



**Ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα
Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)**

(1 Ιανουαρίου – 31 Μαρτίου 2019)

LAMDA Development S.A.

Γ.Ε.ΜΗ. : 3379701000

Λεωφόρος Κηφισίας 37^Α
15123, Μαρούσι

Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2019

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Εταιρική και Ενοποιημένη)	2
Κατάσταση αποτελεσμάτων (Εταιρική και Ενοποιημένη)	3
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος (Εταιρική και Ενοποιημένη)	4
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Ενοποιημένη)	5
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Εταιρική)	6
Κατάσταση ταμειακών ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη)	7
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	8
1. Γενικές πληροφορίες	8
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	8
3. Πληροφόρηση κατά τομέα	11
4. Επενδύσεις σε ακίνητα	13
5. Ενσώματα πάγια	15
6. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες	16
7. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	20
8. Δάνεια	21
9. Φόρος εισοδήματος	22
10. Λειτουργικές ταμειακές ροές	24
11. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	24
12. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	24
13. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	27
14. Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή	28
15. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές	28
16. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	31

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	4	852.115	852.115	1.840	1.840
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	15	78.788	-	1.432	-
Ενσώματα πάγια	5	8.056	5.877	631	648
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	6	-	-	310.283	308.307
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	6	32.260	30.529	7.759	7.759
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		8.443	7.739	7.863	7.185
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα		285	285	-	-
Λοιπές απαιτήσεις		27.195	27.339	8.020	8.013
		1.007.141	923.885	337.829	333.754
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Αποθέματα		9.367	9.366	-	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		37.325	40.574	21.713	24.424
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		3.049	3.567	2.988	2.987
Χρηματοοικονομικά εργαλεία σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων		595	595	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		69.665	67.875	7.964	12.245
		120.002	121.976	32.665	39.656
Σύνολο ενεργητικού		1.127.143	1.045.861	370.494	373.410
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους					
Μετοχικό κεφάλαιο		376.663	376.663	376.663	376.663
Λοιπά αποθεματικά		7.575	6.900	3.012	3.012
Κέρδη / (ζημιές) εις νέον		(26.270)	(28.447)	(190.612)	(187.233)
		357.968	355.117	189.063	192.442
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		81.035	79.500	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		439.002	434.616	189.063	192.442
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	8	308.181	305.835	-	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	15	78.353	-	632	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		107.365	106.683	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		1.191	1.202	812	812
Λοιπές υποχρεώσεις		1.266	1.330	54.044	53.654
		496.356	415.049	55.489	54.466
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	8	139.691	141.006	96.128	96.128
Υποχρεώσεις μισθώσεων	15	425	-	801	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		47.667	53.626	29.013	30.374
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		4.001	1.563	-	-
		191.785	196.195	125.942	126.502
Σύνολο υποχρεώσεων		688.141	611.244	181.431	180.968
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		1.127.143	1.045.861	370.494	373.410

Οι παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας LAMDA Development S.A. εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας στις 30 Μαΐου 2019.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Κ. ΓΙΑΝΝΙΤΣΗΣ
ΑΔΤ Ι276284ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ
ΑΔΤ ΑΒ510661ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Α. ΜΠΑΛΟΥΜΗΣ
ΑΔΤ ΑΚ130062

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων (Εταιρική και Ενοποιημένη)

(Ποσά σε € χιλ.)	Σημείωση	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
		01.01.2019 έως 31.03.2019	01.01.2018 έως 31.03.2018	01.01.2019 έως 31.03.2019	01.01.2018 έως 31.03.2018
Πωλήσεις		20.215	19.684	347	844
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(2.044)	(2.620)	-	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(2.173)	(1.970)	(1.396)	(1.513)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων		(211)	(192)	(242)	(35)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)		(1.154)	(1.340)	(826)	(973)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		14.634	13.563	(2.117)	(1.677)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		11	7	279	277
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(6.559)	(6.672)	(2.219)	(2.956)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης		(769)	(198)	-	-
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		7.317	6.700	(4.056)	(4.356)
Φόρος εισοδήματος		(2.932)	(3.136)	678	759
Καθαρά κέρδη/(ζημιές)		4.385	3.564	(3.379)	(3.597)
Κατανομημένα σε :					
Μετόχους της μητρικής		2.851	2.167	(3.379)	(3.597)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		1.534	1.397	-	-
		4.385	3.564	(3.379)	(3.597)
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	14	0,04	0,03	(0,04)	(0,05)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος (Εταιρική και Ενοποιημένη)

