos, Golden Hall και Designer Outlet Athens, καθώς και οι εμπορικές αναπτύξεις The Ellinikon Mall (πρώην Vouliagmenis Mall) και Riviera Galleria.

Τα **Ενοποιημένα Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών** για το Α' εξάμηνο 2024 παρουσίασαν **κέρδη €42 εκατ.** έναντι κερδών €27 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2023 (αύξηση 57%).

- **Εμπορικά Κέντρα:** τα Λειτουργικά αποτελέσματα προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (Retail EBITDA) του Α' Εξαμήνου 2024 ύψους €44 εκατ. για τα 4 εν λειτουργία Εμπορικά Κέντρα αποτελούν νέο ιστορικό ρεκόρ (αύξηση 8% έναντι της αντίστοιχης περιόδου 2023). Ο συνεχιζόμενος ισχυρός ρυθμός αύξησης της λειτουργικής κερδοφορίας EBITDA οφείλεται κυρίως στην αύξηση των καθαρών εσόδων από βασικά μισθώματα (αύξηση 7% έναντι του Α' Εξαμήνου 2023) και των εσόδων στάθμευσης (αύξηση 14% έναντι του Α' Εξαμήνου 2023). Τα Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών του νέου ομίλου LAMDA MALLS αυξήθηκαν 5% έναντι του Α' Εξαμήνου 2023 στα €39 εκατ..
- **Μαρίνες:** τα Λειτουργικά κέρδη (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών αυξήθηκαν 9% έναντι του Α' Εξαμήνου 2023 στα €9,8 εκατ., επιτυγχάνοντας νέο ιστορικό ρεκόρ. Τα λειτουργικά κέρδη (EBITDA) της Μαρίνας Φλοίσβου αυξήθηκαν 15% έναντι του Α' Εξαμήνου 2023 στα €7,9 εκατ. ενώ της Μαρίνας Αγ. Κοσμά (Ελληνικό) αυξήθηκαν 6% στα €2,4 εκατ.. Η εν λόγω βελτίωση προέρχεται κυρίως λόγω της συμβατικής αύξησης των ετήσιων (μόνιμων) συμβάσεων ελλιμενισμού, οι οποίες εξακολουθούν να ανέρχονται στο 100% της συνολικής χωρητικότητας.
- **Έργο στο Ελληνικό:** η σημαντική αύξηση των εσόδων από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων, λόγω της επιτάχυνσης του ρυθμού εφαρμογής/υλοποίησης του στρατηγικού σχεδίου, της προόδου των κατασκευαστικών εργασιών και της λογιστικής αναγνώρισης εσόδων βάσει εκπλήρωσης σχετικών υποχρεώσεων, είναι ο κύριος παράγοντας επίτευξης λειτουργικής κερδοφορίας το Α' Εξάμηνο 2024, σε συνέχεια του επίσης κερδοφόρου έτους 2023 σε διάστημα μόλις 2,5 ετών από την υπογραφή της μεταβίβασης των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (25.06.2021). Τα Λειτουργικά αποτελέσματα EBITDA προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών ανήλθαν σε €6,9 εκατ. κέρδη έναντι ζημιάς €8,4 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2023.

Τα **Ενοποιημένα Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου** για το Α' Εξάμηνο 2024 εμφάνισαν **κέρδη €53 εκατ.** μειωμένα 25% έναντι των κερδών €72 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2023. Τα εν λόγω αποτελέσματα περιλαμβάνουν τη θετική επίπτωση συνολικού ποσού €7 εκατ. (έναντι θετικής επίπτωσης €45 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2023), βάσει εκτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές της αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων και Αποθεμάτων² του Ομίλου την 30.06.2024 (Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων και λοιπών ακινήτων καθώς και των Επενδυτικών Ακινήτων που περιλαμβάνονται στο έργο του Ελληνικού).

Τα **ενοποιημένα καθαρά αποτελέσματα, μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας**, για το Α' Εξάμηνο 2024 παρουσίασαν ζημιές €19 εκατ. έναντι κερδών €18 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2023. Επισημαίνεται ότι τα εν λόγω αποτελέσματα περιλαμβάνουν την επιβάρυνση σχετικά με χρηματοοικονομικά έξοδα που δεν έχουν επίπτωση στα ταμειακά διαθέσιμα και αφορούν στη λογιστική αναγνώριση μελλοντικών υποχρεώσεων³ σχετικά με το έργο στο Ελληνικό (αρνητική επίπτωση €21 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2024 έναντι €23 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2023).

Η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV)** την 30.06.2024 ανήλθε σε **€1,40 δις** (ήτοι **€7,94 ανά μετοχή**), αυξημένη κατά περίπου €6 εκατ. έναντι της 31.12.2023.

ΚΑΘΑΡΗ ΑΞΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (NAV)			
	30.06.2024	31.12.2023	% μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ εκατ..)	1.398	1.392	0,4%
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή)⁴	7,94	8,02	-1,0%

² Συμπεριλαμβάνονται προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων.

³ Αφορά (α) την υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και (β) την υποχρέωση για την πραγματοποίηση Έργων Υποδομών δημοσίου ενδιαφέροντος (π.χ. δρόμοι, δίκτυα κοινής ωφελείας, υπογειοποιήσεις και πεζογέφυρες κ.α.) τα οποία θα παραδοθούν στο Ελληνικό Δημόσιο με την ολοκλήρωσή τους, χωρίς αντίτιμο.

⁴ Αναπροσαρμοσμένος αριθμός μετοχών για τις 639.387 και 3.089.349 ίδιες μετοχές που κατείχε η Εταιρία την 30.06.2024 και 31.12.2023 αντίστοιχα.

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε € εκατ.)	30.06.2024	31.12.2023
Ταμειακά Διαθέσιμα	555,3	487,7
Δεσμευμένα Ταμειακά Διαθέσιμα	(31,8)	(23,6)
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	523,5	464,1
Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	3.274,8	3.305,3
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	3.465,1	3.490,9
Σύνολο Ενεργητικού	4.224,9	4.154,0
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	1.195,3	1.190,9
Συνολικός Δανεισμός	1.721,3	1.705,3
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	2.363,7	2.377,3
Σύνολο Υποχρεώσεων	3.029,6	2.963,1

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ		
	30.06.2024	31.12.2023
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	52,2%	54,1%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	59,0%	58,9%

ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ

Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζεται η λεπτομερής ανάλυση της λειτουργικής κερδοφορίας (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών για το νεοσύστατο όμιλο LAMDA MALLS, μετά την ολοκλήρωση του εταιρικού μετασχηματισμού εντός του 2023.

Τα **Λειτουργικά αποτελέσματα EBITDA, προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών, των 4 Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία (Retail EBITDA)** το Α' εξάμηνο 2024 αυξήθηκαν κατά 8% στα **€44 εκατ.**, καταγράφοντας **νέο ιστορικό ρεκόρ**.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗΣ ΚΕΡΔΟΦΟΡΙΑΣ EBITDA προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών – ΟΜΙΛΟΣ LAMDA MALLS			
(ποσά σε € εκατ.)	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023	% μεταβολή
The Mall Athens	16,0	15,1	+6%
Golden Hall	11,7	10,6	+10%
Mediterranean Cosmos	10,8	9,6	+12%
Designer Outlet Athens	5,2	5,2	-
Retail EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	43,6	40,5	+8%
Ellinikon Malls EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων στο Ελληνικό υπό ανάπτυξη προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	(3,7)	(2,6)	
Malls Property Management EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Διαχείρισης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	0,9	0,7	
LAMDA MALLS S.A. EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Μητρικής εταιρίας Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	(1,5)	(1,2)	
LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	39,2	37,4	+5%
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων	7,3	43,9	
LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA)	46,5	81,3	-43%

Οι κύριοι παράγοντες της αύξησης του Retail EBITDA είναι:

(α) η αύξηση των καθαρών εσόδων από βασικά μισθώματα (αύξηση 7% έναντι του Α' Εξαμήνου 2023 για τα 4 Εμπορικά Κέντρα),

(β) η αύξηση των εσόδων στάθμευσης (14% έναντι του Α' Εξαμήνου 2023 για τα 4 Εμπορικά Κέντρα).

Υπενθυμίζεται ότι τα έσοδα από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με τη μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ) πλέον περιθωρίου περίπου 1-2 ποσοστιαίες μονάδες.

Βασικοί Δείκτες Απόδοσης (KPIs) Εμπορικών Κέντρων ⁵					
Α' εξάμηνο 2024 vs Α' εξάμηνο 2023	The Mall Athens	Golden Hall	Mediterranean Cosmos	Designers Outlet Athens	Σύνολο
Συνολικός Κύκλος Εργασιών Καταστημάτων ⁶	+6%	+8%	+3%	+7%	+6%
Συνολικός αριθμών Επισκεπτών ⁷	+1%	+6%	-1%	+5%	+2%
Μέση Δαπάνη ανά Επισκέπτη ⁸	+6%	+2%	+5%	+2%	+4%

Αναφορικά με τους βασικούς δείκτες για τα 4 εν λειτουργία Εμπορικά Κέντρα, το Α' Εξάμηνο 2024 καταγράφηκε νέο ιστορικό ρεκόρ στο συνολικό κύκλο εργασιών των καταστημάτων στα €375 εκατ., ενώ ο συνολικός αριθμών των επισκεπτών ανήλθε σε 11,6 εκατ. (αύξηση 2% έναντι του Α' Εξαμήνου 2023).

Η μέση πληρότητα των 4 εν λειτουργία Εμπορικών Κέντρων για το Α' Εξάμηνο 2024 ανήλθε σε 99% του συνολικού μισθώσιμου χώρου.

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ (Gross Asset Value - "GAV") – ΟΜΙΛΟΣ LAMDA MALLS		
(ποσά σε € εκατ.)	30.06.2024	31.12.2023
The Mall Athens	489	482
Golden Hall	305	298
Mediterranean Cosmos	212	207
Designer Outlet Athens	142	135
Εμπορικά Κέντρα σε λειτουργία	1.148	1.122
The Ellinikon Mall (πρώην Vouliagmenis Malls)	241	248
Riviera Galleria	95	88
Ellinikon Malls	336	336
Όμιλος LAMDA MALLS	1.484	1.458

Η συνολική αξία χαρτοφυλακίου (GAV) του ομίλου LAMDA MALLS την 30.06.2024, όπως προκύπτει από την αποτίμηση ανεξάρτητων εκτιμητών, πλησίασε τα €1,5 δις, με την αξία των εν λειτουργία 4 Εμπορικών Κέντρων να καταγράφει νέο ιστορικό ρεκόρ στα €1,15 δις.

⁵ Τα στοιχεία αφορούν το σύνολο των 4 Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία.

⁶ Ο δείκτης μεταβολής Συνολικού Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων υπολογίζεται ως ακολούθως: Σύνολο Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου της περιόδου αναφοράς μείον Σύνολο Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου του προηγούμενου έτους / Σύνολο Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.

⁷ Ο δείκτης μεταβολής Συνολικού αριθμών Επισκεπτών των εμπορικών κέντρων υπολογίζεται ως ακολούθως: Σύνολο διελεύσεων από τις εισόδους του εκάστοτε 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 εκάστοτε εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.

⁸ Ο δείκτης Μέση Δαπάνη ανά Επισκέπτη των εμπορικών κέντρων υπολογίζεται ως ακολούθως: ποσοστό μεταβολής του κλάσματος Συνολικός Κύκλος Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου / Συνολικός αριθμός Επισκεπτών, της περιόδου αναφοράς, συγκρινόμενο με το αντίστοιχο κλάσμα της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.

Ελληνικον Malls – Πρόοδος εμπορικών μισθώσεων

Επίσης, καταγράφεται σημαντική πρόοδος στις εμπορικές μισθώσεις για τους δύο υπό ανάπτυξη προορισμούς λιανικού εμπορίου και ψυχαγωγίας στο Έργο Ελληνικού. Συγκεκριμένα, έχουν συμφωνηθεί Heads of Terms (HoT) με μισθωτές για 63%⁹ της Συνολικής Μεικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας (GLA) στο The Ellinikon Mall και 69% του GLA στη Riviera Galleria, σε υψηλότερες τιμές έναντι των Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία, γεγονός που αντικατοπτρίζει τόσο τα ισχυρά θεμελιώδη μεγέθη μιας αγοράς με χαμηλή προσφορά καθώς και το αδιάλειπτο, ισχυρό ενδιαφέρον των εμπόρων για αυτές τις νέες αναπτύξεις.

ΕΡΓΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

Αναφορικά με τα οικονομικά αποτελέσματα του έργου του Ελληνικού το πρώτο εξάμηνο 2024, ο κύριος παράγοντας της σημαντικής ανάκαμψης των λειτουργικών αποτελεσμάτων και της επίτευξης σημαντικής κερδοφορίας EBITDA, σε συνέχεια του επίσης κερδοφόρου έτους 2023 σε διάστημα περίπου 2,5 ετών από τη μεταβίβαση των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (25.06.2021), είναι η σημαντική αύξηση των εσόδων από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων, λόγω της επιτάχυνσης του ρυθμού εφαρμογής/υλοποίησης του στρατηγικού σχεδίου, της προόδου των κατασκευαστικών εργασιών και της σταδιακής εκπλήρωσης των σχετικών υποχρεώσεων εκτέλεσης.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΡΓΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ		
<i>(ποσά σε € εκατ.)</i>	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
Πωλήσεις (σημείωση 4)	161,7	71,9
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων (σημείωση 4)	(109,3)	(37,1)
Μεικτά Αποτελέσματα (μετά το κόστος πωληθέντων αποθεμάτων)	52,4	34,8
Συνολικά λειτουργικά έξοδα	(45,4)	(43,2)
Μερίδιο αποτελεσμάτων συγγενών εταιριών (σημείωση 4)	(0,1)	(0,1)
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (σημείωση 4)	6,9	(8,4)
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	0,2	0,7
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	-	-
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	7,1	(7,7)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού	(19,2)	(8,7)

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

- Οι **συνολικές ταμειακές εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων** από την έναρξη του έργου Ελληνικού έως την 30.06.2024 ανήλθαν σε **€715 εκατ.**.
- Τα **αναβαλλόμενα έσοδα από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων**, τα οποία θα αναγνωριστούν σταδιακά στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, ανήλθαν την 30.06.2024 σε **€236 εκατ.**¹⁰

⁹ Η Συνολική Μεικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (GLA) στο The Ellinikon Mall αυξήθηκε στα 100χιλ τ.μ. (έναντι 90χιλ τ.μ.) λόγω ισχυρότερου του αναμενόμενου ενδιαφέροντος από την Ελληνική και τη διεθνή αγορά.

¹⁰ Εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων εσόδων από τη λειτουργία της Μαρίνας Αγ. Κοσμά (€1,5 εκατ.).

- Τα **καθαρά αποτελέσματα, μετά από φόρους** επιβαρύνθηκαν από χρηματοοικονομικά έξοδα που δεν έχουν επίπτωση στα ταμειακά διαθέσιμα και αφορούν στη λογιστική αναγνώριση μελλοντικών υποχρεώσεων¹¹ ποσού €21 εκατ. (έναντι €23 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2023).
- Τα **συνολικά ταμειακά διαθέσιμα την 30.06.2024** ανήλθαν σε **€161 εκατ.** (€131 εκατ. την 31.12.2023).
- Στο Α' Εξάμηνο 2024 καταγράφηκε ταχεία **πρόοδος τόσο στα έργα υποδομών όσο και στις κατασκευές κτιρίων**, τα οποία είναι πλέον εμφανή από τη Λεωφόρο Ποσειδώνος (Riviera Tower και Cove Residences), καθώς πραγματοποιήθηκαν κεφαλαιουχικές δαπάνες (CAPEX) για κτίρια και υλοποίηση της πρόβλεψης για έργα υποδομών ποσού περίπου **€104 εκατ.**.
- Κατά τη διάρκεια του Α' Εξαμήνου 2024 **δεν εκταμιεύθηκαν τραπεζικά δάνεια για το έργο στο Ελληνικό** (εξαιρουμένου του δανεισμού για τα Ellinikon Malls), παρά την ύπαρξη **εγκεκριμένης πιστωτικής γραμμής από τις δανειστριες τράπεζες ύψους €232 εκατ.**

Η **συνολική αξία χαρτοφυλακίου (GAV)** του έργου στο Ελληνικό ανήλθε σε **€1,6 δις** μειωμένη κατά περίπου €45 εκατ. έναντι της 31.12.2023. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στο κόστος πωληθέντων αποθεμάτων ακινήτων (περίπου €104 εκατ.) σε συνδυασμό με την αύξηση των κεφαλαιουχικών δαπανών (CAPEX) (εξαιρουμένης της υλοποίησης της πρόβλεψης για έργα υποδομών) κατά περίπου €60 εκατ..

ΜΑΡΙΝΕΣ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ - ΜΑΡΙΝΕΣ			
(ποσά σε € εκατ.)	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023	% μεταβολή
Μαρίνα Φλοίσβου	11,6	10,0	+16%
Μαρίνα Αγ. Κοσμά	3,8	3,7	+4%
Έσοδα	15,4	13,7	+13%
Μαρίνα Φλοίσβου	7,9	6,8	+15%
Μαρίνα Αγ. Κοσμά	2,4	2,2	+6%
Μαρίνα Κέρκυρας	(0,1)	-	
Μητρικές εταιρίες μαρινών	(0,4)	-	
EBITDA Μαρίνες (Λειτουργικά αποτελέσματα Μαρινών προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	9,8	9,0	+9%

Οι Μαρίνες βρίσκονται σε σταθερή τροχιά αύξησης των μεγεθών τους, με τα συνολικά έσοδα να ανέρχονται σε νέο ιστορικό ρεκόρ στα €15,4 εκατ. (αύξηση 13% έναντι του Α' Εξαμήνου 2023) ενώ τα κέρδη EBITDA αυξήθηκαν 9% έναντι του Α' Εξαμήνου 2023 στα €9,8 εκατ.. Η εν λόγω σημαντική επίδοση αποδίδεται κυρίως στη σταθερή προτίμηση των πελατών στις δύο mega yacht Μαρίνες (και οι δύο Μαρίνες καταγράφουν 100% πληρότητα στις μόνιμες θέσεις ελλιμενισμού) και στις υποστηριζόμενες από τις ετήσιες συμβατικές αυξήσεις στα τέλη ελλιμενισμού. Τα υψηλότερα έσοδα από τα διερχόμενα σκάφη αναψυχής, λόγω της αύξησης των αφίξεων τουριστών στην Αθήνα, συνέβαλαν επίσης στη βελτιωμένη επίδοση των Μαρινών.

¹¹ Αφορά (α) την υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και (β) την υποχρέωση για την πραγματοποίηση Έργων Υποδομών δημοσίου ενδιαφέροντος (π.χ. δρόμοι, δίκτυα κοινής ωφελείας, υπογειοποιήσεις και πεζογέφυρες κ.α.) τα οποία θα παραδοθούν στο Ελληνικό Δημόσιο με την ολοκλήρωσή τους, χωρίς αντίτιμο.

B. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ»)

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

Ορισμοί :

- 1. Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου:** Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις και απομειώσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.
- 2. Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) Έργου Ελληνικού:** Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις και απομειώσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων, που αφορούν το έργο του Ελληνικού, εξαιρουμένης της λειτουργίας της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, και τα αποτελέσματα των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall (πρώην Vouliagmenis Mall) και Riviera Galleria.
- 3. Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) εξαιρουμένου του Έργου Ελληνικού:** Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου μείον Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού.
- 4. Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών:** Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου στα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος, τα κέρδη ή ζημίες από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, καθώς και το αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων.
- 5. Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) Έργου Ελληνικού προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών:** Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) στα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος, τα κέρδη ή ζημίες από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, καθώς και το αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων, που αφορούν το έργο του Ελληνικού, εξαιρουμένης της λειτουργίας της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, και τα αποτελέσματα των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall (πρώην Vouliagmenis Mall) και Riviera Galleria.
- 6. Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών εξαιρουμένου του Έργου Ελληνικού:** Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών, μείον Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών.
- 7. Retail EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών 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., οι οποίες εκμεταλλεύονται τα εμπορικά κέντρα The Mall Athens, Mediterranean Cosmos, Golden Hall και Designer Outlet Athens αντίστοιχα.
- 8. Ellinikon Malls EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων στο Ελληνικό υπό ανάπτυξη προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A., LAMDA VOULAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A., οι οποίες αναπτύσσουν τα ακίνητα THE ELLINIKON MALL και RIVIERA GALLERIA.
- 9. Malls Property Management EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Διαχείρισης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A. και MC PROPERTY MANAGEMENT S.M.S.A., οι οποίες διαχειρίζονται τα Εμπορικά Κέντρα/Αναπτύξεις του Ομίλου.

- 10. LAMDA MALLS S.A. EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Μητρικής εταιρίας Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών της εταιρίας LAMDA MALLS S.A., οι οποία είναι η μητρική εταιρία του ομίλου των Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων.
- 11. LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών:** Άθροισμα των Retail EBITDA, Malls Property Management EBITDA, Ellinikon Malls EBITDA και LAMDA MALLS S.A. EBITDA.
- 12. LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA):** LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών, πλέον αποτιμήσεις Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων.
- 13. EBITDA Μαρίνες (Λειτουργικά Αποτελέσματα Μαρινών προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A., LAMDA FLISVOS HOLDING A.E., LAMDA FLISVOS MARINA S.A. (διαχείριση της εν λειτουργία Μαρίνας Φλοίσβου), LAMDA CORFU MARINA S.M.S.A. (υπό ανάπτυξη μαρίνα Κέρκυρας), καθώς και της Μαρίνας Αγ. Κοσμά.
- 14. Καθαρή Αξία Ενεργητικού (Net Assets Value - "NAV"):** Ίδια Κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας αναπροσαρμοσμένα με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρίας.
- 15. Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή):** Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) διαιρεμένη με το συνολικό αριθμό μετοχών της Εταιρίας, εξαιρουμένων των ιδίων μετοχών.
- 16. Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο:** Επενδύσεις σε ακίνητα, εξαιρουμένων των Δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων των ακινήτων για τα οποία έχει αναγνωρισθεί σχετική υποχρέωση μίσθωσης, πλέον Αποθέματα, πλέον Ενσώματα πάγια και Άυλα Περιουσιακά στοιχεία, πλέον Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις, πλέον τα Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων των ακινήτων υπο-ανάπτυξη του Ελληνικού.
- 17. Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο:** Επενδύσεις σε ακίνητα, πλέον Αποθέματα, πλέον Ενσώματα πάγια και Άυλα Περιουσιακά στοιχεία, πλέον Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις, πλέον Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.
- 18. Συνολικός Δανεισμός:** Δάνεια, πλέον Υποχρεώσεις Μισθώσεων πλέον Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε..
- 19. Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός:** Συνολικός Δανεισμός, πλέον Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε..
- 20. Καθαρός Συνολικός Δανεισμός:** Συνολικός Δανεισμός, μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα με σκοπό αποπληρωμή της Υποχρέωσης τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε..
- 21. Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός:** Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός, μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης του Δανεισμού, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα με σκοπό αποπληρωμή της Υποχρέωσης τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε..
- 22. Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός / Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο**
- 23. Gearing Ratio: Συνολικός Δανεισμός / (Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Συνολικού Δανεισμού)**
- 24. Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) περιόδου Έργου Ελληνικού:** Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου που αφορούν το έργο Ελληνικού, εξαιρουμένης της λειτουργίας της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, και τα αποτελέσματα των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall (πρώην Vouliagmenis Mall) και Riviera Galleria.
- 25. Αναπροσαρμοσμένα Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) περιόδου καταναμημένα σε μετόχους της μητρικής:** Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου καταναμημένα σε μετόχους της μητρικής, μείον Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού.
- 26. Συνολική Αξία Χαρτοφυλακίου (Gross Asset Value - "GAV") – ΟΜΙΛΟΣ LAMDA MALLS:** Επιμέρους αξία επενδυτικών ακινήτων των εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., Pylaia

S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A., DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A., LAMDA VOULAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A., οι οποίες εκμεταλλεύονται και αναπτύσσουν τα εμπορικά κέντρα/αναπτύξεις The Mall Athens, Mediterranean Cosmos, Golden Hall, Designer Outlet Athens, The Ellinikon Mall και Riviera Galleria αντίστοιχα.

Αρχής γενομένης από την ετήσια οικονομική έκθεση 2023 και συγκριτικά με τις προηγούμενες χρηματοοικονομικές αναφορές του 2023 και του 2022, ο Όμιλος έχει αναμορφώσει τους ΕΔΜΑ ώστε να αποτυπώνουν πιο αντιπροσωπευτικά την εικόνα του Ομίλου μετά τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την αναδιάρθρωση του νέου ομίλου των Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων (όμιλος LAMDA MALLS), αλλά και του έργου του Ελληνικού.

Υπολογισμοί :

Οι πίνακες που ακολουθούν απεικονίζουν τον τρόπο λογιστικής συμφωνίας των επιλεγμένων εναλλακτικών δεικτών μέτρησης απόδοσης (ΕΔΜΑ) που παρουσιάζονται στην παρούσα Έκθεση με τα στοιχεία εκείνα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων/χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της αντίστοιχης περιόδου.

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2024	31.12.2023
Ίδια Κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας *	1.180.998	1.177.417
Πλέον: αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρίας	216.697	214.725
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	1.397.695	1.392.142
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή)¹²	7,94	8,02

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών εξαιρουμένου του έργου Ελληνικού	35.517	35.420
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	6.918	(8.438)
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	42.435	26.982
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων ¹³ **	7.292	43.920
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού **	204	728
Κέρδος/(ζημιά) αποτίμησης λοιπών ακινήτων **	(568)	242
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος *	(50)	(261)
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις και επενδυτικών ακινήτων *	4.100	-
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	53.413	71.611

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) εξαιρουμένου του έργου Ελληνικού	46.291	79.321
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού	7.122	(7.710)

¹² Αναπροσαρμοσμένος αριθμός μετοχών για τις 639.387 και 3.089.349 ίδιες μετοχές που κατείχε η Εταιρία την 30.06.2024 και 31.12.2023 αντίστοιχα.

¹³ Συμπεριλαμβάνονται τα εν λειτουργία εμπορικά κέντρα The Mall Athens, Mediterranean Cosmos, Golden Hall και Designer Outlet Athens, καθώς και οι εμπορικές αναπτύξεις The Ellinikon Mall (πρώην Vouliagmenis Mall) και Riviera Galleria.

Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	53.413	71.611
Αποσβέσεις *	(5.992)	(5.108)
Χρηματοοικονομικά έσοδα *	10.661	8.078
Χρηματοοικονομικά έξοδα *	(67.352)	(63.490)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων *	(9.270)	11.091

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
Πωλήσεις έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	161.741	71.859
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	(109.310)	(37.048)
Συνολικά λειτουργικά έξοδα έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	(45.385)	(43.183)
Μερίδιο αποτελεσμάτων συγγενών εταιριών έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	(128)	(66)
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (σημείωση 4)	6.918	(8.438)
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	204	728
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	-	-
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	7.122	(7.710)
Αποσβέσεις έργου Ελληνικού	(1.735)	(996)
Χρηματοοικονομικά έσοδα έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	2.432	4.803
Χρηματοοικονομικά έξοδα έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	(27.051)	(30.469)
Φόρος εισοδήματος έργου Ελληνικού	82	25.695
Καθαρές ζημιές περιόδου έργου Ελληνικού	(19.150)	(8.677)

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	42.435	26.982
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων **	7.292	43.920
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού **	204	728
Κέρδος/(ζημιά) αποτίμησης λοιπών ακινήτων **	(568)	242
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος *	(50)	(261)
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις και επενδυτικών ακινήτων *	4.100	-
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	53.413	71.611
Αποσβέσεις *	(5.992)	(5.108)
Πρόβλεψη απομείωσης άυλων και ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων *	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα *	10.661	8.078
Χρηματοοικονομικά έξοδα *	(67.352)	(63.490)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(9.270)	11.091

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
The Mall Athens	15.989	15.081
Golden Hall	11.677	10.608
Mediterranean Cosmos	10.755	9.643
Designer Outlet Athens	5.201	5.181
Retail EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	43.622	40.513
Ellinikon Malls EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων στο Ελληνικό υπό ανάπτυξη προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	(3.749)	(2.646)
Malls Property Management EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Διαχείρισης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	903	748
LAMDA MALLS S.A. EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Μητρικής εταιρίας Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	(1.538)	(1.248)
LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (σημείωση 4)	39.238	37.367
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων (σημείωση 4)	7.292	43.920
LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) (σημείωση 4)	46.530	81.287

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
Μαρίνα Φλοίσβου	7.861	6.843
Μαρίνα Αγ. Κοσμά	2.364	2.240
Μαρίνα Κέρκυρας	(99)	-
Μητρικές εταιρίες μαρινών	(291)	(92)
EBITDA Μαρίνες (Λειτουργικά αποτελέσματα Μαρινών προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών) (σημείωση 4)	9.835	8.991

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής *	(18.733)	18.418
Μείον: Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού	(19.150)	(8.677)
Αναπροσαρμοσμένα Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής	417	27.095

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2024	31.12.2023
Επενδύσεις σε ακίνητα *	2.204.723	2.153.312
Αποθέματα *	977.793	1.061.693
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία *	83.072	82.934
Άυλα περιουσιακά στοιχεία *	19.419	19.829
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις *	41.657	36.509
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων *	138.395	136.635
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	3.465.059	3.490.912

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2024	31.12.2023
Δάνεια *	1.149.724	1.143.862
Υποχρεώσεις μισθώσεων *	198.475	194.535
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. *	373.139	366.884
Συνολικός Δανεισμός	1.721.338	1.705.281

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2024	31.12.2023
Συνολικός Δανεισμός	1.721.338	1.705.281
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα *	(523.516)	(464.132)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων *	(31.773)	(23.600)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα με σκοπό αποπληρωμή της Υποχρέωσης τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. *	-	-
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.166.049	1.217.549

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2024	31.12.2023
Συνολικός Δανεισμός	1.721.338	1.705.281
Πλέον: Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. *	642.340	672.048
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	2.363.678	2.377.329

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2024	31.12.2023
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	2.363.678	2.377.329
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα *	(523.516)	(464.132)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων *	(31.773)	(23.600)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα με σκοπό αποπληρωμή της Υποχρέωσης τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. *	-	-
Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.808.389	1.889.597

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2024	31.12.2023
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	3.465.059	3.490.912
Συνολικός Δανεισμός	1.721.338	1.705.281
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.166.049	1.217.549
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	2.363.678	2.377.329
Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.808.389	1.889.597

Χρηματοοικονομικοί δείκτες Ομίλου	30.06.2024	31.12.2023
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	52,2%	54,1%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	59,0%	58,9%

* αφορούν κονδύλια όπως αναφέρονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει Δ.Π.Χ.Α. της εκάστοτε περιόδου αναφοράς.

** αφορούν ανάλυση του καθαρού Κέρδους αποτίμησης Επενδυτικών Ακινήτων, όπως παρουσιάζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη γραμμή «Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα» στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει Δ.Π.Χ.Α. της εκάστοτε περιόδου αναφοράς.

Γ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Σημαντικά γεγονότα Α΄ Εξαμήνου 2024

Τον Φεβρουάριο 2024 η Εταιρία ανακοίνωσε ότι με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, κατά τη συνεδρίαση του την 07.02.2024, συστάθηκε Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης («Επιτροπή»), αποτελούμενη από ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη Δ.Σ. και στελέχη της Εταιρίας. Η θητεία της Επιτροπής είναι τριετής και αποτελείται από τα εξής μέλη:

- Καλυψώ-Μαρία Νομικού, Πρόεδρος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.
- Στέφανος Κοτσώλης, Αναπληρωτής Πρόεδρος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.
- Χαρίτων Κυριαζής, Μέλος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.
- Αλέξανδρος Δημακόπουλος, Μέλος, Σύμβουλος Διοίκησης της Εταιρίας
- Κωνσταντίνα Καρατοπούζη, Μέλος, Chief Operating Officer της Εταιρίας

Σκοπός της Επιτροπής είναι η παροχή συνδρομής στο Δ.Σ. σε ό,τι αφορά την ενίσχυση και εποπτεία της μακροπρόθεσμης δέσμευσης της Εταιρίας και του Ομίλου για την επίτευξη των στρατηγικών στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Τον Φεβρουάριο 2024 η Lamda Prime Properties S.M.S.A ολοκλήρωσε την πώληση του κτιρίου γραφείων Cecil (συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 6.000 τ.μ.) στην εταιρία ΚΟΝΤΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε €19,4 εκατ. σε μετρητά. Η αξία του ακινήτου, βάσει της αποτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή την 30.06.2023, ανερχόταν σε περίπου €15,2 εκατ. Ο Όμιλος αναγνώρισε στο Α΄ Τρίμηνο 2024 λογιστικό κέρδος προ φόρων ποσού περίπου €4 εκατ. ως αποτέλεσμα της ανωτέρω συναλλαγής. Επιπλέον, ποσό €5,3 εκατ. περίπου εκ του τιμήματος της συναλλαγής αποπλήρωσε ολοσχερώς το ισόποσο δάνειο της ως άνω θυγατρικής, μειώνοντας έτσι τις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου. Συνεπώς, η συναλλαγή (α) ενισχύει την Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV), (β) αυξάνει τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και (γ) μειώνει τις ενοποιημένες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου. Η ως άνω συναλλαγή εντάσσεται στο πλαίσιο της υφιστάμενης στρατηγικής της Εταιρίας που στοχεύει στην επικέντρωση των δραστηριοτήτων στο εμβληματικό έργο του Ελληνικού, τα Εμπορικά Κέντρα/Αναπτύξεις (The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos, Designer Outlet Athens, The Ellinikon Mall και Riviera Galleria) και τις Μαρίνες.

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

Το Μάρτιο 2024 υπεγράφη η συμβολαιογραφική πράξη και ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση ακινήτου μεταξύ της εταιρίας SINGIDUNUM - BUILDINGS D.O.O. (100% έμμεση θυγατρική της Εταιρίας) και της εταιρίας MEGAPARK D.O.O. (θυγατρική της BIG CEE με έδρα το Βελιγράδι, Σερβία) για την πώληση οικοπέδου έκτασης 469 στρεμμάτων ιδιοκτησίας της SINGIDUNUM - BUILDINGS D.O.O. στο Βελιγράδι. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε €15,2 εκατ. σε μετρητά. Η λογιστική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του ακινήτου (απόθεμα) την 31.12.2023 (λαμβάνοντας υπόψιν και σχετική αποτίμηση ανεξάρτητου εκτιμητή) ανερχόταν σε περίπου €15,2 εκατ.. Η ως άνω συναλλαγή εντάσσεται στο πλαίσιο της υφιστάμενης στρατηγικής της Εταιρίας που στοχεύει στην επικέντρωση των δραστηριοτήτων στο εμβληματικό έργο του Ελληνικού, τα Εμπορικά Κέντρα/Αναπτύξεις (The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos, Designer Outlet Athens, The Ellinikon Mall και Riviera Galleria) και τις Μαρίνες.

Τον Απρίλιο 2024 η Εταιρία σε συνέχεια της από 31.01.2022 σχετικής Ανακοίνωσης και στο πλαίσιο της στρατηγικής συνεργασίας μεταξύ της Εταιρίας, της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και εταιρίας του ομίλου BROOK LANE CAPITAL (η Συμφωνία Πλαίσιο – Framework Agreement, υπεγράφη την 27.01.2022) για την

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, κατά τη συνεδρίαση του την 17.04.2024, ομόφωνα αποφάσισε την επανεκλογή της Επιτροπής Αποδοχών & Ορισμού Υποψηφίων (η «Επιτροπή») λόγω λήξης της θητείας της, η οποία απαρτίζεται από τα ακόλουθα μέλη:

- κ. Ιωάννη Ζαφειρίου, Πρόεδρο της Επιτροπής, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Δ.Σ.
- κα. Καλυψώ-Μαρία Νομικού, μέλος της Επιτροπής, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.
- κ. Χαρίτωνα Κυριαζή, μέλος της Επιτροπής, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.
- κ. Βασίλειο Κάτσο, μέλος της Επιτροπής, μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.

Η θητεία της Επιτροπής ορίζεται έως τη λήξη της θητείας των μελών του παρόντος Δ.Σ., ήτοι ως την Τακτική Γενική Συνέλευση 2026.

Τον Μάιο 2024 το Διοικητικό της Συμβούλιο της Εταιρίας ομόφωνα αποφάσισε να παράσχει την ειδική άδεια των άρθρων 99 κ.επ. του Ν. 4548/2018 προκειμένου η 100% έμμεση θυγατρική της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.» (εφεξής, η «Θυγατρική») να προβεί στον σχηματισμό εταιρίας με την αλλοδαπή εταιρία «XERIS VENTURES LIMITED» (εφεξής, η «XERIS VENTURES»). Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας έδωσε την έγκρισή του προκειμένου η Θυγατρική, από κοινού με την XERIS VENTURES, να προβεί σε σύσταση ελληνικής εταιρίας ειδικού σκοπού (το «SPV»), της οποίας κύρια δραστηριότητα θα αποτελεί η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ενός Build-to-Rent (BtR) έργου εντός του οικοδομικού τετραγώνου «AU 1.4» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά (το «Ακίνητο» και η «Συναλλαγή», αντίστοιχα). Πιο συγκεκριμένα, η Θυγατρική και η XERIS VENTURES θα συστήσουν το SPV, στο οποίο θα πωληθεί και θα μεταβιβαστεί το ακίνητο, ιδιοκτησίας της Θυγατρικής. Παράλληλα, η Θυγατρική και η XERIS VENTURES θα συμμετάσχουν αμφότερα στο SPV μέσω διαδοχικών αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου και δανείων μετόχων (shareholder loans). Συμπεριλαμβανομένου του κόστους της γης, η συνολική επένδυση εκτιμάται πως θα ανέλθει στα €225 εκατ.. Στο πλαίσιο επικύρωσης της συνεργασίας για τη σύσταση του SPV, έχουν συνταχθεί σχέδια της Συμφωνίας Πλαίσιο (Framework Agreement), της Συμφωνίας Συμμετοχής στο Κόστος (Cost Participation Agreement) και της Συμφωνίας Συνεργασίας για την Ανάπτυξη του Έργου (Site Agreement) ενώ, έχουν συμφωνηθεί και οι βασικοί όροι της Συμφωνίας Μετόχων (Shareholders' Agreement) και της Συμβολαιογραφικής Πράξης Μεταβίβασης (Notarial Transfer Deed). Σύμφωνα με τα ανωτέρω σχέδια, στο μετοχικό κεφάλαιο του SPV θα συμμετέχει κατά 20% η Θυγατρική και κατά 80% η XERIS VENTURES. Το SPV θα αναλάβει την υποχρέωση να καταβάλει στη Θυγατρική συνολικό ποσό €44,5 εκατ. (το «Τίμημα Συναλλαγής») πληρωτέο σύμφωνα με το τελικό Συμφωνηθέν Επιχειρηματικό Σχέδιο. Το Τίμημα Συναλλαγής κατανέμεται ως εξής: α) ποσό €33 εκατ. το οποίο θα καταβληθεί από το SPV προς τη Θυγατρική ως τίμημα αγοράς για την απόκτηση του ακινήτου, σύμφωνα με τη Συμβολαιογραφική Πράξη Μεταβίβασης, και β) ποσό €11,5 εκατ., πλέον ΦΠΑ, που αφορά στο αναλογούν κόστος υποδομών, σύμφωνα με την Συμφωνία Συμμετοχής στο Κόστος. Η Εταιρία και η XERIS VENTURES αποτελούν συνδεδεμένα μέρη σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 99 έως και 101 του Ν. 4548/2018 καθώς η οικογένεια του κ. Σπύρου Λάτση ελέγχει την XERIS VENTURES. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας έχοντας λάβει υπόψη το αποτέλεσμα της διαγωνιστικής διαδικασίας που προκηρύχθηκε από τη Θυγατρική και την έκθεση αξιολόγησης της ελεγκτικής εταιρίας «Grant Thornton» με ημερομηνία 18.03.2024, έκρινε την Συναλλαγή ως δίκαιη και εύλογη για την Εταιρία και τους μετόχους της που δεν είναι συνδεδεμένα μέρη

συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας βάσει των διατάξεων του άρθρου 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 καθώς αποτελεί μέρος των ευρύτερων δεσμεύσεων της Εταιρίας για την ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου του Ελληνικού - Αγίου Κοσμά. Η έκθεση αξιολόγησης είναι διαθέσιμη στην εταιρική ιστοσελίδα www.lamdadev.com. Σύμφωνα με το Ν. 4548/2018, η ειδική άδεια του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας για την πραγματοποίηση της Συναλλαγής ισχύει για έξι (6) μήνες.