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	01.01.2019 έως 31.03.2019	01.01.2018 έως 31.03.2018	01.01.2019 έως 31.03.2019	01.01.2018 έως 31.03.2018
<i>Ποσά σε € χιλ.</i>				
Κέρδη/(ζημιές) περιόδου	4.385	3.564	(3.379)	(3.597)
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	78	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(2)	-	-
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	76	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	4.385	3.640	(3.379)	(3.597)
Κατανομημένα σε :				
Ιδιοκτήτες μητρικής	2.851	2.219	(3.379)	(3.597)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	1.534	1.421	-	-
	4.385	3.640	(3.379)	(3.597)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής				Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο		
ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ						
1 Ιανουαρίου 2018	376.800	6.419	(70.378)	312.841	64.536	377.377
Συνολικά Εισοδήματα :						
Κέρδη περιόδου	-	-	2.167	2.167	1.397	3.564
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:						
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	53	-	53	25	78
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(2)	-	(2)	-	(2)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	-	51	2.167	2.219	1.421	3.640
Συναλλαγές με μετόχους:						
Σχηματισμός αποθεματικών	-	28	(28)	-	-	-
	-	28	(28)	-	-	-
31 Μαρτίου 2018	376.800	6.498	(68.239)	315.060	65.957	381.017
1 Ιανουαρίου 2019	376.663	6.900	(28.447)	355.117	79.500	434.616
Συνολικά Εισοδήματα :						
Κέρδη περιόδου	-	-	2.851	2.851	1.534	4.385
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:						
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους	-	3	(3)	-	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	-	3	2.848	2.851	1.534	4.385
Συναλλαγές με μετόχους:						
Σχηματισμός αποθεματικών	-	672	(672)	-	-	-
	-	672	(672)	-	-	-
31 Μαρτίου 2019	376.663	7.575	(26.270)	357.968	81.035	439.002

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Εταιρική)

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
1 Ιανουαρίου 2018	376.800	3.007	(168.803)	211.004
Συνολικά Εισοδήματα :				
Ζημιές περιόδου	-	-	(3.597)	(3.597)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:	-	-	(3.597)	(3.597)
31 Μαρτίου 2018	376.800	3.007	(172.400)	207.407
1 Ιανουαρίου 2019	376.663	3.012	(187.233)	192.442
Συνολικά Εισοδήματα :				
Ζημιές περιόδου	-	-	(3.379)	(3.379)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:	-	-	(3.379)	(3.379)
31 Μαρτίου 2019	376.663	3.012	(190.612)	189.063

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη)**Κατάσταση ταμειακών ροών**

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
		01.01.2019 έως 31.03.2019	01.01.2018 έως 31.03.2018	01.01.2019 έως 31.03.2019	01.01.2018 έως 31.03.2018
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
	10	9.422	11.221	(2.779)	307
Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες					
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(4.927)	(6.130)	(1.718)	(7.002)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων		(856)	-	(15)	-
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		4	(45)	(0)	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από λειτουργικές δραστηριότητες		3.643	5.045	(4.497)	(6.695)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	4,5	(2.490)	(111)	(21)	(12)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	4,5	-	6.500	-	-
Δάνεια χορηγηθέντα από/σε συνδεδεμένα μέρη	13	-	(620)	-	(620)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		11	7	,0	2
Εισπράξεις από πώληση/εκκαθάριση συμμετοχών		-	1.987	-	1.987
(Αγορά)/Πώληση χρηματοοικονομικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων		-	1.591	-	1.591
(Αύξηση) /Μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών	6	(2.500)	-	(1.976)	-
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα		-	(450)	2.500	5.862
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες		(4.979)	8.904	503	8.812
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Ανάληψη δανείου	8	3.238	-	-	-
Αποπληρωμή δανεισμού από συνδεδεμένα μέρη	13	-	-	(85)	(700)
Αποπληρωμή δανεισμού	8	(2.485)	(4.538)	-	-
Αποπληρωμή μισθωμάτων		(105)	-	(202)	-
Έξοδα έκδοσης δανείων	8	(22)	-	-	-
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα		2.500	-	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		3.127	(4.538)	(287)	(700)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		1.791	9.412	(4.281)	1.417
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης		67.875	86.244	12.245	29.894
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης		69.665	95.656	7.964	31.311