Τον Μάιο 2024, σε συνέχεια της από 30.06.2022 σχετικής ανακοίνωσης της Εταιρίας για τη σύνταξη Μνημονίου Συνεργασίας, υπεγράφη η Μακροχρόνια Σύμβαση Μίσθωσης, αρχικής διάρκειας 30 ετών με δυνατότητα παράτασης για επιπλέον 30 έτη, μεταξύ της έμμεσης 100% θυγατρικής ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και της εταιρίας ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ ΚΩΣΤΕΑ – ΓΕΙΤΟΝΑ Α.Ε. (Costeas-Geitonas School «CGS»), σύμφωνα με την οποία το CGS θα αναλάβει την ανάπτυξη και λειτουργία ενός σύγχρονου εκπαιδευτικού ιδρύματος πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης ("CGS at The Ellinikon") στην περιοχή Πολεοδόμησης Α-Π4 εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά. Το CGS at The Ellinikon θα αποτελέσει ένα σύγχρονο πρότυπο σχολείο που θα προσφέρει Εθνικό και Διεθνές Πιστοποιημένο Πρόγραμμα Σπουδών, αξιοποιώντας ταυτόχρονα την ιστορία, τις αξίες, την τεχνογνωσία και την πρωτοπόρα εκπαιδευτική φιλοσοφία του CGS. Το CGS at the Ellinikon θα αποτελέσει ορόσημο εκπαιδευτικής και αρχιτεκτονικής καινοτομίας στον εγχώριο και ευρωπαϊκό χάρτη. Οι υπερσύγχρονες εγκαταστάσεις του θα εναρμονίζονται με τις αρχές της νέας πόλης του The Ellinikon, της πιο «έξυπνης» και πράσινης πόλης στην Ευρώπη. Το μίσθωμα της μακροχρόνιας μίσθωσης θα καθορίζεται ετησίως βάσει του Κύκλου Εργασιών που θα επιτυγχάνεται σε κάθε ημερολογιακό έτος. Η έναρξη λειτουργίας του CGS at The Ellinikon αναμένεται το Σεπτέμβριο 2027. Το CGS, με έτος ίδρυσης το 1973, φιλοξενεί σήμερα 1.975 μαθητές και πάνω από 600 εργαζόμενους σε campus 67.000 τ.μ. στην Παλλήνη, προσφέροντας τα προγράμματα του Οργανισμού International Baccalaureate (IB) για μαθητές από 3 έως 18 ετών σε συνδυασμό με το Εθνικό Πρόγραμμα Σπουδών. Το CGS διακρίνεται για την εκπαιδευτική καινοτομία, την εξωστρέφεια και το ευρύ δίκτυο διεθνών συνεργασιών με διακεκριμένους ακαδημαϊκούς φορείς.

Τον Μάιο 2024 η Εταιρία γνωστοποίησε τον διορισμό του κ. Χρήστου Νικολόπουλου στη θέση του Chief Operating Officer (COO), σε αντικατάσταση της κυρίας Κωνσταντίνα Καρατοπούζη η οποία αποχώρησε από την Εταιρία στις 30.04.2024. Ο Χρήστος Νικολόπουλος είναι απόφοιτος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών. Έχει διατελέσει σε διοικητικές θέσεις Στρατηγικής και Οικονομικών στην NBGI Private Equity και στην TITAN AE. Στη LAMDA Development εργάζεται από τον Ιούλιο 2008 ενώ μέχρι το Σεπτέμβριο 2022 κατείχε τη θέση του Chief Asset Management Officer.

Τον Ιούνιο 2024 η Εταιρία προχώρησε στην πώληση ιδίων μετοχών που είχε στην κατοχή της, στην εταιρία με την επωνυμία ZEPKO ENTERPRISES COMPANY LIMITED (η «ZEPKO»), συμφερόντων της οικογένειας του κ. Γεωργίου Προκοπίου. Η πώληση αυτή αποτελεί μέρος μιας ευρύτερης στρατηγικής συνεργασίας των δύο μερών, η οποία περιλαμβάνει την ανάπτυξη εκπαιδευτικού ιδρύματος με Διεθνές Πρόγραμμα Σπουδών και περαιτέρω αναπτύξεις για οικιστικούς και γραφειακούς χώρους εντός του έργου του Ελληνικού, συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης 86.000 τ.μ. Η συμφωνία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του τρίτου τριμήνου 2024. Ειδικότερα, η Εταιρία πώλησε 3.534.734 ίδιες μετοχές, που αντιστοιχούν σε 2,0% του συνόλου των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας σε τιμή πώλησης €7,10 ανά μετοχή (συνολικό τίμημα περίπου €25 εκατ.), μέσω προσυμφωνημένης συναλλαγής (OTC).

Τον Ιούνιο 2024 η 100% θυγατρική εταιρία LAMDA RIVIERA S.M.S.A. ολοκλήρωσε τη διαδικασία για την ανάθεση της Εργολαβίας Κατασκευής του εμπορικού προορισμού Riviera Galleria στην κατασκευαστική εταιρία METKA ATE, 100% θυγατρική της Metlen Energy & Metals (πρώην ΜΥΤΙΛΙΝΕΟΣ). Η συνολική επιφάνεια δόμησης της Riviera Galleria ανέρχεται σε περίπου 23.000 τ.μ., φέρει την υπογραφή του κορυφαίου, διεθνούς φήμης Ιάπωνα αρχιτέκτονα Kengo Kuma (Kengo Kuma and Associates) και έχει σχεδιαστεί σε συνεργασία με το ελληνικό μελετητικό γραφείο BETAPLAN. Ο νέος εμπορικός προορισμός, που αναπτύσσεται εντός του έργου του Ελληνικού, θα προσφέρει μια πλούσια εμπειρία αγορών, καθώς και εξαιρετικές επιλογές υψηλής γαστρονομίας και ψυχαγωγίας, που θα προσελκύουν επισκέπτες από όλο τον κόσμο. Η METKA ATE θα αναλάβει την κατασκευή της Riviera Galleria, η οποία αποτελείται από 3 διώροφα κτίρια, τα οποία συνθέτουν ένα κτιριακό συγκρότημα εμπορικών καταστημάτων, καταστημάτων παροχής υπηρεσιών και χώρων αναψυχής, από υπόγειους χώρους βοηθητικών χρήσεων, από κτίριο εξυπηρέτησης/φορτοεκφόρτωσης, από περιβάλλοντα χώρο καθώς και υπαίθριες θέσεις στάθμευσης. Η διάρκεια της κατασκευής εκτιμάται σε 26 μήνες.

Σημαντικά γεγονότα μετά το τέλος του Α' Εξαμήνου 2024 και μέχρι την ημερομηνία ανακοίνωσης των οικονομικών αποτελεσμάτων

Τον Ιούλιο 2024 η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., θυγατρική της Εταιρίας, υπέγραψε οριστικά συμβόλαια και προσύμφωνα αγοραπωλησίας, με μη συνδεδεμένα με τον Όμιλο μέρη, για την πώληση πέντε (5) διαφορετικών οικοπέδων στην Περιοχή προς Πολεοδόμηση «Α-Π3» εντός του έργου στο Ελληνικό (πλησίον του Commercial Hub και του The Ellinikon Mall), συνολικής μέγιστης επιτρεπόμενης οικοδομήσιμης επιφάνειας περίπου 51 χιλ. τ.μ.. Το συνολικό τίμημα της πώλησης των πέντε (5) ακινήτων ανέρχεται σε περίπου €106 εκατ., το οποίο αντιστοιχεί σε μέσο τίμημα περίπου €2.100 ανά τ.μ. οικοδομήσιμης επιφάνειας. Η συνολική αξία των συγκεκριμένων πέντε (5) οικοπέδων στα βιβλία του Ομίλου (κόστος κτήσης περιλαμβανομένου του αναλογούντος κόστους υποδομών) την 30.06.2024 ανερχόταν σε περίπου €27 εκατ. ή €531 ανά τ.μ.. Ο Όμιλος αναμένεται, μετά την ολοκλήρωση όλων των συναλλαγών, να αναγνωρίσει λογιστικό κέρδος προ φόρων ποσού περίπου €76 εκατ. (περιλαμβανομένων των εξόδων συναλλαγής) ενισχύοντας περαιτέρω την κερδοφορία και τις καθαρές ταμειακές ροές της Φάσης Α' του έργου. Από το συνολικό τίμημα της συναλλαγής, ποσό περίπου €32 εκατ. εισπράχθηκε τον Ιούλιο, ενδυναμώνοντας περαιτέρω τα ταμειακά διαθέσιμα του έργου του Ελληνικού και του Ομίλου. Η εν λόγω συναλλαγή αναδεικνύει έναν ακόμα τρόπο δημιουργίας υπεραξίας στο έργο του Ελληνικού, την οποία καρπώνεται η Εταιρία και κατ' επέκταση οι μέτοχοι της. Επίσης, σημειώνεται ότι το έργο του Ελληνικού (εξαιρουμένων των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall και Riviera Galleria) συνεχίζεται με μηδενικό δανεισμό, κάτι που αποτελεί εξέχουσα περίπτωση σε διεθνές επίπεδο για ανάλογες αναπτύξεις. Οι αγοραστές, οι οποίοι προέκυψαν μετά από διαγωνιστική διαδικασία, αναλαμβάνουν το κόστος της εκάστοτε ανάπτυξης καθώς και την υποχρέωση να ολοκληρώσουν τις οικιστικές αναπτύξεις εξ ολοκλήρου. Οι εν λόγω αγοραστές είναι οι διεθνείς όμιλοι Brook Lane Capital και TENBRINKE και οι ελληνικοί Hellenic Ergon και Daedalus Development, οι οποίοι θα συνδράμουν στην ανάπτυξη αλλά και στην επιτάχυνση του ρυθμού ολοκλήρωσης της ανάπλασης του έργου στο Ελληνικό. Η συνολική επένδυση για τις εν λόγω αναπτύξεις, εκτιμάται να ανέλθει στα €300 εκατ. τουλάχιστον.

Τον Αύγουστο του 2024 η Hellinikon Global I S.A., θυγατρική της Εταιρίας, αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της με σκοπό την επιστροφή ποσού €66.000 χιλ.

ΕΡΓΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

Εισπράξεις¹⁴ από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων

Οι συνολικές ταμειακές εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων από την έναρξη του έργου του Ελληνικού έως την 30.08.2024 ανέρχονται σε €776 εκατ., με το ποσό των συνολικών εισπράξεων το Α' Εξάμηνο 2024 στα €236 εκατ. (€297 εκατ. εισπράξεις από τις αρχές του έτους μέχρι το τέλος Αυγούστου 2024). Στις εν λόγω συνολικές εισπράξεις περιλαμβάνεται ποσό περίπου €32 εκατ. αναφορικά με τις πωλήσεις οικοπέδων για οικιστικές αναπτύξεις τον Ιούλιο 2024. Επισημαίνεται ότι από το συνολικό τίμημα της συναλλαγής €106 εκατ. ποσό περίπου €86 εκατ. αναμένεται να εισπραχθεί εντός του 2024 και το υπόλοιπο περίπου €20 εκατ. εντός του 2025, ενισχύοντας περαιτέρω τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου.

Μετά την επιτυχημένη πορεία πωλήσεων των οικιστικών αναπτύξεων στο παράκτιο μέτωπο, επιταχύνθηκε η διάθεση επιλεγμένων διαμερισμάτων στη Γειτονιά Little Athens, με τις κρατήσεις από ενδιαφερόμενους αγοραστές να ανέρχονται πλέον για 318 διαμερίσματα ή περίπου 72% αυτών των επιλεγμένων διαμερισμάτων.

Έργα Υποδομών και άλλες κατασκευαστικές εργασίες

Τα κυριότερα ορόσημα, μέχρι τη δημοσίευση των Οικονομικών Αποτελεσμάτων Α' Εξαμήνου 2024, αναφορικά με την υλοποίηση του στρατηγικού σχεδίου του Ομίλου για τα κτιριακά έργα και τα έργα υποδομών στο ακίνητο του Ελληνικού, είναι τα ακόλουθα:

- **Riviera Tower:** Ο Πύργος είναι ορατός από τη Λεωφόρο Ποσειδώνος. Σε πλήρη εξέλιξη βρίσκονται, οι εργασίες φέροντος οργανισμού της ανωδομής των δύο (2) κεντρικών πυρήνων ανελκυστήρων/κλιμακοστασίων μέχρι και τον 8^ο όροφο ενώ προχωρούν και οι σκυροδετήσεις των πλακών του 4^{ου} ορόφου.

¹⁴ Διαθέσιμα στοιχεία 30.08.2024 (συνολικά ποσά από την έναρξη του έργου). Περιλαμβάνει (α) εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων μέσω συμβολαιογραφικής πράξης και (β) κατατεθειμένες προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση/μίσωση ακινήτων

- **The Cove Residences:** στα οικοπέδα 5-6, που περιλαμβάνουν συνολικά 7 κτίρια, ολοκληρώνονται εντός του Σεπτεμβρίου οι εργασίες του φέροντος οργανισμού, ενώ έχει ξεκινήσει και ο Ανάδοχος Κατασκευής της Β' Φάσης. Στα οικοπέδα 7-8, που περιλαμβάνουν 14 κτίρια, έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες σκυροδέτησης της θεμελίωσης και σε εξέλιξη βρίσκονται οι εργασίες σκυροδέτησης της πλάκας ισογείου και 1^{ου} ορόφου.
- **Park Rise (BIG):** τον Απρίλιο 2024 εγκαταστάθηκε ο Ανάδοχος της Α' Φάσης. Έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες των αρχαιολογικών ανασκαφών και του συνόλου των εκσκαφών. Επιπλέον, έχει ξεκινήσει η κατασκευή της θεμελίωσης του κτιρίου.
- **Λοιπές αναπτύξεις Little Athens:** στα έργα Promenade Heights και Atrium Gardens / Trinity Gardens έχουν ολοκληρωθεί οι εκσκαφές ενώ στο έργο Promenade Heights έχουν προχωρήσει και οι εργασίες θεμελίωσης. Στο έργο Pavilion Terraces έχουν ολοκληρωθεί οι απαιτούμενες κατεδαφίσεις και έχουν ξεκινήσει οι εργασίες εκσκαφών.
- **Υπογειοποίηση Λεωφ. Ποσειδώνος:** έχει ολοκληρωθεί 83% των εκσκαφών και 71% των σκυροδετήσεων.

Δ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ Β' ΕΞΑΜΗΝΟ 2024

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

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα του Ομίλου 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 συνολικό κόστος ενέργειας των Εμπορικών Κέντρων (The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens) για το πρώτο εξάμηνο 2024 ανήλθε σε €1,9 εκατ., μειωμένο κατά περίπου 6% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο 2023, κυρίως λόγω των υψηλότερων τιμών φυσικού αερίου κυρίως στο πρώτο πεντάμηνο του 2023 σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο το 2024. Επισημαίνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος του εν λόγω κόστους αφορά κοινόχρηστους χώρους στα Εμπορικά Κέντρα, το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι καταστηματαρχες/μισθωτές.

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

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

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Ομίλου, στον κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών λόγω των αυξήσεων 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 στις 30.06.2024 αποτελούσαν περίπου το 52% του συνόλου και ανέρχονταν σε περίπου €600 εκατ.. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου €295,5 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 €9,1 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα σε ενοποιημένη βάση (αντίστοιχα και στα προ φόρων ενοποιημένα αποτελέσματα του Ομίλου).

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι (α) η Εταιρία δεν διαθέτει θυγατρικές ή/και άλλες επενδύσεις στη Ρωσία/Ουκρανία ή σε περιοχές που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις, (β) στα Εμπορικά Κέντρα δεν υφίστανται καταστηματαρχες/μισθωτές που να προέρχονται από τις εν λόγω χώρες και (γ) δεν υφίστανται πελάτες προερχόμενοι από τις εν λόγω χώρες που να έχουν καταθέσει προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση οικιστικών ακινήτων και οικοπέδων στο έργο του Ελληνικού.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών του Ομίλου 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 του Ομίλου κατά την 30 Ιουνίου 2024.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

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

Ωστόσο, η επιτυχής λειτουργία των υφιστάμενων εμπορικών κέντρων «The Mall Athens», «Golden Hall» στο Μαρούσι, «Designer Outlet Athens» στα Σπάτα και «Mediterranean Cosmos» στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής τους αξίας. Επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα των αποτιμήσεων από τους ανεξάρτητους εκτιμητές αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Αναφορικά με τα έσοδα του Ομίλου, 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, ο Όμιλος κατά την 30.06.2024 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 των πελατών περιορίζεται σημαντικά λόγω της πολιτικής του Ομίλου να λαμβάνει τραπεζικές εγγυητικές επιστολές από τους μισθωτές, καθώς και εξασφαλίσεις έναντι των αγοραστών ακινήτων για το πιστούμενο τίμημα.

Λαμβάνοντας υπόψη την ενεργειακή κρίση, ο Όμιλος και η Εταιρία έχουν επίσης ενσωματώσει στην πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, την αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε πελάτες των οποίων οι δραστηριότητες έχουν επηρεαστεί αρνητικά, καθώς και σε πελάτες των οποίων η ικανότητα αποπληρωμής των συμβατικών τους υποχρεώσεων παρουσίασε μεγαλύτερο κίνδυνο.

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

Όσον αφορά τις καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Κατά την 30.06.2024, το σύνολο των ταμειακών διαθέσιμων («Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» και «Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα») του Ομίλου είναι συγκεντρωμένα σε κυρίως 3 τραπεζικούς οργανισμούς στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς του.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα και στα Βαλκάνια και ως εκ τούτου εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών του Ομίλου διεξάγεται σε Ευρώ. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές, αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις και την καθαρή θέση των επενδύσεων σε εκμεταλλεύσεις που δραστηριοποιούνται σε χώρες της αλλοδαπής.

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

Ο Όμιλος έχει συμμετοχές σε θυγατρικές που δραστηριοποιούνται σε χώρες της αλλοδαπής των οποίων η καθαρή θέση είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την μετατροπή των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων για σκοπό ενοποίησης. Αναφορικά με τις δραστηριότητες εκτός Ελλάδος οι σημαντικότερες δραστηριότητες αφορούν την Σερβία όπου η συναλλαγματική ισοτιμία ιστορικά δεν παρουσιάζει σημαντική μεταβολή. Επίσης, οι δραστηριότητες του Ομίλου εκτός Ελλάδος δεν περιλαμβάνουν σημαντικές εμπορικές συναλλαγές και κατά συνέπεια δεν υφίσταται σημαντικό συναλλαγματικό ρίσκο.

Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό του Ομίλου που συνάπτεται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Ο κίνδυνος αυτός εν μέρει αντισταθμίζεται μέσω των ταμειακών διαθεσίμων που διακρατούνται σε κυμαινόμενα επιτόκια. Επίσης, ο Όμιλος εξετάζει την έκθεσή του 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.

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου με κυμαινόμενο επιτόκιο. Ο Όμιλος διαχειρίζεται επίσης τον κίνδυνο επιτοκίου, έχοντας ένα ισορροπημένο χαρτοφυλάκιο των δανείων με σταθερό και κυμαινόμενο επιτόκιο δανεισμού. Στις 30 Ιουνίου 2024 περίπου το 48% (31.12.2023: 48%) των δανείων του Ομίλου ήταν με σταθερό επιτόκιο, που αφορά το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο της Εταιρίας ονομαστικής αξίας €320 εκατ. με απόδοση των ομολογιών 3,40%, καθώς και το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο, υπό το Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου, της Εταιρίας ονομαστικής αξίας €230 εκατ. με απόδοση των ομολογιών 4,70%.

Συγκεκριμένα, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, ο Όμιλος έχει συνάψει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος των δανείων των θυγατρικών LAMDA DOMI S.M.S.A., Pylaia S.M.S.A., THE MALL ATHENS S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. συνολικού ποσού €295,5 εκατ.. Η μεταβολή της εύλογης αξίας που προήλθε από αποτελεσματικό μέρος των παραγώγων (κέρδος προ αναβαλλόμενης φορολογίας €2.248,6 χιλ.) καταχωρήθηκε το 2024 στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων) καθώς εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου. Αντίθετα, η μεταβολή εύλογης αξίας που αφορούσε το αναποτελεσματικό μέρος των παραγώγων (κέρδος προ αναβαλλόμενης φορολογίας €418,4 χιλ.) καταχωρήθηκε το 2024 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων 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 30 Ιουνίου 2024, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα είχε +/-€9,1 εκατ. επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος σε ετήσια βάση σε επίπεδο Ομίλου και καμία επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος σε επίπεδο Εταιρίας. Αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της περιόδου και στα ίδια κεφαλαία αντίστοιχα του Ομίλου και τις Εταιρίας.

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στην εγχώρια αγορά που επηρεάζονται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα και τις εξελίξεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων των αποθεμάτων του έργου του Ελληνικού). Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, στην καθαρή θέση.

Μειωμένη ζήτηση ή αυξημένη προσφορά ή συρρίκνωση της εγχώριας αγοράς ακινήτων θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική και οικονομική κατάσταση του Ομίλου, καθώς και να επηρεάσει αρνητικά τα ποσοστά πληρότητας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, το ύψος των βασικών ανταλλαγμάτων των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, το επίπεδο ζήτησης και τελικά την εύλογη αξία αυτών των ακινήτων. Επίσης, η ζήτηση χώρων στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου ενδέχεται να μειωθεί λόγω δυσχερών οικονομικών συνθηκών ή και λόγω αυξημένου ανταγωνισμού. Τα ανωτέρω ενδεχομένως να έχουν ως συνέπεια 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.

Ο Όμιλος συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με ελάχιστο χρονικό ορίζοντα 6 ετών, τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή και ένα περιθώριο μέχρι 1-2 ποσοστιαίων μονάδων.

Κίνδυνος Ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από την αδυναμία του Ομίλου είτε να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όταν είναι πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης αλληλόχρεων λογαριασμών με συστημικά τραπεζικά ιδρύματα και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Αναλυτικότερες γνωστοποιήσεις σχετικά με τον κίνδυνο ρευστότητας παρουσιάζονται στη σημείωση [3](#) της ενοποιημένης και εταιρικής συνοπτικής ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Εξωτερικοί Παράγοντες

Ο Όμιλος έχει επενδύσεις κυρίως στην Ελλάδα, και σε εξαιρετικά μικρότερο βαθμό στη Σερβία, τη Ρουμανία και το Μαυροβούνιο. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από εξωτερικούς παράγοντες όπως η πολιτική αστάθεια, η οικονομική αστάθεια καθώς και αλλαγές στα φορολογικά καθεστώτα.

Σε μακροοικονομικό επίπεδο, εστιάζοντας κυρίως στην Ελλάδα, η πρόωρη αποπληρωμή μέρους του Ελληνικού Χρέους στο ΔΝΤ ενισχύει το διεθνές προφίλ της χώρας και σηματοδοτεί την ανάκτηση της εμπιστοσύνης των χρηματοπιστωτικών αγορών και των διεθνών οίκων αξιολόγησης, αντανακλώντας την επιτυχή εφαρμογή των μεταρρυθμιστικών δεσμεύσεων. Επιπλέον, οι θετικές προοπτικές ενισχύονται από τα κεφάλαια του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Ευρωπαϊκής Ένωσης που αναμένεται να ενδυναμώσουν την οικονομική ανάπτυξη μέσω εκτενών επενδύσεων. Επίσης, 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 θα οδηγήσει σε περαιτέρω σταθεροποίηση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και θα ενισχύσει την προσπάθεια για βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη. Ωστόσο, το ύψος του διαθέσιμου εισοδήματος και της ιδιωτικής κατανάλωσης με τη σειρά τους επηρεάζονται από τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα, όπως το ΑΕΠ, τα επίπεδα της ανεργίας, πληθωρισμού και τα ποσοστά φορολόγησης. Ως εκ τούτου, μια πιθανή χειροτέρευση των προαναφερθέντων δεικτών σε συνδυασμό με μία επιδείνωση του οικονομικού κλίματος ή/και της καταναλωτικής εμπιστοσύνης, μπορεί να οδηγήσουν σε μείωση της αγοραστικής δραστηριότητας και της σχετικής δαπάνης των πελατών του Ομίλου.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου. Αξιίζει να σημειωθεί ότι η Εταιρία έχει συστήσει Μονάδα Διαχείρισης

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

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες του Ομίλου 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 του Ομίλου.

Οι παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου γνωστοποιούνται επίσης στη σημείωση 3 των ενοποιημένων και ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

E. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

THE MALL ATHENS

Σχετικά με τα νομικά θέματα που αφορούν στη συγκεκριμένη επένδυση, θα πρέπει να ληφθούν τα εξής:

Η εταιρία L.O.V. S.M.S.A. (εφεξής «L.O.V.»), της οποίας η THE MALL ATHENS S.M.S.A. αποτελεί καθολική διάδοχο κατόπιν κοινής διάσπασης, είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7 εκατ., προσφεύγοντας εν τέλει κατά της σιωπηρής απόρριψης της εν λόγω επιφύλαξης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Το 2013 η εν λόγω προσφυγή έγινε εν μέρει δεκτή και διατάχθηκε νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου, επιστρεφόμενου κατ' αυτόν τον τρόπο στην L.O.V. ποσού περίπου €9,5 εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της L.O.V. απορρίφθηκε, η δε αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου έγινε δεκτή. Η υπόθεση παραπέμφθηκε εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο, το οποίο αρχικά ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, υποχρεώνοντας τα μέρη να προσκομίσουν στοιχεία για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, εν συνεχεία δε, κατόπιν επανασυζήτησης της υπόθεσης, εξέδωσε οριστική απόφαση με την οποία απέρριψε την προσφυγή, προσδιόρισε το ίδιο την φορολογητέα αξία του ακινήτου και υποχρέωσε την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να διενεργήσει νέα εκκαθάριση του φόρου με βάση την αξία αυτή. Δυνάμει της απόφασης αυτής η L.O.V. κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3 εκατ. Κατ' αυτής ασκήθηκε εκ νέου αίτηση αναίρεσως ενώπιον του ΣΤΕ, η οποία συζητήθηκε στις 25.5.2022 και επ' αυτής εκδόθηκε η απόφαση ΣΤΕ 54/2023, με την οποία αίτηση αναίρεσως της L.O.V. έγινε δεκτή και αναίρεθηκε η απόφαση του Διοικητικού Εφετείου που προέβη σε υπολογισμό της φορολογητέας αξίας του ακινήτου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία. Κατόπιν τούτου, η φορολογική αρχή προέβη σε νέα εκκαθάριση του φόρου, από την οποία προέκυψε επιστροφή του υπερβάλλοντος ποσού φόρου μεταβίβασης (και δημοτικού φόρου) ύψους περίπου €6,9 εκατ. Εντούτοις, η φορολογική αρχή παρέλειψε να καταβάλει, επιπλέον, στην εταιρία το ποσό των οφειλόμενων τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ.. Για τον λόγο αυτό, στις 14.12.2023, η THE MALL ATHENS S.M.S.A. (ως καθολική διάδοχος της L.O.V.) άσκησε ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (Δ.Ε.Δ.) της Α.Α.Δ.Ε., ζητώντας την καταβολή των ως άνω τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ.. Στις 10.04.2024 η THE MALL ATHENS S.M.S.A. πληροφορήθηκε την απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής της από τη Δ.Ε.Δ.. Κατ' αυτής η εταιρία άσκησε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών τον Μάιο του 2024, για την οποία εκτιμάται ότι οι πιθανότητες ευδοκίμησης είναι υψηλές.

GOLDEN HALL

Αναφορικά με την εταιρία LAMDA DOMI S.M.S.A., 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 τής 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 Αθήνας. Με την εν λόγω απόφαση η αγωγή της ΕΟΕ απορρίπτεται. Σύμφωνα με τις καταχωρίσεις στο ηλεκτρονικό σύστημα ενημέρωσης του Πρωτοδικείου Αθήνας, κατά της

απόφασης αυτής φαίνεται να έχει ασκηθεί έφεση, η οποία όμως δεν έχει ακόμα επιδοθεί στην LAMDA DOMI S.M.S.A..

ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.

Η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. δεν έχει σημαντικές ανοιχτές νομικές υποθέσεις εναντίον της, ενώ υπάρχουν και αρκετές ανοιχτές υποθέσεις υπέρ της. Συνεπώς, αν και μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 30.06.2024 δεν μπορούν να εκτιμηθούν προς την βεβαιότητα τελεσιδικίας τους, η Διοίκηση της Εταιρίας συμπεραίνει ότι στο χρόνο που θα τελεσιδικήσουν δεν θα επηρεάσουν αρνητικά σε σημαντικό βαθμό τα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου.

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

ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24 της Εταιρίας του Ομίλου γνωστοποιούνται παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
<i>Ποσά σε € χιλ.</i>				
i) Έσοδα από πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών (σημείωση 20)				
- Έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών σχετιζόμενες με το έργο στο Ελληνικό προς θυγατρικές	-	-	6.483	6.471
- Έσοδα από πωλήσεις οικονομικών και διοικητικών υπηρεσιών προς θυγατρικές	-	-	730	774
- Έσοδα από εκμίσθωση χώρων προς θυγατρικές	-	-	520	490
- Έσοδα από πωλήσεις οικοπέδων προς συγγενείς	39.000	-	-	-
- Έσοδα από εκμίσθωση χώρων προς εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη οικογενειών των προσώπων, που ασκούν ουσιαστική επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία και της θυγατρικής της	3	-	3	-
	39.003	-	7.736	7.735
ii) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών				
- Έξοδα από μίσθωση χώρων από θυγατρικές	-	-	506	547
- Αναλογική μεταχρέωση κοινοχρήστων μισθωμένων χώρων από θυγατρικές	-	-	119	202
	-	-	625	749
iii) Έσοδα από μερίσματα				
- Έσοδα από μερίσματα θυγατρικών	-	-	23.357	-
	-	-	23.357	-
iv) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης				
Διοικητικό Συμβούλιο:				
- Αμοιβές Δ.Σ. και λοιπές παροχές	971	668	971	668
Διευθυντικά Στελέχη:				
- Αμοιβές και λοιπές παροχές	3.077	2.353	1.997	1.377
	4.048	3.021	2.968	2.045
v) Έσοδα από τόκους δανείων				
- Έσοδα από τόκους δανείων προς θυγατρικές	-	-	9.503	2.013
	-	-	9.503	2.013

vi) Έξοδα από τόκους δανείων

- Έξοδα από τόκους δανείων από θυγατρικές	-	-	86	589
	-	-	86	589

Τα κατωτέρω υπόλοιπα αφορούν απαιτήσεις και υποχρεώσεις από και προς συνδεδεμένα μέρη αντίστοιχα:

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
i) Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 10)				
- Θυγατρικές	-	-	3.018	47.134
- Συγγενείς	26.023	281	-	-
- Εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη οικογενειών των προσώπων, που ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία και τις θυγατρικές της	3	-	3	-
	26.026	281	3.021	47.134

ii) Απαιτήσεις από μερίσματα συνδεδεμένων μερών (σημείωση 10)

- Θυγατρικές	-	-	4.558	-
- Συγγενείς	-	271	-	271
	-	271	4.558	271

iii) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 16)

- Θυγατρικές	-	-	9.257	9.440
- Συγγενείς	66.563	48.795	-	-
- Εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη οικογενειών των προσώπων, που ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία και τις θυγατρικές της	500	-	-	-
	67.063	48.795	9.257	9.440

Η σημαντική μείωση των απαιτήσεων από συνδεδεμένα μέρη σε επίπεδο Εταιρίας, οφείλεται κυρίως σε απαίτηση από τη θυγατρική LAMDA Malls S.A. κατόπιν μείωσης μετοχικού της κεφαλαίου ποσού €38,3 εκατ. που εγκρίθηκε το Δεκέμβριο του 2023 κι εισπράχθηκε εντός του 2024. Παράλληλα, η απαίτηση από μερίσματα αφορά την ίδια θυγατρική εταιρία.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
iv) Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις (σημείωση 10)				
Υπόλοιπο έναρξης	23	23	234.815	87.197
Δάνεια που δόθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	-	13.300	230.000
Παρακράτηση φόρου τόκων	-	-	-	(745)
Αποπληρωμή δανείου	-	-	(15.200)	(80.000)
Απομείωση δανείου και τόκων	-	-	(595)	(449)
Τόκος που χρεώθηκε	-	-	9.503	3.394
Τόκος που εισπράχθηκε	-	-	(435)	(4.582)
Υπόλοιπο λήξης	23	23	241.388	234.815

Σε επίπεδο Εταιρίας, τα δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις αφορούν σε δάνεια κεφαλαίου πλέον τόκων συνολικού ύψους €264,9 εκατ., απομειωμένων κατά €23,5 εκατ., που έχει χορηγήσει η μητρική εταιρία στις θυγατρικές της HELLINIKON GLOBAL I S.A., LAMDA DEVELOPMENT ROMANIA SRL, LAMDA DEVELOPMENT SOFIA EOOD, ROBIES SERVICES LTD και LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO DOO. Τον Μάρτιο του 2024 η Εταιρία χορήγησε δάνειο στη θυγατρική ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A. κεφαλαίου €13,3 εκατ., ωστόσο αποπληρώθηκε πλήρως τον Μάιο 2024. Τέλος,

η θυγατρική LAMDA DEVELOPMENT ROMANIA S.R.L. προχώρησε σε μερική αποπληρωμή κεφαλαίου €1,9 εκατ.

Η LAMDA Development S.A. παρέχει εταιρικές εγγυήσεις στα πλαίσια τραπεζικών δανειακών συμβάσεων θυγατρικών της.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
v) Δάνεια από συνδεδεμένες επιχειρήσεις (σημείωση 14)				
Υπόλοιπο έναρξης	-	-	2.601	41.027
Δάνεια που εξοφλήθηκαν	-	-	(2.600)	(33.243)
Τόκος που εξοφλήθηκε	-	-	(87)	(7.047)
Τόκος που χρεώθηκε	-	-	86	1.864
Υπόλοιπο λήξης	-	-	-	2.601

Σε επίπεδο Εταιρίας, τα δάνεια από συνδεδεμένες επιχειρήσεις αφορούσαν σε δάνειο ονομαστικού κεφαλαίου ύψους €2,6 εκατ., το οποίο είχε χορηγηθεί στην Εταιρία από τη θυγατρική εταιρία LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A. Εντός του 2024 η Εταιρία προχώρησε σε πλήρη αποπληρωμή του δανείου, καθώς και τον πληρωτέων τόκων.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
vi) Δάνεια σε διευθυντικά στελέχη (σημείωση 10)				
Υπόλοιπο έναρξης	3.207	3.429	3.103	3.114
Αποπληρωμές δανείων	(100)	(439)	(100)	(200)
Χρηματοοικονομικό έσοδο που αναγνωρίστηκε	84	217	81	189
Υπόλοιπο λήξης	3.191	3.207	3.084	3.103

Επιπλέον των ανωτέρω συναλλαγών, στο πλαίσιο της εκμετάλλευσης του Ακινήτου στο Ελληνικό η θυγατρική ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. έχει συνάψει συμβάσεις πώλησης οικιστικών ακινήτων με συνδεδεμένα μέρη ως παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ			
	Τμήμα συμβολαίων 01.01.2024 έως 30.06.2024	Τμήμα συμβολαίων 01.01.2023 έως 31.12.2023	Εισπράξεις 01.01.2024 έως 30.06.2024	Εισπράξεις 01.01.2023 έως 31.12.2023
Ποσά σε € χιλ.				
-Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου	5.504	7.529	4.590	4.131
-Πρόσωπα ή/και μέλη οικογενειών των προσώπων, που ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία και τις θυγατρικές της	4.417	32.508	5.840	16.771
	9.921	40.037	10.430	20.902

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

Μαρούσι, 12 Σεπτεμβρίου 2024

Οι Δηλούντες

Στέφανος Α. Κοτσώλης	Οδυσσεύς Ε. Αθανασίου	Ευγενία Γ. Παϊζη
Πρόεδρος Δ.Σ.	Διευθύνων Σύμβουλος	Μέλος Δ.Σ.

III. ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «LAMDA Development - Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας LAMDA Development - Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων της 30ης Ιουνίου 2024 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαστικά μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Άλλο Θέμα

Οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «LAMDA Development - Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 είχαν ελεγχθεί από άλλον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, ο οποίος εξέφρασε γνώμη χωρίς διαφοροποίηση την 17η Απριλίου 2024 επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσεως.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με την ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα 12 Σεπτεμβρίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

**IV. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1.1.2024 – 30.06.2024**

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.

Σημείωση

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	<u>5</u>	2.204.723	2.153.312	1.840	1.840
Αποθέματα	<u>9</u>	786.352	810.414	-	-
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	<u>15</u>	138.395	136.635	4.357	5.640
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	<u>6</u>	83.072	82.934	3.579	3.836
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	<u>7</u>	19.419	19.829	1.563	1.723
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	<u>8</u>	-	-	836.191	840.139
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	<u>8</u>	41.657	36.509	2.634	2.634
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		400	753	91	224
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	<u>12</u>	27.040	11.526	26.135	11.422
Λοιπές απαιτήσεις	<u>10</u>	3.364	6.633	230.591	235.183
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	<u>19</u>	2.667	6.458	-	-
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία		3.484	3.484	817	817
		3.310.573	3.268.487	1.107.798	1.103.458
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Αποθέματα	<u>9</u>	191.441	251.279	-	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	<u>10</u>	176.390	140.929	32.183	61.190
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	<u>24</u>	18.211	1.796	2.009	1.579
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	<u>12</u>	4.733	12.074	512	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	<u>11</u>	523.516	464.132	187.601	146.744
		914.291	870.210	222.305	209.513
Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση		-	15.301	-	-
Σύνολο ενεργητικού		4.224.864	4.153.998	1.330.103	1.312.971
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο		1.024.508	1.024.508	1.024.508	1.024.508
Ίδιες μετοχές	<u>29</u>	(4.363)	(20.550)	(4.363)	(20.550)
Λοιπά αποθεματικά		35.092	30.367	25.581	22.248
Κέρδη/(ζημιές) εις νέον		125.761	143.092	(290.352)	(293.083)
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας		1.180.998	1.177.417	755.374	733.123
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		14.252	13.441	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.195.250	1.190.858	755.374	733.123
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	<u>14</u>	1.118.012	757.793	544.016	543.084
Υποχρεώσεις μισθώσεων	<u>15</u>	194.651	190.734	3.893	4.179
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		217.546	215.874	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		506	992	89	445
Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	<u>17</u>	435.068	502.541	-	-
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	<u>18</u>	373.139	366.884	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>16</u>	17.050	17.910	-	-
		2.355.972	2.052.728	547.998	547.708
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	<u>14</u>	31.712	386.069	8.109	10.866
Υποχρεώσεις μισθώσεων	<u>15</u>	3.824	3.801	896	1.894
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	<u>16</u>	416.854	339.015	17.726	19.380
Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	<u>17</u>	207.272	169.507	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	<u>24</u>	13.980	5.567	-	-
		673.642	903.959	26.731	32.140
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση		-	6.453	-	-
Σύνολο υποχρεώσεων		3.029.614	2.963.140	574.729	579.848
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		4.224.864	4.153.998	1.330.103	1.312.971

Οι σημειώσεις στις σελίδες 38 έως 100 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		01.01.2024	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2023
		έως 30.06.2024	έως 30.06.2023	έως 30.06.2024	έως 30.06.2023
Πωλήσεις	20	246.430	136.255	7.744	7.749
Έσοδα από μερίσματα	27	-	-	23.357	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	6.928	44.890	-	-
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	9	(50)	(261)	-	-
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	4.100	-	-	-
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	8, 9	(124.548)	(37.070)	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(7.474)	(7.118)	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό	21	(49.261)	(46.010)	(5.842)	(5.583)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(11.696)	(10.446)	(7.140)	(5.916)
Αποσβέσεις	6,7,15	(5.992)	(5.108)	(1.190)	(1.616)
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	8	-	-	(5.784)	(1.150)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από θυγατρικές		-	-	(595)	(618)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	22	(11.433)	(8.395)	(5.351)	(3.757)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		47.004	66.737	5.199	(10.891)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	23	10.661	8.078	12.498	4.481
Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	(67.352)	(63.490)	(16.255)	(17.376)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	8	417	(234)	-	-
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		(9.270)	11.091	1.442	(23.786)
Φόρος εισοδήματος		(8.965)	7.093	(128)	(46)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		(18.235)	18.184	1.314	(23.832)
Κατανεμημένα σε:					
Μετόχους της μητρικής		(18.733)	18.418	1.314	(23.832)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		498	(234)	-	-
		(18.235)	18.184	1.314	(23.832)
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (€) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής					
- Βασικά	28	(0,11)	0,11	0,01	(0,14)
- Μειωμένα	28	(0,11)	0,11	0,01	(0,14)
Μέσος Σταθμικός αριθμός μετοχών	28	173.398.367	174.293.659	173.398.367	174.293.659
Αναπροσαρμοσμένος Μέσος Σταθμικός αριθμός μετοχών	28	173.398.367	174.293.659	173.594.651	174.293.659

Οι σημειώσεις στις σελίδες 38 έως 100 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική και Ενοποιημένη)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
<i>Ποσά σε € χιλ.</i>				
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	(18.235)	18.184	1.314	(23.832)
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	1.410	(351)	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(13)	(16)	-	-
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	1.397	(367)	-	-
Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	-	-	-	-
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	1.397	(367)	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	(16.838)	17.817	1.314	(23.832)
Κατανεμημένα σε:				
Μετόχους της μητρικής	(17.336)	18.051	1.314	(23.832)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	498	(234)	-	-
	(16.838)	17.817	1.314	(23.832)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 38 έως 100 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2024

Ποσά σε € χιλ.	Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής				Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	
	Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον			Σύνολο
ΟΜΙΛΟΣ							
1 Ιανουαρίου 2024	1.024.508	(20.550)	30.367	143.092	1.177.417	13.441	1.190.858
Συνολικά Εισοδήματα:							
(Ζημιές) / Κέρδη περιόδου	-	-	-	(18.733)	(18.733)	498	(18.235)
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:</u>							
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	1.410	-	1.410	-	1.410
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(13)	-	(13)	-	(13)
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	-	-	1.397	-	1.397	-	1.397
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	-	-	1.397	(18.733)	(17.336)	498	(16.838)
Συναλλαγές με μετόχους:							
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	(5)	5	-	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	-	-	-	-	-	293	293
Αλλαγή ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρική λόγω αύξησης συμμετοχής	-	-	-	(20)	(20)	20	-
Αγορά ιδίων μετοχών	-	(7.492)	-	-	(7.492)	-	(7.492)
Πώληση ιδίων μετοχών	-	23.679	-	1.417	25.096	-	25.096
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	3.333	-	3.333	-	3.333
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	-	16.187	3.328	1.402	20.917	313	21.230
30 Ιουνίου 2024	1.024.508	(4.363)	35.092	125.761	1.180.998	14.252	1.195.250

Οι σημειώσεις στις σελίδες 38 έως 100 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2023

Ποσά σε € χιλ.	Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής				Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	
	Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον			Σύνολο
ΟΜΙΛΟΣ							
1 Ιανουαρίου 2023	1.024.508	(15.848)	27.616	117.482	1.153.758	13.884	1.167.642
Συνολικά Εισοδήματα:							
(Ζημιές) / Κέρδη περιόδου	-	-	-	18.418	18.418	(234)	18.184
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:</u>							
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	(351)	-	(351)	-	(351)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(16)	-	(16)	-	(16)
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	-	-	(367)	-	(367)	-	(367)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	-	-	(367)	18.418	18.051	(234)	17.817
Συναλλαγές με μετόχους:							
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	63	(63)	-	-	-
Αγορά ιδίων μετοχών	-	(1.843)	-	-	(1.843)	-	(1.843)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	1.723	-	1.723	-	1.723
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	-	(1.843)	1.786	(63)	(120)	-	(120)
30 Ιουνίου 2023	1.024.508	(17.691)	29.035	135.837	1.171.689	13.650	1.185.339

Οι σημειώσεις στις σελίδες 38 έως 100 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) 2024

Ποσά σε € χιλ.

	Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
ΕΤΑΙΡΙΑ					
1 Ιανουαρίου 2024	1.024.508	(20.550)	22.248	(293.083)	733.123
<u>Συνολικά Εισοδήματα:</u>					
Κέρδη περιόδου	-	-	-	1.314	1.314
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:</u>					
Αναλογιστικά κέρδη, μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	-	-	-	1.314	1.314
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>					
Αγορά ιδίων μετοχών	-	(7.492)	-	-	(7.492)
Πώληση ιδίων μετοχών	-	23.679	-	1.417	25.096
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	3.333	-	3.333
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	-	16.187	3.333	1.417	20.937
30 Ιουνίου 2024	1.024.508	(4.363)	25.581	(290.352)	755.374

Οι σημειώσεις στις σελίδες 38 έως 100 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) 2023

Ποσά σε € χιλ.	Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
ΕΤΑΙΡΙΑ					
1 Ιανουαρίου 2023	1.024.508	(15.848)	17.278	(251.484)	774.454
<u>Συνολικά Εισοδήματα:</u>					
(Ζημιές) περιόδου	-	-	-	(23.832)	(23.832)
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:</u>					
Αναλογιστικά κέρδη, μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	-	-	-	(23.832)	(23.832)
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>					
Αγορά ιδίων μετοχών	-	(1.843)	-	-	(1.843)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	1.723	-	1.723
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	-	(1.843)	1.723	-	(120)
30 Ιουνίου 2023	1.024.508	(17.691)	19.001	(275.316)	750.502

Οι σημειώσεις στις σελίδες 38 έως 100 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη)

	Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
<i>Ποσά σε € χιλ.</i>					
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		(18.235)	18.184	1.314	(23.832)
Προσαρμογές για:					
Φόρο εισοδήματος		8.965	(7.093)	128	46
Αποσβέσεις	6,7,15	5.992	5.108	1.190	1.616
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	8	(417)	234	-	-
Έσοδα από μερίσματα		-	-	(23.357)	-
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από θυγατρικές	8	-	-	595	618
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	8	-	-	5.784	1.150
Απομείωση απαιτήσεων	10	28	(9)	-	(30)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	(4.100)	-	-	-
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού		(80)	-	38	-
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών		3.333	1.723	2.459	1.723
Χρηματοοικονομικά έσοδα	23	(10.661)	(8.078)	(12.498)	(4.481)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	67.352	63.490	16.255	17.376
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	9	50	261	-	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	(6.928)	(44.890)	-	-
		45.299	28.930	(8.092)	(5.814)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:					
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων	9	32.551	(24.602)	-	-
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	10	(32.607)	3.724	4.453	8.131
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	16	84.182	122.099	(1.498)	(6.089)
Αύξηση/(μείωση) προκαταβολών από συμβόλαια εσόδων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	16	1.902	(5.058)	-	-
Μερίσματα/προσωρινά μερίσματα εισπραχθέντα		271	-	19.070	3.773
(Δέσμευση)/Αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων	12	11.276	-	(512)	-
		97.575	96.163	21.513	5.815
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(15.591)	(750)	(405)	(121)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από λειτουργικές δραστηριότητες		127.283	124.343	13.016	(120)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	5,6	(37.639)	(17.963)	(117)	(70)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(350)	(302)	(166)	(165)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	18.400	-	-	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν		14.985	1.895	3.524	1.760
Δάνεια χορηγηθέντα από/(σε) συνδεδεμένα μέρη	27	-	-	(13.300)	-
Εισπράξεις από αποπληρωμή δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	27	-	-	15.200	80.000
Αποπληρωμή δανείων από συνδεδεμένα μέρη	27	-	-	(2.600)	-
Πληρωμές τιμήματος (εξαγοράς)/πώλησης συμμετοχών	8	-	(179.752)	-	-
(Αγορά)/πώληση χρηματοοικονομικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	13	-	(1.363)	-	-
(Αύξηση)/μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών	8	(11.724)	(12.960)	37.540	(174.719)
(Δέσμευση)/Αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων	12	-	66.704	-	66.990
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες		(16.328)	(143.741)	40.081	(26.204)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 38 έως 100 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση ταμειακών ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη) - Συνέχεια

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		01.01.2024	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2023
		έως 30.06.2024	έως 30.06.2023	έως 30.06.2024	έως 30.06.2023
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Αγορά ιδίων μετοχών	29	(7.259)	(1.843)	(7.259)	(1.843)
Πώληση ιδίων μετοχών	29	25.026	-	25.026	-
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	8	(455)	(342)	-	-
Ανάληψη / (Αποπληρωμή) δανείων από συνδεδεμένα μέρη	27	100	-	100	-
Ανάληψη δανείων	14	601.830	30.000	-	30.000
Αποπληρωμή δανείων	14	(600.615)	(6.069)	-	-
Αποπληρωμή μισθωμάτων	15	(4.062)	(3.279)	(448)	(892)
Καταβληθέντες τόκοι	14,23	(32.455)	(26.888)	(13.828)	(11.536)
Καταβληθέντα έξοδα συναφή με χρηματοδοτικές δραστηριότητες	23	(6.611)	(5.155)	(1.021)	(3.961)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων	15	(4.856)	(5.011)	(97)	(143)
Έξοδα έκδοσης δανείων	14	(2.766)	-	-	-
(Δέσμευση)/Αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων	12	(19.448)	-	(14.713)	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(51.571)	(18.587)	(12.240)	11.625
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		59.384	(37.985)	40.857	(14.699)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	11	464.132	515.515	146.744	212.436
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	11	523.516	477.530	187.601	197.737

Οι σημειώσεις στις σελίδες 38 έως 100 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Σημειώσεις επί της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

1. Γενικές πληροφορίες

Η παρούσα συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση περιλαμβάνει τις εταιρικές ανέλεγκτες ενδιάμεσες συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της LAMDA DEVELOPMENT S.A. (η «Εταιρία») και τις ενοποιημένες ανέλεγκτες ενδιάμεσες συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2024. Οι επωνυμίες των θυγατρικών εταιριών παρουσιάζονται στη σημείωση 8. Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιριών του Ομίλου αναρτώνται στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.lamdadev.com. Οι μετοχές της Εταιρίας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι κυριότερες δραστηριότητες του Ομίλου είναι η επένδυση, ανάπτυξη και διαχείριση έργων στην αγορά εμπορικών ακινήτων, τόσο στην Ελλάδα όσο και σε χώρες της Ν.Α. Ευρώπης (Σερβία, Ρουμανία και Μαυροβούνιο). Οι σημαντικότερες επενδύσεις του Ομίλου είναι: τέσσερα εμπορικά και ψυχαγωγικά κέντρα (The Mall Athens, Golden Hall και Designer Outlet Athens στην Αθήνα και Mediterranean Cosmos στη Θεσσαλονίκη), συγκροτήματα γραφείων στην Ελλάδα και στη Ρουμανία, η Μαρίνα Φλοίσβου στο Φάληρο καθώς και η μητροπολιτική ανάπλαση της έκτασης του Αεροδρομίου Ελληνικού, όπου ο Όμιλος αναπτύσσει κατοικίες, ξενοδοχεία, εμπορικά κέντρα, γραφεία, πολιτιστικά και προπονητικά κέντρα, ενημερωτικά και κέντρα υγείας, λοιπές υποδομές, μητροπολιτικό πάρκο 2 εκατ. τ.μ., καθώς και την ανάπλαση της παράκτιας γραμμής μήκους 3,5 χιλιομέτρων, συμπεριλαμβανομένης της εκμετάλλευσης της Μαρίνας του Αγίου Κοσμά.

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123 Μαρούσι με Γ.Ε.ΜΗ.:3379701000 και η ηλεκτρονική της διεύθυνση είναι www.lamdadev.com. Η εταιρία Consolidated Lamda Holdings S.A. η οποία έχει έδρα το Λουξεμβούργο, κατά την 30.06.2024 κατέχει το 43,76% των μετοχών της Εταιρίας.

Η παρούσα συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 12.09.2024.

2. Σύνοψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση σύνταξης των ανέλεγκτων ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρίας

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2024 έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (Δ.Λ.Π.) 34 - "Ενδιάμεση Οικονομική Αναφορά" και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου και της Εταιρίας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λαμβάνοντας υπόψη τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και τις διαθέσιμες πληροφορίες κατά την ημερομηνία υπογραφής αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ο Όμιλος αναμένει να δημιουργήσει επαρκείς ταμειακούς πόρους από τη λειτουργία του για καλύψει όλες τις λειτουργικές του υποχρεώσεις για περίοδο τουλάχιστον 12 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Γι' αυτόν τον λόγο, η Διοίκηση θεωρεί ότι ο Όμιλος έχει θέσει σχέδια να αποφύγει σημαντικές αποδιοργανώσεις στις λειτουργίες του και διαθέτει χρηματοοικονομικές πηγές που να πληρούν τις λειτουργικές του ανάγκες, και συνεπώς συνεχίζει να υιοθετεί την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κατά την κατάρτιση των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρίας. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτής της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι κατάλληλη και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου. Οι ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2024 πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2023 που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα του Ομίλου με ηλεκτρονική διεύθυνση www.lamdadev.com.

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας βασίζεται μεταξύ άλλων στις εκτιμήσεις που συνδέονται με πιθανές επιπτώσεις από την ενεργειακή κρίση, τις πληθωριστικές πιέσεις και τη γεωπολιτική αστάθεια. Η συγκεκριμένη απόφαση λαμβάνει υπόψιν επίσης τις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών, στην υφιστάμενη ταμειακή θέση του Ομίλου, τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την χρηματοδότηση της αξιοποίησης του ακινήτου στο Ελληνικό, την έκδοση του Πράσινου Κοινού Ομολογιακού Δανείου (σημείωση 14), καθώς και τις εισπράξεις για πωλήσεις οικιστικών και ξενοδοχειακών αναπτύξεων στο Ελληνικό.

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

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα του Ομίλου 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 συνολικό κόστος ενέργειας των Εμπορικών Κέντρων (The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens) για το πρώτο εξάμηνο 2024 ανήλθε σε €1,9 εκατ., μειωμένο κατά περίπου 6% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο 2023, κυρίως λόγω των υψηλότερων τιμών φυσικού αερίου κυρίως στο πρώτο πεντάμηνο του 2023 σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο το 2024. Επισημαίνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος του εν λόγω κόστους αφορά κοινόχρηστους χώρους στα Εμπορικά Κέντρα, το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι καταστηματαρχές/μισθωτές.

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

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

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Ομίλου, στον κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών λόγω των αυξήσεων 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 στις 30.06.2024 αποτελούσαν περίπου το 52% του συνόλου και ανέρχονταν σε περίπου €600 εκατ.. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου €295,5 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 €9,1 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα σε ενοποιημένη βάση (αντίστοιχα και στα προ φόρων ενοποιημένα αποτελέσματα του Ομίλου).

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι (α) η Εταιρία δεν διαθέτει θυγατρικές ή/και άλλες επενδύσεις στη Ρωσία/Ουκρανία ή σε περιοχές που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις, (β) στα Εμπορικά Κέντρα δεν υφίστανται καταστηματαρχές/μισθωτές που να προέρχονται από τις εν λόγω χώρες και (γ) δεν υφίστανται πελάτες προερχόμενοι από τις εν λόγω χώρες που να έχουν καταθέσει προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση οικιστικών ακινήτων και οικοπέδων στο έργο του Ελληνικού.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών του Ομίλου 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 του Ομίλου κατά την 30 Ιουνίου 2024. Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια σε επίπεδο Εταιρίας αλλά και Ομίλου. Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και οι υπογεγραμμένες συμβάσεις τραπεζικών δανείων είναι επαρκείς για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεών του. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων του Ομίλου θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

Στη σημείωση 3 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023 αναφορικά με την «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» παρέχονται πληροφορίες επί της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου του Ομίλου, καθώς επίσης και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει ο Όμιλος βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Η ενοποιημένη και εταιρική συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα, τα λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία (αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων) και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία.

Η προετοιμασία των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρίας 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 της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση αναφέρονται στη σημείωση 4 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2024, ακολουθούνται οι ίδιες λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού σε σύγκριση με τις πιο πρόσφατες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις (31^{ης} Δεκεμβρίου 2023), εκτός από την υιοθέτηση των παρακάτω νέων προτύπων και διερμηνειών που ισχύουν για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την 1^η Ιανουαρίου 2024.

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2024 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2024

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

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

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

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

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

Ο Όμιλος δεν είχε καμία επίδραση στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις καθώς οι υπάρχουσες λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με τις τροποποιήσεις.

ΔΠΧΑ 16 “Μισθώσεις” (Τροποποίηση) - “Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης”
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2023/2579 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 20ης Νοεμβρίου 2023, L - 21.11.2023)

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

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

Ο Όμιλος δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις από τις ανωτέρω τροποποιήσεις.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» – «Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών» (Τροποποιήσεις)
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2024/1317 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 15^{ης} Μαΐου 2024, L - 16.05.2024)

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

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

Ο Όμιλος δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις από τις ανωτέρω τροποποιήσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2024

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που να έχουν εκδοθεί αλλά έχουν ισχύ για την ετήσια λογιστική περίοδο που ξεκινά την 1η Ιανουαρίου 2025 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο νωρίτερα.

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

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

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

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Όμιλος θα αξιολογήσει την επίδραση της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις

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

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

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρίας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρίας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Όμιλος θα αξιολογήσει την επίδραση του νέου προτύπου στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρίες που δεν αποτελούν εταιρίες δημοσίου ενδιαφέροντος – Γνωστοποιήσεις

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

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

Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Όμιλος θα αξιολογήσει την επίδραση του νέου προτύπου στις χρηματοοικονομικές του 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.

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

3. Διαχείριση κινδύνων και επιμέτρηση εύλογης αξίας

α) Διαχείριση κινδύνων

Οι δραστηριότητες του Ομίλου τον εκθέτουν σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνος αγοράς (συμπεριλαμβανομένου του συναλλαγματικού κινδύνου, κινδύνου επιτοκίων και κινδύνου διακύμανσης τιμών), πιστωτικού κινδύνου και κινδύνου ρευστότητας. Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν περιλαμβάνει όλες τις πληροφορίες διαχείρισης των χρηματοοικονομικών κινδύνων και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2023 και για το λόγο αυτό θα πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με αυτές. Δεν έχει επέλθει καμία αλλαγή στους χρηματοοικονομικούς κινδύνους καθώς και στις πολιτικές διαχείρισης κινδύνων σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2023.

ι) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Ποσά σε € χιλ.

30 Ιουνίου 2024

	ΟΜΙΛΟΣ				
	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Σύνολο δανείων ¹	72.196	98.689	486.994	722.271	1.380.150
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ²	-	-	228.350	220.000	448.350
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ³	127.221	4.467	-	-	131.688
Υποχρεώσεις μισθώσεων ⁴	13.459	13.244	41.010	322.704	390.417
	212.876	116.400	756.354	1.264.975	2.350.605

31 Δεκεμβρίου 2023

	ΟΜΙΛΟΣ				
	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Σύνολο δανείων ¹	417.152	124.763	453.186	292.080	1.287.181
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ²	-	-	228.350	220.000	448.350
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ³	159.498	5.327	-	-	164.825
Υποχρεώσεις μισθώσεων ⁴	13.158	12.702	37.517	321.257	384.634
	589.808	142.792	719.053	833.337	2.284.990

30 Ιουνίου 2024

	ΕΤΑΙΡΙΑ				
	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Σύνολο δανείων ¹	22.021	21.977	366.874	232.898	643.770
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ³	16.642	-	-	-	16.642
Υποχρεώσεις μισθώσεων ⁴	1.071	989	3.000	244	5.304
	39.734	22.966	369.874	233.142	665.716

31 Δεκεμβρίου 2023

	ΕΤΑΙΡΙΑ				
	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Σύνολο δανείων ¹	22.082	21.961	374.972	235.796	654.811
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ³	17.683	-	-	-	17.683
Υποχρεώσεις μισθώσεων ⁴	2.104	968	2.889	733	6.694
	41.869	22.929	377.861	236.529	679.188

¹ Το «Σύνολο δανείων» περιλαμβάνει τα υπόλοιπα των δανείων (ανεξόφλητο κεφάλαιο) και των παραγώγων αντιστάθμισης ταμειακών ροών συμπεριλαμβανομένων των μελλοντικών 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 30 Ιουνίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, αντίστοιχα.

² Η «Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.» παρουσιάζεται 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.

³ Αφορούν υπόλοιπα υποχρεώσεων στις 30.06.2024 και 31.12.2023 όπως έχουν αναγνωριστεί στις αντίστοιχες Καταστάσεις Οικονομικής Θέσης αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται τα «Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις)», τα «Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) - Συνδεδεμένα μέρη», τα «Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) - ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.», οι «Προπωλήσεις ακινήτων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.», οι «Προπωλήσεις ακινήτων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. - Συνδεδεμένα μέρη» και οι «Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη» της σημείωσης 16.

⁴ Οι «Υποχρεώσεις μισθώσεων» περιλαμβάνουν τα μελλοντικά συμβατικά μισθώματα, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται σε παρούσα αξία βάσει του ΔΠΧΑ 16.

Κατά την 30.06.2024, τα βραχυπρόθεσμα τραπεζικά ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν κυρίως τις προγραμματισμένες μερικές αποπληρωμές κεφαλαίων εντός των επόμενων δώδεκα μηνών των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A., DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. και PYLAIA S.M.S.A., μετά την ολοκλήρωση της αναχρηματοδότησης τους τον Απρίλιο του 2024, όπως αναλύεται στη Σημείωση 14. Επίσης, τα τραπεζικά δάνεια περιλαμβάνουν δάνειο που έχει λάβει η θυγατρική εταιρία SINGIDUNUM - BUILDINGS D.O.O., η τροποποιητική σύμβαση του οποίου υπεγράφη την 16.12.2022, ανεξόφλητου κεφαλαίου €6,8 εκατ. με ημερομηνία λήξης 30.06.2025., καθώς και το τραπεζικό ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής εταιρίας LAMDA MALLS S.A. ύψους έως €35 εκατ..

Χρηματοδότηση για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό

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

Στις 07.04.2021, η Εταιρία υπέγραψε με τις παραπάνω τράπεζες συμφωνία για την επικαιροποίηση των βασικών επιχειρηματικών όρων του τραπεζικού δανεισμού, ως φυσικό επακόλουθο της εξέλιξης και ωρίμανσης του σχεδιασμού της Εταιρίας για τα προβλεπόμενα έργα και επενδύσεις της πρώτης πενταετίας του Έργου. Ο τραπεζικός δανεισμός αφορά στα κάτωθι:

(α) τη χρηματοδότηση των έργων υποδομών και άλλων αναπτύξεων κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας του Έργου (Φάση Α'), καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, με την έκδοση από την εταιρία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ομολογιακού δανείου ύψους έως €442 εκατ. (επιπλέον ποσού έως €100 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ), διάρκειας έως τη συμπλήρωση 10 ετών από την Ημερομηνία Μεταβίβασης,

(β) τη χρηματοδότηση για την εμπορική ανάπτυξη στη Λεωφ. Βουλιαγμένης (The Ellinikon Mall), καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, με την έκδοση από εταιρία ειδικού σκοπού ελεγχόμενη από τη LAMDA DEVELOPMENT S.A. ομολογιακού δανείου ύψους έως €415 εκατ. (επιπλέον ποσού έως €86 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ), διάρκειας έως τη συμπλήρωση 6 ετών από την πρώτη εκταμίευση (με δυνατότητα της εκδότριας εταιρίας για παράταση για περαιτέρω 5 έτη, ήτοι συνολικά για 11 έτη από την πρώτη εκταμίευση),

(γ) τη χρηματοδότηση για την εμπορική ανάπτυξη εντός της μαρίνας Αγ. Κοσμά (Riviera Galleria), καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, με την έκδοση από εταιρία ειδικού σκοπού ελεγχόμενη από τη LAMDA DEVELOPMENT S.A. ομολογιακού δανείου ύψους έως €102 εκατ. (επιπλέον ποσού έως €19,3 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ), διάρκειας έως τη συμπλήρωση 5 ετών από την πρώτη εκταμίευση (με δυνατότητα της εκδότριας εταιρίας για παράταση για περαιτέρω 6 έτη, ήτοι συνολικά για 11 έτη από την πρώτη εκταμίευση) και από κοινού με τις χρηματοδοτήσεις που αναφέρονται υπό (α) και (β) ανωτέρω,

(δ) την έκδοση εγγυητικής επιστολής ύψους €175 εκατ., προς εξασφάλιση της εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της LAMDA DEVELOPMENT S.A. για την κάλυψη τυχόν υπερβάσεων του προϋπολογισμένου κόστους της Φάσης Α του Έργου, καθώς και την κάλυψη τυχόν μειωμένων προσόδων από πωλήσεις ή/και εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων που προορίζονται για τη χρηματοδότηση του προϋπολογισμού της Φάσης Α του Έργου. Κατόπιν της από 29/06/2022 γραπτής συμφωνίας με τον Εκπρόσωπο τον Ομολογιούχων, το ποσό της προαναφερόμενης Εγγυητικής Επιστολής μειώθηκε από €175 εκατ. σε €160 εκατ..

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

της. Επιπλέον, αναφορικά με το (δ) παραπάνω, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. υπέγραψε την 6.4.2022 τα σχετικά συμβατικά έγγραφα.

Περαιτέρω, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. στις 23.06.2023 υπέγραψε με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank A.E.», «Τράπεζα Πειραιώς A.E.», «Τράπεζα Alpha Bank A.E.» συμφωνία για την επικαιροποίηση των βασικών επιχειρηματικών όρων κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού προς την ίδια ή/και θυγατρικές του Ομίλου LAMDA DEVELOPMENT με σκοπό τη χρηματοδότηση του Έργου.

Με την παραπάνω συμφωνία, αναφορικά με το (α) παραπάνω, τροποποιείται μεταξύ άλλων το ύψος του κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού για τη χρηματοδότηση των έργων υποδομών και άλλων αναπτύξεων που αφορούν στη Φάση Α' του Έργου, που ανέρχεται σε ύψος έως €120 εκατ. συν χρηματοδότηση του ΦΠΑ (επιπλέον ποσού έως €112 εκατ.), γεγονός που καλύπτει τις αναθεωρημένες ανάγκες της.

Περαιτέρω, το (δ) καταργήθηκε στις 23.06.2023, καθώς δεν υφίσταται πλέον ανάγκη έκδοσης της Εγγυητικής Επιστολής για την κάλυψη τυχόν υπερβάσεων του προϋπολογισμένου κόστους της Φάσης Α' του Έργου, καθώς και την κάλυψη τυχόν μειωμένων προσόδων από πωλήσεις ή/και εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων που προορίζονται για τη χρηματοδότηση του προϋπολογισμού της Φάσης Α' του Έργου.

Σε εκτέλεση τμήματος της συμφωνίας της 23.06.2023 αναφορικά με το έργο του Ελληνικού στις 8.12.2023 η LAMDA DEVELOPMENT S.A. και οι θυγατρικές της υπέγραψαν με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank A.E.», «Τράπεζα Πειραιώς A.E. και «Τράπεζα Alpha Bank A.E.» οριστικές συμβάσεις.

Αναφορικά με το (β) ανωτέρω, τροποποιείται μεταξύ άλλων, το ύψος του τραπεζικού δανεισμού για την εμπορική ανάπτυξη στη Λεωφ. Βουλιαγμένης (The Ellinikon Mall), που πλέον ανέρχεται σε ύψος έως €440 εκατ. (και του επιπλέον ποσού για την χρηματοδότηση του ΦΠΑ, που πλέον ανέρχεται σε έως €105 εκατ.), ενώ η διάρκεια της χρηματοδότησης ορίζεται έως την 30.09.2027 (με δυνατότητα της εκδότριας για παράταση έως την 30.09.2033).

Αναφορικά με το (γ) παραπάνω, τροποποιείται μεταξύ άλλων το ύψος του ομολογιακού δανείου για την εμπορική ανάπτυξη εντός της μαρίνας Αγ. Κοσμά (Riviera Galleria), που πλέον ανέρχεται σε ύψος έως €137 εκατ. (και του επιπλέον ποσού για την χρηματοδότηση του ΦΠΑ, που πλέον ανέρχεται σε έως €33 εκατ.) ενώ η διάρκεια της χρηματοδότησης ορίζεται έως την 30.09.2026 (με δυνατότητα της εκδότριας εταιρίας για παράταση έως την 30.09.2033).

Συνοπτικά, τα όρια της χρηματοδότησης για την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό, όπως ισχύουν 30.06.2024, παρουσιάζονται παρακάτω:

**Κοινοπρακτικός Τραπεζικός Δανεισμός
Χρηματοδότηση Φάση Α'**

	Νέα Χρηματοδότηση	Παλαιά Χρηματοδότηση
Οικιστικές αναπτύξεις, έργα υποδομών & άλλες αναπτύξεις	€120 εκατ.	€394 εκατ.
Εμπορικές αναπτύξεις The Ellinikon Mall & Riviera Galleria	€577 εκατ.	€517 εκατ.
Κάλυψη δαπανών ΦΠΑ	€249 εκατ.	€205 εκατ.
Σύνολο Δανείων	€946 εκατ.	€1.117 εκατ.

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

Εισπράξεις¹⁵ από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων

Οι συνολικές ταμειακές εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων από την έναρξη του έργου του Ελληνικού έως την 30.08.2024 ανέρχονται σε €776 εκατ., με το ποσό των συνολικών εισπράξεων το Α' Εξάμηνο 2024 στα €236 εκατ. (€297 εκατ. εισπράξεις από τις αρχές του έτους μέχρι το τέλος Αυγούστου 2024). Στις εν λόγω συνολικές εισπράξεις περιλαμβάνεται ποσό περίπου €32 εκατ. αναφορικά με τις πωλήσεις οικοπέδων για οικιστικές αναπτύξεις τον Ιούλιο 2024. Επισημαίνεται ότι από το συνολικό τίμημα της συναλλαγής €106 εκατ. ποσό περίπου €86 εκατ. αναμένεται να εισπραχθεί εντός του 2024 και το υπόλοιπο περίπου €20 εκατ. εντός του 2025, ενισχύοντας περαιτέρω τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου.

¹⁵ Διαθέσιμα στοιχεία 30.08.2024 (συνολικά ποσά από την έναρξη του έργου). Περιλαμβάνει (α) εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων μέσω συμβολαιογραφικής πράξης και (β) κατατεθειμένες προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση/μισθωση ακινήτων

Μετά την επιτυχημένη πορεία πωλήσεων των οικιστικών αναπτύξεων στο παράκτιο μέτωπο, επιταχύνθηκε η διάθεση επιλεγμένων διαμερισμάτων στη Γειτονιά Little Athens, με τις κρατήσεις από ενδιαφερόμενους αγοραστές να ανέρχονται πλέον για 318 διαμερίσματα ή περίπου 72% αυτών των επιλεγμένων διαμερισμάτων.

Έκδοση Πράσινου Κοινού Ομολογιακού Δανείου

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

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

Η Διοίκηση βασιζόμενη στα υφιστάμενα επίπεδα ρευστών διαθεσίμων αλλά και στις προβλέψεις της για τις μελλοντικές ταμειακές ροές είναι πεπεισμένη ότι ο Όμιλος και η Εταιρία θα παράγουν επαρκείς ταμειακές ροές από τις συνεχιζόμενες δραστηριότητες τους καθώς και από τις χρηματοδοτικές τους δραστηριότητες ώστε να ικανοποιούνται επαρκώς οι μελλοντικές ανάγκες κεφαλαίου κίνησης και οι λοιπές ταμειακές απαιτήσεις. Ο Όμιλος και η Εταιρία έχουν καλή φήμη, αξιόλογη πιστοληπτική ικανότητα και άριστη και εποικοδομητική σχέση με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και το επενδυτικό κοινό που τους χρηματοδοτούν, γεγονός τα οποία διευκολύνουν τις διαπραγματεύσεις αναφορικά με την αναχρηματοδότηση και την εξασφάλιση πρόσθετων κεφαλαίων ώστε να εκπληρώσουν απρόσκοπτα το επενδυτικό τους πλάνο, γεγονός που αποδεικνύεται από τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την χρηματοδότηση της αξιοποίησης της επένδυσης στο Ελληνικό και την έκδοση Πράσινου Κοινού Ομολογιακού Δανείου (σημείωση [14](#)).

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από τον Όμιλο καθ' υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από το Χρηματοοικονομικό Τμήμα του Ομίλου. Το Χρηματοοικονομικό Τμήμα του Ομίλου επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκουσ τρέχοντες λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκή κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα θεωρούνται στοιχεία με υψηλό πιστωτικό κίνδυνο, καθώς οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα ασκούν σημαντική πίεση στις εγχώριες τράπεζες. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς.

Πέραν των ανωτέρω, στη σημείωση [26](#) αναφέρονται οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της Εταιρίας και του Ομίλου σε σχέση με εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας τους από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

ii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό του Ομίλου που συνάπτεται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Ο κίνδυνος αυτός εν μέρει αντισταθμίζεται μέσω των ταμειακών διαθεσίμων που διακρατούνται σε κυμαινόμενα επιτόκια. Επίσης, ο Όμιλος εξετάζει την έκθεσή του 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.

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου με κυμαινόμενο επιτόκιο. Ο Όμιλος διαχειρίζεται επίσης τον κίνδυνο επιτοκίου, έχοντας ένα ισορροπημένο χαρτοφυλάκιο των δανείων με σταθερό και κυμαινόμενο επιτόκιο δανεισμού. Στις 30 Ιουνίου 2024 περίπου το 48% (31.12.2023: 48%) των δανείων του Ομίλου ήταν με σταθερό επιτόκιο, που αφορά το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο της Εταιρίας ονομαστικής αξίας €320 εκατ. με απόδοση των ομολογιών 3,40%, καθώς και το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο, υπό το Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου, της Εταιρίας ονομαστικής αξίας €230 εκατ. με απόδοση των ομολογιών 4,70%.

Συγκεκριμένα κατά την 30.06.2024, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, ο Όμιλος έχει συνάψει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος των δανείων των θυγατρικών LAMDA DOMI S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., THE MALL ATHENS S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. συνολικού ποσού €295,5 εκατ.. Το ποσοστό της ονομαστικής αξίας των συγκεκριμένων δανείων η οποία αντισταθμίζεται μέσω των παραπάνω συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων

ξεπερνά το 50% επί του συνόλου της ονομαστικής τους αξίας. Παράλληλα, ο Όμιλος είχε συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μελλοντικές τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις της θυγατρικής ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. για ποσό έως €100,0 εκατ. και λήξη τον Ιούνιο του 2031. Η συγκεκριμένη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων τερματίστηκε κατά τη διάρκεια του πρώτου τριμήνου 2024, καθώς η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. δεν έχει κάνει χρήση τραπεζικών δανειακών συμβάσεων.

Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Η μεταβολή της εύλογης αξίας των παραγώγων προϊόντων (συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων) καταχωρήθηκε το 2024 στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος καθώς εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου, με εξαίρεση αυτή που αφορούσε την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., καθώς και το αναποτελεσματικό μέρος (κέρδος προ αναβαλλόμενης φορολογίας €418,4 χιλ.) των νέων συμφωνιών παραγώγων που αφορούσε τα δάνεια των εμπορικών κέντρων όπως αναχρηματοδοτήθηκαν τον Απρίλιο 2024, το οποίο καταχωρήθηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Επίσης, στο πρώτο τρίμηνο 2024 διακανονίστηκαν ταμειακά οι συμφωνίες παραγώγων που συνδέονταν με τα δάνεια των εμπορικών κέντρων όπως ίσχυαν πριν από την αναχρηματοδότηση τους, και το συσσωρευμένο αποθεματικό αντιστάθμισης (καθαρό κέρδος) αναταξινομήθηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Οι παρακάτω αναλύσεις ευαισθησίας των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) 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 30 Ιουνίου 2024, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα είχε +/-€9,1 εκατ. επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος σε ετήσια βάση σε επίπεδο Ομίλου και καμία επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος σε επίπεδο Εταιρίας. Αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της περιόδου και στα ίδια κεφαλαία του Ομίλου.

β) Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Ο Όμιλος στις σημειώσεις της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων, ως εξής:

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

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

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

Τα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση [5](#)), τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα (σημείωση [19](#)), καθώς και τα λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία (σημείωση [13](#)).

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι δραστηριότητες του Ομίλου αφορούν τον επιχειρηματικό τομέα της ακίνητης περιουσίας σε Ελλάδα και Βαλκάνια. Το Διοικητικό Συμβούλιο (το οποίο είναι υπεύθυνο για την λήψη των οικονομικών αποφάσεων) ορίζει τους τομείς δραστηριότητας σύμφωνα με την χρήση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και την γεωγραφική του τοποθεσία.

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί τα λειτουργικά αποτελέσματα των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ξεχωριστά με σκοπό την διάθεση πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσης. Η αξιολόγηση της απόδοσης του τομέα βασίζεται στα Έσοδα, στο EBITDA (Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων), καθώς και στα Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος εφαρμόζει τις ίδιες αρχές για την επιμέτρηση των λειτουργικών αποτελεσμάτων των τομέων με αυτές της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Ο Όμιλος στο τέλος του 2023, σε συνέχεια του εταιρικού μετασχηματισμού της Lamda Malls S.A. που ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο 2023, προχώρησε σε αναδρομική αναθεώρηση του τρόπου παρακολούθησης των λειτουργικών τομέων του, πραγματοποιώντας αναταξινόμηση συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων που σχετίζονται με τον υπο-όμιλο Lamda Malls.

A) Λειτουργικοί τομείς Ομίλου

Λειτουργικός τομέας «Ελληνικό»:	Περιλαμβάνει τις δραστηριότητες της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., καθώς και τις διοικητικές και χρηματοδοτικές δραστηριότητες που σχετίζονται με το έργο στο Ελληνικό.
Λειτουργικός τομέας «Lamda Malls Group»:	Περιλαμβάνει τις δραστηριότητες των εν λειτουργία εμπορικών κέντρων The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens, τις εμπορικές αναπτύξεις υπό κατασκευή The Ellinikon Mall (πρώην Vouliagmenis Malls) και Riviera Galleria, καθώς και τις διοικητικές υπηρεσίες και υπηρεσίες διαχείρισης του υπο-ομίλου Lamda Malls.
Λειτουργικός τομέας «Μαρίνες»:	Περιλαμβάνει τις δραστηριότητες της Μαρίνας Φλοίσβου και Αγίου Κοσμά.
Λειτουργικός τομέας «Λοιπά κτίρια και οικόπεδα»:	Περιλαμβάνει τις δραστηριότητες σχετικά με τη διαχείριση και ανάπτυξη λοιπών ακινήτων (κυρίως κτίρια γραφείων και οικόπεδα προς πώληση/ανάπτυξη) του Ομίλου σε Ελλάδα και Βαλκάνια.
Λειτουργικός τομέας «Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες»:	Περιλαμβάνει τις διοικητικές υπηρεσίες της Εταιρίας, καθώς και λοιπές δραστηριότητες του Ομίλου στους κλάδους τις ψυχαγωγίας, της πράσινης ενέργειας και των νέων τεχνολογιών.

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για την περίοδο 1.1.2024-30.06.2024 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

	Ακίνητη περιουσία				ΒΑΛΚΑΝΙΑ	Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Απαλοιφές μεταξύ τομέων	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ							
	Ελληνικό	Lamda Malls Group	Μαρίνες	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα			
Πωλήσεις σε τρίτους	161.741	52.153	15.430	350	15.210	1.546	-	246.430
Διατομεακές Πωλήσεις	-	1.352	321	2	-	7.748	(9.423)	-
Σύνολο Πωλήσεων	161.741	53.505	15.751	352	15.210	9.294	(9.423)	246.430
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	204	7.292	-	(568)	-	-	-	6.928
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	(109.310)	-	-	-	(15.205)	(33)	-	(124.548)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	-	-	-	-	(50)	-	-	(50)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-	(7.295)	-	(639)	-	-	460	(7.474)
Έξοδα σχετιζόμενα με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό	(45.513)	(3.748)	-	-	-	-	-	(49.261)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	4.100	-	-	-	4.100
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	(1.686)	(1.926)	-	(115)	(7.969)	-	(11.696)
Λοιπά	129	(1.538)	(3.990)	(105)	(743)	(6.608)	1.422	(11.433)
Μερίδιο αποτελέσματος κοινοπραξιών και συνδεδεμένων επιχειρήσεων, έσοδα από μερίσματα και αναπροσαρμογή αξίας επένδυσης λόγω εξαγοράς ποσοστού	(129)	-	-	-	542	4	-	417
EBITDA	7.122	46.530	9.835	3.140	(361)	(5.312)	(7.541)	53.413
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(204)	(7.292)	-	568	-	-	-	(6.928)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων	-	-	-	-	50	-	-	50
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	(4.100)	-	-	-	(4.100)
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	6.918	39.238	9.835	3.708	(311)	(5.312)	(7.541)	42.435
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.432	4.635	246	348	61	12.588	(9.649)	10.661
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(27.051)	(28.395)	(2.993)	(16)	(1.260)	(10.540)	2.903	(67.352)

Τα αποτελέσματα της Μαρίνας Αγ. Κοσμά συμπεριλαμβάνονται στον λειτουργικό τομέα «Μαρίνες».

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για την περίοδο 1.1.2023-30.06.2023 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητη περιουσία				ΒΑΛΚΑΝΙΑ	Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Απαλοιφές μεταξύ τομέων	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ							
	Ελληνικό	Lamda Malls Group	Μαρίνες	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα				
Πωλήσεις σε τρίτους	71.859	48.798	13.651	549	5	1.393	-	136.255
Διατομεακές Πωλήσεις	-	1.444	312	4	-	7.838	(9.598)	-
Σύνολο Πωλήσεων	71.859	50.242	13.963	553	5	9.231	(9.598)	136.255
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	728	43.920	-	300	(58)	-	-	44.890
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	(37.048)	-	-	-	-	(22)	-	(37.070)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	-	-	-	-	(261)	-	-	(261)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-	(7.327)	-	(252)	-	-	461	(7.118)
Έξοδα σχετιζόμενα με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό	(43.388)	(2.622)	-	-	-	-	-	(46.010)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	(1.990)	(1.559)	-	(119)	(6.778)	-	(10.446)
Λοιπά	204	(936)	(3.413)	(134)	(275)	(6.458)	2.617	(8.395)
Μερίδιο αποτελέσματος κοινοπραξιών και συνδεδεμένων επιχειρήσεων, έσοδα από μερίσματα και αναπροσαρμογή αξίας επένδυσης λόγω εξαγοράς ποσοστού	(65)	-	-	-	42	(211)	-	(234)
ΕΒΙΤΔΑ	(7.710)	81.287	8.991	467	(666)	(4.238)	(6.520)	71.611
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(728)	(43.920)	-	(300)	58	-	-	(44.890)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων	-	-	-	-	261	-	-	261
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (ΕΒΙΤΔΑ) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	(8.438)	37.367	8.991	167	(347)	(4.238)	(6.520)	26.982
Χρηματοοικονομικά έσοδα	4.803	827	28	104	51	5.402	(3.137)	8.078
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(30.469)	(19.929)	(3.092)	(155)	(1.399)	(11.533)	3.087	(63.490)

Τα αποτελέσματα της Μαρίνας Αγ. Κοσμά συμπεριλαμβάνονται στον λειτουργικό τομέα «Μαρίνες».

Μεταβιβάσεις και συναλλαγές μεταξύ τομέων πραγματοποιούνται με πραγματικούς εμπορικούς όρους και συνθήκες, σύμφωνα με αυτά που ισχύουν για συναλλαγές με τρίτους.