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA Development S.A. (η «Εταιρία») και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για την για την περίοδο που έληξε στις 31 Μαρτίου 2019. Τα ονόματα των θυγατρικών εταιριών παρουσιάζονται στη σημείωση 6. Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και των θυγατρικών εταιριών του Ομίλου για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018, έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.lamdadev.com.

Οι κυριότερες δραστηριότητες του Ομίλου είναι η επένδυση, ανάπτυξη, μίσθωση και διατήρηση πρωτοποριακών έργων στην αγορά ακινήτων.

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και σε γείτονες βαλκανικές χώρες κυρίως Ρουμανία, Σερβία, Μαυροβούνιο και οι μετοχές της Εταιρίας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

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. («Μητρική» της Εταιρίας) η οποία έχει έδρα το Λουξεμβούργο, κατά την 31/03/2019 έχει την πλειοψηφία των μετοχών της Εταιρίας, ήτοι ποσοστό 53,82% και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Οι παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 30 Μαΐου 2019.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1. Βάση σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ειδικότερα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο («ΔΛΠ») 34 «Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις». Οι παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου του 2018 που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα του Ομίλου με ηλεκτρονική διεύθυνση www.lamdadev.com

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και την παρουσίαση των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου του 2018, εκτός από την υιοθέτηση του νέου προτύπου, η επίδραση του οποίου παρουσιάζεται στην Σημείωση 15.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές με βάση την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας η οποία θεωρεί ότι η Εταιρία έχει θέσει σχέδια να αποφύγει σημαντικές αποδιοργανώσεις στις λειτουργίες της και διαθέσιμες χρηματοοικονομικές πηγές που να πληρούν τις λειτουργικές της ανάγκες. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλη και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

Σημειώνεται ότι η Διοίκηση βρίσκεται σε διαδικασία διαπραγματεύσεων με τους χρηματοοικονομικούς φορείς αναφορικά με την αναχρηματοδότηση βραχυπρόθεσμων ομολογιακών δανείων του Ομίλου συνολικού ύψους €101,4εκ., διαδικασία που δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όπως περιγράφεται στη σημείωση 8 «Δανεισμός». Συγκεκριμένα, αναφορικά με το ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας, ύψους €96,1εκ., σε συνέχεια σχετικού αιτήματος, οι ομολογιούχοι αποδέχτηκαν την

παράταση της λήξης έως την 30/06/2019 ώστε να συμφωνηθούν όλοι οι όροι της αναχρηματοδότησης. Η παράταση κρίθηκε απαραίτητη λόγω της πολυπλοκότητας του εν λόγω ομολογιακού δανείου και θα επιτρέψει την αποτελεσματικότερη διαπραγμάτευση των επιμέρους όρων του προγράμματος. Η Διοίκηση εκτιμά ότι η διαδικασία θα ολοκληρωθεί επιτυχώς.

Επιπρόσθετα, ποσό δόσεων ύψους €23εκ. που περιλαμβάνεται στον βραχυπρόθεσμο δανεισμό του Ομίλου με 31/03/2019, αφορά στο ομολογιακό δάνειο της εταιρίας ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε. συνολικού ύψους €64,8εκ, η αναχρηματοδότηση του οποίου ολοκληρώθηκε στις 19/04/2019. Η διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη και ο σκοπός του είναι η αποπληρωμή α) του υφιστάμενου δανεισμού και β) της σύμβασης πιστώσεως με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό.

Στο πλαίσιο αυτό, τα ακόλουθα θέματα πρέπει να σημειωθούν ότι μπορεί να έχουν επίπτωση στις λειτουργίες του Ομίλου στο εγγύς μέλλον:

Το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα εμφανίζει συνεχή σημάδια σταθεροποίησης, όπως καταδεικνύεται και από την επίσημη έξοδο από το διεθνές πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής την 20 Αυγούστου 2018. Ωστόσο εξακολουθεί να υπάρχει αβεβαιότητα, καθώς η χώρα βρίσκεται σε καθεστώς «μετά-μνημονιακής» εποπτείας, κατά το οποίο οφείλει να επιδεικνύει πρόοδο στην επίτευξη στόχων ως προς τον προϋπολογισμό και τις μεταρρυθμίσεις, ενώ η οικονομία παραμένει πολύ ευάλωτη στις διακυμάνσεις του εξωτερικού περιβάλλοντος. Οι έλεγχοι κεφαλαίων που αρχικώς επιβλήθηκαν στη χώρα την 28 Ιουνίου 2015, συνεχίζουν να υφίστανται, ωστόσο έκτοτε έχουν χαλαρώσει. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιωτήτων οι δραστηριότητες του Ομίλου συνεχίζονται κανονικά ενώ ο Όμιλος σημειώνει περαιτέρω βελτίωση της κερδοφορίας των εμπορικών κέντρων του Ομίλου ενώ θετική είναι η μεταβολή των προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates). 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.

▪ The Mall Athens – LAMDA OLYMPIA VILLAGE AE

Όπως αναφέρεται αναλυτικά στη σημείωση 12 "Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις" τον Ιανουάριο του 2014 το Συμβούλιο της Επικρατείας έκανε δεκτή την αίτηση ακύρωσης κατά του νόμου 3207/2003, σύμφωνα με τις προβλέψεις του οποίου υλοποιήθηκε η ανέγερση του Ολυμπιακού χωριού τύπου και του εμπορικού κέντρου "The Mall Athens". Η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας δεν έχει άμεση επίπτωση στην λειτουργία του εμπορικού κέντρου, η οποία εκτιμάται βάσιμα ότι θα συνεχιστεί απρόσκοπτα. Η Διοίκηση έχει αξιολογήσει την διαδικασία που υποδείχθηκε από τους νομικούς σύμβουλους της Εταιρίας και η οποία επιβάλλεται μετά την έκδοση της απόφασης, προκειμένου να αντιμετωπιστεί η κατάσταση, και ως εκ τούτου έχουν ήδη αναληφθεί όλες οι ενέργειες προς την κατεύθυνση αυτή. Με την ολοκλήρωση των εν λόγω ενεργειών, οι οποίες φυσικά προϋποθέτουν τη λειτουργική συνδρομή των αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών, θα διασφαλιστεί η πλήρης και απρόσκοπτη λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου.

Οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για το πλαίσιο κατάρτισης των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2019. Η Διοίκηση προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου, αξιολογώντας τους προαναφερόμενους παράγοντες, καθώς και τους γενικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους, σε συνδυασμό με το αβέβαιο οικονομικό περιβάλλον, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις. Στην Σημείωση 3 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 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.

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα, τα χρηματοοικονομικά εργαλεία σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων, και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμούνται σε εύλογη αξία.

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί

βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 4 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου του 2018.

2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2019 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου 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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η επίδραση του προτύπου στον Όμιλο παρουσιάζεται αναλυτικά στην σημείωση 15.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές.

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτή τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

IAS 23 «Κόστος δανεισμού»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)**

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη 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. 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 και στο EBITDA (Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων). Σημειώνεται ότι ο Όμιλος εφαρμόζει τις ίδιες αρχές για την επιμέτρηση των λειτουργικών αποτελεσμάτων των τομέων με αυτές των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η χρηματοδότηση του Ομίλου που περιλαμβάνει τα χρηματοοικονομικά έξοδα και έσοδα καθώς και οι φόροι εισοδήματος παρακολουθούνται σε ενοποιημένο επίπεδο και περιλαμβάνονται στο διοικητικό τομέα χωρίς να επιμερίζονται στους λειτουργικούς τομείς που δημιουργούν το κέρδος.