Οι Πωλήσεις σε τρίτους ανά κατηγορία παρεχόμενων υπηρεσιών και λειτουργικό τομέα για την περίοδο 01.01.2024 – 30.06.2024 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

	Ακίνητη περιουσία					Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ				ΒΑΛΚΑΝΙΑ		
	Ελληνικό	Lamda Malls Group	Μαρίνες	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα		
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων - τρίτα μέρη	8.195	47.803	1.637	203	5	-	57.843
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων - συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-	-	3	3
Υπηρεσίες ελλιμενισμού	-	-	13.355	-	-	-	13.355
Έσοδα χώρων στάθμευσης	-	4.350	438	133	-	-	4.921
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας - τρίτα μέρη	229	-	-	-	-	7	236
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων - τρίτα μέρη	108.989	-	-	14	15.205	63	124.271
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων - συνδεδεμένα μέρη	29.500	-	-	-	-	-	29.500
Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων	3.209	-	-	-	-	-	3.209
Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών - τρίτα μέρη	2.117	-	-	-	-	-	2.117
Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών - συνδεδεμένα μέρη	9.500	-	-	-	-	-	9.500
Λοιπές δραστηριότητες	2	-	-	-	-	1.473	1.475
Σύνολο πωλήσεων σε τρίτους	161.741	52.153	15.430	350	15.210	1.546	246.430

Οι Πωλήσεις σε τρίτους ανά κατηγορία παρεχόμενων υπηρεσιών και λειτουργικό τομέα για την περίοδο 01.01.2023 - 30.06.2023 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητη περιουσία					Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
	ΕΛΛΗΝΙΚΟ	ΕΛΛΑΔΑ		ΒΑΛΚΑΝΙΑ	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα		
	Ελληνικό	Lamda Malls Group	Μαρίνες	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα		
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων - τρίτα μέρη	7.776	44.981	1.517	547	5	-	54.826
Υπηρεσίες ελλιμενισμού	-	-	11.769	-	-	-	11.769
Έσοδα χώρων στάθμευσης	-	3.817	365	2	-	-	4.184
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας - τρίτα μέρη	174	-	-	-	-	14	188
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων - τρίτα μέρη	58.936	-	-	-	-	36	58.972
Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων	2.678	-	-	-	-	-	2.678
Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών - τρίτα μέρη	2.279	-	-	-	-	-	2.279
Λοιπές δραστηριότητες	16	-	-	-	-	1.343	1.359
Σύνολο πωλήσεων σε τρίτους	71.859	48.798	13.651	549	5	1.393	136.255

Ποσά σε € χιλ.

30 Ιουνίου 2024	Ακίνητη περιουσία					Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ				ΒΑΛΚΑΝΙΑ		
	Ελληνικό	Lamda Malls Group	Μαρίνες	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα		
Περιουσιακά στοιχεία ανά τομέα	1.967.692	1.767.271	176.284	15.664	40.023	257.930	4.224.864
Κεφαλαιουχικές Δαπάνες (CAPEX)	18.269	17.947	916	-	-	857	37.989
Υποχρεώσεις ανά τομέα	1.411.522	909.327	132.915	1.383	7.088	567.379	3.029.614
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες	38.973	-	-	-	41	2.643	41.657

Ποσά σε € χιλ.

31 Δεκεμβρίου 2023	Ακίνητη περιουσία					Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ				ΒΑΛΚΑΝΙΑ		
	Ελληνικό	Lamda Malls Group	Μαρίνες	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα		
Περιουσιακά στοιχεία ανά τομέα	1.920.468	1.763.419	175.408	35.084	55.934	203.685	4.153.998
Κεφαλαιουχικές Δαπάνες (CAPEX)	23.827	40.394	1.325	162	-	825	66.533
Υποχρεώσεις ανά τομέα	1.423.522	894.244	132.789	7.382	22.049	483.154	2.963.140
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες	32.449	-	-	-	1.422	2.638	36.509

Η συμφωνία των Ενοποιημένων λειτουργικών αποτελεσμάτων (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των τομέων με τα συνολικά αποτελέσματα μετά φόρων του Ομίλου είναι ως εξής:

	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	42.435	26.982
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	6.928	44.890
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων	(50)	(261)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	4.100	-
EBITDA	53.413	71.611
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης παγίων	(5.992)	(5.108)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	10.661	8.078
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(67.352)	(63.490)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(9.270)	11.091
Φόρος εισοδήματος	(8.965)	7.093
Καθαρά κέρδη/(ζημιές)	(18.235)	18.184

Β) Γεωγραφικοί τομείς Ομίλου

Ποσά σε € χιλ.

	Σύνολο πωλήσεων		Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ελλάδα	231.220	136.250	3.310.530	3.267.062
Βαλκάνια	15.210	5	43	1.425
Σύνολο	246.430	136.255	3.310.573	3.268.487

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης	1.218.340	1.136.144	1.840	1.840
Μεταβολές δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων επενδυτικών ακινήτων	3.211	7.261	-	-
Μεταβολές εύλογης αξίας	24.908	65.243	-	-
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	(451)	-	-
Κεφαλαιουχικές δαπάνες σε επενδυτικά ακίνητα	269	12.098	-	-
Μεταφορές από ενσώματα πάγια – σε κόστος κτήσης	-	4.240	-	-
Μεταφορά προπληρωθέντος μισθώματος εδαφικών εκτάσεων	-	8.955	-	-
Εφαρμογή ΔΠΧΑ 5 – Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	-	(15.150)	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα - σε λειτουργία	1.246.728	1.218.340	1.840	1.840
Υπόλοιπο έναρξης	934.972	874.470	-	-
Μεταβολές εύλογης αξίας ³	(17.980)	32.013	-	-
Μεταφορές σε αποθέματα – σε εύλογη αξία (σημείωση 9) ⁴	(13.254)	(51.437)	-	-
Μεταφορές από αποθέματα – σε κόστος κτήσης (σημείωση 9) ²	30.115	26.819	-	-
Μεταφορές σε δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – σε εύλογη αξία (σημείωση 15)	-	(1.050)	-	-
Μεταφορές από δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – σε κόστος κτήσης (σημείωση 15)	-	1.501	-	-
Μεταφορές από ενσώματα πάγια – σε κόστος κτήσης	-	4.987	-	-
Κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδύσεων σε ακίνητα ¹	24.142	31.889	-	-
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 17)	-	15.780	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα - υπό ανάπτυξη	957.995	934.972	-	-
Υπόλοιπο λήξης	2.204.723	2.153.312	1.840	1.840

¹ Το ποσό των €24,1 εκατ. αφορά κυρίως κεφαλαιουχικές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν κατά το πρώτο εξάμηνο 2024 για τα επενδυτικά ακίνητα υπό ανάπτυξη στο έργο του Ελληνικού, συμπεριλαμβανομένων και των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall και Riviera Galleria.

² Το ποσό των €30,1 εκατ. αφορά σε έργα υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για τα οποία εντός του Α' εξαμήνου η διοίκηση του Ομίλου αποφάσισε την ανάπτυξη τους με σκοπό τη μελλοντική μίσθωση/εμπορική εκμετάλλευσή τους, αντί της ανάπτυξης με σκοπό τη μελλοντική πώλησή τους όπως ίσχυε στις 31.12.2023.

³ Το ποσό των €18,0 εκατ. αφορά ζημιές εύλογης αξίας των έργων υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για το Α' Εξάμηνο 2024, λαμβάνοντας υπόψη και το υψηλότερο κόστος κατασκευής συγκεκριμένων έργων.

⁴ Το ποσό των €13,3 εκατ. αφορά σε έργα υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για τα οποία εντός του Α' εξαμήνου η διοίκηση του Ομίλου αποφάσισε τη μελλοντική πώλησή τους, αντί της ανάπτυξης τους με σκοπό τη μελλοντική μίσθωση/εμπορική εκμετάλλευσή τους όπως ίσχυε στις 31.12.2023.

Στις επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνεται ακίνητο το οποίο εκμισθώνεται βάσει λειτουργικών μισθώσεων εύλογης αξίας €212,0 εκατ. και αφορά στο εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos. Η υποχρέωση μίσθωσης του εν λόγω ακινήτου κατά την 30.06.2024 ανέρχεται σε €88,1 εκατ. (31.12.2023: €85,2 εκατ.) και σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 συμπεριλαμβάνεται παραπάνω στις «επενδύσεις σε ακίνητα – σε λειτουργία».

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα του Ομίλου για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης αυτών, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα

φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων του Ομίλου.

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

Οι κύριες παραδοχές των αποτιμήσεων στις 30.06.2024 σε σύγκριση με τις κύριες παραδοχές των αποτιμήσεων κατά την 31.12.2023 παρουσιάζονται παρακάτω.

A. Επενδύσεις σε Ακίνητα - Σε Λειτουργία

Η εύλογη αξία τόσο των εμπορικών κέντρων όσο και των γραφείων, έχει επιμετρηθεί με την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) ακολουθώντας ως κύριες παραδοχές τις ακόλουθες:

- Αναφορικά με τα Εμπορικά Κέντρα, το The Mall Athens και το Designer Outlet Athens είναι free-hold, το Mediterranean Cosmos είναι lease-hold, με διάρκεια εκμετάλλευσης έως το 2065, και το Golden Hall είναι lease-hold με διάρκεια εκμετάλλευσης έως το 2103. Σε ότι αφορά τα κτίρια γραφείων, αυτά ανήκουν στην κυριότητα του Ομίλου.
- Εν συντομία, τα discount rates και exit yields των τελευταίων αποτιμήσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς συνοψίζονται στον κάτωθι πίνακα :

	Discount rates		Exit yields	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Εμπορικά κέντρα				
The Mall Athens	8,45%	8,45%	6,95%	6,95%
Mediterranean Cosmos	9,50%	9,50%	8,75%	8,75%
Golden Hall	9,15%	9,15%	7,65%	7,65%
Designer Outlet Athens	9,10%	9,10%	7,10%	7,10%

- Αναφορικά με το ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματούχος στα Εμπορικά Κέντρα (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), αυτό αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή. Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) μέσος πληθωρισμός που έχει χρησιμοποιηθεί για όλη την περίοδο υπολογισμού βασίζεται σε κλιμακούμενο μέσο πληθωρισμό σε ακολουθία προβλέψεων περιόδου 2024-2033+, εύρους από +1,95% έως και +2,55%.
- Τα discount rates και exit yields την 30.06.2024, δεν παρουσιάζουν σημαντικές μεταβολές σε σχέση με την 31.12.2023 που αντανakλά ως ένα βαθμό τις συνθήκες που επικρατούν στην Ελληνική οικονομία και την αγορά ακινήτων, αποτυπώνοντας τα επιχειρηματικά σχέδια προς υλοποίηση αναφορικά με την ποιοτική αναβάθμιση/ανακαίνιση του The Mall Athens και την ενεργειακή αναβάθμιση των The Mall Athens Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens, στο πλαίσιο συμμόρφωσης του Ομίλου με τα κριτήρια ESG αναφορικά με ενέργειές του προς το Περιβάλλον, τη στάση του προς την Κοινωνία, και την Εταιρική Διακυβέρνηση που εφαρμόζει.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, με βάση τις εκτιμώμενες εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα σε λειτουργία, προέκυψαν κέρδη εύλογης αξίας ύψους €24,9 εκατ. (31.12.2023: €65,2 εκατ.), κυρίως λαμβάνοντας υπόψιν τις προβλεπόμενες συμβατικά αναπροσαρμογές των μισθωμάτων λόγω αύξησης του πληθωρισμού, την αύξηση των εσόδων των εμπορικών κέντρων και τις χαμηλότερες λειτουργικές ή/και κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με μέτρα πρόληψης και προστασίας μετά την ύφεση της πανδημίας COVID-19.

Ανάλυση ευαισθησίας

Οι σημαντικότερες μεταβλητές αξιολόγησης των επενδυτικών ακινήτων είναι οι παραδοχές αναφορικά με το μελλοντικό EBITDA (συμπεριλαμβανομένων και των εκτιμήσεων αναφορικά με τα μελλοντικά μηνιαία μισθώματα) του κάθε επενδυτικού ακινήτου καθώς και τα προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) που εφαρμόζονται για την αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου. Ως εκ' τούτου, στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται 6 βασικά σενάρια αναφορικά με την επίπτωση που θα έχουν στις αποτιμήσεις των κάτωθι επενδυτικών ακινήτων μια αύξηση/μείωση του discount rate κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%) ανά Εμπορικό Κέντρο, 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. Ευρώ)	Discount rates		Exit yields		Δείκτης Τιμών Καταναλωτή	
	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%
The Mall Athens	(8,1)	8,2	(8,4)	9,0	1,0	(1,0)
Mediterranean Cosmos	(3,2)	3,2	(1,9)	1,9	0,9	(0,9)
Golden Hall	(5,0)	5,1	(4,5)	4,8	1,6	(1,5)
Designer Outlet Athens	(2,0)	2,1	(2,1)	2,2	2,5	(2,4)
Εμπορικά Κέντρα	(18,3)	18,6	(16,9)	17,9	6,0	(5,8)

Επί του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων σε λειτουργία του Ομίλου υφίστανται βάρη και προσημειώσεις την 30.06.2024.

B. Επενδύσεις σε Ακίνητα – Υπό Ανάπτυξη

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

- Καταστήματα λιανικής και παροχής υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένων εμπορικών κέντρων (The Ellinikon Mall) και την εμπορική ανάπτυξη της Riviera Galleria εντός της Μαρίνας Αγίου Κοσμά, καθώς και χώρων στάθμευσης.
- Τουριστικές και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, καθώς και χώρους αναψυχής, θέρετρα και χώρους αθλητικών εγκαταστάσεων.
- Γραφεία και εγκαταστάσεις εκπαίδευσης και έρευνας, όπως σχολεία, πανεπιστήμια, ερευνητικά κέντρα και λοιπές σχετικές εγκαταστάσεις.
- Χώροι αναψυχής και πρασίνου, εστίασης και αναψυκτήριων, αθλητικών εγκαταστάσεων και λοιπών πολιτιστικών δραστηριοτήτων, κοινωφελών λειτουργιών και πρότυπων αστικών υποδομών.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, με βάση τις εκτιμώμενες εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα υπό ανάπτυξη, προέκυψαν ζημιές εύλογης αξίας ύψους €(18,0) εκατ. (31.12.2023: κέρδη €32,0 εκατ.), λαμβάνοντας υπόψιν και το υψηλότερο κόστος κατασκευής συγκεκριμένων έργων.

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

	Discount rates		Exit yields	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Επενδύσεις σε Ακίνητα – Υπό Ανάπτυξη	6,55%-11,54%	6,55%-11,54%	4,25%-8,50%	4,25%-8,50%

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

Ανάλυση ευαισθησίας

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

Ποσά σε € εκατ.	Discount rates		Exit yields		Επίπτωση χρονισμού ¹	Μεταβολή κατασκευαστικού κόστους ²	
	-0,50%	+0,50%	-0,50%	+0,50%	+12 μήνες	-15%	+15%
Επίπτωση στις αποτιμήσεις	97,2	(90,1)	77,5	(67,0)	(17,4)	196,6	(190,3)

¹ Η επίπτωση χρονισμού σχετίζεται κυρίως με την ενδεχόμενη καθυστέρηση στον προγραμματισμένο χρόνο έκδοσης οικοδομικών αδειών των επενδυτικών ακινήτων της Α΄ Φάσης, εντός της οποίας και εντάσσεται το μεγαλύτερο μέρος των εν λόγω ακινήτων.

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

Επί μέρους των επενδυτικών ακινήτων υπό ανάπτυξη του Ομίλου υφίστανται βάρη και προσημειώσεις.

Οι προαναφερόμενες εκτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων έχουν λάβει υπόψη, την οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα όπως περιγράφεται στη σημείωση [2.1](#), και το εξαγόμενο αποτέλεσμα των αποτιμήσεων από τους ανεξάρτητους εκτιμητές αποτελεί τη βέλτιστη, βάσει των συνθηκών, εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. 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 την πορεία του κορωνοϊού COVID-19 και λοιπών ασθενειών, τον γεωπολιτικό κίνδυνο που προέρχεται από τον πόλεμο στην Ουκρανία και τον πόλεμο στην Μ. Ανατολή, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας, την ενεργειακή κρίση, καθώς και τις πληθωριστικές πιέσεις. Το οικονομικό περιβάλλον παραμένει ασταθές λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη συνεχιζόμενη σύγκρουση στην Ουκρανία και τον πόλεμο στη Γάζα, με τον τελευταίο να έχει γίνει ένα μακροχρόνιο θέμα περιφερειακής αναταραχής, ενώ διαφαίνεται ότι και οι επικείμενες προεδρικές εκλογές στις ΗΠΑ μπορεί επίσης να δημιουργήσουν μια πρόσθετη πηγή σκεπτικισμού στους αναλυτές που επικεντρώνονται στην Αμερική και τον ρόλο των ΗΠΑ ως τον πιο σημαντικό πυλώνα για την παγκόσμια πολιτική και οικονομική σταθερότητα. Επιπρόσθετα, το πρόβλημα της εφοδιαστικής αλυσίδας που οδήγησε σε αυξήσεις των τιμών στο κόστος των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, έχει επηρεάσει τις αγορές παγκοσμίως και έχει δημιουργήσει πληθωριστικές πιέσεις που οδήγησαν σε ένα άνευ προηγουμένου περιβάλλον υψηλών επιτοκίων που επιδρά σχεδόν σε όλους τους οικονομικούς τομείς. Η αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων τους τελευταίους 6 μήνες έχει προκαλέσει κάποια αισιοδοξία στους οικονομολόγους ότι ο κύκλος των αυξήσεων των επιτοκίων έχει τελειώσει και σύντομα θα δούμε τα πρώτα βήματα που κάνουν οι κεντρικές τράπεζες για αποκλιμάκωση των επιτοκίων. Η μείωση των επιτοκίων αναμένεται να ενισχύσει τη δραστηριότητα στους περισσότερους οικονομικούς τομείς και ιδιαίτερα στον τομέα των ακινήτων. Τέλος, μεία θα πρέπει να γίνει και στην κλιματική αλλαγή, οι επιπτώσεις της οποίας θα αρχίσουν να γίνονται ολοένα και πιο αισθητές λόγω της έντασης φαινομένων όπως οι πλημμύρες και οι πυρκαγιές που εγκυμονούν σοβαρούς κινδύνους για την αγορά των ακινήτων επιφέροντας νέες προκλήσεις.

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

Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι εξωτερικοί εκτιμητές επισημαίνουν ότι οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον, με όγκους συναλλαγών και άλλα σχετικά στοιχεία σε επίπεδα όπου υπάρχουν επαρκή στοιχεία αγοράς για να βασιστούν οι απόψεις της αξίας για την εκάστοτε εκτιμητική εργασία. Είναι επίσης εμφανές ότι η Ελληνική αγορά ακινήτων είναι αντικυκλική και ως εκ τούτου ακολουθεί θετική τροχιά, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες ώριμες αγορές της Ευρωζώνης που έχουν δεχθεί το πλήγμα από τα υψηλά επιτόκια. Το κόστος του κρατικού δανεισμού έχει βελτιωθεί δραστικά και ευθυγραμμίζεται με τις άλλες οικονομίες της Ευρωζώνης, αλλά εξακολουθεί να παραμένει υψηλότερο από τις άλλες οικονομίες της Ευρωζώνης, με εξαίρεση την Ιταλία. Οι αποδόσεις των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (GGB) άρχισαν να συμπιέζονται από το 4ο τρίμηνο του 2023 ως απόρροια του γεγονότος ότι η Ελλάδα έλαβε την επενδυτική βαθμίδα από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης. Αυτό μαζί με την πολιτική σταθερότητα, θα οδηγήσει σε περαιτέρω σταθεροποίηση του μακροοικονομικού

περιβάλλοντος και θα ενισχύσει την προσπάθεια για βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη και μείωση του δημοσίου ελλείμματος ως ποσοστό του ΑΕΠ. Ο μόνος περιορισμός σε αυτήν την κατάσταση είναι το σταθερό πληθωριστικό περιβάλλον που υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών λόγω του επίμονου δομικού πληθωρισμού που δημιουργεί έναν φαύλο κύκλο όσον αφορά τους μισθούς και τις τιμές των αγαθών. Από την άλλη πλευρά, οι Ελληνικές τράπεζες έχουν εξορθολογήσει τους ισολογισμούς τους από τα περισσότερα Μη Εξυηρητούμενα Δάνεια και τις Μη Εξυηρητούμενες Εκθέσεις, και επομένως έχουν ενισχύσει την οικονομική τους θέση και είναι σε καλύτερη θέση να βοηθήσουν την ανάπτυξη της οικονομίας προσφέροντας χρηματοδότηση χρέους τόσο σε εταιρίες όσο και σε νοικοκυριά. Η πιστωτική επέκταση ενισχύεται περαιτέρω από τη διάθεση των κονδυλίων του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας σε διάφορα έργα που αναπτύχθηκαν από εταιρίες που επικεντρώνονται στην Ελλάδα.

Στο πλαίσιο αυτό, δεδομένων των περιστάσεων, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές δηλώνουν πως έχουν παρακολουθήσει στενά την αγορά ακινήτων και έχουν διαμορφώσει την καλύτερη δυνατή προσέγγιση εκτίμησης δεδομένων των συνθηκών που επικρατούν στην αγορά. Ωστόσο, η κατάσταση συνεχίζει να αλλάζει στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και οι πληθωριστικές πιέσεις έχουν αρχίσει να περιορίζονται, εξέλιξη που θα αντανάκλαται στις κινήσεις των επιτοκίων που αναμένεται να μειωθούν σταδιακά από τα ιστορικά υψηλά τους το τρίτο τρίμηνο του 2023. Οι αγορές έχουν ήδη υιοθετήσει μια τέτοια στροφή στην πολιτική των κεντρικών τραπεζών κάτι που μετάβαλε τη διάθεση στα χρηματιστήρια αλλά και τη διάθεση των επενδυτών να αναλάβουν περισσότερο αναπτυξιακό ρίσκο στον τομέα των ακινήτων. Ως εκ τούτου, είναι μόνο η αναταραχή λόγω των συγκρούσεων στην Ουκρανία και τη Γάζα και οι προεδρικές εκλογές στις ΗΠΑ που παρακολουθούνται επί του παρόντος από οικονομικούς αναλυτές και επενδυτές. Ο πόλεμος στην Ουκρανία φαίνεται να μην έχει προφανές τέλος· ωστόσο, οι ειρηνευτικές συνομιλίες για τον πόλεμο στη Γάζα συνεχίζονται και υπάρχουν σταθερά σημάδια στον ορίζοντα για την επίτευξη συμφωνίας μεταξύ της ισραηλινής κυβέρνησης και της Χαμάς, κάτι που αναμένεται να σταματήσει την ένταση στην περιοχή. 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 Πραγματογνομώνων (RICS) (VPGA 10: Valuations in markets susceptible to change: certainty and uncertainty).

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

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

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

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

Κατά τον προσδιορισμό της επιμέτρησης της εύλογης αξίας, ελήφθη υπόψη ο αντίκτυπος πιθανών θεμάτων που σχετίζονται με το κλίμα, συμπεριλαμβανομένης της νομοθεσίας, που μπορεί να επηρεάσει την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων στις οικονομικές καταστάσεις. Ειδικά για τις επενδύσεις σε ακίνητα (σε λειτουργία και υπό ανάπτυξη), ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη την επίδραση των φυσικών και μεταβατικών κινδύνων, καθώς και εάν οι επενδυτές θα λάμβαναν υπόψη τους αυτούς τους κινδύνους στις εκτιμήσεις τους. Ο Όμιλος 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, ο Όμιλος πιστεύει ότι θα μπορούσε, σε κάποιο βαθμό, να επηρεαστεί από κινδύνους μετάβασης και, πιο συγκεκριμένα, από τις αυξανόμενες απαιτήσεις για ενεργειακή απόδοση των κτιρίων λόγω της σχετικής με το κλίμα νομοθεσίας και κανονισμών, καθώς και από τις αυξανόμενες απαιτήσεις των ενοικιαστών/καταστηματαρχών για χαμηλές εκπομπές κτίρια. Ως εκ τούτου, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη τις

απαραίτητες αναβαθμίσεις που απαιτούνται για να εξασφαλίσει μελλοντική συμμόρφωση με αυτές τις απαιτήσεις κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

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

Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση

Το Δεκέμβριο του 2023 η Εταιρία ανακοίνωσε την υπογραφή συμβολαιογραφικού προσύμφωνου με την εταιρία ΚΟΝΤΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. για την πώληση του κτιρίου γραφείων Cecil, συνολικής εκμίσθωσης επιφάνειας περίπου 6.000 τ.μ.. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε €19,4 εκατ. σε μετρητά και η συναλλαγή ολοκληρώθηκε στις 09.02.2024. Την 31.12.2023 ο Όμιλος είχε λάβει προκαταβολή ποσού €1,0 εκατ. για την ανωτέρω συναλλαγή. Η πώληση ολοκληρώθηκε την 08.02.2024 και ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος ποσού €4,1 εκατ.. Επιπλέον, ποσό €5,3 εκατ. περίπου εκ του τιμήματος της συναλλαγής αποπλήρωσε ολοσχερώς το ισόποσο δάνειο της θυγατρικής εταιρίας LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A. (η ονομαστική αξία του δανείου την 31.12.2023), μειώνοντας έτσι τις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου. Συνεπώς, η συναλλαγή (α) ενισχύει την Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV), (β) αυξάνει τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και (γ) μειώνει τις ενοποιημένες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου.

Κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 5 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου τη 31.12.2023 ως «Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση» παρουσιάζεται το Επενδυτικό Ακίνητο λογιστικής αξίας €15.150 χιλ. και σχετικά Ενσώματα Πάγια λογιστικής αξίας €151 χιλ., ενώ παράλληλα ως «Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση» παρουσιάζονται Δάνεια λογιστικής αξίας €5.369 χιλ. και Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις λογιστικής αξίας €1.084 χιλ.. Το κτίριο γραφείων Cecil παρουσιάζεται στον λειτουργικό τομέα «ΕΛΛΑΔΑ – Λοιπά κτίρια και οικόπεδα» (Σημείωση 4).

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ

Ποσά σε € χιλ.

Κόστος κτήσης

1 Ιανουαρίου 2023

	Οικόπεδα	Κτίρια και εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	Μεταφορικά μέσα & Μηχ./κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις Υπό εκτέλεση και Προκ/Λές ¹	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	-	40.721	14.084	18.087	39.690	112.582
Προσθήκες	78	192	52	1.499	5.921	7.742
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 17)	-	-	-	-	437	437
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5)	-	-	-	-	(9.227)	(9.227)
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	(80)	(50)	(28)	-	(158)
Μεταφορές ²	-	32.024	152	58	(32.234)	-
Μεταφορά σε Άυλα περιουσιακά στοιχεία (σημείωση 7)	-	-	-	(92)	-	(92)
Εφαρμογή ΔΠΧΑ 5 – Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση (σημείωση 6)	-	-	(181)	(3)	-	(184)
31 Δεκεμβρίου 2023	78	72.857	14.057	19.521	4.587	111.100

1 Ιανουαρίου 2024

1 Ιανουαρίου 2024	78	72.857	14.057	19.521	4.587	111.100
Προσθήκες	361	89	29	900	965	2.344
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	(9)	-	-	(9)
30 Ιουνίου 2024	439	72.946	14.077	20.421	5.552	113.435

Συσσωρευμένες αποσβέσεις

1 Ιανουαρίου 2023

1 Ιανουαρίου 2023	-	(5.138)	(7.287)	(11.728)	-	(24.153)
Αποσβέσεις χρήσης	-	(2.653)	(369)	(1.137)	-	(4.159)
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	59	50	3	-	112
Εφαρμογή ΔΠΧΑ 5 – Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση (σημείωση 5)	-	-	30	3	-	33
Μεταφορά σε Άυλα περιουσιακά στοιχεία (σημείωση 7)	-	-	-	1	-	1
31 Δεκεμβρίου 2023	-	(7.732)	(7.576)	(12.858)	-	(28.166)

1 Ιανουαρίου 2024

1 Ιανουαρίου 2024	-	(7.732)	(7.576)	(12.858)	-	(28.166)
Αποσβέσεις περιόδου	-	(1.392)	(174)	(636)	-	(2.202)
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	5	-	-	5
30 Ιουνίου 2024	-	(9.124)	(7.745)	(13.494)	-	(30.363)

Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023

Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2024

31 Δεκεμβρίου 2023	78	65.125	6.481	6.663	4.587	82.934
30 Ιουνίου 2024	439	63.822	6.332	6.927	5.552	83.072

¹ Το μεγαλύτερο μέρος των Ακίνητοποιήσεων υπό εκτέλεση αφορά έργα της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. που είναι σε φάση κατασκευής.

² Το μεγαλύτερο μέρος των μεταφορών από τις Ακίνητοποιήσεις σε εκτέλεση στα Κτίρια αφορά το έργο Experience Center της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.

ΕΤΑΙΡΙΑ

Ποσά σε € χιλ.

Κόστος κτήσης

	Εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	3.165	297	3.842	7.304
Προσθήκες	-	-	369	369
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	(50)	-	(50)
31 Δεκεμβρίου 2023	3.165	247	4.211	7.623
1 Ιανουαρίου 2024	3.165	247	4.211	7.623
Προσθήκες	-	6	120	126
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	(9)	-	(9)
30 Ιουνίου 2024	3.165	244	4.331	7.740
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2023	(877)	(201)	(2.028)	(3.106)
Αποσβέσεις χρήσης	(329)	(34)	(368)	(731)
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	50	-	50
31 Δεκεμβρίου 2023	(1.206)	(185)	(2.396)	(3.787)
1 Ιανουαρίου 2024	(1.206)	(185)	(2.396)	(3.787)
Αποσβέσεις περιόδου	(165)	(10)	(204)	(379)
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	5	-	5
30 Ιουνίου 2024	(1.371)	(190)	(2.600)	(4.161)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	1.959	62	1.815	3.836
Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2024	1.794	54	1.731	3.579

Επί των ενσωμάτων παγίων του Ομίλου δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις την 30.06.2024.

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ

Ποσά σε € χιλ.

	Υπεραξία	Λογισμικό	Λοιπά Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σύνολο
Κόστος κτήσης				
1 Ιανουαρίου 2023	16.941	6.597	10.885	34.423
Προσθήκες	220	605	-	825
Μεταφορά από Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία (σημείωση 6)	-	92	-	92
Προβλέψεις απομείωσης ανακτήσιμης αξίας	(7.574)	-	-	(7.574)
Μεταφορές	-	(73)	73	-
31 Δεκεμβρίου 2023	9.587	7.221	10.958	27.766
1 Ιανουαρίου 2024	9.587	7.221	10.958	27.766
Προσθήκες	-	350	-	350
30 Ιουνίου 2024	9.587	7.571	10.958	28.116
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2023	-	(3.899)	(2.604)	(6.503)
Αποσβέσεις χρήσης	-	(816)	(617)	(1.433)
Μεταφορές	-	46	(47)	(1)
31 Δεκεμβρίου 2023	-	(4.669)	(3.268)	(7.937)
1 Ιανουαρίου 2024	-	(4.669)	(3.268)	(7.937)
Αποσβέσεις περιόδου	-	(452)	(308)	(760)
30 Ιουνίου 2024	-	(5.121)	(3.576)	(8.697)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	9.587	2.552	7.690	19.829
Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2024	9.587	2.450	7.382	19.419

ΕΤΑΙΡΙΑ.

Ποσά σε € χιλ.

	Λογισμικό	Σύνολο
Κόστος κτήσης		
1 Ιανουαρίου 2023	5.575	5.575
Προσθήκες	318	318
31 Δεκεμβρίου 2023	5.893	5.893
1 Ιανουαρίου 2024	5.893	5.893
Προσθήκες	166	166
30 Ιουνίου 2024	6.059	6.059
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2023	(3.555)	(3.555)
Αποσβέσεις χρήσης	(615)	(615)
31 Δεκεμβρίου 2023	(4.170)	(4.170)
1 Ιανουαρίου 2024	(4.170)	(4.170)
Αποσβέσεις περιόδου	(326)	(326)
30 Ιουνίου 2024	(4.496)	(4.496)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	1.723	1.723
Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2024	1.563	1.563

Έλεγχος απομείωσης άυλων περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος διενεργεί τον ετήσιο έλεγχο απομείωσης της υπεραξίας τον Δεκέμβριο και όταν οι συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία της υπεραξίας και των λοιπών άυλων περιουσιακών στοιχείων μπορεί να είναι απομειωμένη. Ο έλεγχος απομείωσης του Ομίλου για την υπεραξία βασίζεται σε υπολογισμούς αξίας χρήσης (value in use) με την χρήση κατάλληλων εκτιμήσεων αναφορικά με τις μελλοντικές ταμειακές ροές και τα επιτόκια προεξόφλησης. Οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού για τις διάφορες μονάδες δημιουργίας ταμειακών ρών γνωστοποιήθηκαν στις ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

LAMDA FLISVOS MARINA S.A.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, ο Όμιλος προέβη σε έλεγχο απομείωσης των άυλων περιουσιακών στοιχείων που προέκυψαν κατά την απόκτηση ελέγχου στην εταιρία LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. το Φεβρουάριο του 2020. Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν την υπεραξία κατά την εξαγορά (€9.587 χιλ.), καθώς και την εύλογη αξία λοιπών άυλων περιουσιακών στοιχείων: α) άδεια λειτουργίας του τουριστικού λιμένα έως το 2049 (€2.517 χιλ.), καθώς και β) σχέσεις πελατολογίου της Μαρίνας διάρκειας έως το 2031 (€2.912 χιλ.). Η διενεργηθείσα εργασία ελέγχου απομείωσης βασίστηκε σε αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, λαμβάνοντας υπόψη τις ακόλουθες βασικές παραδοχές:

- Δικαίωμα χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου μέχρι το 2049.
- Μέσος όρος αύξησης εσόδου ίσος με 3,4% μέχρι το 2028 και 2,0% έπειτα.
- Μέσος όρος αύξησης λειτουργικών εξόδων ίσος με 1,4% μέχρι το 2028 και 2,0% έπειτα.
- Προεξοφλητικό επιτόκιο μετά φόρους ίσο με 9,7%.

Κατόπιν ολοκλήρωσης της προαναφερθείσας εργασίας, κατά την οποία δεν προέκυψε κάποια απομείωση, η Διοίκηση εκτιμά ότι η καθαρή αξία των ανωτέρω άυλων περιουσιακών στοιχείων είναι πλήρως ανακτήσιμη με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

Την 31.12.2023, ο Όμιλος ανέλυσε την ευαισθησία των ανακτήσιμων ποσών σε μια λογική και πιθανή αλλαγή σε κάποιες από τις βασικές παραδοχές (ενδεικτικά αναφέρεται η αλλαγή μισής (0,5) ποσοστιαίας μονάδας στο επιτόκιο προεξόφλησης). Η ανάλυση αυτή δεν δείχνει μια κατάσταση στην οποία η λογιστική αξία των ανωτέρω άυλων περιουσιακών στοιχείων υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό τους.

Την 30.06.2024 δεν υπήρχαν συνθήκες ή ενδείξεις που να υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία των ανωτέρω άυλων περιουσιακών στοιχείων μπορεί να είναι απομειωμένη.

8. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες

Η δομή του Ομίλου κατά την 30.06.2024 έχει ως εξής:

Εταιρία	Χώρα εγκατάστασης	% άμεσης συμμετοχής μητρικής	% έμμεσης συμμετοχής μητρικής	Συνολικό % συμμετοχής
LAMDA DEVELOPMENT S.A. – Μητρική	Ελλάδα			
Θυγατρικές:				
HELLINIKON GLOBAL I S.A.	Λουξεμβούργο	100%		100%
ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα		100%	100%
ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA FINANCE S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA MALLS A.E.	Ελλάδα	95,32%	4,68%	100%
THE MALL ATHENS S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
ΠΥΛΑΙΑ S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA DOMI S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
L.O.V. S.M.S.A. ¹	Ελλάδα	100%		100%
DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
MC PROPERTY MANAGEMENT S.M.S.A. ²	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA RIVIERA S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LOV LUXEMBOURG S.à R.L.	Λουξεμβούργο	50%	50%	100%
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
KRONOS PARKING S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε.	Ελλάδα	99%	1%	100%
LAMDA ΕΡΓΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA LEISURE S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
ΓΕΑΚΑΤ S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
EVROWIND ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
GREEN VOLT I.K.E.	Ελλάδα		70,00%	70,00%
LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA FLISVOS HOLDING A.E.	Ελλάδα		83,39%	83,39%
LAMDA FLISVOS MARINA S.A.	Ελλάδα		64,40%	64,40%
LAMDA CORFU MARINA S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA INNOVATIVE S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V.	Ολλανδία	100%		100%
SINGIDUNUM - BUILDINGS D.O.O.	Σερβία		100%	100%
LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO D.O.O.	Μαυροβούνιο	100%		100%
LAMDA DEVELOPMENT SOFIA E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%		100%
ROBIES SERVICES LTD	Κύπρος	90%		90%
ROBIES PROPRIETATI IMOBILIARE S.R.L.	Ρουμανία		90%	90%
LAMDA DEVELOPMENT ROMANIA S.R.L.	Ρουμανία	100%		100%
Συγγενείς:				
SC LAMDA MED S.R.L.	Ρουμανία		40%	40%
ATHENS METROPOLITAN EXPO A.E.	Ελλάδα	11,67%		11,67%
METROPOLITAN EVENTS	Ελλάδα		11,67%	11,67%
STOFERNO A.E.	Ελλάδα	29,76%		29,76%
ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	20%		20%
MALT RIVIERA S.A.	Ελλάδα		30%	30%
BELT RIVIERA S.A.	Ελλάδα		30%	30%
ELLINIKON PARK TOWER S.A.	Ελλάδα		30%	30%

¹ Ο Όμιλος ολοκλήρωσε την κοινή διάσπαση της L.O.V. S.M.S.A. τον Οκτώβριο 2023.

² Η MC PROPERTY MANAGEMENT S.M.S.A απορροφήθηκε από την MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A. τον Αύγουστο 2023.

Σημειώνονται τα εξής αναφορικά με τις προαναφερόμενες συμμετοχές:

- Η χώρα εγκατάστασης είναι ίδια με τη χώρα δραστηριότητας.
- Τα ποσοστά συμμετοχής αντιστοιχούν σε ισόποσα δικαιώματα ψήφων.
- Οι επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις δεν έχουν σημαντική επίπτωση στη δραστηριότητα και τα αποτελέσματα του Ομίλου παρ' όλα αυτά ενοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης διότι ο Όμιλος εξασκεί ουσιώδη επιρροή επί των δραστηριοτήτων τους.

- Ο Όμιλος παρέχει εγγυήσεις σε Τράπεζες οι οποίες περιλαμβάνουν και ενεχυριασμένες μετοχές που προκύπτουν από τις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου.
- Η θυγατρική εταιρία LAMDA DEVELOPMENT SOFIA E.O.O.D. είναι σε διαδικασία εκκαθάρισης.
- Το Φεβρουάριο 2023 συστάθηκαν οι συγγενείς εταιρίες MALT Riviera A.E και BELT Riviera A.E. στις οποίες συμμετέχουν 70% η ΤΕΜΕΣ Α.Ε. και 30% ο Όμιλος. Η εταιρία MALT Riviera A.E. θα αναλάβει την ανάπτυξη, σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, ενός ξενοδοχείου 5 αστέρων με 200 δωμάτια καθώς και οικιστικού συγκροτήματος 49 επώνυμων πολυτελών κατοικιών/διαμερισμάτων (branded residences) με ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα και τη Μαρίνα Αγ. Κοσμά. Η εταιρία BELT Riviera A.E. θα αναλάβει την ανάπτυξη, σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, ενός ξενοδοχείου 5 αστέρων με 160 δωμάτια καθώς και οικιστικού συγκροτήματος 17 επώνυμων πολυτελών κατοικιών/διαμερισμάτων (Branded Residences) με ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα.
- Τον Αύγουστο 2023 σε συνέχεια των αποφάσεων των από 20.07.2023 Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων μετόχων των θυγατρικών εταιριών Malls Management Services – Υπηρεσίες Διαχείρισης Εμπορικών Κέντρων Μονοπρόσωπη Α.Ε. (στην οποία συμμετέχει η Εταιρία με ποσοστό 100%) και MC Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας (στην οποία συμμετέχει η Εταιρία με ποσοστό 100%), εγκρίθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση της δεύτερης θυγατρικής από την πρώτη.
- Τον Οκτώβριο 2023 σε συνέχεια των αποφάσεων των από 15.09.2023 Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων μετόχων της Εταιρίας, της θυγατρικής LAMDA MALLS S.A. και της θυγατρικής LAMDA OLYMPIA VILLAGE S.M.S.A. («η Διασπώμενη»), ολοκληρώθηκε η κοινή διάσπαση της τελευταίας και ταυτόχρονα η λύση της χωρίς να τεθεί σε διαδικασία εκκαθάρισης. Η έγκριση της Διάσπασης επέφερε τα εξής αποτελέσματα:
 - α) Μεταβιβάστηκε στην Εταιρία μέρος των περιουσιακών στοιχείων της Διασπώμενης που σχετίζονται με την επένδυση, ήτοι την κατά ποσοστό 31,7% συμμετοχή της, στη LAMDA MALLS S.A.,
 - β) μεταβιβάστηκε στη LAMDA MALLS S.A. μέρος των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που σχετίζονται με τις επενδύσεις της Διασπώμενης αφενός στην εταιρία DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. και αφετέρου στην αλλοδαπή εταιρία LOV LUXEMBOURG S.à.R.L., η οποία έχει συσταθεί και λειτουργεί σύμφωνα με τους νόμους του Λουξεμβούργου. Συνεπεία της Διάσπασης, το μετοχικό κεφάλαιο της LAMDA MALLS S.A. αυξήθηκε κατά το ποσό των €429.460 με την έκδοση 429.460 νέων, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1 έκαστη, που αναλήφθηκαν στο σύνολό τους από την Εταιρία, ως μοναδική (100%) μέτοχο της Διασπώμενης και
 - γ) συστάθηκε η εταιρία με τον διακριτικό τίτλο THE MALL ATHENS S.M.S.A., στην οποία μεταβιβάστηκε λόγω της Διάσπασης μέρος των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Διασπώμενης που αφορούν στη δραστηριότητα εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου “The Mall Athens” καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων και εννόμων σχέσεων της Διασπώμενης αναφορικά με τραπεζικά δάνεια (περιλαμβανομένων των ομολογιακών δανείων) ή πιστώσεις.
- Ο Όμιλος ίδρυσε τον Νοέμβριο 2023 την κατά 100% θυγατρική LAMDA CORFU MARINA S.M.S.A., τον Οκτώβριο 2023 την κατά 100% θυγατρική THE MALL ATHENS S.M.S.A., τον Μάιο 2023 την κατά 100% θυγατρική LAMDA FINANCE S.A. και τον Ιούνιο 2023 την κατά 100% θυγατρική ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A.
- Το Δεκέμβριο 2023 ολοκληρώθηκε η μετατροπή της εταιρίας DESIGNER OUTLET ATHENS από Μονοπρόσωπη Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης σε Μονοπρόσωπη Ανώνυμη.
- Τον Δεκέμβριο 2023 ολοκληρώθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της LAMDA MALLS A.E. κατά το ποσό των €331.000.192 με την έκδοση 331.000.192 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1 έκαστης, υπέρ της Lamda Development S.A.. Η εν λόγω αύξηση καλύφθηκε εξ’ ολοκλήρου από την Lamda Development S.A. μέσω της εισφοράς σε είδος του συνόλου των μετοχών των εταιριών (α) LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A., (β) Malls Management Services S.M.S.A. και (γ) The Mall Athens S.M.S.A..
- Τον Φεβρουάριο 2024, κατόπιν αύξησης του εταιρικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρίας GREEN VOLT I.K.E. κατά το συνολικό ποσό των €1.163.314, ο Όμιλος μέσω της 100% θυγατρικής εταιρίας EVROWIND ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ S.M.S.A., αύξησε το ποσοστό συμμετοχής του από 67,71% σε 70,00%, καθώς από την εν λόγω αύξηση κάλυψε ποσό €870.000.
- Τον Μάρτιο 2024 συστάθηκε η εταιρία ειδικού σκοπού ELLINIKON PARK TOWER S.A., στην οποία συμμετέχει κατά ποσοστό 70% εταιρία του ομίλου BROOK LANE CAPITAL και 30% ο Όμιλος, μέσω της ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A. (100% θυγατρική της Εταιρίας). Σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, θα αναλάβει την ανάπτυξη του Mixed Use Tower, ενός πύργου ύψους περίπου 150μ και περίπου 40 ορόφων, ο οποίος θα περιλαμβάνει α) ξενοδοχείο 5 αστέρων με πολυτελείς εγκαταστάσεις αναψυχής και ευεξίας, αίθουσες συνεδριάσεων και δωμάτια τύπου condos, καθώς και β) επώνυμα πολυτελή διαμερίσματα (branded residences) με απρόσκοπτη θέα προς το Μητροπολιτικό Πάρκο και τη θάλασσα. Η διαχείριση του ξενοδοχείου και των branded residences θα ανατεθεί σε διεθνούς φήμης εταιρία διαχείρισης και ο ορίζοντας ολοκλήρωσης της κατασκευής της εν λόγω ανάπτυξης είναι εντός του 2028.

(α) Επενδύσεις της Εταιρίας σε θυγατρικές εταιρίες

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	30.06.2024		
			Κόστος κτήσης	Απομείωση	Λογιστική αξία
HELLINIKON GLOBAL I S.A.	Λουξεμβούργο	100%	280.091	-	280.091
HELLINIKON S.M.S.A. ¹	Ελλάδα	-	1.719	-	1.719
LAMDA MALLS A.E.	Ελλάδα	95,32%	422.832	-	422.832
LOV LUXEMBOURG S.à R.L.	Λουξεμβούργο	50%	448	-	448
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	31.420	(27.600)	3.820
LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	9.272	(5.600)	3.672
MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A. ¹	Ελλάδα	-	766	(700)	66
ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε.	Ελλάδα	99%	3.139	(3.139)	-
LAMDA ΕΡΓΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	9.070	(3.130)	5.940
LAMDA LEISURE S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	4.400	(4.400)	-
ΓΕΑΚΑΤ S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	15.273	(10.030)	5.243
LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	2.110	(1.310)	800
LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. ¹	Ελλάδα	100%	17.482	-	17.482
LAMDA INNOVATIVE S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	5.000	-	5.000
LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V.	Ολλανδία	100%	115.278	(27.200)	88.078
LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO D.O.O.	Μαυροβούνιο	100%	825	(825)	-
LAMDA DEVELOPMENT SOFIA E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%	363	(363)	-
ROBIES SERVICES LTD	Κύπρος	90%	1.868	(1.868)	-
LAMDA DEVELOPMENT ROMANIA S.R.L.	Ρουμανία	100%	741	(741)	-
LAMDA FINANCE S.A.	Ελλάδα	100%	1.000	-	1.000
Σύνολο			923.097	(86.906)	836.191

¹ Στις αξίες 30.06.2024 συμπεριλαμβάνονται η αναλογία για το 2024 της εύλογης αξίας των χορηγηθέντων δικαιωμάτων προαίρεσης (Restricted Stock Units) σε εργαζομένους των θυγατρικών της Εταιρίας η οποία σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική λογιστικοποιείται ως εισφορά κεφαλαίου με αντίστοιχη πίστωση της καθαρής θέσης της Εταιρίας. Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν το 2024 ανέρχονται σε €1.154 χιλ. για την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., €78,4 χιλ για την LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A και €44,4 χιλ. για την MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A.

Ποσά σε € χιλ.

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	31.12.2023		
			Κόστος κτήσης	Απομείωση	Λογιστική αξία
HELLINIKON GLOBAL I S.A.	Λουξεμβούργο	100%	279.981	-	279.981
HELLINIKON S.M.S.A. ¹	Ελλάδα	-	565	-	565
LAMDA MALLS A.E.	Ελλάδα	95,32%	422.832	-	422.832
LOV LUXEMBOURG S.à R.L.	Λουξεμβούργο	50%	448	-	448
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	31.420	(27.600)	3.820
LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	9.272	-	9.272
MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A. ¹	Ελλάδα	-	722	(700)	22
ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε.	Ελλάδα	99%	3.139	(2.954)	185
LAMDA ΕΡΓΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	9.070	(3.130)	5.940
LAMDA LEISURE S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	4.400	(4.400)	-
ΓΕΑΚΑΤ S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	15.273	(10.030)	5.243
LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	2.110	(1.310)	800
LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. ¹	Ελλάδα	100%	17.403	-	17.403
LAMDA INNOVATIVE S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	5.000	-	5.000
LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V.	Ολλανδία	100%	114.828	(27.200)	87.628
LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO D.O.O.	Μαυροβούνιο	100%	825	(825)	-
LAMDA DEVELOPMENT SOFIA E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%	363	(363)	-
ROBIES SERVICES LTD	Κύπρος	90%	1.868	(1.868)	-
LAMDA DEVELOPMENT ROMANIA S.R.L.	Ρουμανία	100%	741	(741)	-
LAMDA FINANCE S.A.	Ελλάδα	100%	1.000	-	1.000
Σύνολο			921.260	(81.121)	840.139

¹ Στις αξίες 31.12.2023 συμπεριλαμβάνονται η αναλογία για το 2023 της εύλογης αξίας των χορηγηθέντων δικαιωμάτων προαίρεσης (Restricted Stock Units) σε εργαζομένους των θυγατρικών της Εταιρίας η οποία σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική λογιστικοποιείται ως εισφορά κεφαλαίου με αντίστοιχη πίστωση της καθαρής θέσης της Εταιρίας. Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν το 2023 ανέρχονται σε €565,1 χιλ. για την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., €38,1 χιλ για την LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A και €21,8 χιλ. για την MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A..

Η κίνηση των συμμετοχών σε θυγατρικές εταιρίες αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης	840.139	880.780
Αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου ²	560	244.359
Μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου ²	-	(285.900)
Σχηματισμός προβλέψεων απομείωσης	(5.784)	(1.425)
Ίδρυση θυγατρικών εταιριών	-	1.000
Αντιστροφή πρόβλεψης απομείωσης	-	700
Λοιπές μεταβολές ¹	1.276	625
Υπόλοιπο τέλους	836.191	840.139

¹ Οι λοιπές μεταβολές περιλαμβάνουν την αναγνώριση ως επένδυση σε θυγατρικές της εύλογης αξίας χορηγηθέντων δικαιωμάτων προαίρεσης (Restricted Stock Units) σε εργαζομένους θυγατρικών της Εταιρίας.

² Συμπεριλαμβάνονται και μη ταμειακές κινήσεις για οφειλόμενες αυξήσεις μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου.

Αύξηση/μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου

Η Εταιρία προχώρησε εντός του έτους 2024 σε αυξήσεις μετοχικών κεφαλαίων με μετρητά των εξής θυγατρικών της: HELLINIKON GLOBAL I S.A. αύξηση €0,1 εκατ. και LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V. αύξηση €0,5 εκατ. Επίσης, εντός του 2024 η Εταιρία προχώρησε σε ταμειακή καταβολή οφειλόμενου κεφαλαίου στην LAMDA FINANCE S.M.S.A. ποσού €200 χιλ. (υπόλοιπο οφειλόμενου κεφαλαίου 30.06.2024: €550 χιλ.).

Σχηματισμός προβλέψεων απομείωσης

Κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2024 αναγνωρίστηκαν για συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες, ζημίες απομείωσης ύψους €5,8 εκατ., όπως αναλύονται και παρακάτω:

LAMDA Prime Properties S.M.S.A. ¹	(5.600)
ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε.	(184)
Σύνολο	(5.784)

¹ Η πρόβλεψη απομείωσης της αξίας συμμετοχής της Εταιρίας στην Lamda Prime Properties S.M.S.A. ποσού €5,6 εκατ. προήλθε σε συνέχεια της πώλησης του κτιρίου γραφείων CECIL από την τελευταία (σημείωση 5). Η Εταιρία έλαβε εντός του Α' Εξαμήνου 2024 από την Lamda Prime Properties S.M.S.A. προσωρινό μέρισμα ποσού €18,8 εκατ..

(β) Συγγενείς εταιρίες Ομίλου και Εταιρίας

Η Εταιρία συμμετέχει στις παρακάτω συγγενείς:

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	30.06.2024		
			Κόστος κτήσης	Απομείωση	Λογιστική αξία
ATHENS METROPOLITAN EXPO AE	Ελλάδα	11,67%	1.167	-	1.167
STOFERNO A.E.	Ελλάδα	29,76%	529	(529)	-
ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	20%	1.467	-	1.467
Σύνολο			3.163	(529)	2.634

Οι συμμετοχές της Εταιρίας σε συγγενείς επιχειρήσεις δεν παρουσιάζουν μεταβολή εντός του πρώτου εξαμήνου 2024.

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	31.12.2023		
			Κόστος κτήσης	Απομείωση	Λογιστική αξία
ATHENS METROPOLITAN EXPO AE	Ελλάδα	11,67%	1.167	-	1.167
STOFERNO A.E.	Ελλάδα	29,76%	529	(529)	-
ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	20%	1.467	-	1.467
Σύνολο			3.163	(529)	2.634

Ο Όμιλος συμμετέχει στις παρακάτω συγγενείς:

Ποσά σε € χιλ.

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	30.06.2024			
			Κόστος κτήσης	Μερίδιο στα αποτελέσματα	Απαλοιφή κέρδους ενδοομιλικής συναλλαγής	Αξία Επένδυσης
ATHENS METROPOLITAN EXPO AE	Ελλάδα	11,67%	1.167	-	-	1.167
SC LAMDA MED SRL	Ρουμανία	40,00%	-	41	-	41
STOFERNO A.E.	Ελλάδα	29,76%	529	(529)	-	-
ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	20%	1.467	9	-	1.476
BELT RIVIERA S.A.	Ελλάδα	30%	13.940	(221)	-	13.719
MALT RIVIERA S.A.	Ελλάδα	30%	18.757	(125)	-	18.632
ELLINIKON PARK TOWER S.A.	Ελλάδα	30%	12.000	(32)	(5.346)	6.622
Σύνολο			46.060	(857)	(5.346)	41.657

Από τον Μάρτιο 2024, ο Όμιλος συμμετέχει με ποσοστό 30% στην νεοσυσταθείσα εταιρία ELLINIKON PARK TOWER S.A. η οποία ελέγχεται κατά 70% από εταιρία του ομίλου BROOK LANE CAPITAL. Η εταιρία αυτή θα αναλάβει την ανάπτυξη του Mixed Use Tower, ενός πύργου ύψους περίπου 150μ και περίπου 40 ορόφων, ο οποίος θα περιλαμβάνει ξενοδοχείο 5 αστέρων και επώνυμα πολυτελή διαμερίσματα.

Ποσά σε € χιλ.

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	31.12.2023		
			Κόστος κτήσης	Μερίδιο στα αποτελέσματα	Αξία Επένδυσης
ATHENS METROPOLITAN EXPO AE	Ελλάδα	11,67%	1.167	-	1.167
SC LAMDA MED SRL	Ρουμανία	40,00%	-	1.422	1.422
STOFERNO A.E.	Ελλάδα	29,76%	529	(529)	-
ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	20%	1.467	4	1.472
BELT RIVIERA S.A.	Ελλάδα	30%	13.940	(194)	13.763
MALT RIVIERA S.A.	Ελλάδα	30%	18.757	(55)	18.685
Σύνολο			35.861	649	36.509

Από τον Φεβρουάριο 2023, ο Όμιλος συμμετέχει με ποσοστό 30% στις νεοσυσταθείσες εταιρίες BELT RIVIERA S.A. και MALT RIVIERA S.A. οι οποίες ελέγχονται κατά 70% από την TEMES A.E.. Οι εταιρίες αυτές θα αναλάβουν την ανάπτυξη ξενοδοχειακών και οικιστικών συγκροτημάτων στις Ζώνες Ανάπτυξης «ΠΜ-Α2» και «ΠΜ-Α1» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά, αντίστοιχα.

Η κίνηση των συγγενών εταιριών του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης	36.509	3.919	2.634	2.634
Αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Ίδρυση συγγενών εταιριών	12.000	32.700	-	-
Απαλοιφή κέρδους ενδοομιλικής συναλλαγής ¹	(5.346)	-	-	-
Μερίδιο αποτελέσματος	(1.506)	(110)	-	-
Υπόλοιπο τέλους	41.657	36.509	2.634	2.634

Την 30.06.2024 συμπεριλαμβάνεται οφειλόμενο μετοχικό κεφάλαιο ποσού €18,8 εκατ. (31.12.2023: €18,5 εκατ.).

¹ Αφορά απαλοιφή αναλογίας κέρδους από ενδοομιλική πώληση ακινήτου συνολικού τιμήματος €39,0 εκατ. στην συγγενή εταιρία Ellinikon Park Tower S.A., η οποία καταχωρήθηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη γραμμή «Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων»

Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 30.06.2024:

Ποσά σε € χιλ.	BELT RIVIERA S.A.	MALT RIVIERA S.A.	ELLINIKON PARK TOWER S.A.
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	37.131	56.444	41.440
Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.879	5.692	24.745
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.019	7	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.129	16.866	26.291

Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων 01.01.2024 έως 30.06.2024:

Ποσά σε € χιλ.	BELT RIVIERA S.A.	MALT RIVIERA S.A.	ELLINIKON PARK TOWER S.A.
Πωλήσεις	-	-	-
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(90)	(234)	(66)

Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου κατά την 30.06.2024 ανέρχονται σε €14,3 εκατ. (31.12.2023: €13,4 εκατ.) εκ των οποίων €13,7 εκατ. (31.12.2023: €13,2 εκατ.) προέρχονται από τον υπό-όμιλο LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. και αντιπροσωπεύουν το 34,0% των ιδίων κεφαλαίων του. Τον Φεβρουάριο 2024, κατόπιν αύξησης του εταιρικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρίας GREEN VOLT I.K.E. κατά το συνολικό ποσό των €1.163.314, ο Όμιλος μέσω της 100% θυγατρικής εταιρίας EVROWIND ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ S.M.S.A., αύξησε το ποσοστό συμμετοχής του από 67,71% σε 70,00%, καθώς από την εν λόγω αύξηση κάλυψε ποσό €870.000.

Τα βασικά χρηματοοικονομικά στοιχεία του υπο-ομίλου της LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. παρουσιάζονται παρακάτω:

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε € χιλ.

	30.06.2024	31.12.2023
Ενσώματα πάγια	37.607	38.374
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	96.972	94.589
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	15.016	15.248
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	2.842	2.719
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	18.473	17.374
	170.910	168.304
Υποχρεώσεις μισθώσεων	104.792	103.292
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	100	92
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.214	1.067
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	2.470	2.326
Μερίσματα πληρωτέα	-	455
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22.019	22.043
	130.595	129.275
Ίδια Κεφάλαια	40.315	39.029
Κατανέμονται σε:		
Μετόχους μητρικής Εταιρίας	26.569	25.876
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	13.746	13.153

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα

Ποσά σε € χιλ.

	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
Έσοδα	11.748	10.123
Αμοιβές και Έξοδα προσωπικού	(1.323)	(1.055)
Αποσβέσεις	(3.012)	(3.008)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	(2.954)	(2.317)
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά	(2.746)	(3.065)
Καθαρά κέρδη προ φόρων	1.713	678
Φόρος εισοδήματος	(503)	(1.208)
Καθαρά κέρδη	1.210	(530)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	1.210	(530)
Κατανομημένα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	593	(157)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(455)	(342)

Κατάσταση ταμειακών ροών

Ποσά σε € χιλ.

	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	7.198	7.890
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες	225	(36)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(6.324)	(5.096)
Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.099	2.758

9. Αποθέματα

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ	
	30.06.2024	31.12.2023
Οικόπεδα προς πώληση	25.528	25.528
Ολοκληρωμένα κτίρια προς πώληση	1.077	1.077
Ακίνητα υπό ανάπτυξη	1.004.562	1.095.116
Εμπορεύματα	5	5
Σύνολο	1.031.172	1.121.726
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		
Ακίνητα υπό ανάπτυξη	(33.434)	(40.088)
Οικόπεδα προς πώληση	(19.420)	(19.420)
Ολοκληρωμένα κτίρια προς πώληση	(525)	(525)
	(53.379)	(60.033)
Συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	977.793	1.061.693
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	786.352	810.414
Κυκλοφορούν ενεργητικό	191.441	251.279
Σύνολο	977.793	1.061.693

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

Ακίνητα υπό ανάπτυξη

	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης	1.055.028	1.061.255
Κόστος ανάπτυξης	52.180	109.676
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα – σε εύλογη αξία (σημείωση 5) ²	13.254	51.437
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα – σε κόστος κτήσης (σημείωση 5) ¹	(30.115)	(26.819)
Μεταφορές σε δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	-	(4.067)
Απομειώσεις αξίας αποθεμάτων	(50)	(29.062)
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων (σημείωση 20)	(119.169)	(155.127)
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 17)	-	47.736
Υπόλοιπο λήξης	971.128	1.055.028

¹ Το ποσό των €30,1 εκατ. αφορά σε έργα υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για τα οποία εντός του Α' εξαμήνου η διοίκηση του Ομίλου αποφάσισε την ανάπτυξη τους με σκοπό τη μελλοντική μίσθωση/εμπορική εκμετάλλευσή τους, αντί της ανάπτυξης με σκοπό τη μελλοντική πώληση τους όπως ίσχυε στις 31.12.2023.

² Το ποσό των €13,3 εκατ. αφορά σε έργα υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για τα οποία εντός του Α' εξαμήνου η διοίκηση του Ομίλου αποφάσισε τη μελλοντική πώληση τους, αντί της ανάπτυξης τους με σκοπό τη μελλοντική μίσθωση/εμπορική εκμετάλλευσή τους όπως ίσχυε στις 31.12.2023.

Στα αποθέματα που έχουν ταξινομηθεί στο κυκλοφορούν ενεργητικό την 30.06.2024, περιλαμβάνονται οικόπεδα υπό ανάπτυξη, ποσού €148,8 εκατ. (31.12.2023: €193,4 εκατ.), που αφορούν σε οικόπεδα και ακίνητα της έκτασης στο Ελληνικό που αναμένεται να πωληθούν άμεσα σε τρίτους στα πλαίσια του συνήθους κύκλου λειτουργίας του Ομίλου στην πρώτη φάση (2021-2026) της επενδυτικής περιόδου.

Αποθέματα που έχουν ταξινομηθεί στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό την 30.06.2024, ποσού €786,3 εκατ. (31.12.2023: €810,4 εκατ.), αφορούν σε οικόπεδα και ακίνητα της έκτασης στο Ελληνικό, τα οποία ο Όμιλος έχει σκοπό να κρατήσει για την ανάπτυξη και πώληση τους πέραν του συνήθους κύκλου λειτουργίας και στη μετέπειτα διάρκεια της επενδυτικής περιόδου.

Επιπλέον των ανωτέρω, κατά την ημερομηνία αναφοράς ο Όμιλος κατέχει οικόπεδα προς πώληση στην Ελλάδα στην περιοχή Πέρδικα της Αίγινας με εύλογη αξία €6,0 εκατ. (31.12.2023: €6,0 εκατ.), καθώς και στα Βαλκάνια και πιο συγκεκριμένα στο Μαυροβούνιο στην τοποθεσία Budva με εύλογη αξία €0,26 εκατ. (31.12.2023: €0,26 εκατ.).

Ο Όμιλος σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης (συμπεριλαμβανομένων αποτιμήσεων από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές) προχώρησε σε έλεγχο απομείωσης της αξίας των αποθεμάτων που κατείχε την 30 Ιουνίου 2024 και προέκυψε ανάγκη μείωσης της λογιστικής αξίας των αποθεμάτων ακινήτων υπό ανάπτυξη στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους. Οι προβλέψεις απομείωσης που πραγματοποιήθηκαν την 30 Ιουνίου 2024 ανήλθαν σε €50 χιλ.·

Προβλέψεις απομείωσης	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης	(60.033)	(30.969)
Απομειώσεις αξίας αποθεμάτων	(50)	(29.064)
Αναστροφή πρόβλεψης λόγω πώλησης αποθεμάτων	6.704	-
Υπόλοιπο λήξης	(53.379)	(60.033)

Τον Μάρτιο 2024, υπεγράφη συμβολαιογραφική πράξη μεταξύ της εταιρίας SINGIDUNUM - BUILDINGS D.O.O. (100% έμμεση θυγατρική της Εταιρίας) και της εταιρίας MEGAPARK D.O.O. (θυγατρική της BIG CEE με έδρα το Βελιγράδι, Σερβία) για την πώληση οικοπέδου έκτασης 469 στρεμμάτων ιδιοκτησίας της SINGIDUNUM - BUILDINGS D.O.O. στο Βελιγράδι. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε €15,2 εκατ. σε μετρητά. Η καθαρή λογιστική αξία του οικοπέδου ανερχόταν σε περίπου €15,2 εκατ.·

Επί μέρους των αποθεμάτων του Ομίλου υφίστανται βάρη και προσημειώσεις την 30.06.2024.

10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Πελάτες ¹	56.287	45.398	160	144
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(11.340)	(11.435)	-	-
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	44.947	33.963	160	144
ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο ²	31.813	27.172	298	267
Απαίτηση επιστροφής φόρου μεταβίβασης ακινήτου ⁴	2.239	2.239	-	-
Κρατικές αποζημιώσεις από εκπώσεις σε μισθώματα ³	2.803	2.803	-	-
Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένου δανείου ⁵	1.480	1.480	-	-
Προκαταβολές προμηθευτών ⁷	45.531	48.732	434	355
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27) ⁶	26.026	281	3.021	47.134
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	3.214	3.230	244.472	237.918
Έξοδα επομένων χρήσεων	14.380	16.772	9.077	9.613
Μερίσματα εισπρακτέα από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	-	271	4.558	271
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(18)	(18)	(19)	(19)
Δεδουλευμένα έσοδα	4.158	7.920	-	-
Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις	3.181	2.717	773	690
Σύνολο	179.754	147.562	262.774	296.373
Ανάλυση απαιτήσεων:				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	3.364	6.633	230.591	235.183
Κυκλοφορούν ενεργητικό	176.390	140.929	32.183	61.190
Σύνολο	179.754	147.562	262.774	296.373

¹ Πελάτες

Η αύξηση των πελατών του Ομίλου την 30.06.2024 συγκριτικά με την 31.12.2023 οφείλεται κυρίως στα αυξημένα έσοδα του έργου στο Ελληνικό.

² ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο

Η αύξηση των απαιτήσεων του Ομίλου την 30.06.2024 συγκριτικά με την 31.12.2023 οφείλεται κυρίως στην απαίτηση ΦΠΑ από την ανάπτυξη του έργου στο Ελληνικό.

³ 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 τον Όμιλο 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. Το συνολικό ποσό των κρατικών αποζημιώσεων από εκπτώσεις σε μισθώματα που χορηγήθηκαν και αφορά την περίοδο από Ιανουαρίου έως Ιούλιο 2021 ανήλθε στο ποσό των €17,2 εκατ. εκ των οποίων μέχρι και την ημερομηνία αναφοράς έχει εισπραχθεί ποσό €14,4 εκατ.

⁴ Απαίτηση επιστροφής φόρου μεταβίβασης ακινήτου

Η εταιρία L.O.V. S.M.S.A. (εφεξής «L.O.V.»), της οποίας η THE MALL ATHENS S.M.S.A. αποτελεί καθολική διάδοχο κατόπιν κοινής διάσπασης, είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7 εκατ., προσφεύγοντας εν τέλει κατά της σιωπηρής απόρριψης της εν λόγω επιφύλαξης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Το 2013 η εν λόγω προσφυγή έγινε εν μέρει δεκτή και διατάχθηκε νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου, επιστρεφόμενου κατ' αυτόν τον τρόπο στην L.O.V. ποσού περίπου €9,5 εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναιρέσεως και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναιρέσεως της L.O.V. απορρίφθηκε, η δε αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου έγινε δεκτή. Η υπόθεση παραπέμφθηκε εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο, το οποίο αρχικά ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, υποχρεώνοντας τα μέρη να προσκομίσουν στοιχεία για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, εν συνέχεια δε, κατόπιν επανασυζήτησης της υπόθεσης, εξέδωσε οριστική απόφαση με την οποία απέρριψε την προσφυγή, προσδιόρισε το ίδιο την φορολογητέα αξία του ακινήτου και υποχρέωσε την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να διενεργήσει νέα εκκαθάριση του φόρου με βάση την αξία αυτή. Δυνάμει της απόφασης αυτής η L.O.V. κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3 εκατ. Κατ' αυτής ασκήθηκε εκ νέου αίτηση αναιρέσεως ενώπιον του ΣΤΕ, η οποία συζητήθηκε στις 25.5.2022 και επ' αυτής εκδόθηκε η απόφαση ΣΤΕ 54/2023, με την οποία αίτηση αναιρέσεως της L.O.V. έγινε δεκτή και αναιρέθηκε η απόφαση του Διοικητικού Εφετείου που προέβη σε υπολογισμό της φορολογητέας αξίας του ακινήτου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία. Κατόπιν τούτου, η φορολογική αρχή προέβη σε νέα εκκαθάριση του φόρου, από την οποία προέκυψε επιστροφή του υπερβάλλοντος ποσού φόρου μεταβίβασης (και δημοτικού φόρου) ύψους περίπου €6,9 εκατ. Εντούτοις, η φορολογική αρχή παρέλειψε να καταβάλει, επιπλέον, στην εταιρία το ποσό των οφειλόμενων τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ. Για τον λόγο αυτό, στις 14.12.2023, η THE MALL ATHENS S.M.S.A. (ως καθολική διάδοχος της L.O.V.) άσκησε ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (Δ.Ε.Δ.) της Α.Α.Δ.Ε., ζητώντας την καταβολή των ως άνω τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ.. Στις 10.04.2024 η THE MALL ATHENS S.M.S.A. πληροφορήθηκε την απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής της από τη Δ.Ε.Δ.. Κατ' αυτής η εταιρία άσκησε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών τον Μάιο του 2024, για την οποία εκτιμάται ότι οι πιθανότητες ευδοκίμησης είναι υψηλές.

⁵ Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένου δανείου

Την 30.06.2024 το ποσό των €1,5 εκατ. αφορά τα έξοδα έκδοσης που πραγματοποιήθηκαν το 2023 στα πλαίσια της υπογραφής των οριστικών συμβάσεων. Η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. την 30.06.2024 δεν είχε προχωρήσει σε εκταμίευση του εν λόγω τραπεζικού δανεισμού.

⁶ Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη

Σε επίπεδο Ομίλου, η αύξηση των απαιτήσεων από συνδεδεμένα μέρη 30.06.2024 συγκριτικά με την 31.12.2023 οφείλεται κυρίως στην απαίτηση ποσού €26 εκατ. που αφορά πώληση οικοπέδου από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. στην εταιρία ειδικού σκοπού ELLINIKON PARK TOWER S.A. (σημείωση 8). Το πιστούμενο τίμημα αναμένεται να εισπραχθεί μετά την επίτευξη συγκεκριμένων αδειοδοτικών και κατασκευαστικών στόχων σε χρονικό ορίζοντα διετίας από την πώληση του οικοπέδου. Σε επίπεδο Εταιρίας, η μείωση των απαιτήσεων από συνδεδεμένα μέρη 30.06.2024 συγκριτικά με την 31.12.2023 οφείλεται κυρίως από την καταβολή της μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής Lamda Malls S.A. ποσού €38,3 εκατ. που εγκρίθηκε τον Δεκέμβριο 2023 και ολοκληρώθηκε τον Φεβρουάριο 2024.

⁷ Προκαταβολές προμηθευτών

Σε επίπεδο Ομίλου την 30.06.2024 το ποσό των €45,5 εκατ. αφορά κυρίως προκαταβολές που είχαν δοθεί σε προμηθευτές σχετικά με το έργο στο Ελληνικό (κυρίως εκτέλεση έργων υποδομών και κατασκευές εμπορικών και οικιστικών αναπτύξεων).

Η ταξινόμηση του κονδυλίου «Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις» του Ομίλου και της Εταιρίας σε χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και η πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία την 30 Ιουνίου 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023 παρατίθεται παρακάτω:

Όμιλος

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση			Σύνολο
		Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	
Μικτή λογιστική αξία 30.06.2024 ¹	144.919	-	-	-	144.919
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(11.358)	-	-	-	(11.358)
Καθαρή λογιστική αξία 30.06.2024	133.561	-	-	-	133.561
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 30.06.2024	46.193	-	-	-	46.193
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 30.06.2024	179.754	-	-	-	179.754

¹ Η «Μικτή λογιστική αξία» δεν συμπεριλαμβάνει τα κονδύλια «ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» και «Έξοδα επομένων χρήσεων».

Όμιλος

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση			Σύνολο
		Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2023 ¹	115.071	-	-	-	115.071
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(11.453)	-	-	-	(11.453)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	103.618	-	-	-	103.618
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2023	43.944	-	-	-	43.944
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2023	147.562	-	-	-	147.562

¹ Η «Μικτή λογιστική αξία» δεν συμπεριλαμβάνει τα κονδύλια «ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» και «Έξοδα επομένων χρήσεων».

Εταιρία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση			Σύνολο
		Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	
Μικτή λογιστική αξία 30.06.2024 ¹	12.030	239.508	-	25.403	276.941
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(19)	-	-	(23.523)	(23.542)
Καθαρή λογιστική αξία 30.06.2024	12.011	239.508	-	1.880	253.399
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 30.06.2024	9.376	-	-	-	9.376
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 30.06.2024	21.387	239.508	-	1.880	262.774

¹ Η «Μικτή λογιστική αξία» δεν συμπεριλαμβάνει τα κονδύλια «ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» και «Έξοδα επομένων χρήσεων».

Εταιρία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση			Σύνολο
		Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2023 ¹	51.697	230.746	-	37.268	319.711
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(19)	-	-	(33.199)	(33.218)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	51.678	230.746	-	4.069	286.493
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2023	9.880	-	-	-	9.880
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2023	61.558	230.746	-	4.069	296.373

¹ Η «Μικτή λογιστική αξία» δεν συμπεριλαμβάνει τα κονδύλια «ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» και «Έξοδα επομένων χρήσεων».

Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς - Απλοποιημένη προσέγγιση

Ο Όμιλος και η Εταιρία εφαρμόζουν την απλοποιημένη προσέγγιση κυρίως σε δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις, προκαταβολές προς τρίτους και λοιπές συμβατικές απαιτήσεις. Ειδικότερα, ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση χρησιμοποιώντας πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων από εκμισθώσεις ακινήτων ενώ η Εταιρία σε απαιτήσεις από πωλήσεις προς συνδεδεμένα μέρη.

Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς - Γενική προσέγγιση

Η Εταιρία εφαρμόζει τη γενική προσέγγιση σε απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη που αφορούν δάνεια και τόκους εισπρακτέους.

Το Στάδιο 3 περιλαμβάνει ενδοομιλικά δάνεια κεφαλαίου ύψους €9,2 εκατ., απομειωμένα κατά €7,4 εκατ., που έχει χορηγήσει η μητρική εταιρία στις θυγατρικές της LAMDA DEVELOPMENT ROMANIA S.R.L., LAMDA DEVELOPMENT SOFIA E.O.O.D., ROBIES SERVICES LTD και LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO D.O.O. (σημείωση 27).

Για τα εν λόγω δάνεια, έχουν αναγνωρισθεί απαιτήσεις από τόκους εισπρακτέους ποσού €16,2 εκατ. οι οποίες έχουν απομειωθεί πλήρως. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο Στάδιο 3 θεωρούνται απομειωμένης πιστωτικής αξίας και αναγνωρίζονται πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής τους.

ΦΠΑ εισπρακτέο και απαιτήσεις από το Δημόσιο τομέα

Αναφορικά με το ΦΠΑ εισπρακτέο, το ποσό δεν έχει προεξοφληθεί. Το ΦΠΑ εισπρακτέο μπορεί να εμφανιστεί ως απαίτηση προς συμψηφισμό μέχρι 5 χρόνια και μπορεί να συμψηφιστεί με ΦΠΑ πληρωτέο.

Για το κονδύλι «ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς.

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Διαθέσιμα σε τράπεζες	89.501	106.940	43.601	28.343
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	433.623	356.808	144.000	118.400
Διαθέσιμα στο ταμείο	392	384	-	1
Σύνολο	523.516	464.132	187.601	146.744

Τα υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις. Λαμβάνοντας υπόψη την πιστοληπτική ικανότητα των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς, δεν αναμένονται ζημιές. Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών.

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

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Baa2	552.678	-	213.925	-
Baa3	-	301.004	-	27.567
Ba1	-	164.400	-	110.597
N/A	2.219	21.944	323	20.001
	554.897	487.348	214.248	158.165

Τα υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις. Κατά την 30.06.2024, τα τραπεζικά διαθέσιμα του Ομίλου ήταν συγκεντρωμένα σε κυρίως 3 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 ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς του. Ο

πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις έχει μειωθεί σημαντικά τα τελευταία έτη κάτι που αποτυπώνεται διαρκώς και στις εκθέσεις αξιολόγησης των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

12. Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Διαθέσιμα σε τράπεζες	31.773	23.600	26.647	11.422
Σύνολο	31.773	23.600	26.647	11.422
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	27.040	11.526	26.135	11.422
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.733	12.074	512	-
Σύνολο	31.773	23.600	26.647	11.422

Την 30.06.2024 το ποσό των €31,8 εκατ. αφορά δεσμευμένες καταθέσεις για κάλυψη μελλοντικών κουπονιών των δύο ομολόγων της Εταιρίας (€11,6 εκατ.), για ενέχυρο του τραπεζικού ομολογιακού δανείου με σκοπό την εξασφάλιση της Εγγυητικής Επιστολής Πιστούμενου Τιμήματος προς το ΤΑΙΠΕΔ για την απόκτηση των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (€14,6 εκατ.), για εξασφαλίσεις υπέρ των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των εν λειτουργία εμπορικών κέντρων (€4,7 εκατ.), καθώς και εξασφαλίσεις για την έκδοση τραπεζικών εγγυητικών επιστολών για διάφορους φορολογικούς και εμπορικούς σκοπούς του Ομίλου (€0,9 εκατ.).

13. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρεωστικοί τίτλοι (debt instruments) αποτιμώμενοι στο αποσβεσμένο κόστος:				
Πελάτες	44.947	33.963	160	144
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	26.026	281	3.021	47.134
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	3.214	3.230	244.472	237.918
Μερίσματα εισπρακτέα	-	271	4.558	271
Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένου δανείου	1.480	1.480	-	-
Προκαταβολές προμηθευτών	45.531	48.732	434	355
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις ¹	12.363	15.661	754	671
	133.561	103.618	253.399	286.493
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	523.516	464.132	187.601	146.744
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	31.773	23.600	26.647	11.422
	555.289	487.732	214.248	158.166
	688.850	591.350	467.647	444.659
Συμμετοχικοί τίτλοι (equity instruments) αποτιμώμενοι στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων:				
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία ²	2.122	2.122	817	817
	2.122	2.122	817	817
Χρεωστικοί τίτλοι (debt instruments) αποτιμώμενοι στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων:				
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία ³	1.362	1.362	-	-
	1.362	1.362	-	-
Παράγωγα που προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου:				
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	2.667	6.458	-	-
	2.667	6.458	-	-
	695.001	601.292	468.464	445.476

¹ Οι «Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις» συμπεριλαμβάνουν «Απαίτηση επιστροφής φόρου μεταβίβασης ακινήτου», «Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα», «Δεδουλευμένα Έσοδα», «Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων» και «Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις» της σημείωσης 10.

² Τα «Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία» αφορούν μη εισηγμένες μετοχές που έχουν καταταχθεί στην ιεραρχία επιμέτρησης εύλογης αξίας στο επίπεδο 3.

³ Τα «Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία» αφορούν εταιρικά μη εισηγμένα ομόλογα που έχουν καταταχθεί στην ιεραρχία επιμέτρησης εύλογης αξίας στο επίπεδο 3.

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος:				
Προμηθευτές	40.163	76.770	2.456	3.863
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	18.816	18.540	9.257	9.440
Μερίσματα πληρωτέα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	455	-	-
Προπωλήσεις ακινήτων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	36.809	34.907	500	500
Προπωλήσεις ακινήτων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. - συνδεδεμένα μέρη	500	-	-	-
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ⁴	72.709	69.060	4.929	4.382
	168.997	199.732	17.142	18.185
Δάνεια (τραπεζικά και ομολογιακά δάνεια)	1.160.471	1.154.723	559.970	562.693
Υποχρεώσεις μισθώσεων	198.475	194.535	4.789	6.073
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	373.139	366.884	-	-
	1.901.082	1.915.874	581.901	586.951

⁴ Οι «Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις» συμπεριλαμβάνουν «Πρόβλεψη για υποχρέωση βάσει Π.Δ. και κόστος ολοκλήρωσης ακινήτου The Mall Athens», «Δεδουλευμένα Έξοδα», «Εγγυήσεις πελατών» και «Λοιπές υποχρεώσεις» της σημείωσης 16.

14. Δάνεια

Ποσά σε € χιλ.

Μακροπρόθεσμα δάνεια

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ομολογιακά δάνεια	544.016	543.084	544.016	543.084
Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια	573.887	135.242	-	-
Τραπεζικά δάνεια	-	79.358	-	-
Ενδοομιλικά δάνεια (σημείωση 27)	-	-	-	-
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	109	109	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	1.118.012	757.793	544.016	543.084

Βραχυπρόθεσμα δάνεια

Ομολογιακά δάνεια ¹	(1.861)	(1.826)	(1.861)	(1.826)
Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια	16.538	370.067	-	-
Τραπεζικά δάνεια	6.820	6.853	-	-
Ενδοομιλικά δάνεια (σημείωση 27)	-	-	-	2.600
Τόκοι πληρωτέοι	10.215	10.975	9.970	10.092
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	31.712	386.069	8.109	10.866

Συνολικά δάνεια

	1.149.724	1.143.862	552.125	553.950
--	------------------	------------------	----------------	----------------

¹ Το ποσό των €(1.861) στα βραχυπρόθεσμα Ομολογιακά δάνεια αφορά αναπόσβεστα έκδοσης δανεισμού που λογιστικοποιούνται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (effective interest rate).