A) Λειτουργικοί τομείς Ομίλου

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για τη χρήση έως 31 Μαρτίου 2019 ήταν ως εξής:

(Ποσά σε € χιλ.)	Ακίνητη περιουσία			Διοικητικές Υπηρεσίες και Υπηρεσίες Διαχείρισης	Απαλοιφές μεταξύ τομέων	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ		ΒΑΛΚΑΝΙΑ			
	<u>Εμπορικά κέντρα</u>	<u>Λοιπά επενδυτικά ακίνητα και οικόπεδα</u>	<u>Λοιπά επενδυτικά ακίνητα και οικόπεδα</u>			
Πωλήσεις σε τρίτους	19.594	683	2	288	(352)	20.215
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.917)	(148)	-	-	1.021	(2.044)
Λοιπά	(125)	(101)	(80)	(2.351)	(669)	(3.327)
Μερίδιο αποτελέσματος κοινοπραξιών και συνδεδεμένων επιχειρήσεων	-	(390)	(379)	-	-	(769)
EBITDA	16.553	43	(458)	(2.063)	-	14.076

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για τη χρήση έως 31 Μαρτίου 2018 ήταν ως εξής:

(Ποσά σε € χιλ.)	Ακίνητη περιουσία			Διοικητικές Υπηρεσίες και Υπηρεσίες Διαχείρισης	Απαλοιφές μεταξύ τομέων	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ		ΒΑΛΚΑΝΙΑ			
	<u>Εμπορικά κέντρα</u>	<u>Λοιπά επενδυτικά ακίνητα και οικόπεδα</u>	<u>Λοιπά επενδυτικά ακίνητα και οικόπεδα</u>			
Πωλήσεις σε τρίτους	19.438	268	2	386	(410)	19.684
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(3.341)	(129)	-	-	850	(2.620)
Λοιπά	(72)	(76)	(70)	(2.652)	(440)	(3.310)
Μερίδιο αποτελέσματος κοινοπραξιών και συνδεδεμένων επιχειρήσεων	-	106	(304)	-	-	(198)
EBITDA	16.025	170	(373)	(2.266)	-	13.556

Σημειώνεται ότι η ανάλυση των αποτελεσμάτων ανά τομέα έχει εμπλουτιστεί και παρέχει επιπρόσθετες πληροφορίες αναφορικά με τις διοικητικές υπηρεσίες και τις υπηρεσίες διαχείρισης οι οποίες δεν σχετίζονται με τη παρακολούθηση των λειτουργικών τομέων στην Ελλάδα και τα Βαλκάνια.

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

(Ποσά σε € χιλ.)	Ακίνητη περιουσία				Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ		ΒΑΛΚΑΝΙΑ	Διοικητικές Υπηρεσίες και Υπηρεσίες Διαχείρισης	
	<u>Εμπορικά κέντρα</u>	<u>Λοιπά επενδυτικά ακίνητα</u>	<u>Λοιπά επενδυτικά ακίνητα</u>		
31 Μαρτίου 2019					
Περιουσιακά στοιχεία ανα τομέα	958.025	61.474	36.785	70.859	1.127.143
Δαπάνες στοιχείων μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	2.052	3	3	101	2.159
Υποχρεώσεις ανα τομέα	518.367	50.112	286	119.376	688.141

(Ποσά σε € χιλ.)	Ακίνητη περιουσία				Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ		ΒΑΛΚΑΝΙΑ	Διοικητικές Υπηρεσίες και Υπηρεσίες Διαχείρισης	
	<u>Εμπορικά κέντρα</u>	<u>Λοιπά επενδυτικά ακίνητα</u>	<u>Λοιπά επενδυτικά ακίνητα</u>		
31 Δεκεμβρίου 2018					
Περιουσιακά στοιχεία ανα τομέα	873.802	62.006	34.826	75.227	1.045.861
Δαπάνες στοιχείων μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	2.289	30.003	3	101	32.396
Υποχρεώσεις ανα τομέα	439.063	50.109	363	121.709	611.244

Η συμφωνία των αποτελεσμάτων (EBITDA) των τομέων με τα συνολικά αποτελέσματα μετά φόρων του Ομίλου είναι ως εξής:

(Ποσά σε € χιλ.)