Η μεταβολή των δανείων έχει ως εξής:

01.01 - 30.06.2024

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	1.143.862	553.950
Ανάληψη δανεισμού	601.830	-
Τόκος που εξοφλήθηκε	(32.364)	(13.828)
Τόκος που χρεώθηκε	31.604	13.707
Τόκος που χρεώθηκε (ενδοομιλικά δάνεια)	-	(1)
Έξοδα έκδοσης δανείων - απόσβεση	2.879	897
Έξοδα έκδοσης δανείων	(2.766)	-
Αποπληρωμή δανεισμού (ενδοομιλικά δάνεια)	-	(2.600)
Αποπληρωμή δανείων	(595.321)	-
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024	1.149.724	552.125

01.01 - 31.12.2023

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	1.162.661	598.648
Ανάληψη δανεισμού	262.038	260.000
Τόκος που εξοφλήθηκε	(60.791)	(29.307)
Τόκος που χρεώθηκε	60.685	29.267
Τόκος που εξοφλήθηκε (ενδοομιλικά δάνεια)	-	(5.464)
Τόκος που χρεώθηκε (ενδοομιλικά δάνεια)	-	1.864
Έξοδα έκδοσης δανείων - απόσβεση	5.508	1.743
Έξοδα έκδοσης δανείων	(398)	-
Αποπληρωμή δανεισμού (ενδοομιλικά δάνεια)	-	(1.583)
Αποπληρωμή δανείων	(280.472)	(301.218)
Εφαρμογή ΔΠΧΑ 5 – Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση (σημείωση 5)	(5.369)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	1.143.862	553.950

Τα «τραπεζικά ομολογιακά δάνεια» και «Τραπεζικά δάνεια» είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες και προσημειώσεις επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου (σημείωση 5), επί των αποθεμάτων του Ομίλου (σημείωση 9), σε ορισμένες περιπτώσεις με ενεχυρίαση των μετοχών της εκάστοτε θυγατρικής εταιρίας (σημείωση 8) καθώς και/ή με εκχώρηση επί τραπεζικών λογαριασμών, συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας και μίσθωσης, εγγυητικών επιστολών, ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ιδίων μετοχών της Εταιρίας.

Στο σύνολο των δανείων κατά την 30.06.2024 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων ύψους €10,7 εκατ. (31.12.2023: €10,9 εκατ.), εκ των οποίων ποσό ύψους €2,3 εκατ. αναλογεί σε βραχυπρόθεσμα δάνεια ενώ το υπόλοιπο €8,4 εκατ. σε μακροπρόθεσμα δάνεια. Κατά την 30.06.2024, μέρος των αναπόσβεστων εξόδων αποτελούν τα αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που εξέδωσε η Εταιρία την 21^η Ιουλίου 2020 τα οποία ανέρχονται σε €3,4 εκατ. και αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης του Πράσινου Ομολόγου που εξέδωσε η Εταιρία την 12^η Ιουλίου 2022 τα οποία ανέρχονται σε €4,4 εκατ.

Κατά την 30.06.2024, τα βραχυπρόθεσμα τραπεζικά ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν κυρίως τις προγραμματισμένες μερικές αποπληρωμές κεφαλαίων εντός των επόμενων δώδεκα μηνών των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A., DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. και PYLAIA S.M.S.A., μετά την ολοκλήρωση της αναχρηματοδότησης τους τον Απρίλιο του 2024, όπως περιγράφεται παρακάτω. Επίσης, τα τραπεζικά δάνεια περιλαμβάνουν δάνειο που έχει λάβει η θυγατρική εταιρία SINGIDUNUM - BUILDINGS D.O.O., η τροποποιητική σύμβαση του οποίου υπεγράφη την 16.12.2022, ανεξόφλητου κεφαλαίου €6,8 εκατ. με ημερομηνία λήξης 30.06.2025., καθώς και το τραπεζικό ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής εταιρίας LAMDA MALLS S.A. ύψους έως €35 εκατ..

Η θυγατρική εταιρία LAMDA MALLS S.A. υπέγραψε την 27.03.2024 τραπεζικό ομολογιακό δάνειο ύψους έως €35 εκατ., το οποίο χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό του από την Τράπεζα Πειραιώς, με ημερομηνία λήξης την 28.09.2025 και επιτόκιο που καθορίζεται από το Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου. Το ανεξόφλητο κεφάλαιο του ανωτέρω δανείου την 30.06.2024, ανέρχεται σε € 35 εκατ., ενώ προβλέπονται οι δείκτες δανεισμού που αφορούν τους χρηματοοικονομικούς δείκτες Interest Cover Ratio και Loan to Shares Value Ratio.

Στο πλαίσιο της σχεδιαζόμενης αναδιοργάνωσης, κατά την 02.04.2024 πραγματοποιήθηκε η αναχρηματοδότηση των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των 4 θυγατρικών εταιριών 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. με τις Τράπεζες Eurobank και Πειραιώς. Το ύψος των δανείων ανά θυγατρική εταιρία ανέρχεται σε ποσό έως €289 εκατ., έως €72 εκατ., έως €171 εκατ. και έως €68 εκατ. αντίστοιχα για την κάθε μια θυγατρική εταιρία. Κατά την 30.06.2024 το άληκτο κεφάλαιο για την THE MALL ATHENS S.M.S.A. ανήλθε σε περίπου €272 εκατ. με ανοιχτή πιστωτική γραμμή ύψους περίπου €13 εκατ., για την PYLAIA S.M.S.A. σε περίπου €70 εκατ., με ανοιχτή πιστωτική γραμμή ύψους περίπου €0,48 εκατ., για την LAMDA DOMI S.M.S.A σε περίπου €149 εκατ. με ανοιχτές πιστωτικές γραμμές ύψους περίπου €19,3 εκατ. και για την DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. σε περίπου €67 εκατ. με ανοιχτή πιστωτική γραμμή ύψους περίπου €0,45 εκατ. Η ημερομηνία λήξης των δανείων ορίζεται την 30.06.2030. και το επιτόκιο που εφαρμόζεται καθορίζεται από το Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου.

Ο Όμιλος θεώρησε ότι η ανά χρηματοδότηση του ως άνω δανεισμού τροποποίησε ουσιαστικά τους όρους των σχετικών δανείων (extinguishment), στο πλαίσιο των οριζόμενων από το ΔΠΧΑ 9, και στο πλαίσιο αυτό αναγνωρίστηκε συνολικό ποσό €1,8 εκατ. ως καθαρή ζημιά στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Στα ανωτέρω νέα κοινά τραπεζικά ομολογιακά δάνεια υπάρχουν όροι σταυροειδούς αθέτησης υποχρέωσης (Cross Default) μεταξύ τους, ενώ οι δείκτες δανεισμού που προβλέπονται σε αυτά, αφορούν συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς, η μέτρηση των οποίων γίνεται σε επίπεδο χαρτοφυλακίου των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία των ανωτέρω εταιριών.

Όλοι οι χρηματοοικονομικοί δείκτες (covenants) παρουσιάζονται αναλυτικότερα ανά εταιρία και χρηματοδότηση σε πίνακα παρακάτω.

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Μεταξύ 1 και 2 ετών	49.589	91.445	(1.943)	(1.902)
Μεταξύ 2 και 5 ετών	369.724	381.151	315.996	315.511
Πάνω από 5 έτη	698.699	285.197	229.963	229.475
Σύνολο	1.118.012	757.793	544.016	543.084

Η εύλογη αξία των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο («Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια» και «Τραπεζικά δάνεια») προσεγγίζει την λογιστική αξία όπως αυτή εμφανίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας του συνόλου των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο γίνεται με βάση τιμές για απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε οργανωμένες αγορές (μη παρατηρήσιμες τιμές).

Η εύλογη αξία των εισηγμένων ομολόγων της Εταιρίας («Ομολογιακά δάνεια») την 30.06.2024 ήταν €534.198 χιλ..

Στις 30.06.2024 το μέσο επιτόκιο (επιτόκιο αναφοράς) που δανείζεται ο Όμιλος ανέρχεται σε 1,75% και το μέσο περιθώριο (margin) ανέρχεται σε 2,86%. Συνεπώς, το συνολικό μέσο επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου την 30.06.2024 διαμορφώνεται σε 4,61% (31.12.2023: 4,97%).

Η Εταιρία την 21 Ιουλίου 2020 μέσω δημόσιας προσφοράς προέβη σε έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου διάρκειας 7 ετών και εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών αντλώντας κεφάλαια ύψους €320 εκατ.

Επιπρόσθετα, η Εταιρία την 12^η Ιουλίου 2022 μέσω δημόσιας προσφοράς προέβη σε έκδοση νέου Κοινού Ομολογιακού Δανείου, υπό το Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου, διάρκειας 7 ετών και εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών αντλώντας κεφάλαια ύψους €230 εκατ. Η τιμή διάθεσης των Ομολογιών προσδιορίστηκε στο άρτιο, ήτοι €1.000 ανά Ομολογία. Η τελική απόδοση των Ομολογιών ορίστηκε σε 4,70% και το επιτόκιο των Ομολογιών σε 4,70% ετησίως. Οι δαπάνες Έκδοσης ανήλθαν σε περίπου σε €6,7 εκατ. και αφαιρέθηκαν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης. Τα αντληθέντα κεφάλαια, αφαιρουμένων των εκτιμώμενων δαπανών έκδοσης του ΚΟΔ θα ανέλθουν σε καθαρό ποσό περίπου €223 εκατ.. Η έκδοση του ΚΟΔ εντάσσεται στο από 29.06.2022 Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου που έχει υιοθετήσει ο Όμιλος, σύμφωνα με τις διεθνείς Αρχές Πράσινου Ομολόγου του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA, Ιούνιος 2021) (το «Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου»). Τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια θα διατεθούν, μέχρι το τέλος του έτους 2025, αποκλειστικά σε Πράσινες Επενδύσεις, όπως αυτές ορίζονται στο Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου και πιο συγκεκριμένα στις ακόλουθες κατηγορίες επιλέξιμων επενδύσεων του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου:

Κατηγορία:	Εύρος ποσού σε € εκατ.
(i) Βιώσιμα κτίρια και βιώσιμοι αστικοί εξωτερικοί χώροι	€85 εκατ. έως €110 εκατ.
(ii) Πράσινη ενέργεια	€65 εκατ. έως €85 εκατ.
(iii) Έξυπνη πόλη	€45 εκατ. έως €60 εκατ.

Αναλυτικές πληροφορίες για τις ως άνω (i), (ii) και (iii) κατηγορίες Πράσινων Επενδύσεων περιλαμβάνονται στο από 01.07.2022 εγκεκριμένο, από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, Ενημερωτικό Δελτίο. Τα αντληθέντα κεφάλαια του νέου Κοινού Ομολογιακού Δανείου θα χρησιμοποιηθούν είτε από την Εταιρία ή/και από θυγατρικές του Ομίλου ή/και άλλες εταιρίες ή κοινοπραξίες (joint ventures), στις οποίες συμμετέχει ή θα συμμετέχει η Εταιρία ή/και εταιρίες του Ομίλου μέσω αύξησης κεφαλαίου ή μέσω εξαγορών ή μέσω μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου, με τις παρακάτω σημειώσεις. Για τις υπ' αριθμ. (ii) και (iii) κατηγορίες επενδύσεων σημειώνεται, όπως αναφέρεται ακολούθως, ότι σε περίπτωση επιστροφής των κεφαλαίων στην Εκδότρια, η οριστική χρήση των κεφαλαίων θα ολοκληρωθεί μέχρι τα μέσα του 2026. Διευκρινίζεται ότι αναφορικά με τις υπό (ii) και (iii) προαναφερθείσες κατηγορίες, η διάθεση αντληθέντων κεφαλαίων ύψους έως €35 εκατ. δύναται να πραγματοποιηθεί μέσω μετατρέψιμων ομολογιακών δανείων (από την Εταιρία σε θυγατρικές του Ομίλου ή/και άλλες εταιρίες ή κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει ή θα συμμετέχει η Εταιρία ή/και θυγατρικές του Ομίλου), που θα χρηματοδοτήσουν Πράσινη Ενέργεια έως €25 εκατ. ή/και Έξυπνες Πόλεις έως €10 εκατ., όπως αναφέρονται στο Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου. Η μετατροπή των ομολογιακών δανείων σε μετοχές θα προβλέπεται να ολοκληρωθεί το αργότερο μέχρι το τέλος του έτους 2025. Στην περίπτωση που οποιοδήποτε σχετικό μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο δεν μετατραπεί σε μετοχές, θα αποπληρωθεί και τα κεφάλαια θα επιστρέψουν στην Εκδότρια μέχρι το τέλος του 2025. Τα κεφάλαια αυτά στη συνέχεια θα χρηματοδοτήσουν Πράσινες Επενδύσεις σε Πράσινη Ενέργεια έως €25 εκατ. ή/και Έξυπνες Πόλεις έως €10 εκατ., όπως αυτές αναφέρονται στο Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου, μέχρι τα μέσα του 2026. Επομένως, το χρονοδιάγραμμα χρήσης των εν λόγω αντληθέντων κεφαλαίων για τις κατηγορίες επιλέξιμων επενδύσεων (ii) και (iii) θα ολοκληρωθεί μέχρι τα μέσα του 2026. Τυχόν χρήση ανώτατου/κατώτατου ορίου του εύρους σε οποιαδήποτε από τις τρεις προαναφερθείσες κατηγορίες επενδύσεων, συνεπάγεται την προσαρμογή των ποσών των υπολοίπων κατηγοριών κατά τρόπο ούτως ώστε τα ποσά των επιμέρους κατηγοριών να αθροίζουν στα συνολικά καθαρά αντληθέντα κεφάλαια του νέου Κοινού Ομολογιακού Δανείου. Το προϊόν της Έκδοσης, έως την πλήρη διάθεσή του, θα επενδύεται σε βραχυπρόθεσμες τοποθετήσεις χαμηλού κινδύνου, όπως ενδεικτικά προθεσμιακές καταθέσεις και συμφωνίες επαναγοράς.

Έως την 30.06.2024 από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου ο Όμιλος είχε διαθέσει (συμπεριλαμβανομένων των δαπανών έκδοσης) συνολικό ποσό 112,1 εκατ.. Τα ανωτέρω ποσά, σύμφωνα με το Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου, διατέθηκαν για την ανάπτυξη κτιρίων τα οποία θα έχουν διεθνή πιστοποίηση βιωσιμότητας LEED Gold με την ολοκλήρωση της κατασκευής τους, για την επένδυση σε εταιρίες που δραστηριοποιούνται στον τομέα των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας, καθώς και για την επένδυση σε εταιρίες που δραστηριοποιούνται στον τομέα «Έξυπνες Πόλεις» και συγκεκριμένα στα Έξυπνα συστήματα ελέγχου και διαχείρισης ενέργειας, χρήσης και διαχείρισης υδάτινων πόρων, πρόληψης και ελέγχου ρύπανσης, βιώσιμων μεταφορών.

Χρηματοδότηση για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό

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

Στις 07.04.2021, η Εταιρία υπέγραψε με τις παραπάνω τράπεζες συμφωνία για την επικαιροποίηση των βασικών επιχειρηματικών όρων του τραπεζικού δανεισμού, ως φυσικό επακόλουθο της εξέλιξης και ωρίμανσης του σχεδιασμού της Εταιρίας για τα προβλεπόμενα έργα και επενδύσεις της πρώτης πενταετίας του Έργου. Ο τραπεζικός δανεισμός αφορά στα κάτωθι:

(α) τη χρηματοδότηση των έργων υποδομών και άλλων αναπτύξεων κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας του Έργου (Φάση Α'), καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, με την έκδοση από την εταιρία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ομολογιακού δανείου ύψους έως €442 εκατ. (επιπλέον ποσού έως €100 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ), διάρκειας έως τη συμπλήρωση 10 ετών από την Ημερομηνία Μεταβίβασης,

(β) τη χρηματοδότηση για την εμπορική ανάπτυξη στη Λεωφ. Βουλιαγμένης (The Ellinikon Mall), καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, με την έκδοση από εταιρία ειδικού σκοπού ελεγχόμενη από τη LAMDA DEVELOPMENT S.A. ομολογιακού δανείου ύψους έως €415 εκατ. (επιπλέον ποσού έως €86 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ), διάρκειας έως τη συμπλήρωση 6 ετών από την πρώτη εκταμίευση (με δυνατότητα της εκδότριας εταιρίας για παράταση για περαιτέρω 5 έτη, ήτοι συνολικά για 11 έτη από την πρώτη εκταμίευση),

(γ) τη χρηματοδότηση για την εμπορική ανάπτυξη εντός της μαρίνας Αγ. Κοσμά (Riviera Galleria), καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, με την έκδοση από εταιρία ειδικού σκοπού ελεγχόμενη από τη LAMDA DEVELOPMENT S.A. ομολογιακού δανείου ύψους έως €102 εκατ. (επιπλέον ποσού έως €19,3 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ), διάρκειας έως τη συμπλήρωση 5 ετών από την πρώτη εκταμίευση (με δυνατότητα της εκδότριας εταιρίας για παράταση για περαιτέρω 6 έτη, ήτοι συνολικά για 11 έτη από την πρώτη εκταμίευση) και από κοινού με τις χρηματοδοτήσεις που αναφέρονται υπό (α) και (β) ανωτέρω,

(δ) την έκδοση εγγυητικής επιστολής ύψους €175 εκατ., προς εξασφάλιση της εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της LAMDA DEVELOPMENT S.A. για την κάλυψη τυχόν υπερβάσεων του προϋπολογισμένου κόστους της Φάσης Α του Έργου, καθώς και την κάλυψη τυχόν μειωμένων προσόδων από πωλήσεις ή/και εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων που προορίζονται για τη χρηματοδότηση του προϋπολογισμού της Φάσης Α του Έργου. Κατόπιν της από 29/06/2022 γραπτής συμφωνίας με τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, το ποσό της προαναφερόμενης Εγγυητικής Επιστολής μειώθηκε από €175 εκατ. σε €160 εκατ..

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

Περαιτέρω, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. στις 23.06.2023 υπέγραψε με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank A.E.», «Τράπεζα Πειραιώς A.E.», «Τράπεζα Alpha Bank A.E.» συμφωνία για την επικαιροποίηση των βασικών επιχειρηματικών όρων κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού προς την ίδια ή/και θυγατρικές του Ομίλου LAMDA DEVELOPMENT με σκοπό τη χρηματοδότηση του Έργου.

Με την παραπάνω συμφωνία, αναφορικά με το (α) παραπάνω, τροποποιείται μεταξύ άλλων το ύψος του κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού για τη χρηματοδότηση των έργων υποδομών και άλλων αναπτύξεων που αφορούν στη Φάση Α' του Έργου, που ανέρχεται σε ύψος έως €120 εκατ. συν χρηματοδότηση του ΦΠΑ (επιπλέον ποσού έως €112 εκατ.), γεγονός που καλύπτει τις αναθεωρημένες ανάγκες της.

Περαιτέρω, το (δ) καταργήθηκε στις 23.06.2023, καθώς δεν υφίσταται πλέον ανάγκη έκδοσης της Εγγυητικής Επιστολής για την κάλυψη τυχόν υπερβάσεων του προϋπολογισμένου κόστους της Φάσης Α' του Έργου, καθώς και την κάλυψη τυχόν μειωμένων προσόδων από πωλήσεις ή/και εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων που προορίζονται για τη χρηματοδότηση του προϋπολογισμού της Φάσης Α' του Έργου.

Σε εκτέλεση τμήματος της συμφωνίας της 23.06.2023 αναφορικά με το έργο του Ελληνικού στις 8.12.2023 η LAMDA DEVELOPMENT S.A. και οι θυγατρικές της υπέγραψαν με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank A.E.», «Τράπεζα Πειραιώς A.E. και «Τράπεζα Alpha Bank A.E.» οριστικές συμβάσεις.

Αναφορικά με το (β) ανωτέρω, τροποποιείται μεταξύ άλλων, το ύψος του τραπεζικού δανεισμού για την εμπορική ανάπτυξη στη Λεωφ. Βουλιαγμένης (The Ellinikon Mall), που πλέον ανέρχεται σε ύψος έως €440 εκατ. (και του επιπλέον ποσού για την χρηματοδότηση του ΦΠΑ, που πλέον ανέρχεται σε έως €105 εκατ.), ενώ η διάρκεια της χρηματοδότησης ορίζεται έως την 30.09.2027 (με δυνατότητα της εκδότριας για παράταση έως την 30.09.2033).

Αναφορικά με το (γ) παραπάνω, τροποποιείται μεταξύ άλλων το ύψος του ομολογιακού δανείου για την εμπορική ανάπτυξη εντός της μαρίνας Αγ. Κοσμά (Riviera Galleria), που πλέον ανέρχεται σε ύψος έως €137 εκατ. (και του επιπλέον ποσού για την χρηματοδότηση του ΦΠΑ, που πλέον ανέρχεται σε έως €33 εκατ.) ενώ η διάρκεια της χρηματοδότησης ορίζεται έως την 30.09.2026 (με δυνατότητα της εκδότριας εταιρίας για παράταση έως την 30.09.2033).

Συνοπτικά, τα όρια της χρηματοδότησης για την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό, όπως ισχύουν 30.06.2024, παρουσιάζονται παρακάτω:

**Κοινοπρακτικός Τραπεζικός Δανεισμός
Χρηματοδότηση Φάση Α'**

	Νέα Χρηματοδότηση	Παλαιά Χρηματοδότηση
Οικιστικές αναπτύξεις, έργα υποδομών & άλλες αναπτύξεις	€120 εκατ.	€394 εκατ.
Εμπορικές αναπτύξεις The Ellinikon Mall & Riviera Galleria	€577 εκατ.	€517 εκατ.
Κάλυψη δαπανών ΦΠΑ	€249 εκατ.	€205 εκατ.
Σύνολο Δανείων	€946 εκατ.	€1.117 εκατ.

Σημειώνεται ότι το επιτόκιο όλων των Χρηματοδοτήσεων είναι κυμαινόμενο και το προβλεπόμενο περιθώριο έχει προσδιοριστεί με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Στο πλαίσιο των Χρηματοδοτήσεων, οι οποίες προβλέπεται να διέπονται από το Ελληνικό δίκαιο, και προς εξασφάλιση της αποπληρωμής τους, προβλέπεται η παροχή εξασφαλιστικών δικαιωμάτων, τα οποία είναι συνήθη σε τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις έργων (project finance) όπως ενδεικτικά, η σύσταση υποθήκης σε ακίνητα (της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και των ως άνω αναφερόμενων εταιριών ειδικού σκοπού, που θα προβούν στις εμπορικές αναπτύξεις The Ellinikon Mall και Riviera Galleria), περιορισμοί στις διανομές μερισμάτων προς τους μετόχους του δανειζόμενου εκάστου δανείου, η ενεχυρίαση των μετοχών των δανειζόμενων θυγατρικών, η ενεχυρίαση μέρους των απαιτήσεων και πηγών εσόδων από την εκμετάλλευση του Έργου, καθώς και των απαιτήσεων από τη Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών.

Επιπλέον, στο πλαίσιο της σύμβασης, εκδόθηκε εγγυητική επιστολή με εκδότρια την τράπεζα «Τράπεζα EUROBANK A.E.» η οποία παραδόθηκε στο ΤΑΙΠΕΔ ως κάλυψη για το πιστούμενο τίμημα. Πιο αναλυτικά, κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης (25.06.2021), η θυγατρική HELLINIKON GLOBAL I SA, ως Αγοραστής, όπως προβλέπεται στη Σύμβαση, εξέδωσε εγγυητική επιστολή υπέρ του ΤΑΙΠΕΔ για ποσό ίσο με την παρούσα αξία του πιστούμενου τιμήματος ήτοι ποσού έως €347,2 εκατ., υπολογιζόμενη βάσει των όρων της Σύμβασης. Το ως άνω ποσό της Εγγυητικής Επιστολής Πιστούμενου Τιμήματος θα επανυπολογίζεται ετησίως, σε κάθε επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση μεταβίβασης, με μέγιστο ποσό €347,2 εκατ. Την 30.06.2024 το ύψος της ως άνω εγγυητικής επιστολής ανέρχονταν σε €245,3 εκατ. (31.12.2022: €344,3 εκατ. και 31.12.23 €219,0 εκατ.) μετά και την πληρωμή της 2ης δόσης του Τιμήματος Απόκτησης μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ποσού €167 εκατ. στη 2η επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης, ήτοι την 23.06.2023.

Επίσης προς εξασφάλιση της ανωτέρω Εγγυητικής Επιστολής Πιστούμενου Τιμήματος, η Εταιρία υπέγραψε την 24.06.2021, με την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank A.E.» ως εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, και με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank A.E.» και «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», ως δανείστριες ομολογιακό δάνειο ποσού έως €347,2 εκατ. («Ομολογιακό Δάνειο»), το οποίο μπορεί να εκδοθεί και να καλυφθεί σε περίοδο 10 ετών και 6 μηνών.

Το εμπραγμάτως ασφαλισμένο κοινοπρακτικό ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής εταιρίας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. που υπογράφηκε στις 06.04.2022 με τις τράπεζες Eurobank και Τράπεζα Πειραιώς, έως την ημερομηνία έγκρισης των παρόντων χρηματοοικονομικών καταστάσεων παραμένει μη εκταμιευμένο καθώς η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. διαθέτει την απαραίτητη ρευστότητα για την υλοποίηση του έργου του Ελληνικού.

Δείκτες δανεισμού (Covenants)

(σε € εκατ.)

Προϊόν χρηματοδότησης	Εταιρία	Επιτόκιο αναφοράς	Δείκτες δανεισμού (Covenants)	Ημερ/νια λήξης	Υπόλοιπα κεφαλαίων ανά πιστωτικό ίδρυμα				
					Eurobank	Piraeus Bank	Alpha Bank	Χρηματοπιστηριακή αγορά	Σύνολο
Πράσινο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο (€230,0 εκατ.)	LAMDA Development S.A.	4,7%	Προσαρμοσμένο Ενεργητικό προς Προσαρμοσμένο Σύνολο Υποχρεώσεων $\geq 1,35x$ & Σύνολο Εξασφαλισμένων Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό $\leq 0,65x$	12/07/2029	-	-	-	230,00	230,00
Κοινό Ομολογιακό Δάνειο (€320,0 εκατ.)	LAMDA Development S.A.	3,40%	Προσαρμοσμένο Ενεργητικό προς Προσαρμοσμένο Σύνολο Υποχρεώσεων $\geq 1,35x$	21/07/2027	-	-	-	320,00	320,00
Standby Facility (έως €347,2 εκατ.)*	LAMDA Development S.A.	1m Euribor Rate + 5,50%	Net Debt to Equity $\leq 2,5x$ & TACR $> 130\%$	25/12/2031	-	-	-	-	-
Τραπεζικό Δάνειο (Term Loan) (€27,5 εκατ.)	SINGIDUNUM BUILDINGS d.o.o. Beograd	3% + 1M Euribor Rate	Loan to value $\leq 65\%$	30/06/2025	4,55	-	2,27	-	6,82
Τραπεζικό Ομολογιακό Δάνειο (€68,0 εκατ.)	DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.	1,8%+3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) $\geq 110\%$ (σε επίπεδο χαρτοφυλακίου) & Loan to value $\leq 75\%$ (L&V σε επίπεδο των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία)	28/06/2030	33,27	33,27	-	-	66,54
Τραπεζικό Ομολογιακό Δάνειο (€289,0 εκατ.)	THE MALL ATHENS S.M.S.A.	Tranche A: 1,8%+3M Euribor Rate Tranche B: 1,8%+3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) $\geq 110\%$ (σε επίπεδο χαρτοφυλακίου) & Loan to value $\leq 75\%$ (L&V σε επίπεδο των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία)	28/06/2030	135,95	135,95	-	-	271,90
Τραπεζικό Ομολογιακό Δάνειο (€171,0 εκατ.)	LAMDA DOMI S.M.S.A.	Tranche A: 1,8%+3M Euribor Rate Tranche B: 1,8%+3M Euribor Rate Tranche C: 1,8%+3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) $\geq 110\%$ (σε επίπεδο χαρτοφυλακίου) & Loan to value $\leq 75\%$ (L&V σε επίπεδο των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία)	28/06/2030	74,72	74,72	-	-	149,44
Τραπεζικό Ομολογιακό Δάνειο (€72,0 εκατ.)	PYLAIA S.M.SA.	Tranche A: 1,8%+3M Euribor Rate Tranche B: 1,8%+3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) $\geq 110\%$ (σε επίπεδο χαρτοφυλακίου) & Loan to value $\leq 75\%$ (L&V σε επίπεδο των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία)	28/06/2030	35,22	35,22	-	-	70,44
Τραπεζικό Ομολογιακό Δάνειο (€35,0 εκατ.)	LAMDA MALLS S.A.	2,75% + 3M Euribor Rate	Interest Cover Ratio ≥ 2.00 (EBITDA / Καθαροί Τόκοι) & Loan to Shares Value Ratio $\leq 60\%$ (Ανοιχτό υπόλοιπο δανείου / NAV ενεχυριασμένων μετοχών)	28/09/2025	-	35,00	-	-	35,00
Σύνολο					283,71	314,16	2,27	550,00	1.150,14

*Κατά την 30.06.2024 δεν έχει γίνει άντληση κεφαλαίου από τη συγκεκριμένη πιστωτική γραμμή

Κατά την 30.06.2024 όλοι οι προαναφερόμενοι δείκτες ικανοποιούνται σε εταιρικό και ενοποιημένο επίπεδο.

Συνολικός δανεισμός

Ο Όμιλος ορίζει τον «Συνολικό δανεισμός» ως το Σύνολο των «Δανείων» (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος), πλέον των «Υποχρεώσεων μισθώσεων» (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος), πλέον της «Υποχρέωσης τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.».

Η μεταβολή του συνολικού δανεισμού παρουσιάζεται παρακάτω:

ΟΜΙΛΟΣ

Ποσά σε € χιλ.

	Υπόλοιπο 31.12.2023	Ταμειακές ροές	Μη ταμειακές μεταβολές						Υπόλοιπο 30.06.2024	
			Δεδουλευμένοι τόκοι	Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	Απόκτηση/ πώληση επενδυτικού ακινήτου	Απόκτηση παγίων με μίσθωση / τροποποιήσεις συμβολαίων	Τροποποιήσεις μισθωμάτων	Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων		Αναστροφή προεξόφλησης
Δάνεια (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο)	1.143.862	(28.621)	31.604	2.879	-	-	-	-	-	1.149.724
Υποχρεώσεις μισθώσεων (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	194.535	(8.918)	4.855	-	-	416	-	7.587	-	198.475
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	366.884	-	-	-	-	-	-	-	6.255	373.139
Σύνολο	1.705.281	(37.539)	36.459	2.879	-	416	-	7.587	6.255	1.721.338

ΟΜΙΛΟΣ

Ποσά σε € χιλ.

	Υπόλοιπο 31.12.2022	Ταμειακές ροές	Δεδουλευμένοι τόκοι	Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	Μη ταμειακές μεταβολές					Υπόλοιπο 31.12.2023
					Μεταφορά σε υποχρεώσεις σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	Απόκτηση παγίων με μίσθωση / τροποποιήσεις συμβολαίων	Τροποποιήσεις μισθωμάτων	Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	Αναστροφή προεξόφλησης	
Δάνεια (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο)	1.162.661	(79.620)	60.685	5.508	(5.371)	-	-	-	-	1.143.862
Υποχρεώσεις μισθώσεων (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	181.336	(13.791)	9.586	-	-	1.809	(7)	15.602	-	194.535
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	518.528	(166.650)	-	-	-	-	-	-	15.006	366.884
Σύνολο	1.862.525	(260.061)	70.271	5.508	(5.371)	1.809	(7)	15.602	15.006	1.705.281

15. Μισθώσεις

Ο Όμιλος μισθώνει ενσώματα πάγια που αποτελούν κυρίως εδαφικές εκτάσεις, εγκαταστάσεις μαρίνας και θέσεις ελλιμενισμού, κτίρια καθώς και αυτοκίνητα. Οι πιο σημαντικές μισθώσεις του Ομίλου είναι η μίσθωση της εδαφικής έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos έως το 2065 από το Οικουμενικό Πατριαρχείο, ιδιοκτήτη της έκτασης καθώς και η μίσθωση των δικαιωμάτων εκμετάλλευσης του τουριστικού λιμένα Φλοίσβου έως το 2049 από την Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. (πρώην Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε.). Οι υπόλοιπες μισθώσεις έχουν διάρκεια από 2 έως 5 έτη και μπορεί να περιλαμβάνουν όρους επέκτασης. Η Εταιρία μισθώνει αυτοκίνητα από εταιρίες leasing καθώς και χώρους γραφείων από θυγατρική εταιρία του Ομίλου, η μίσθωση των οποίων δεν ξεπερνά τα 4 έτη.

Οι όροι των μισθώσεων διαπραγματεύονται κάθε φορά εκ νέου και περιλαμβάνουν διαφορετικούς όρους και προϋποθέσεις. Οι συμβάσεις μίσθωσης δεν ενσωματώνουν συγκεκριμένες ρήτρες ενώ τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εξασφαλίσεις έναντι δανεισμού.

Οι μεταβολές των δικαιωμάτων χρήσης του Ομίλου και της Εταιρίας παρουσιάζονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ

(Ποσά σε € χιλ.)

	Ακίνητα υπό ανάπτυξη	Αυτοκίνητα	Δικαιώματα εκμετάλλευσης τουριστικού λιμένα	Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2023	35.801	943	90.062	4.977	131.783
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης	-	-	8.263	77	8.340
Προσθήκες εντός χρήσης	-	501	25	1.285	1.811
Μεταβολή της εύλογης αξίας στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	(7)	-	-	(7)
Αποσβέσεις	6	(447)	(3.781)	(1.473)	(5.695)
Κόστος πωληθέντων οικοπέδων με δικαίωμα επιφανείας	(3.213)	-	-	-	(3.213)
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5)	1.050	-	-	-	1.050
Μεταφορές από αποθέματα (σημείωση 9)	4.067	-	-	-	4.067
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5)	(1.501)	-	-	-	(1.501)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2023	36.210	990	94.569	4.866	136.635
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2024	36.210	990	94.569	4.866	136.635
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης	-	-	4.289	-	4.289
Προσθήκες εντός περιόδου	-	459	42	-	501
Αποσβέσεις	-	(276)	(1.986)	(768)	(3.030)
Δικαίωμα χρήσης - 30 Ιουνίου 2024	36.210	1.173	96.914	4.098	138.395

Ποσό €88.082 χιλ. (31.12.2023: €85.236 χιλ.) που αφορά το ακίνητο του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos το οποίο εκμισθώνεται και ταξινομείται σύμφωνα με το πρότυπο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» (σημείωση 5). Τα δικαιώματα χρήσης αναφορικά με την εκμετάλλευση τουριστικού λιμένα αφορούν τη λειτουργική μίσθωση για την εκμετάλλευση της Μαρίνας Φλοίσβου.

ΕΤΑΙΡΙΑ

(Ποσά σε € χιλ.)

	Κτίρια Γραφείων	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2023	5.876	429	6.305
Προσθήκες εντός χρήσης	-	100	100
Τροποποιήσεις μισθωμάτων	1.141	-	1.141
Αποσβέσεις	(1.722)	(184)	(1.906)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2023	5.295	345	5.640
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2024	5.295	345	5.640
Προσθήκες εντός περιόδου	-	183	183
Τροποποιήσεις μισθωμάτων	(981)	-	(981)
Αποσβέσεις	(375)	(110)	(485)
Δικαίωμα χρήσης - 30 Ιουνίου 2024	3.939	418	4.357

Οι μεταβολές υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνώρισε ο Όμιλος και η Εταιρία παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

ΟΜΙΛΟΣ

(Ποσά σε € χιλ.)

	Εδαφικές Εκτάσεις	Αυτοκίνητα	Δικαιώματα εκμετάλλευσης τουριστικού λιμένα	Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2023	78.438	960	96.670	5.268	181.336
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	7.261	-	8.263	77	15.601
Προσθήκες	-	501	25	1.285	1.811
Χρεωστικοί τόκοι	3.760	39	5.571	215	9.585
Πληρωμές μισθωμάτων	(4.223)	(481)	(7.257)	(1.830)	(13.791)
Τροποποιήσεις μισθωμάτων	-	(7)	-	-	(7)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023	85.236	1.012	103.272	5.015	194.535
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					3.801
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					190.734
Σύνολο					194.535
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2024	85.236	1.012	103.272	5.015	194.535
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	3.211	-	4.331	-	7.542
Προσθήκες	-	460	-	-	460
Χρεωστικοί τόκοι	1.937	22	2.803	94	4.856
Πληρωμές μισθωμάτων	(2.302)	(297)	(5.672)	(647)	(8.918)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 30 Ιουνίου 2024	88.082	1.197	104.734	4.462	198.475
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					3.824
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					194.651
Σύνολο					198.475

ΕΤΑΙΡΙΑ

(Ποσά σε € χιλ.)

	Κτίρια Γραφείων	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2023	6.201	440	6.641
Προσθήκες	-	100	100
Χρεωστικοί τόκοι	256	16	272
Πληρωμές μισθωμάτων	(1.883)	(200)	(2.083)
Τροποποιήσεις μισθωμάτων	1.143	-	1.143
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023	5.717	356	6.073
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			1.894
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			4.179
Σύνολο			6.073
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2024	5.717	356	6.073
Προσθήκες	-	183	183
Χρεωστικοί τόκοι	89	8	97
Πληρωμές μισθωμάτων	(427)	(119)	(546)
Τροποποιήσεις μισθωμάτων	(1.018)	-	(1.018)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 30 Ιουνίου 2024	4.361	428	4.789
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			896
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			3.893
Σύνολο			4.789

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων 30.06.2024 είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως :

(Ποσά σε € χιλ.)	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Μέχρι 1 έτος	3.824	895
Από 1 έως 2 έτη	3.787	851
Από 3 έως 5 έτη	14.086	2.800
Μετά από 5 έτη	176.778	243
Σύνολο	198.475	4.789

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

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Προμηθευτές ³	40.163	76.770	2.456	3.863
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη ⁴ (σημείωση 27)	18.816	18.540	9.257	9.440
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη	7.835	7.790	584	1.195
Πρόβλεψη για υποχρέωση βάσει Π.Δ. και κόστος ολοκλήρωσης ακινήτου The Mall Athens ¹	19.508	20.367	-	-
Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) ⁷	19.661	19.510	-	-
Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ⁵	189.664	99.638	-	-
Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) – Συνδεδεμένα μέρη ⁴ (σημείωση 27)	47.747	30.255	-	-
Δεδουλευμένα έξοδα ⁶	48.777	43.591	4.918	4.359
Μερίσματα πληρωτέα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	455	-	-
Προπωλήσεις ακινήτων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ²	36.809	34.907	500	500
Προπωλήσεις ακινήτων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. – Συνδεδεμένα μέρη ² (σημείωση 27)	500	-	-	-
Εγγυήσεις πελατών	3.742	3.878	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	682	1.224	11	23
Σύνολο	433.904	356.925	17.726	19.380
Μακροπρόθεσμες	17.050	17.910	-	-
Βραχυπρόθεσμες	416.854	339.015	17.726	19.380
Σύνολο	433.904	356.925	17.726	19.380

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

¹ Η θυγατρική εταιρία THE MALL ATHENS S.M.S.A. στο πλαίσιο του Προεδρικού Διατάγματος («Π.Δ.») για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο «The Mall Athens», έχει αναγνωρίσει σωρευτικά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 30.06.2024 συνολική πρόβλεψη ύψους €19,5 εκατ.. Το ποσό αυτό αποτελεί εκτίμηση και δύναται να αναπροσαρμόζεται κατά τη διαδικασία υλοποίησης των υποχρεώσεων πολεοδομικού, περιβαλλοντικού και ρυμοτομικού χαρακτήρα που απορρέουν από το συγκεκριμένο Π.Δ..

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ	
	30.06.2024	31.12.2023
Πρόβλεψη – υπόλοιπο έναρξης περιόδου	20.367	9.516
Ανάλωση χρήσης	(859)	(863)
Επανεκτίμηση/αναθεώρηση προϋπολογισμού	-	11.714
Πρόβλεψη – υπόλοιπο λήξης περιόδου	19.508	20.367

² Ο Όμιλος έχει εισπράξει για τις κρατήσεις από υποψήφιους αγοραστές ακινήτων στον πόλο ανάπτυξης του Ελληνικού €36,8 εκατ. μέχρι και τις 30.06.2024 (31.12.2023: €34,9 εκατ.). Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο της επερχόμενης σύστασης κοινής εταιρίας ειδικού σκοπού σε συνεργασία με την αλλοδαπή εταιρία «XERIS VENTURES LIMITED», η οποία ελέγχεται από συνδεδεμένα με την Εταιρία πρόσωπα, ο Όμιλος έχει εισπράξει

ποσό €500 χιλ. ως προκαταβολή για την ανάπτυξη και εκμετάλλευση Build-to-Rent έργου εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά.

³ Η σημαντική μείωση των προμηθευτών σε ενοποιημένο επίπεδο συγκριτικά με την 31.12.2023 οφείλεται κυρίως στην εξόφληση ανοιχτών υπολοίπων προς κατασκευαστικές εταιρίες και εργολάβους οι οποίοι στο πλαίσιο της αξιοποίησης του Ακινήτου στην περιοχή του Ελληνικού, έχουν εντείνει τις σχετιζόμενες εργασίες.

⁴ Σε ενοποιημένο επίπεδο, η αύξηση των υποχρεώσεων σε συνδεδεμένα μέρη την 30.06.2024 συγκριτικά με την 31.12.2023 οφείλεται σε οφειλόμενο μετοχικό κεφάλαιο στις συγγενείς επιχειρήσεις BELT RIVIERA S.A., MALT RIVIERA S.A. και ELLINIKON PARK TOWER S.A. συνολικού ποσού €18,8 εκατ., μετά τη σύσταση της τελευταίας εντός του πρώτου εξαμήνου 2024 (σημείωση 9). Επίσης, τα αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) με συνδεδεμένα μέρη ποσού €47,7 εκατ. σχετίζονται εξίσου με τις προαναφερθείσες συγγενείς εταιρίες BELT RIVIERA S.A. και MALT RIVIERA S.A. σε συνέχεια της πώλησης οικοπέδων για την ανάπτυξη οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων στην περιοχή του Ελληνικού εντός του 2023.

⁵ Τα αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) της θυγατρικής εταιρίας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. συνδέονται κυρίως με την αναγνώριση εσόδου σε βάθος χρόνου (over time) ή σε μια μεταγενέστερη δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) των πωλήσεων ακινήτων της, η οποία προκύπτει από την εκπλήρωση των σχετικών υποχρεώσεων εκτέλεσης ("performance obligation") βάσει του ΔΠΧΑ 15.

Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) - ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. * και συνδεδεμένα μέρη

Ποσά σε € χιλ.

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου

Αναγνώριση εσόδων χρήσης

Αναγνώριση απαίτησης προς είσπραξη από πελάτες βάσει εκπλήρωσης συμβατικών όρων

Υπόλοιπο λήξης περιόδου

ΟΜΙΛΟΣ	
30.06.2024	31.12.2023
129.893	96.571
(165.591)	(321.538)
273.109	354.860
237.411	129.893

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

⁶ Το υπόλοιπο των δεδουλευμένων εξόδων περιλαμβάνει μη τιμολογηθείσες υπηρεσίες που λαμβάνουν οι εταιρίες του Ομίλου στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητάς τους κατά τη διάρκεια του έτους. Η αύξηση τους σε σύγκριση με την αντίστοιχη περυσινή περίοδο, οφείλεται κυρίως στην εντατικοποίηση των έργων που πραγματοποιούνται στην ευρύτερη περιοχή του Ελληνικού.

⁷ Τα αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) αφορούν κυρίως προεισπραχθέντα έσοδα ελλειμνισμού σκαφών της Μαρίνας Φλοίσβου.

17. Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.

Ποσά σε € χιλ.

Προβλέψεις εκτιμώμενου κόστους έργων υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.

Μακροπρόθεσμες

Βραχυπρόθεσμες

Σύνολο

ΟΜΙΛΟΣ	
30.06.2024	31.12.2023
642.340	672.048
435.068	502.541
207.272	169.507
642.340	672.048

Εκτιμώμενο κόστος έργων υποδομής

Κατά την 30.06.2024 το εκτιμώμενο κόστος των έργων υποδομής αφορά στην αναπόφευκτη υποχρέωση του Ομίλου, όπως ορίζεται στην σύμβαση αγοραπωλησίας μετοχών για την απόκτηση του 100% των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε και για συγκεκριμένη χρονική περίοδο, για την πραγματοποίηση έργων δημοσίου ενδιαφέροντος όπως δρόμοι, δίκτυα κοινής ωφελείας, υπογειοποιήσεις και πεζογέφυρες, κ.α. τα οποία θα παραδοθούν στο Ελληνικό Δημόσιο με την ολοκλήρωσή τους χωρίς αντίτιμο. Το ποσό €642,3 εκατ. αφορά την παρούσα αξία των προβλέψεων.

Ποσά σε € χιλ.

Υπόλοιπο 01.01.2023

Αναλώσεις της περιόδου

Χρηματοοικονομικό έξοδο (σημείωση 23)

Προσθήκες περιόδου λόγω αναθεωρημένου προϋπολογισμού

Υπόλοιπο 31.12.2023

ΟΜΙΛΟΣ	
628.614	
(54.337)	
28.993	
68.778	
672.048	

Αναλώσεις της περιόδου	(44.463)
Χρηματοοικονομικό έξοδο (σημείωση 23)	14.755
Υπόλοιπο 30.06.2024	642.340

Στη συνέχεια, παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση του εκτιμώμενου χρονοδιαγράμματος υλοποίησης των προβλέψεων (σε παρούσα αξία) για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. για τις οποίες θα απαιτηθούν μελλοντικές ταμειακές εκροές:

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	ΟΜΙΛΟΣ				
30 Ιουνίου 2024	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	207.272	107.510	112.762	214.796	642.340

18. Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.

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

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

Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., όπως αναφέρεται στην Σύμβαση, αποτελείται από σταθερό ποσό €915 εκατ. το οποίο θα καταβληθεί σε ορίζοντα 10 ετών, και από μια μεταβλητή συνιστώσα ('Δικαίωμα Επί Αποδόσεων') η οποία εξαρτάται από την επίτευξη επένδυσης σε αναπτυξιακό έργο πάνω από ένα καθορισμένο όριο. Την ημέρα της μεταβίβασης, καταβλήθηκε το ποσό των €300 εκατ.. Ο Όμιλος υπολόγισε την παρούσα αξία του τιμήματος στα €792,8 εκατ., χρησιμοποιώντας συντελεστή προεξόφλησης 3,4%. Με βάση την εκτίμηση της Διοίκησης του Ομίλου κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν αναμένεται να προκύψουν πληρωμές Δικαιωμάτων επί Αποδόσεων προς τον πωλητή. Με βάση τη Σύμβαση το μεταβλητό τίμημα αρχίζει να έχει εφαρμογή από την έβδομη επέτειο της απόκτησης του Ελληνικού. Στις 23.06.2023 ο Όμιλος κατέβαλε προς το ΤΑΙΠΕΔ τη δεύτερη δόση του συνολικού τιμήματος ποσού €166.650 χιλ..

Ανάλυση του συνολικού τιμήματος για την απόκτηση των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.:

Ποσά σε € χιλ.

<u>Συμβατικές ημερομηνίες καταβολών</u>	
25.6.2021	300.000
25.6.2023	166.650
25.6.2027	8.350
25.6.2028	220.000
25.6.2031	220.000
Σύνολο	915.000

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ
Υπόλοιπο 01.01.2023	518.528
Πληρωμή 2 ^{ης} δόσης	(166.650)
Χρηματοοικονομικό έξοδο	15.006
Υπόλοιπο 31.12.2023	366.884
Χρηματοοικονομικό έξοδο	6.255
Υπόλοιπο 30.06.2024	373.139
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	373.139
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	-
Σύνολο	373.139

19. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ			
	30.06.2024		31.12.2023	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	2.667	-	6.458	-
Σύνολο	2.667	-	6.458	-
Μη κυκλοφορούν	2.667	-	6.458	-
Κυκλοφορούν	-	-	-	-
Σύνολο	2.667	-	6.458	-

Η Εταιρία δεν κατέχει παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.

Κατά την 30.06.2024 το ποσοστό της ονομαστικής αξίας των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) και Interest Rate Cap κατά περίπτωση για τις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου LAMDA DOMI S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., THE MALL ATHENS S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. ξεπερνά το 50%.

Κατά την 30.06.2024, τα μεταβλητά επιτόκια μακροπρόθεσμων δανείων των παραπάνω θυγατρικών εταιριών που καλύπτονται με χρηματοοικονομικά παράγωγα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου κυμαίνονταν με βάση το επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου. Όλες οι δανειακές συμβάσεις έχουν ημερομηνία λήξης τον Ιούνιο του 2030.

Ο Όμιλος σύναψε το 2024 νέες συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων οι οποίες συνδέονται με τα δάνεια των εμπορικών κέντρων όπως αυτά αναχρηματοδοτήθηκαν τον Απρίλιο του 2024. Οι εν λόγω συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης (hedge accounting) και έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας των παράγωγων αντιστάθμισης ταμειακών ροών είναι βασισμένος στην προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών σύμφωνα με τα μελλοντικά επιτόκια (Euribor 3 months) και το δείκτη μεταβλητότητας αυτών. Η μεταβολή της εύλογης αξίας που προήλθε από αποτελεσματικό μέρος των παραγώγων (κέρδος προ αναβαλλόμενης φορολογίας €2.248,6 χιλ.) καταχωρήθηκε το 2024 στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων) καθώς εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμιση κινδύνου. Αντίθετα, η μεταβολή εύλογης αξίας που αφορούσε το αναποτελεσματικό μέρος των παραγώγων (κέρδος προ αναβαλλόμενης φορολογίας €418 χιλ.) καταχωρήθηκε το 2024 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (γραμμή «Χρηματοοικονομικά Έσοδα» - «Κέρδη/ (Ζημιές) από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων» - σημείωση [23](#)).

Επίσης, στο πρώτο τρίμηνο 2024 διακανονίστηκαν ταμειακά οι συμφωνίες παραγώγων που συνδέονταν με τα δάνεια των εμπορικών κέντρων όπως ίσχυαν πριν από την αναχρηματοδότηση τους, και το συσσωρευμένο αποθεματικό αντιστάθμισης (καθαρό κέρδος €325 χιλ.) αναταξινομήθηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (γραμμές «Χρηματοοικονομικά Έσοδα/Έξοδα» - «Κέρδη/ (Ζημιές) από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων» - σημείωση [23](#)).

Παράλληλα, ο Όμιλος είχε συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με τις μελλοντικές τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις της θυγατρικής ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. για ποσό έως €100,0 εκατ. με λήξη τον Ιούνιο του 2031. Κατά την 03.01.2024, η εν λόγω σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων τερματίστηκε, ενώ η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. δεν έχει κάνει χρήση των ανωτέρω τραπεζικών δανειακών συμβάσεων. Η ανωτέρω σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία και η μεταβολή (κέρδος €37,0 χιλ.) καταχωρήθηκε το 2024 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (γραμμή

«Χρηματοοικονομικά Έσοδα» - «Κέρδη/ (Ζημιές) από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων» - σημείωση 23) καθώς δεν εφαρμόστηκε λογιστική αντιστάθμιση κινδύνου.

Το σύνολο της εύλογης αξίας των παραγώνων, (όπου η μέθοδος αποτίμησης εμπίπτει στην ιεραρχία 2, όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση 3), απεικονίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση όταν η εναπομένουσα διάρκεια της δανειακής σύμβασης (αντισταθμιζόμενο στοιχείο) είναι μεγαλύτερη από 12 μήνες.

20. Πωλήσεις

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2024	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2023
	έως 30.06.2024	έως 30.06.2023	έως 30.06.2024	έως 30.06.2023
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων – τρίτα μέρη	57.843	54.826	-	-
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	3	-	523	490
Υπηρεσίες ελλιμενισμού	13.355	11.769	-	-
Έσοδα χώρων στάθμευσης	4.921	4.184	-	-
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας – τρίτα μέρη	236	188	8	14
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	-	-	113	113
Έσοδα από ενδοομιλική μεταχρέωση προκαταρτικών εξόδων για την αξιοποίηση Ακινήτου στο Ελληνικό ¹	-	-	6.483	6.471
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – τρίτα μέρη ²	124.271	58.972	-	-
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – συνδεδεμένα μέρη ⁵ (σημείωση 27)	29.500	-	-	-
Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων ³	3.209	2.678	-	-
Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών – τρίτα μέρη ⁴	2.117	2.279	-	-
Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών – συνδεδεμένα μέρη ⁵ (σημείωση 27)	9.500	-	-	-
Δραστηριότητες παροχής επιχειρηματικών συμβουλών – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	-	-	617	661
Λοιπές δραστηριότητες	1.475	1.359	-	-
Σύνολο	246.430	136.255	7.744	7.749

¹ Αφορούν τις κάθε είδους αμοιβές τρίτων (ενδεικτικά μελετητών, πολιτικών μηχανικών, τεχνικών, αρχιτεκτόνων και άλλων συμβούλων και λοιπών εμπειρογνομόνων) καθώς επίσης περιλαμβάνει και επιμερισμό αμοιβών και παροχών προσωπικού που απασχολείται άμεσα για αντίστοιχους σκοπούς και εργασίες στο πλαίσιο αξιοποίησης του Ακινήτου του Ελληνικού.

² Στα Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – τρίτα μέρη περιλαμβάνεται ποσό €108.989 χιλ. που αφορά αναγνώριση εσόδου της θυγατρικής εταιρίας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. από πωλήσεις αποθεμάτων (οικιστικά ακίνητα) σε βάθος χρόνου (over time) ποσού €83.498 χιλ. και από πωλήσεις αποθεμάτων (οικοπέδων) σε μία δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) ποσού €25.491, βάσει του ΔΠΧΑ 15. Επιπρόσθετα, περιλαμβάνεται ποσό €15.206 χιλ. από πώληση οικοπέδου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρίας SINGIDUNUM - BUILDINGS D.O.O. και ποσό €14 χιλ από πώληση χώρου στάθμευσης ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρίας LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A, που πραγματοποιήθηκαν εντός του 2024. Το υπόλοιπο ποσό αφορά αναγνώριση εσόδων από πώληση εμπορευμάτων στο πλαίσιο εκμετάλλευσης χώρου ψυχαγωγίας.

³ Τα Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων αφορούν σχετικές υπηρεσίες που παρέχονται σε πελάτες της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και αναγνωρίζονται ως έσοδα σε βάθος χρόνου (over time) στο πλαίσιο πωλήσεων αποθεμάτων.

⁴ Τα Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών – τρίτα μέρη αφορούν μετακύλιση κόστους που πραγματοποιεί η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. για την συμβατική υποχρέωση υλοποίησης επενδύσεων υποδομών και αναγνωρίζονται ως έσοδα μία δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) στο πλαίσιο συμβάσεων συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών και αφορούν πωλήσεις αποθεμάτων (οικοπέδων).

⁵ Τα έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων και από μεταχρέωση κόστους υποδομών με συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν συνολικό ποσό €39.000 χιλ. από την πώληση οικοπέδου, καθώς και το αναλογούν κόστος στις επενδύσεις υποδομών, που αναγνώρισε η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. στο πλαίσιο μεταβίβασης οικοπέδου στην νεοσυσταθείσα συγγενή εταιρία ELLINIKON PARK TOWER S.A. τον Μάρτιο του 2024.

Την 30.06.2024 η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. είχε υπογράψει οριστικά συμβόλαια πώλησης οικοπέδων και οικιστικών ακινήτων, συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών, καθώς και συμβάσεις διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων επί πωληθέντων οικοπέδων συνολικού τιμήματος ποσού €1.219.519 χιλ. (31.12.2023: €931.347 χιλ.), εκ των οποίων η αναγνώριση εσόδων για το πρώτο εξάμηνο 2024 ήταν €153.314 χιλ. (Α' Εξάμηνο 2023: €63.890 χιλ.). Το εναπομένον ποσό (€746.281 χιλ.) αναμένεται να αναγνωριστεί στις επόμενες περιόδους είτε σε βάθος χρόνου (over time) είτε σε μια δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) βάσει του ΔΠΧΑ 15.

Κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2024 έναντι του αντίστοιχου περυσινού 2023, ποσοστιαία αύξηση περίπου 5,5% σημειώθηκε στα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων, ενώ ποσοστιαία αύξηση άνω του 17% σημειώθηκε στα έσοδα που αναγνωρίστηκαν από την εκμετάλλευση των χώρων στάθμευσης. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αξιοσημείωτη επίδοση-ρεκόρ που κατέγραψαν τα εμπορικά κέντρα σε λειτουργία του Ομίλου (The Mall Athens, Golden Hall, Designer Outlet Athens και Mediterranean Cosmos). Σύμφωνα με τις συμβάσεις με τους καταστηματάρχες των εμπορικών κέντρων η βασική πηγή εσόδων (βασικό αντάλλαγμα) αναπροσαρμόζεται βάσει των δεικτών τιμών καταναλωτή που επικρατούν σε κάθε χρονική περίοδο. Η μέση πληρότητα των εμπορικών κέντρων παρέμεινε και το 2024 σε πάρα πολύ υψηλά επίπεδα, ξεπερνώντας σε ποσοστό κατά μέσο όρο το 98% ως προς το σύνολο της διαθέσιμης εκμισθώσιμης επιφάνειας. Τα συνολικά μεταβλητά ανταλλάγματα για το πρώτο εξάμηνο 2024 ανήλθαν σε €0,9 εκατ. έναντι €1,1 εκατ. του Α' εξαμήνου 2023.

Τέλος, αυξημένα έσοδα αναγνωρίστηκαν και από υπηρεσίες ελλιμενισμού τα οποία προέρχονται από τις Μαρίνες Φλοίσβου και Αγίου Κοσμά στο Ελληνικό, κυρίως ως απόρροια νέας τιμολογιακής πολιτικής που εφαρμόστηκε στην Μαρίνα Φλοίσβου εντός του 2023 και του ποσοστού πληρότητας θέσεων ελλιμενισμού το οποίο ανέρχεται σε 100%.

21. Έξοδα σχετιζόμενα με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2024	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2023
	έως 30.06.2024	έως 30.06.2023	έως 30.06.2024	έως 30.06.2023
Επαγγελματικές αμοιβές	(13.617)	(21.019)	(964)	(1.002)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(14.655)	(11.467)	(4.745)	(4.380)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(3.349)	(791)	(9)	(7)
Επισκευές και συντηρήσεις	(172)	(240)	(26)	(34)
Κοινόχρηστες δαπάνες και αναλώσιμα	(750)	(554)	(48)	(37)
Φόροι - τέλη	(15.733)	(10.318)	-	-
Έξοδα κίνησης / ταξιδιών	(176)	(146)	(32)	(44)
Ασφάλιστρα	(30)	(588)	-	-
Μισθώσεις μικρής διάρκειας ή/και αξίας	(48)	(28)	(3)	-
Δωρεές και επιχορηγήσεις	(288)	(281)	-	-
Υπηρεσίες καθαρισμού	(85)	(57)	-	-
Λοιπά έξοδα	(358)	(521)	(15)	(79)
Σύνολο	(49.261)	(46.010)	(5.842)	(5.583)

Η αύξηση των εξόδων σχετιζόμενων με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια του Α' εξαμήνου 2024 έναντι του Α' εξαμήνου 2023, οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εξόδων προβολής και διαφήμισης, καθώς πραγματοποιούνται πολυάριθμες προωθητικές ενέργειες του έργου του Ελληνικού τόσο στο εσωτερικό της χώρας, όσο και στο εξωτερικό, καθώς και στην αναγνώριση φόρων προστιθέμενης αξίας ως κατ' αναλογία έκπτωσης δαπανών (pro-rata).

Επιπλέον, ο μέσος όρος απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου που απασχολείται για το έργο του Ελληνικού έχει αυξηθεί σημαντικά τα τελευταία δύο έτη, με αποτέλεσμα την αύξηση των αμοιβών κι εξόδων προσωπικού. Ενδεικτικά ο μέσος όρος προσωπικού της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. το Α' εξάμηνο 2024 ανήλθε σε 314 άτομα έναντι 293 ατόμων το Α' εξάμηνο 2023.

Αντίθετα, παρουσιάζεται μείωση των επαγγελματικών αμοιβών για υπηρεσίες που έλαβε ο Όμιλος, ενδεικτικά για εκπόνηση μελετών, συμβουλές από αρχιτέκτονες και τεχνικούς.

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

Τα «Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)» παρουσιάζονται αυξημένα κυρίως λόγω της αύξησης των εξόδων προβολής και διαφήμισης, καθώς και των επαγγελματικών αμοιβών τόσο σε εταιρικό όσο και σε ενοποιημένο επίπεδο. Κατά την περίοδο του πρώτου εξαμήνου 2024 έναντι του αντίστοιχου περυσινού 2023, οι αμοιβές σε τρίτους είναι αυξημένες και σχετίζονται με παροχές υπηρεσιών που έλαβε η Εταιρία και ο Όμιλος από επιχειρηματικούς συμβούλους, εταιρίες πληροφορικής και νομικούς συμβούλους στο πλαίσιο της συνηθισμένης δραστηριότητας.

23. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
Χρηματοοικονομικά Έξοδα:				
- Τόκοι δανείων - συμβατικοί	(28.913)	(26.451)	(10.965)	(11.244)
- Τόκοι δανείων - Έξοδα έκδοσης δανείων (σημείωση 14)	(2.880)	(2.605)	(898)	(854)
- Έξοδα τόκων δάνειων από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	-	-	(86)	(589)
- Τόκοι μισθώσεων (σημείωση 15)	(4.856)	(5.011)	(97)	(143)
- Χρηματοοικονομικό έξοδο σχετιζόμενο με την υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (σημείωση 18)	(6.254)	(8.790)	-	-
- Χρηματοοικονομικό έξοδο σχετιζόμενο με την πρόβλεψη για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (σημείωση 17)	(14.754)	(13.994)	-	-
- (Ζημίες) από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(1.707)	-	-	-
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(7.985)	(6.654)	(4.209)	(4.546)
	(67.349)	(63.505)	(16.255)	(17.376)
Καθαρές κέρδη/(ζημίες) από συναλλαγματικές διαφορές	(3)	15	-	-
	(67.352)	(63.490)	(16.255)	(17.376)
Χρηματοοικονομικά Έσοδα:				
- Κέρδη από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	2.487	4.410	-	-
- Έσοδα τόκων από δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	84	487	9.584	2.092
- Έσοδα τόκων	8.090	3.181	2.914	2.389
	10.661	8.078	12.498	4.481
Σύνολο	(56.691)	(55.412)	(3.757)	(12.895)

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

Σε ενοποιημένο επίπεδο, η αύξηση των συμβατικών τόκων δανείων το πρώτο εξάμηνο 2024 συγκρινόμενο με την αντίστοιχη περίοδο 2023 οφείλεται κυρίως στον νέο τραπεζικό και ομολογιακό δανεισμό όπως περιγράφεται στη σημείωση 14, λαμβάνοντας υπόψη και τις νέες συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για την αντιστάθμιση των ταμειακών ροών που σχετίζονται με δανειακές υποχρεώσεις.

Επίσης, σε ενοποιημένο επίπεδο, η αύξηση των εσόδων από τόκους οφείλεται κυρίως στα αυξημένα τραπεζικά υπόλοιπα από προθεσμιακές καταθέσεις που διακατείχαν οι εταιρίες του Ομίλου καθ' όλη τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2024 έναντι του αντίστοιχου περυσινού.

24. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4799/2021 που ψηφίσθηκε στις 18.05.2021 ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2024 σε 22% (2023: 22%).

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

Ο φορολογικός συντελεστής για τις θυγατρικές του εξωτερικού διαφέρει ανάλογα με την χώρα εγκατάστασης αυτών ως εξής: Σερβία 15%, Ρουμανία 16%, Μαυροβούνιο 9-15%, Λουξεμβούργο 24,94%, Βουλγαρία 15%, Κύπρος 12,5% και Ολλανδία 19%-25,8%.

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.

Εταιρίες οι οποίες είναι υπό καθεστώς δημοσίου δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος. Αντίστοιχα η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. κατά την πλήρη κυριότητά της από το ΤΑΙΠΕΔ τελούσε υπό καθεστώς δημοσίου και ως εκ τούτου δεν υπόκεινταν σε φόρο εισοδήματος.

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι Ελληνικές ανώνυμες εταιρίες και οι εταιρίες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο ο Όμιλος το λαμβάνει για τις σημαντικότερες εταιρίες του. 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 2023. Για τις σημαντικότερες Ελληνικές εταιρίες του Ομίλου που υπόκεινται στη διαδικασία έκδοσης φορολογικού πιστοποιητικού από την PricewaterhouseCoopers S.A. ο έλεγχος για τη χρήση 2023 είναι σε εξέλιξη.

Είναι σε εξέλιξη φορολογικός έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. για τις χρήσεις 2020 και 2021.

Τον Απρίλιο 2024 ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τη LAMDA DEVELOPMENT S.A. για τις χρήσεις 2018 και 2019 χωρίς να προκύψει φορολογική επιβάρυνση για την Εταιρία. Επίσης, τον Αύγουστο 2024 ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τη LAMDA LEISURE S.M.S.A. για τις χρήσεις 2019-2021 χωρίς να προκύψει φορολογική επιβάρυνση για την εταιρία.

Εντός του 2023 ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τη θυγατρική εταιρία LAMDA MALLS A.E. για τις χρήσεις 2017 και 2018 χωρίς να προκύψει φορολογική επιβάρυνση για την εταιρία.

Για τη θυγατρική LAMDA FLISVOS MARINA S.A. είναι σε εξέλιξη φορολογικός έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2016 έως και 2018, ενώ κατά τον φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2015 προσδιορίστηκαν διαφορές στις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές. Η εταιρία άσκησε ενδικοφανή προσφυγή κατά της σχετικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εισοδήματος φορολογικού έτους 2015 η οποία απερρίφθη. Στη συνέχεια η εταιρία άσκησε προσφυγή στα διοικητικά δικαστήρια. Η διοίκηση της εταιρίας και οι νομικοί της σύμβουλοι εκτιμούν ότι υπάρχουν σημαντικές πιθανότητες η προσφυγή να ευδοκιμήσει.

Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2017 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

Ομίλου δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 30.06.2024, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις σε εταιρικό και ενοποιημένο επίπεδο.

Την 30.06.2024 σε επίπεδο Ομίλου οι Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις ποσού €18.211 χιλ. αφορούν κυρίως προκαταβολή φόρου εισοδήματος της χρήσης 2022 για την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. καθώς και παρακρατούμενους φόρους τόκων. Επίσης, οι Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις ποσού €13.980 χιλ. αφορούν πρόβλεψη φόρου εισοδήματος για το πρώτο εξάμηνο 2024.

25. Δεσμεύσεις

Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

Αναφορικά με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό την 30.06.2024 είχαν αναληφθεί και δεν είχαν ακόμη εκτελεστεί κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για υπηρεσίες αρχιτεκτονικών μελετών, project management καθώς και εργολαβιών κατασκευής ύψους €515,5 εκατ., που αφορούν σε έργα που έχουν ταξινομηθεί ως εξής:

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	30.06.2024	31.12.2023
Αποθέματα	150.203	344.204
Επενδύσεις σε ακίνητα	363.895	32.712
Ενσώματα πάγια	1.447	6.203
Σύνολο	515.545	383.119

Την 04.09.2024 ο Όμιλος είχε αναλάβει και δεν είχε εκτελέσει κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για υπηρεσίες αρχιτεκτονικών μελετών, project management καθώς και εργολαβιών κατασκευής ύψους περίπου €510 εκατ. για το έργο της αξιοποίησης του ακινήτου στο Ελληνικό.

Από τις ανωτέρω κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις εξαιρούνται εκείνες που σχετίζονται με την εκτέλεση των έργων υποδομής, καθώς έχει αναγνωριστεί σχετική υποχρέωση (πρόβλεψη) στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης (Σημείωση [17](#)).

Ο Όμιλος δεν έχει συμβατικές υποχρεώσεις για τις επισκευές και συντηρήσεις των επενδυτικών του ακινήτων.

26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υποχρεώσεις				
Εγγυητικές επιστολές τραπεζών προς εξασφάλιση υποχρεώσεων	289.210	249.323	277.714	226.587
Απαιτήσεις				
Εγγυητικές επιστολές από πελάτες προς εξασφάλιση απαιτήσεων	87.368	71.982	-	-

Την 25.06.2021 εκδόθηκε εγγυητική επιστολή με εκδότρια την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank A.E.» η οποία παραδόθηκε στο ΤΑΙΠΕΔ ως κάλυψη για το πιστούμενο τίμημα. Πιο αναλυτικά, κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης (25.06.2021), η θυγατρική «HELLINIKON GLOBAL I S.A.», ως Αγοραστής, όπως προβλέπεται στη Σύμβαση, εξέδωσε εγγυητική επιστολή υπέρ του ΤΑΙΠΕΔ για ποσό ίσο με την παρούσα αξία του πιστούμενου τιμήματος ήτοι ποσού έως €347,2 εκατ., υπολογιζόμενη βάσει των όρων της Σύμβασης. Το ως άνω ποσό της Εγγυητικής Επιστολής Πιστούμενου Τιμήματος θα επανυπολογίζεται ετησίως, σε κάθε επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση μεταβίβασης, με μέγιστο ποσό €347,2 εκατ.. Την 30.06.2024 το ύψος της ως άνω εγγυητικής επιστολής ανέρχονταν σε €245,3 εκατ. (31.12.2023: €219,0 εκατ.).

Εκτός των ανωτέρω πρέπει να ληφθούν υπόψη τα εξής θέματα, για τα οποία δεν συντρέχει λόγος βάσει του ΔΛΠ 37 για το σχηματισμό προβλέψεων καθώς σύμφωνα και με τις σχετικές γνωμοδοτήσεις των νομικών συμβούλων των εταιριών του Ομίλου και τις εκτιμήσεις της Διοίκησης του Ομίλου, δεν θεωρείται πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τη διευθέτηση του εκάστοτε θέματος:

THE MALL ATHENS S.M.S.A. (καθολική διάδοχος της L.O.V. S.M.S.A.) «THE MALL ATHENS»

Η εταιρία L.O.V. S.M.S.A. (εφεξής «L.O.V.»), της οποίας η THE MALL ATHENS S.M.S.A. αποτελεί καθολική διάδοχο κατόπιν κοινής διάσπασης, είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7 εκατ., προσφεύγοντας εν τέλει κατά της σιωπηρής απόρριψης της εν λόγω επιφύλαξης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Το 2013 η εν λόγω προσφυγή έγινε εν μέρει δεκτή και διατάχθηκε νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου, επιστρεφόμενου κατ' αυτόν τον τρόπο στην L.O.V. ποσού περίπου €9,5 εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της L.O.V. απορρίφθηκε, η δε αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου έγινε δεκτή. Η υπόθεση παραπέμφθηκε εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο, το οποίο αρχικά ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, υποχρεώνοντας τα μέρη να προσκομίσουν στοιχεία για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, εν συνεχεία δε, κατόπιν επανασυζήτησης της υπόθεσης, εξέδωσε οριστική απόφαση με την οποία απέρριψε την προσφυγή, προσδιόρισε το ίδιο την φορολογητέα αξία του ακινήτου και υποχρέωσε την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να διενεργήσει νέα εκκαθάριση του φόρου με βάση την αξία αυτή. Δυνάμει της απόφασης αυτής η L.O.V. κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3 εκατ. Κατ' αυτής ασκήθηκε εκ νέου αίτηση αναίρεσως ενώπιον του ΣΤΕ, η οποία συζητήθηκε στις 25.5.2022 και επ' αυτής εκδόθηκε η απόφαση ΣΤΕ 54/2023, με την οποία αίτηση αναίρεσως της L.O.V. έγινε δεκτή και αναιρέθηκε η απόφαση του Διοικητικού Εφετείου που προέβη σε υπολογισμό της φορολογητέας αξίας του ακινήτου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία. Κατόπιν τούτου, η φορολογική αρχή προέβη σε νέα εκκαθάριση του φόρου, από την οποία προέκυψε επιστροφή του υπερβάλλοντος ποσού φόρου μεταβίβασης (και δημοτικού φόρου) ύψους περίπου €6,9 εκατ. Εντούτοις, η φορολογική αρχή παρέλειψε να καταβάλει, επιπλέον, στην εταιρία το ποσό των οφειλόμενων τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ.. Για τον λόγο αυτό, στις 14.12.2023, η THE MALL ATHENS S.M.S.A. (ως καθολική διάδοχος της L.O.V.) άσκησε ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (Δ.Ε.Δ.) της Α.Α.Δ.Ε., ζητώντας την καταβολή των ως άνω τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ.. Στις 10.04.2024 η THE MALL ATHENS S.M.S.A. πληροφορήθηκε την απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής της από τη Δ.Ε.Δ.. Κατ' αυτής η εταιρία άσκησε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών τον Μάιο του 2024, για την οποία εκτιμάται ότι οι πιθανότητες ευδοκίμησης είναι υψηλές.

LAMDA DOMI S.M.S.A. «GOLDEN HALL»

Αναφορικά με την εταιρία LAMDA DOMI S.M.S.A., 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 τής 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 Αθήνας. Με την εν λόγω απόφαση η αγωγή της ΕΟΕ απορρίπτεται. Σύμφωνα με τις καταχωρίσεις στο ηλεκτρονικό σύστημα ενημέρωσης του Πρωτοδικείου Αθήνας, κατά της απόφασης αυτής φαίνεται να έχει ασκηθεί έφεση, η οποία όμως δεν έχει ακόμα επιδοθεί στην LAMDA DOMI S.M.S.A..

ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.

Η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. δεν έχει σημαντικές ανοιχτές νομικές υποθέσεις εναντίον της, ενώ υπάρχουν και αρκετές ανοιχτές υποθέσεις υπέρ της. Συνεπώς, αν και μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 30.06.2024 δεν μπορούν να εκτιμηθούν προς την βεβαιότητα τελεσιδικίας τους, η Διοίκηση της Εταιρίας συμπεραίνει ότι στο χρόνο που θα τελεσιδικήσουν δεν θα επηρεάσουν αρνητικά σε σημαντικό βαθμό τα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου.

Λοιπά Θέματα

Ο Όμιλος 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 του Ομίλου δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 30.06.2024, δεν έχουν σχηματιστεί σχετικές προβλέψεις σε Εταιρία και Όμιλο.

27. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
	i) Έσοδα από πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών (σημείωση 20)			
- Έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών σχετιζόμενες με το έργο στο Ελληνικό προς θυγατρικές	-	-	6.483	6.471
- Έσοδα από πωλήσεις οικονομικών και διοικητικών υπηρεσιών προς θυγατρικές	-	-	730	774
- Έσοδα από εκμίσθωση χώρων προς θυγατρικές	-	-	520	490
- Έσοδα από πωλήσεις οικοπέδων προς συγγενείς	39.000	-	-	-
- Εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη οικογενειών των προσώπων, που ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία και τις θυγατρικές της	3	-	3	-
	39.003	-	7.736	7.735
ii) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών				
- Έξοδα από μίσθωση χώρων από θυγατρικές	-	-	506	547
- Αναλογική μεταχρέωση κοινοχρήστων μισθωμένων χώρων από θυγατρικές	-	-	119	202
	-	-	625	749
iii) Έσοδα από μερίσματα				
- Έσοδα από μερίσματα θυγατρικών	-	-	23.357	-
	-	-	23.357	-
iv) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης Διοικητικό Συμβούλιο:				
- Αμοιβές Δ.Σ. και λοιπές παροχές	971	668	971	668
Διευθυντικά Στελέχη:				
- Αμοιβές και λοιπές παροχές	3.077	2.353	1.997	1.377
	4.048	3.021	2.968	2.045
v) Έσοδα από τόκους δανείων				
- Έσοδα από τόκους δανείων προς θυγατρικές	-	-	9.503	2.013
	-	-	9.503	2.013
vi) Έξοδα από τόκους δανείων				
- Έξοδα από τόκους δανείων από θυγατρικές	-	-	86	589
	-	-	86	589

Τα κατωτέρω υπόλοιπα αφορούν απαιτήσεις και υποχρεώσεις από και προς συνδεδεμένα μέρη αντίστοιχα:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
i) Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 10)				
- Θυγατρικές	-	-	3.018	47.134
- Συγγενείς	26.023	281	-	-
- Εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη οικογενειών των προσώπων, που ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία και τις θυγατρικές της	3	-	3	-
	26.026	281	3.021	47.134

ii) Απαιτήσεις από μερίσματα συνδεδεμένων μερών

(σημείωση 10)

- Θυγατρικές	-	-	4.558	-
- Συγγενείς	-	271	-	271
	-	271	4.558	271

iii) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη

(σημείωση 16)

- Θυγατρικές	-	-	9.257	9.440
- Συγγενείς	66.563	48.795	-	-
- Εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη οικογενειών των προσώπων, που ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία και τις θυγατρικές της	500	-	-	-
	67.063	48.795	9.257	9.440

Η σημαντική μείωση των απαιτήσεων από συνδεδεμένα μέρη σε επίπεδο Εταιρίας, οφείλεται κυρίως σε απαίτηση από τη θυγατρική LAMDA Malls S.A. κατόπιν μείωσης μετοχικού της κεφαλαίου ποσού €38,3 εκατ. που εγκρίθηκε το Δεκέμβριο του 2023 κι εισπράχθηκε εντός του 2024. Παράλληλα, η απαίτηση από μερίσματα αφορά την ίδια θυγατρική εταιρία.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
iv) Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις (σημείωση 10)				
Υπόλοιπο έναρξης	23	23	234.815	87.197
Δάνεια που δόθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	-	13.300	230.000
Παρακράτηση φόρου τόκων	-	-	-	(745)
Αποπληρωμή δανείου	-	-	(15.200)	(80.000)
Απομείωση δανείου και τόκων	-	-	(595)	(449)
Τόκος που χρεώθηκε	-	-	9.503	3.394
Τόκος που εισπράχθηκε	-	-	(435)	(4.582)
Υπόλοιπο λήξης	23	23	241.388	234.815

Σε επίπεδο Εταιρίας, τα δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις αφορούν σε δάνεια κεφαλαίου πλέον τόκων συνολικού ύψους €264,9 εκατ., απομειωμένων κατά €23,5 εκατ., που έχει χορηγήσει η μητρική εταιρία στις θυγατρικές της HELLINIKON GLOBAL I S.A., LAMDA DEVELOPMENT ROMANIA SRL, LAMDA DEVELOPMENT SOFIA EOOD, ROBIES SERVICES LTD και LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO DOO. Τον Μάρτιο του 2024 η Εταιρία χορήγησε δάνειο στη θυγατρική ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A. κεφαλαίου €13,3 εκατ., ωστόσο αποπληρώθηκε πλήρως τον Μάιο 2024. Τέλος, η θυγατρική LAMDA DEVELOPMENT ROMANIA S.R.L. προχώρησε σε μερική αποπληρωμή κεφαλαίου €1,9 εκατ.

Η LAMDA Development S.A. παρέχει εταιρικές εγγυήσεις στα πλαίσια τραπεζικών δανειακών συμβάσεων θυγατρικών της.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
v) Δάνεια από συνδεδεμένες επιχειρήσεις (σημείωση 14)				
Υπόλοιπο έναρξης	-	-	2.601	41.027
Δάνεια που εξοφλήθηκαν	-	-	(2.600)	(33.243)
Τόκος που εξοφλήθηκε	-	-	(87)	(7.047)
Τόκος που χρεώθηκε	-	-	86	1.864
Υπόλοιπο λήξης	-	-	-	2.601

Σε επίπεδο Εταιρίας, τα δάνεια από συνδεδεμένες επιχειρήσεις αφορούσαν σε δάνειο ονομαστικού κεφαλαίου ύψους €2,6 εκατ., το οποίο είχε χορηγηθεί στην Εταιρία από τη θυγατρική εταιρία LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A. Εντός του 2024 η Εταιρία προχώρησε σε πλήρη αποπληρωμή του δανείου, καθώς και τον πληρωτέων τόκων.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
vi) Δάνεια σε διευθυντικά στελέχη (σημείωση 10)				
Υπόλοιπο έναρξης	3.207	3.429	3.103	3.114
Αποπληρωμές δανείων	(100)	(439)	(100)	(200)
Χρηματοοικονομικό έσοδο που αναγνωρίστηκε	84	217	81	189
Υπόλοιπο λήξης	3.191	3.207	3.084	3.103

Επιπλέον των ανωτέρω συναλλαγών, στο πλαίσιο της εκμετάλλευσης του Ακινήτου στο Ελληνικό η θυγατρική ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. έχει συνάψει συμβάσεις πώλησης οικιστικών ακινήτων με συνδεδεμένα μέρη ως παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ			
	Τμήμα συμβολαίων 01.01.2024 έως 30.06.2024	Τμήμα συμβολαίων 01.01.2023 έως 31.12.2023	Εισπράξεις 01.01.2024 έως 30.06.2024	Εισπράξεις 01.01.2023 έως 31.12.2023
Ποσά σε € χιλ.				
-Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου	5.504	7.529	4.590	4.131
-Πρόσωπα ή/και μέλη οικογενειών των προσώπων, που ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία και τις θυγατρικές της	4.417	32.508	5.840	16.771
	9.921	40.037	10.430	20.902

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

28. Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή

Ο υπολογισμός των βασικών και απομειωμένων κερδών / (ζημιών) ανά μετοχή έχει ως εξής:

Τα βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (ΚΑΜ) υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη / (ζημιές) της περιόδου που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, λαμβάνοντας υπόψη τον μέσο όρο των κοινών μετοχών που αποκτήθηκαν από τον Όμιλο ως ίδιες μετοχές.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
Κέρδη/(ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	(18.733)	18.418	1.314	(23.832)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία έναρξης περιόδου	173.647.366	174.354.022	173.647.366	174.354.022
Μείον: Μέσος σταθμικός αριθμός ιδίων μετοχών από μεταβολές περιόδου	248.999	60.363	248.999	60.363
Συνολικός μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου	173.398.367	174.293.659	173.398.367	174.293.659
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (ΚΑΜ) (σε ευρώ)	(0,11)	0,11	0,01	(0,14)

Τα απομειωμένα κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη / (ζημιές) της περιόδου που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με τον μέσο σταθμισμένο αριθμό των μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου προσαρμοσμένο για την επίδραση του μέσου όρου των δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών που εκκρεμούσαν κατά τη διάρκεια της περιόδου. Όσον αφορά τα προαναφερθέντα δικαιώματα, γίνεται υπολογισμός του αριθμού των μετοχών οι οποίες θα μπορούσαν να είχαν αποκτηθεί στην εύλογη αξία (οριζόμενη ως η μέση ετήσια χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρίας) με βάση την αξία των δικαιωμάτων συμμετοχής που σχετίζονται με τα υφιστάμενα προγράμματα δικαιωμάτων απόκτησης μετοχών. Ο αριθμός των μετοχών που προκύπτει από τον παραπάνω υπολογισμό συγκρίνεται με τον αριθμό των μετοχών που θα μπορούσαν να είχαν εκδοθεί σε περίπτωση άσκησης των δικαιωμάτων. Η διαφορά που προκύπτει προστίθεται στον παρονομαστή ως έκδοση κοινών μετοχών χωρίς αντάλλαγμα. Τέλος, καμία αναπροσαρμογή δεν γίνεται στα κέρδη / (ζημιές) (αριθμητής).