Συμφωνία Αποτελεσμάτων περιόδου	31.03.2019	31.03.2018
EBITDA	14.075	13.556
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(211)	(192)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	11	7
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(6.559)	(6.672)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	7.317	6.700
Φόρος εισοδήματος	(2.932)	(3.136)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	4.385	3.564

B) Γεωγραφικοί τομείς Ομίλου

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για τη χρήση έως 31 Μαρτίου 2019 ήταν ως εξής:

31 Μαρτίου 2019 (Ποσά σε € χιλ.)	Σύνολο πωλήσεων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	20.214	977.820
Βαλκάνια	2	29.322
	20.215	1.007.142

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για τη χρήση έως 31 Δεκεμβρίου 2018 ήταν ως εξής:

31 Δεκεμβρίου 2018 (Ποσά σε € χιλ.)	Σύνολο πωλήσεων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	79.253	896.604
Βαλκάνια	127	27.281
	79.379	923.885

4. Επενδύσεις σε ακίνητα

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
<i>Ποσά σε € χιλ.</i>				
Υπόλοιπο έναρξης	852.115	768.415	1.840	1.840
Μεταβολές εύλογης αξίας	-	56.836	-	-
Κτήση επενδυτικού ακινήτου	-	30.000	-	-
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	-	264	-	-
Πρόσθετο κόστος ακινήτου	-	3.100	-	-
Πωλήσεις	-	(6.500)	-	-
Υπόλοιπο λήξης	852.115	852.115	1.840	1.840

Στις επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνεται ακίνητο το οποίο εκμισθώνεται βάσει λειτουργικών μισθώσεων € 181,2εκ. και αφορά στο εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos.

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, που σημειωτέο διεξάγονται κάθε εξάμηνο από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές, κατά κύριο λόγο διενεργούνται με την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) οι οποίες είναι βασισμένες σε εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων καθώς και (όπου είναι αυτό εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) των επενδυτικών ακινήτων καθώς και την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Σε ορισμένες περιπτώσεις, όπου κρίνεται απαραίτητο, η αποτίμηση βασίζεται στην μέθοδο των συγκριτικών τιμών. Οι προαναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης εμπίπτουν στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται στην σημείωση 3 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018.

Συγκεκριμένα, κατά την 31/03/2019, το 92% της συνολικής εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου αφορά σε εμπορικά κέντρα και το 5% σε κτίρια γραφείων. 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 είναι free-hold, το Mediterranean Cosmos είναι lease-hold (με διάρκεια εκμετάλλευσης έως το 2065), και το Golden Hall είναι lease-hold και έχει διάρκεια εκμετάλλευσης άλλα 85 χρόνια. Σε ότι αφορά τα κτίρια γραφείων, αυτά ανήκουν στην κυριότητα του Ομίλου.
- Εν συντομία, τα discount rates των τελευταίων αποτιμήσεων της 31/12/2018 συνοψίζονται στον κάτωθι πίνακα:

	Discount rate	
	31.12.2018	31.12.2017
Εμπορικά κέντρα		
The Mall Athens	9,00%	9,50%
Med.Cosmos	9,75%	10,75%
Golden Hall	9,50%	9,75%
Γραφεία		
Ilida, Μαρούσι	9,00%	-
Cecil, Κεφαλάρι	9,25%	9,25%

- 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 μέσος πληθωρισμός που έχει χρησιμοποιηθεί για όλη την περίοδο ανέρχεται στο 1,75%.

Οι σημαντικότερες μεταβλητές αξιολόγησης των επενδυτικών ακινήτων είναι οι παραδοχές αναφορικά με το μελλοντικό EBITDA (συμπεριλαμβανομένου 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 δύο 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 και κτίριο γραφείων.

(ποσά σε εκ. Ευρώ)	Discount rate	Discount rate
	+0,25%	-0,25%
The Mall Athens	-6,1	6,3
Med.Cosmos	-2,7	2,8
Golden Hall	-3,7	3,8
Εμπορικά Κέντρα	-12,5	12,9
Ilida, Μαρούσι	-0,5	0,5
Cecil, Κεφαλάρι	-0,2	0,2
Γραφεία	-0,7	0,7
Σύνολο	-13,2	13,5

Οι προαναφερόμενες εκτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων κατά την 31/12/2018 έχουν λάβει υπόψη, την βελτιωμένη σε σχέση με τα προηγούμενα έτη, οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα (όπως περιγράφεται στην σημείωση 2.1). Επισημαίνεται πως η κατάσταση αυτή είναι πρωτόγνωρη και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατόν να αξιολογηθούν με ακρίβεια οι συνέπειες αυτής την δεδομένη χρονική στιγμή. Στο πλαίσιο αυτό σημειώνεται ότι, παρά την αυξημένη αβεβαιότητα, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. 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.