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2023 έως 30.06.2023
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (για βασικά ΚΑΜ)	173.398.367	174.293.659	173.398.367	174.293.659
Επίδραση από ενδεχόμενη άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης (μέσος σταθμικός αριθμός περιόδου)	-	-	196.284	-
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (για απομειωμένα ΚΑΜ)	173.398.367	174.293.659	173.594.651	174.293.659
Απομειωμένα κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (ΚΑΜ) (σε ευρώ) ¹	(0,11)	0,11	0,01	(0,14)

¹ Στο Α' Εξάμηνο 2024 ο Όμιλος κατέγραψε ζημιές. Επομένως, η πιθανή επίδραση του μέσου σταθμικού όρου 196.284 μετοχών από ενδεχόμενη άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης, είναι μη μειωτική (antidilutive) και δεν συμπεριλήφθηκε στον υπολογισμό των απομειωμένων κερδών ανά μετοχή σύμφωνα με το ΔΛΠ 33.

29. Ίδιες μετοχές

Πρόγραμμα ιδίων μετοχών 24.06.2021-23.06.2023

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, κατά τη συνεδρίαση της 23.06.2021, ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών εντός χρονικού διαστήματος 24 μηνών, δηλαδή από 24.06.2021 έως 23.06.2023, μέχρι ποσοστού 10% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της, με ανώτατη τιμή αγοράς €14,00 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή αγοράς ίση με την ονομαστική αξία, ήτοι €0,30 ανά μετοχή και ανέθεσε στο Διοικητικό Συμβούλιο την υλοποίηση της εν λόγω απόφασης, σε περιπτώσεις που αυτό θα κρίνει απαραίτητο. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας κατά τη συνεδρίασή του στις 23.06.2021, αποφάσισε να προβεί η Εταιρία στην υλοποίηση της ως άνω απόφασης, κρίνοντας ότι αυτό εξυπηρετούσε τα συμφέροντα της. Το εν λόγω πρόγραμμα ολοκληρώθηκε στις 21.06.2023 και κατά το χρονικό διάστημα ισχύος του η Εταιρία απέκτησε συνολικά 2.482.335 ίδιες μετοχές, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 1,405% του μετοχικού της κεφαλαίου, με μέση τιμή κτήσης €6,63 ανά μετοχή, καταβάλλοντας συνολικά περίπου €16,4 εκατ.

Πρόγραμμα ιδίων μετοχών 21.06.2023-21.06.2025

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, κατά τη συνεδρίαση της 21.06.2023, ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών εντός χρονικού διαστήματος 24 μηνών, δηλαδή από 21.06.2023 έως 21.06.2025, μέχρι ποσοστού 10% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της, με ανώτατη τιμή αγοράς €14,00 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή αγοράς ίση με την ονομαστική αξία, ήτοι €0,30 ανά μετοχή και ανέθεσε στο Διοικητικό Συμβούλιο την υλοποίηση της εν λόγω απόφασης, σε περιπτώσεις που αυτό θα κρίνει απαραίτητο.

Σύμφωνα με τα ως άνω, το σύνολο των ιδίων μετοχών που κατείχε η Εταιρία στις 30.06.2024 ανέρχεται σε 639.387 ίδιες μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 0,362% του συνολικού αριθμού των κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας.

Στο πλαίσιο του προγράμματος Performance Shares Plan της Εταιρίας, που εγκρίθηκε από Ετήσια Τακτική γενική Συνέλευση στις 21.06.2023, συγκεκριμένος αριθμός εργαζομένων του Ομίλου επέλεξε να εξασκήσει το δικαίωμα του και να λάβει μέρος των πρόσθετων αμοιβών βάσει επίτευξης στόχων (bonus) μέσω της δωρεάν διάθεσης ιδίων μετοχών της Εταιρίας. Συγκεκριμένα το Δεκέμβριο του 2023 εξασκήθηκαν δικαιώματα που αφορούσαν το bonus του έτους 2022 για 602.785 μετοχές με το μέσο κόστος κτήσης αυτών να ανέρχεται σε €7,0 ανά μετοχή. Το συνολικό κόστος κτήσης ποσού €4.219 χιλ. αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων των ετήσιων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων 2023 και αναλύεται ως εξής: 2023 €1.293 χιλ. και 2022 €2.926 χιλ.

Τον Ιούνιο του 2024, αποφασίσθηκε η πώληση 3.534.734 ιδίων μετοχών της Εταιρίας, οι οποίες και αντιστοιχούν σε 2,0% του συνόλου των μετοχών της, στην εταιρία ZEPKO ENTERPRISES COMPANY LIMITED, συμφερόντων της οικογένεια του κ. Γεώργιου Προκοπίου. Η τιμή πώλησης ανήλθε σε €7,10 ανά μετοχή, ενώ το κόστος απόκτησης τους σε περίπου €6,683 ανά μετοχή. Το κέρδος της συναλλαγής, ήτοι ποσό €1.473 χιλ., καταχωρήθηκε απευθείας στα Κέρδη/(ζημιές) εις νέον της Εταιρίας και του Ομίλου. Η πώληση αυτή αποτελεί μέρος μιας ευρύτερης στρατηγικής συνεργασίας των δύο μερών, η οποία περιλαμβάνει την ανάπτυξη εκπαιδευτικού ιδρύματος με Διεθνές Πρόγραμμα Σπουδών και περαιτέρω αναπτύξεις για οικιστικούς και γραφειακούς χώρους εντός του έργου του Ελληνικού, συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης 86.000 τ.μ.

	Αριθμός μετοχών	Ίδιες μετοχές (σε € χιλ.)
1 Ιανουαρίου 2023	2.382.693	(15.848)
Αγορά ιδίων μετοχών	1.309.441	(8.931)
Δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών σε εργαζομένους	(602.785)	4.219
Μεταφορά σε κέρδη εις νέον λόγω διάθεσης ιδίων μετοχών	-	10
31 Δεκεμβρίου 2023	3.089.349	(20.550)
Αγορά ιδίων μετοχών	1.084.772	(7.493)
Πώληση ιδίων μετοχών	(3.534.734)	23.624
Μεταφορά σε κέρδη εις νέον λόγω πώλησης ιδίων μετοχών	-	56
30 Ιουνίου 2024	639.387	(4.363)

30. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου την 30.06.2024 ανέρχεται σε 753 άτομα και της Εταιρίας σε 159 άτομα. Στο τέλος της χρήσης 2023 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ανέρχεται σε 726 άτομα και της Εταιρίας σε 157 άτομα.

Ο μέσος όρος απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου κατά το πρώτο εξάμηνο 2024 ανήλθε σε 749 άτομα.

31. Συγκρίσιμα στοιχεία

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

32. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Τον Ιούλιο 2024 η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., θυγατρική της Εταιρίας, υπέγραψε οριστικά συμβόλαια και προσύμφωνα αγοραπωλησίας, με μη συνδεδεμένα με τον Όμιλο μέρη, για την πώληση πέντε (5) διαφορετικών οικοπέδων στην Περιοχή προς Πολεοδόμηση «Α-Π3» εντός του έργου στο Ελληνικό (πλησίον του Commercial Hub και του The Ellinikon Mall), συνολικής μέγιστης επιτρεπόμενης οικοδομήσιμης επιφάνειας περίπου 51 χιλ. τ.μ.. Το συνολικό τίμημα της πώλησης των πέντε (5) ακινήτων ανέρχεται σε περίπου €106 εκατ., το οποίο αντιστοιχεί σε μέσο τίμημα περίπου €2.100 ανά τ.μ. οικοδομήσιμης επιφάνειας. Η συνολική αξία των συγκεκριμένων πέντε (5) οικοπέδων στα βιβλία του Ομίλου (κόστος κτήσης περιλαμβανομένου του αναλογούντος κόστους υποδομών) την 30.06.2024 ανέρχεται σε περίπου €27 εκατ. ή €531 ανά τ.μ.. Ο Όμιλος αναμένεται, μετά την ολοκλήρωση όλων των συναλλαγών, να αναγνωρίσει λογιστικό κέρδος προ φόρων ποσού περίπου €76 εκατ. (περιλαμβανομένων των εξόδων συναλλαγής) ενισχύοντας περαιτέρω την κερδοφορία και τις καθαρές ταμειακές ροές της Φάσης Α' του έργου. Από το συνολικό τίμημα της συναλλαγής, ποσό περίπου €32 εκατ. εισπράχθηκε τον Ιούλιο, ενδυναμώνοντας περαιτέρω τα ταμειακά διαθέσιμα του έργου του Ελληνικού και του Ομίλου. Η εν λόγω συναλλαγή αναδεικνύει έναν ακόμα τρόπο δημιουργίας υπεραξίας στο έργο του Ελληνικού, την οποία καρπώνεται η Εταιρία και κατ' επέκταση οι μέτοχοι της. Επίσης, σημειώνεται ότι το έργο του Ελληνικού (εξαιρουμένων των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall και Riviera Galleria) συνεχίζεται με μηδενικό δανεισμό, κάτι που αποτελεί εξέχουσα περίπτωση σε διεθνές επίπεδο για ανάλογες αναπτύξεις. Οι αγοραστές, οι οποίοι προέκυψαν μετά από διαγωνιστική διαδικασία, αναλαμβάνουν το κόστος της εκάστοτε ανάπτυξης καθώς και την υποχρέωση να ολοκληρώσουν τις οικιστικές αναπτύξεις εξ ολοκλήρου. Οι εν λόγω αγοραστές είναι οι διεθνείς όμιλοι Brook Lane Capital και TENBRINKE και οι ελληνικοί Hellenic Ergon και Daedalus Development, οι οποίοι θα συνδράμουν στην ανάπτυξη αλλά και στην επιτάχυνση του ρυθμού ολοκλήρωσης της ανάπτυξης του έργου στο Ελληνικό. Η συνολική επένδυση για τις εν λόγω αναπτύξεις, εκτιμάται να ανέλθει στα €300 εκατ. τουλάχιστον.

Τον Αύγουστο του 2024 η Hellinikon Global I S.A., θυγατρική της Εταιρίας, αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της με σκοπό την επιστροφή ποσού €66.000 χιλ.

Μαρούσι, 12 Σεπτεμβρίου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**

ΣΤΕΦΑΝΟΣ Α. ΚΟΤΣΩΛΗΣ
Α.Δ.Τ. Α00107213

ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 510661

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

V. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Εκθέσεις Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων

Έκθεση για την Ολοκλήρωση της Διάθεσης κατά την περίοδο 17.12.2019 έως 30.06.2024 των Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου (ΑΜΚ) ποσού €650 εκατ.

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4.1.2, το Μέρος Α' της απόφασης 25/17.7.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. και την Απόφαση 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, έκαστο όπως ισχύει, πραγματοποιήθηκε Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας με καταβολή μετρητών και με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρίας, με αναλογία 1,216918965991410 νέες μετοχές για κάθε 1 παλαιά, βάσει της από 10.10.2019 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας σε συνδυασμό με την από 21.11.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και αντλήθηκαν κεφάλαια συνολικού ποσού €650.000.098,00, αφαιρουμένων των δαπανών της έκδοσης ύψους €10.000.000. Από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου εκδόθηκαν 97.014.940 νέες κοινές μετοχές με τιμή εκδόσεως €6,70 εκάστη και ονομαστικής αξίας €0,30 εκάστη, οι οποίες κατόπιν της έγκρισης της Επιτροπής Εισαγωγών & Λειτουργίας Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών κατά τη συνεδρίασή της στις 19.12.2019, εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. στις 23.12.2019. Η πιστοποίηση της καταβολής της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρίας έγινε στις 17.12.2019. Το σύνολο των αντληθέντων κεφαλαίων διετέθη κατά την χρονική περίοδο 17.12.2019-30.06.2024 σύμφωνα με την χρήση που προβλέπεται στο Ενημερωτικό Δελτίο που εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς την 25.11.2019, όπως τροποποιήθηκε με την από 28.05.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας σε συνδυασμό με την από 24.06.2020 απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας, καθώς και με τις από 23.11.2022, 02.05.2023 και 21.12.2023 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας σε συνδυασμό με την από 28.06.2024 απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας, ως ακολούθως:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΑΘΗΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ													
(Ποσά σε χιλιάδες €)													
Τρόπος Διάθεσης Αντιθέτων Κεφαλαίων Βάσει Σκοπιών Ενημερωτικού Δελτίου (ενότητα 4.1.2 "Λόγοι Προσφοράς και Χρήσης των Εσόδων" του Ενημερωτικού Δελτίου)	ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΑΘΗΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ	ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΝΤΑΘΗΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΠΩΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΤΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 28.05.2020 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ (γνωστοποίηση απόφασης 29.05.2020) ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 24.06.2020 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ (γνωστοποίηση απόφασης 26.06.2020)	ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΝΤΑΘΗΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΠΩΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΤΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 28.05.2020 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ (γνωστοποίηση απόφασης 29.05.2020) ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 24.06.2020 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ (γνωστοποίηση απόφασης 26.06.2020), ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 23.11.2022 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΝΤΑΘΗΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΠΩΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΤΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 28.05.2020 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ (γνωστοποίηση απόφασης 26.06.2020), ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 23.11.2022 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 28.06.2024 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 17.12.2019 έως και 31.12.2019	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.01.2020 έως και 31.12.2020	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.01.2021 έως και 31.12.2021	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.01.2022 έως και 31.12.2022	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.01.2023 έως και 31.12.2023	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.01.2024 έως και 30.06.2024	Συνολικό Διατεθέν κεφάλαιο έως και 30.06.2024	ΑΔΙΑΘΕΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ κατά την 30.06.2024	Σημ.
A. Συμμετοχή σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της HELLINIKON GLOBAL I S.A. προκειμένου να χρησιμοποιηθεί από αυτή για την καταβολή ως Αγοραστή των δύο πρώτων δόσεων του Τιμήματος Αγοραπωλησίας Μετοχών υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις της Σύμβασης και της ως άνω Τροποποιητικής Σύμβασης, ήτοι ποσό €300 εκατ. θα χρησιμοποιηθεί για την καταβολή της πρώτης δόσης κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης και ποσό €167 εκατ. θα χρησιμοποιηθεί για την καταβολή της δεύτερης δόσης κατά τη δεύτερη επέτειο από την Ημερομηνία Μεταβίβασης, υπό την προϋπόθεση ότι έως τότε θα έχουν εκδοθεί άδειες δόμησης για όλα τα κτίρια – τοπίσματα	467.000	467.000	466.650	366.650	-	-	300.000	-	66.650	-	366.650	-	1
B. Ανάπτυξη δυο εμπορικών κέντρων εντός του Ακινήτου μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου εταιρίας που θα ιδρυθεί για το σκοπό αυτό, εντός 3 ετών από την ολοκλήρωση της Αύξησης	133.000	120.607	120.607	120.607	-	-	-	120.607	-	-	120.607	-	2
Γ. Απόκτηση μεριδίου στην εταιρία LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A (της οποίας η προηγούμενη επιθυμία και προ της απόκτησης του μεριδίου ήταν LAMDA DOGUS INVESTMENTS S.A.) με σκοπό την αύξηση του ποσοστού συμμετοχής και τον έλεγχο της εταιρίας LAMDA Filios Matrima A.E.	-	12.393	12.393	12.393	-	12.393	-	-	-	-	12.393	-	3
Δ. Κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης, εντός 3 ετών από την ολοκλήρωση της Αύξησης καθώς και για την κάλυψη ομολογιακού δανείου έκδοσης θυγατρικής εταιρίας με σκοπό την κάλυψη ανεπληρωμένων υποχρεώσεων της τελευταίας	40.000	40.000	41.070	41.070	3.070	36.930	-	1.070	-	-	41.070	-	4
Ε. i) η κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης της Εταιρίας μέχρι το τέλος του έτους 2025, ή/και ii) η κάλυψη ομολογιακών δανείων έκδοσης θυγατρικών εταιριών με σκοπό την κάλυψη ανεπληρωμένων υποχρεώσεων τους κατά τη διάρκεια του επόμενου χρονικού διαστήματος μέχρι το τέλος του έτους 2025, ή/και iii) η ανάπτυξη δυο εμπορικών κέντρων εντός του Ακινήτου στο Ελληνικό μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας Lamda Ellinikon Malls S.M.S.A. που έχει ιδρυθεί για το σκοπό αυτό το αργότερο μέχρι το τέλος του έτους 2025, ή/και (iv) αποπληρωμή υφιστάμενου ή μελλοντικού τραπεζικού δανεισμού (κεφάλαιο και τόκοι) της Εταιρίας, ή/και (v) καταβολή τόκων υφιστάμενου ή μελλοντικών ομολογιακών δανείων της Εταιρίας, ή/και (vi) αποπληρωμή υφιστάμενου ή μελλοντικού ενδοομιλικού δανεισμού (κεφάλαιο και τόκοι) της Εταιρίας, ή/και (vii) λοιπά έξοδα εξυπηρέτησης υφιστάμενου ή μελλοντικού τραπεζικού δανεισμού και εγγυητικών επιστολών.	-	-	-	100.000	-	-	-	-	83.232	16.768	100.000	-	5
Δαπάνες έκδοσης ΑΜΚ	10.000	10.000	9.280	9.280	1.676	7.604	-	-	-	-	9.280	-	
Σύνολο	650.000	650.000	650.000	650.000	4.745	56.927	300.000	121.677	149.882	16.768	650.000	0	

Σημειώσεις:

1. Για την περίοδο από 01.01.2021 έως 31.12.2021, και συγκεκριμένα στις 25.06.2021 υπεγράφη η σύμβαση μεταβίβασης μετοχών για την απόκτηση ποσοστού 100% του μετοχικού κεφαλαίου της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. από την HELLINIKON GLOBAL I S.A., 100% θυγατρική της LAMDA DEVELOPMENT S.A., σύμφωνα με τα οριζόμενα στην από 14.11.2014 Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών. Στο πλαίσιο των ανωτέρω, η Εταιρία συμμετείχε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της HELLINIKON GLOBAL I S.A. προκειμένου να χρησιμοποιηθεί από αυτή για την καταβολή ως αγοραστή της πρώτης δόσης του τιμήματος αγοραπωλησίας μετοχών υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις όπως ορίζονταν στην σύμβαση και την μετέπειτα τροποποιητική σύμβαση, ήτοι ποσό €300 εκατ. κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης. Αναφορικά με την καταβολή της δεύτερης δόσης, διευκρινίζεται ότι η δεύτερη επέτειος από την Ημερομηνία Μεταβίβασης είναι συμβατικά η 25.06.2023, δεδομένου ότι το ιδιωτικό συμφωνητικό για τη μεταβίβαση της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. υπογράφηκε την 25.06.2021. Η δεύτερη δόση συνολικού ποσού €166.650 χιλ. καταβλήθηκε τον Ιούνιο 2023 και ποσό €66.650 χιλ. καλύφθηκε από την παρούσα ΑΜΚ.
2. Για την περίοδο από 01.01.2022 έως 31.12.2022, ποσό €120.607 χιλ. διατέθηκε από την Εταιρία μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στην θυγατρική εταιρία LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A. η οποία ιδρύθηκε με σκοπό της Ανάπτυξη δυο εμπορικών περιοχών εντός του Ακινήτου. Ειδικότερα η LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A. διέθεσε το ποσό των €120.607 χιλ. για τη σύσταση των εταιριών του Ομίλου για την ανάπτυξη του Vouliagmenis Mall (LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A.) και του Riviera Galleria (LAMDA RIVIERA S.M.S.A.) εντός του 2022.
3. Για την περίοδο από 01.01.2020 έως 31.12.2020, η Εταιρία κατέβαλλε το ποσό των €12.393 χιλ. για την απόκτηση μεριδίου στην εταιρία LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A (της οποίας η

προηγούμενη επωνυμία και προ της απόκτησης του μεριδίου ήταν LAMDA DOGUS INVESTMENTS S.A.) με σκοπό την αύξηση του ποσοστού συμμετοχής και τον έλεγχο της εταιρίας LAMDA FLISVOS MARINA S.A..

4. Το ποσό των €41.070 χιλ. που σύμφωνα με τον τρόπο διάθεσης ορίζονταν να χρησιμοποιηθεί εντός 3 ετών από την ολοκλήρωση της αύξησης για την κάλυψη αναγκών της Εταιρίας σε κεφάλαιο κίνησης, έχει διατεθεί στο σύνολό του ως εξής:
 - α. Για την περίοδο από 17.12.2019 έως 31.12.2019, το ποσό των €3.070 χιλ.
 - β. Για την περίοδο από 01.01.2020 έως 31.12.2020 το ποσό των €36.930 χιλ.
 - γ. Για την περίοδο από 01.01.2022 έως 31.12.2022 το ποσό των €1.070 χιλ.
5. Για την περίοδο από 01.01.2023 έως 30.06.2024, η Εταιρία κατέβαλλε τα παρακάτω:
 - α. για την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης της Εταιρίας, το ποσό των €2.751 χιλ.
 - β. για την αποπληρωμή υφιστάμενου ή μελλοντικού τραπεζικού δανεισμού (κεφάλαιο και τόκοι) της Εταιρίας, το ποσό των €38.526 χιλ.
 - γ. για την αποπληρωμή υφιστάμενου ή μελλοντικού ενδοομιλικού δανεισμού (κεφάλαιο και τόκοι) της Εταιρίας, το ποσό των €42.863 χιλ.
 - δ. για λοιπά έξοδα εξυπηρέτησης υφιστάμενου ή μελλοντικού τραπεζικού δανεισμού και εγγυητικών, το ποσό των €4.743 χιλ.
 - ε. για την καταβολή τόκων υφιστάμενων ή μελλοντικών ομολογιακών δανείων της Εταιρίας, το ποσό των €11.116 χιλ.
6. Κατά την 30.06.2024 η Εταιρία έχει κάνει χρήση του συνόλου των αντληθέντων κεφαλαίων.

Μαρούσι, 12 Σεπτεμβρίου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**

ΣΤΕΦΑΝΟΣ Α. ΚΟΤΣΩΛΗΣ
Α.Δ.Τ. Α00107213

ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 510661

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



Building a better
working world

ERNST & YOUNG (HELLAS)
Certified Auditors – Accountants S.A.
8B Chimarras str., Maroussi
151 25 Athens, Greece

Tel: +30 210 2886 000
Fax: +30 210 2886 905
ey.com

Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης για την Ολοκλήρωση της Διάθεσης κατά την περίοδο 17.12.2019 έως 30.06.2024 των Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου (ΑΜΚ) ποσού €650 εκατ.»

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η Διοίκηση) της Εταιρείας «Lamda Development A.E.»

Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την Εταιρεία “LAMDA DEVELOPMENT S.A.” (εφεξής η “Εταιρεία”), έτσι ώστε να υποβάλλει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών την Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, για τη χρήση που έληξε την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της που απορρέουν σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4.1.2, το Μέρος Α’ της απόφασης 25/17.7.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. και την Απόφαση 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σχετικά με την Έκθεση Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας, που αφορά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών για την περίοδο 17.12.2019 έως 30.06.2024 (εφεξής Υποκείμενο Θέμα).

Αυτή η έκθεση δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη Διοίκηση της Εταιρείας, συνεπώς δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τη διενέργεια των παρακάτω προσυμφωνημένων διαδικασιών έναντι οιασδήποτε τρίτου, εκτός της Εταιρείας. Ως εκ τούτου η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανέμεται σε κανένα άλλο μέρος, εκτός του να παρασχεθεί για σκοπούς πληροφόρησης μόνο στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών.

Η παρούσα έκθεση περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στην ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση που συντάσσει η Εταιρεία για τη εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2024, για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Επισκόπησης.

Ευθύνες της Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας αναγνώρισε ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάθεσης.

Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας είναι υπεύθυνη για το υποκείμενο θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Διενεργήσαμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει τη διενέργεια των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με τη Διοίκηση της Εταιρείας και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Αυτή η ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαμ υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΠΙΑΝΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία
Έδρα: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι, 15125
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000



Building a better working world

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο Διαχείρισης Ποιότητας (ISQM-1), Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων, καθώς και άλλες αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Διαδικασίες και ευρήματα

Επί του υποκείμενου θέματος διενεργήσαμε, τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας στους όρους της ανάθεσης με ημερομηνία 11 Σεπτεμβρίου 2024:

	Διαδικασίες που διενεργήθηκαν	Ευρήματα
1.	Σύγκριση, για σκοπούς πληρότητας, των πληροφοριών που περιέχονται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, με τα όσα ορίζονται από τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και από την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017.	Συγκρίναμε, για σκοπούς πληρότητας, τις πληροφορίες που περιέχονται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και από την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις.
2.	Σύγκριση της συνέπειας του περιεχομένου της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 25/11/2019, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.	Επιβεβαιώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τα αναφερόμενα στοιχεία στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 25/11/2019, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
3.	Σύγκριση του ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων ως καταβολή με μετρητά εάν συμφωνεί με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε την 10 Οκτωβρίου 2019 από το Διοικητικό Συμβούλιο και 21.11.2019 από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο, και (γ) το ποσό που αφορά την εισφορά σε μετρητά και έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 002600250200586485 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα EUROBANK	Συμφωνήσαμε το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, ως καταβολή με μετρητά με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε την 10 Οκτωβρίου 2019 από το Διοικητικό Συμβούλιο και 21.11.2019 από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο, και (γ) το ποσό που αφορά την εισφορά σε μετρητά και έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 002600250200586485 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα EUROBANK
4.	Συμφωνία της διάθεσης αντληθέντων ποσών που αναφέρεται στην στήλη «Συνολικό διατεθέν Κεφάλαιο έως 30.6.2024» της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων για ποσά μεγαλύτερα των €500,000 από το συνολικό ποσό €650.000.098 με το σχετικό παραστατικό και με την σχετική λογιστική εγγραφή.	Για τα αντληθέντα ποσά που αναφέρονται στην στήλη «Συνολικό διατεθέν Κεφάλαιο έως 30.6.2024» της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων για ποσά μεγαλύτερα των €500,000 επιβεβαιώθηκε για ποσό €620.293829,83 από το συνολικό ποσό των €650.000.098 το σχετικό παραστατικό και με την σχετική λογιστική εγγραφή.



ERNST & YOUNG (HELLAS)
Certified Auditors – Accountants S.A.
8B Chimarras str., Maroussi
151 25 Athens, Greece

Tel: +30 210 2886 000
Fax: +30 210 2886 905
ey.com

Αθήνα, 12 Σεπτεμβρίου 2024
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 61391
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι
151 25, Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 107

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία
Έδρα: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι, 15125
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000

**Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (ΚΟΔ)
υπό το Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου για την περίοδο 12.07.2022 μέχρι την 30.06.2024 ποσού
Ευρώ 230.000.000**

Κατά τη συνεδρίαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς της 01.07.2022, ενεκρίθη το Ενημερωτικό Δελτίο της 01.07.2022 της Lamda Development S.A. («Εταιρία») για τη δημόσια προσφορά με καταβολή μετρητών και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών έως 230.000 κοινών ανωνύμων ομολογιών της, συνολικού ποσού 230.000.000 ευρώ. Μετά την ολοκλήρωση της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων, η ως άνω έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου (εφεξής «ΚΟΔ») καλύφθηκε πλήρως.

Η τιμή διάθεσης των Ομολογιών ορίστηκε σε 1.000 ευρώ εκάστη, ήτοι 100% της ονομαστικής αξίας της. Τα χαρακτηριστικά του εν λόγω δανείου είναι τα εξής: (α) Η απόδοση των ομολογιών είναι 4,70% και είναι σταθερή για όλη τη διάρκεια του δανείου, (β) Ο εκτοκισμός είναι εξαμηνιαίος, (γ) Η διάρκεια του δανείου είναι επτά (7) έτη και η αποπληρωμή του, θα υλοποιηθεί στο τέλος της περιόδου των επτά (7) ετών, και (δ) πληροί τα κριτήρια του Πλαισίου του Πράσινου Ομολόγου. Με την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς την 08.07.2022, και σύμφωνα με τα συγκεντρωτικά στοιχεία κατανομής που παρήχθησαν με τη χρήση του Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών (Η.ΒΙ.Π.) του Χρηματιστηρίου Αθηνών, διατέθηκαν συνολικά 230.000 άυλες κοινές ανώνυμες ομολογίες της Εταιρίας με ονομαστική αξία 1.000 ευρώ εκάστη και αντλήθηκαν κεφάλαια ύψους 230.000.000 ευρώ.

Η κατανομή των εκδοθεισών ομολογιών ήταν η εξής: 170.000 Ομολογίες (73,9%) επί του συνόλου των εκδοθεισών Ομολογιών κατανεμήθηκαν σε ιδιώτες Επενδυτές και 60.000 Ομολογίες (26,1%) επί του συνόλου των εκδοθεισών Ομολογιών κατανεμήθηκαν σε Ειδικούς Επενδυτές.

Η πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 12.07.2022. Περαιτέρω, οι εκδοθείσες διακόσιες τριάντα χιλιάδες (230.000) άυλες κοινές ανώνυμες ομολογίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη αγορά τίτλων σταθερού εισοδήματος του Χρηματιστηρίου Αθηνών με την από 13.07.2022 έγκριση εισαγωγής της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Κατόπιν των ανωτέρω, γνωστοποιείται ότι ποσό 223.269 χιλ. ευρώ, ήτοι ποσό 230.000 χιλ. ευρώ, που αντλήθηκε τοις μετρητοίς από την κάλυψη του ΚΟΔ από κατόχους δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής, μείον €6.731 χιλ. ευρώ που αφορά σε έξοδα έκδοσης όπως έχουν ενσωματωθεί και στην ενότητα 4.1.3 «Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου της 01.07.2022 της Εταιρίας, διατέθηκε μέχρι την 30.06.2024 ως ακολούθως:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦ ΑΛΑΙΩΝ από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου υπό το πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου € 230.000.000

(Ποσά σε χιλιάδες €)

Τρόπος Διαθέσεως Αντληθέντων Κεφαλαίων Βάσει Σκοπών Ενημερωτικού Δελτίου (ενότητα 4.1.2 "Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων" του Ενημερωτικού Δελτίου)	ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦ ΑΛΑΙΩΝ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 12.07.2022 έως και 31.12.2022	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.01.2023 έως και 31.12.2023	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.01.2024 έως και 30.06.2024	Συνολικό Διατεθέν κεφάλαιο έως και 30.06.2024	ΑΔΙΑΘΕΤΑ ΚΕΦ ΑΛΑΙΑ κατά την 30.06.2024	Σημ.
i) Βιώσιμα κτίρια και βιώσιμοι αστικοί εξωτερικοί χώροι. Οι επενδύσεις αυτής της κατηγορίας αφορούν την ανάπτυξη και κατασκευή νέων κτιρίων ή την ενεργειακή αναβάθμιση των υφιστάμενων κτιρίων του Ομίλου (ήτοι εμπορικά κέντρα και μαρίνες ή/και υφιστάμενα κτίρια ενός του Μητροπολιτικού Πόλου), τα οποία έχουν ή θα αποκτήσουν διεθνείς πιστοποιήσεις βιωσιμότητας ή θα βελτιώσουν την ενεργειακή τους αποδοτικότητα, μειώνοντας τη ζήτηση πρωτογενούς ενέργειας ή/και την προσαρμογή τους σε συνθήκες που διαμορφώνονται λόγω του φαινομένου της κλιματικής αλλαγής, καθώς επίσης την ανάπτυξη βιώσιμων αστικών εξωτερικών χώρων που θα διασφαλίζουν τους φυσικούς πόρους και θα συμβάλλουν στην ανάσχεση της κλιματικής αλλαγής, σύμφωνα με τα κριτήρια του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου. Για τις επενδύσεις της εν λόγω κατηγορίας θα διατεθεί ποσό ύψους από €85 εκατ. έως €110 εκατ. των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων του ΚΟΔ.	85.000 έως 110.000	8.310	76.537	13.728	98.575	11.425	1
ii) Πράσινη ενέργεια. Οι επενδύσεις αυτής της κατηγορίας, οι οποίες θα χρηματοδοτηθούν μερικώς από τα κεφάλαια του ΚΟΔ, αφορούν στην αδειοδότηση, απόκτηση (όπως ενδεικτικά αγορά οικοπέδου, εξαγορά εταιρίας κ.λπ.), κατασκευή, ανάπτυξη και εγκατάσταση μονάδων παραγωγής και εγκαταστάσεων ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ή/και παραγωγής υδρογόνου και μονάδων αποθήκευσης ενέργειας (εγκαταστάσεις όπου αποθηκεύεται ενέργεια από ΑΠΕ ή υδρογόνο και επιστρέφεται αργότερα), για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών του Έργου του Ελληνικού αλλά και των υπολοίπων ακινήτων του Ομίλου (εμπορικά κέντρα, μαρίνες). Οι επιλέξιμες ΑΠΕ θα περιλαμβάνουν ενδεικτικά την ηλιακή, την αιολική, τη γεωθερμική και την υδροηλεκτρική ενέργεια, χωρίς να περιορίζονται σε αυτές. Για τις επενδύσεις της εν λόγω κατηγορίας θα διατεθεί ποσό ύψους από €65 εκατ. έως €85 εκατ. των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων του ΚΟΔ.	65.000 έως 85.000	10.000	-4.886	0	5.114	59.886 έως 79.886	2
iii) Έξυπνη πόλη. Οι επενδύσεις αυτής της κατηγορίας αφορούν την απόκτηση, κατασκευή, ανάπτυξη και εγκατάσταση έξυπνων συστημάτων στο Έργο του Ελληνικού με στόχο τη μείωση της κατανάλωσης και την εξοικονόμηση ενέργειας, τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και τη βιώσιμη χρήση και προστασία των υδατικών πόρων. Οι επενδύσεις, οι οποίες θα χρηματοδοτηθούν μερικώς από τα κεφάλαια του ΚΟΔ, ενδεικτικά θα περιλαμβάνουν έξυπνα συστήματα ελέγχου και διαχείρισης ενέργειας, υδατικών πόρων, πρόληψης και ελέγχου ρύπανσης, βιώσιμων μεταφορών ή/και συστήματα που εξυπηρετούν σκοπούς κυκλικής οικονομίας. Για τις επενδύσεις της εν λόγω κατηγορίας θα διατεθεί ποσό ύψους από €45 εκατ. έως €60 εκατ. των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων του ΚΟΔ.	45.000 έως 60.000	0	1.660	0	1.660	43.340 έως 58.340	3
Δαπάνες έκδοσης	6.731	6.731			6.731	0	
Σύνολο	230.000	25.041	73.312	13.728	112.081	117.919	

Σημειώσεις:

1. Α) Για την περίοδο από 12.07.2022 έως 31.12.2022, η Εταιρία κατέβαλε ποσό €41.847 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική εταιρία LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A.. Η τελευταία κατέβαλε ποσό €41.847 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική LAMDA RIVIERA S.M.S.A.. Η LAMDA RIVIERA S.M.S.A. διέθεσε ποσό €1.895 χιλ. για την ανάπτυξη του συγκροτήματος καταστημάτων Riviera Galleria το οποίο θα έχει διεθνή πιστοποίηση βιωσιμότητας LEED, καθώς και ποσό €39.952 χιλ. για την αγορά οικοπέδου από τη θυγατρική εταιρία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. επί του οποίου θα γίνει η ανάπτυξη του Riviera Galleria. Έως της 31.12.2023 η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. διέθεσε ποσό €39.952 χιλ. (12.07.2022-31.12.2022: €6.415 χιλ. και 01.01.2023-31.12.2023: €33.537 χιλ.) για την ανάπτυξη του ουρανοξύστη Riviera Tower ο οποίος θα έχει διεθνή πιστοποίηση βιωσιμότητας LEED Gold με την ολοκλήρωση της κατασκευής του.

Β) Για την περίοδο από 01.01.2023 έως 31.12.2023, η Εταιρία κατέβαλε ποσό €43.000 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική εταιρία HELLINIKON GLOBAL I S.A.. Η τελευταία κατέβαλε ποσό €43.000 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.. Η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. διέθεσε ποσό €43.000 χιλ. για την ανάπτυξη του ουρανοξύστη Riviera Tower ο οποίος πληροί τα κριτήρια του Πλαισίου του Πράσινου Ομολόγου, στην κατηγορία «Βιώσιμα Κτίρια» καθώς θα φέρει διεθνή πιστοποίηση βιωσιμότητας LEED Gold με την ολοκλήρωση της κατασκευής του.

Γ) Για την περίοδο από 01.01.2023 έως 31.12.2023, η Εταιρία κατέβαλε ποσό €25.153 χιλ. προερχόμενο από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου και ποσό €147 χιλ. προερχόμενο από ίδια κεφάλαια μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (συνολικής αξίας €25.300 χιλ.) στη θυγατρική εταιρία LAMDA MALLS S.A.. Η τελευταία κατέβαλε ποσό €25.153 χιλ. προερχόμενο από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου και ποσό €147 χιλ. προερχόμενο από ίδια κεφάλαια μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (συνολικής αξίας €25.300 χιλ.) στη θυγατρική LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A., η οποία με τη σειρά της κατέβαλε ποσό €25.153 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A.. Το ανωτέρω ποσό θα διατεθεί για την ανάπτυξη του εμπορικού συγκροτήματος The Ellinikon Mall, το οποίο πληροί τα κριτήρια του Πλαισίου του Πράσινου Ομολόγου, στην κατηγορία «Βιώσιμα Κτίρια» καθώς θα φέρει διεθνή πιστοποίηση βιωσιμότητας LEED Gold με την ολοκλήρωση της κατασκευής του. Στην περίοδο 01.01-30.06.2024 διατέθηκε ποσό €13.728 χιλ. προς αυτό το σκοπό.

2. Για την περίοδο από 12.07.2022 έως 31.12.2022, η Εταιρία κατέβαλε ποσό €15.300 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική εταιρία LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A.. Η τελευταία κατέβαλε στην περίοδο 12.07.2022 έως 31.12.2022 ποσό €10.000 χιλ. μέσω κάλυψης Μετατρέψιμου Ομολογιακού δανείου, 3ετούς διάρκειας, που εξέδωσε η R Energy 1 Holding S.A. που δραστηριοποιείται στον τομέα των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας, ενώ τον Ιανουάριο 2023 κατέβαλε ποσό €5.114 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων σχετικών εξόδων ποσού €114 χιλ.) για την απόκτηση του 20% του μετοχικού κεφαλαίου της R Energy 1 Holding S.A.. Η επένδυση πληροί τα τεχνικά κριτήρια επιλεξιμότητας του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου που αφορούν στην κατηγορία «Πράσινη Ενέργεια», και συγκεκριμένα Παραγωγή Ηλεκτρικής Ενέργειας από Φωτοβολταϊκά και Αιολικά Πάρκα. Τον Δεκέμβριο 2023 η LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A. πώλησε στην εταιρία Γ. ΡΟΚΑΣ HOLDINGS M.A.E. τις ανωτέρω επενδύσεις της στην R Energy 1 Holding S.A. (συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο και Μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο). Κατ' εφαρμογή των όρων του ΚΟΔ η LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A. προχώρησε σε μείωση μετοχικού κεφαλαίου με σκοπό την επιστροφή ποσού €10.186 χιλ. που αφορά στην αρχική επένδυση για το Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο (€10.000 χιλ.) και σε αδιάθετα κεφάλαια ποσού €186 χιλ.). Τα εν λόγω ποσά (€10.186 χιλ.) θα χρηματοδοτήσουν, όπως προβλέπεται από το ΚΟΔ, Πράσινες Επενδύσεις σε Πράσινη Ενέργεια μέχρι τα μέσα του 2026. Σύμφωνα με τα ανωτέρω η συνολική καθαρή διάθεση κεφαλαίων έως την 31.12.2023 για Πράσινη Ενέργεια ανήλθε σε €5.114 χιλ.
3. Για την περίοδο από 12.07.2022 έως 31.12.2023, η Εταιρία κατέβαλε ποσό €1.660 χιλ. προερχόμενο από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου μέσω συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της θυγατρικής εταιρίας LAMDA INNOVATIVE S.M.S.A.. Η τελευταία κατέβαλε στην περίοδο 01.01.2023 έως 31.12.2023 ποσό €1.160 χιλ. μέσω κάλυψης Μετατρέψιμου Ομολογιακού δανείου, διάρκειας έως την 31.12.2024, που εξέδωσε η Ariadne Maps GmbH που δραστηριοποιείται στον τομέα της τεχνολογίας crowd monitoring. Η Ariadne Maps GmbH πληροί τα τεχνικά κριτήρια επιλεξιμότητας του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου που αφορούν στην κατηγορία «Έξυπνες Πόλεις» και συγκεκριμένα στα Έξυπνα συστήματα ελέγχου και διαχείρισης ενέργειας και βιώσιμων μεταφορών. Επίσης, Η LAMDA INNOVATIVE S.M.S.A. κατέβαλε στην περίοδο 01.01.2023 έως 31.12.2023 ποσό €500 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της WINGS ICT Solutions Information and Communication Technologies S.A. ("WINGS") για την απόκτηση ποσοστού 3,7%. Η WINGS πληροί τα τεχνικά κριτήρια επιλεξιμότητας του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου που αφορούν στην κατηγορία «Έξυπνες Πόλεις» και συγκεκριμένα στα Έξυπνα συστήματα ελέγχου και διαχείρισης ενέργειας, χρήσης και διαχείρισης υδάτινων πόρων, πρόληψης και ελέγχου ρύπανσης, βιώσιμων μεταφορών.
4. Τα κεφάλαια που παρέμεναν αδιάθετα κατά την 30.06.2024 ποσού €117.919 χιλ. ήταν κατατεθειμένα σε τραπεζικούς λογαριασμούς όψεως της Εταιρίας και τις θυγατρικής εταιρίας LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Ενημερωτικό Δελτίο.