Επί του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου αξίας €852,1εκ. υφίστανται βάρη και προσημειώσεις.

5. Ενσώματα πάγια

Ποσά σε € χιλ.

ΕΝΟΠΙΟΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - Κόστος

	Κτίρια και εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	Μεταφορικά μέσα & μηγ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Λογισμικό	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	798	6.196	7.887	2.931	1.575	19.387
Προσθήκες	-	(0)	86	2	23	111
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	(1)	-	-	(1)
Μεταφορά στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	-	-	-	(9)	(9)
31 Μαρτίου 2018	798	6.196	7.973	2.933	1.590	19.489
1 Ιανουαρίου 2019	836	6.379	8.550	2.978	2.742	21.484
Προσθήκες	-	-	40	9	2.440	2.490
Πωλήσεις / Διαγραφές	(269)	-	(52)	(11)	-	(331)
31 Μαρτίου 2019	567	6.379	8.538	2.977	5.183	23.643
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2018	(454)	(5.051)	(6.690)	(2.717)	-	(14.912)
Αποσβέσεις χρήσης	(11)	(89)	(78)	(13)	-	(192)
Πωλήσεις/ διαγραφές	-	-	1	-	-	1
31 Μαρτίου 2018	(466)	(5.140)	(6.767)	(2.730)	-	(15.103)
1 Ιανουαρίου 2019	(501)	(5.362)	(6.963)	(2.782)	-	(15.608)
Αποσβέσεις χρήσης	(10)	(87)	(72)	(15)	-	(183)
Πωλήσεις / Διαγραφές	143	-	50	11	-	204
31 Μαρτίου 2019	(368)	(5.449)	(6.985)	(2.786)	-	(15.587)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Μαρτίου 2018	332	1.056	1.206	203	1.590	4.386
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Μαρτίου 2019	199	930	1.553	191	5.183	8.056

Ποσά σε € χιλ.

ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - Κόστος

	Εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	Μεταφορικά μέσα & μηγ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Λογισμικό	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	367	190	1.392	2.736	4.685
Προσθήκες	-	(0)	10	1	12
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	(1)	-	(1)
31 Μαρτίου 2018	367	190	1.402	2.737	4.696
1 Ιανουαρίου 2019	367	190	1.507	2.774	4.838
Προσθήκες	-	(0)	12	9	21
31 Μαρτίου 2019	367	190	1.519	2.783	4.859
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2018	(252)	(82)	(1.117)	(2.586)	(4.038)
Αποσβέσεις χρήσης	(3)	(6)	(14)	(11)	(35)
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	1	-	1
31 Μαρτίου 2018	(255)	(88)	(1.131)	(2.597)	(4.072)
1 Ιανουαρίου 2019	(264)	(102)	(1.182)	(2.642)	(4.190)
Αποσβέσεις χρήσης	(3)	(4)	(18)	(13)	(38)
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	-	-	-
31 Μαρτίου 2019	(267)	(106)	(1.200)	(2.655)	(4.228)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Μαρτίου 2018	112	102	271	140	624
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Μαρτίου 2019	100	84	319	128	631

6. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες

Η δομή του Ομίλου κατά την 31/03/2019 έχει ως εξής:

Εταιρία	Χώρα		%	Εταιρία	Χώρα		%
	εγκατάστασης	εγκατάστασης			εγκατάστασης	εγκατάστασης	
LAMDA Development SA - Μητρική	Ελλάδα						
Θυγατρικές							
ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	Έμμεση	68,3%	Robies Proprietati Imobiliare SRL	Ρουμανία	Έμμεση	90,0%
LAMDA Δομή ΑΕ	Ελλάδα	Έμμεση	68,3%	LAMDA Development Sofia EOOD	Βουλγαρία		100,0%
LAMDA Malls ΑΕ	Ελλάδα		68,3%	ΤΗΗ EOOD	Βουλγαρία	Έμμεση	100,0%
LAMDA Olympia Village ΑΕ	Ελλάδα		100,0%	LOV Luxembourg SARL	Λουξεμβούργο	Έμμεση	100,0%
LAMDA Estate Development SA	Ελλάδα		100,0%	Hellinikon Global I SA	Λουξεμβούργο		100,0%
LAMDA Prime Properties SA	Ελλάδα		100,0%	LAMDA Development (Netherlands) BV	Ολλανδία		100,0%
LAMDA ILIDA OFFICE ΑΕ	Ελλάδα		100,0%	Robies Services Ltd	Κύπρος		90,0%
MALLS MANAGEMENT SERVICES SA	Ελλάδα		100,0%	Κοινοπραξίες			
MC ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ	Ελλάδα		100,0%	Lamda Dogus Marina Investments SA	Ελλάδα		50,0%
KRONOS PARKING ΑΕ	Ελλάδα	Έμμεση	100,0%	LAMDA Flisvos Marina SA	Ελλάδα	Έμμεση	32,2%
LAMDA Έργα Ανάπτυξης ΑΕ	Ελλάδα		100,0%	LAMDA Flisvos Holding ΑΕ	Ελλάδα	Έμμεση	41,7%
LAMDA Leisure SA	Ελλάδα		100,0%	LAMDA Ακίνητα ΑΕ	Ελλάδα		50,0%
ΓΕΑΚΑΤ ΑΕ	Ελλάδα		100,0%	Singidunum-Buildings DOO	Σερβία	Έμμεση	74,7%
LAMDA Real Estate Management SA	Ελλάδα		100,0%	GLS OOD	Βουλγαρία	Έμμεση	50,0%
Property Development DOO	Σερβία		100,0%	Συγγενείς			
Property Investments DOO	Σερβία		100,0%	ATHENS METROPOLITAN EXPO ΑΕ	Ελλάδα		11,7%
LAMDA Development Montenegro DOO	Μαυροβούνιο		100,0%	METROPOLITAN EVENTS	Ελλάδα	Έμμεση	11,7%
LAMDA Development Romania SRL	Ρουμανία		100,0%	SC LAMDA MED SRL	Ρουμανία	Έμμεση	40,0%

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 κοινοπραξίες αφορούν στρατηγικές επενδύσεις του Ομίλου κυρίως για αξιοποίηση και εκμετάλλευση επενδυτικών ακινήτων τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό.
- 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 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.

(α) Επενδύσεις της Εταιρίας σε θυγατρικές επιχειρήσεις

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες αναλύονται ως εξής:

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	31.03.2019			31.12.2018		
			Κόστος	Απομείωση	Αξία Ισολογισμού	Κόστος	Απομείωση	Αξία Ισολογισμού
LAMDA OLYMPIA VILLAGE ΑΕ	Ελλάδα	100%	159.365	-	159.365	159.365	-	159.365
LAMDA MALLS ΑΕ	Ελλάδα	68,3%	51.496	-	51.496	51.496	-	51.496
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT SA	Ελλάδα	100%	45.461	27.424	18.036	46.184	27.424	18.760
LAMDA PRIME PROPRIETIES SA	Ελλάδα	100%	9.272	-	9.272	9.272	-	9.272
LAMDA ILIDA OFFICE ΑΕ	Ελλάδα	100%	300	-	300	100	-	100
ΓΕΑΚΑΤ ΑΕ	Ελλάδα	100%	15.023	10.030	4.993	15.023	10.030	4.993
LAMDA EPΓA ANAΠTYXHΣ ΑΕ	Ελλάδα	100%	9.070	-	9.070	9.070	-	9.070
LAMDA REAL ESTATE MANAGEMENT SA	Ελλάδα	100%	1.110	1.110	-	1.110	1.110	-
LAMDA LEISURE ΑΕ	Ελλάδα	100%	1.050	-	1.050	1.050	-	1.050
MC PROPERTY MANAGEMENT ΑΕ	Ελλάδα	100%	745	-	745	745	-	745
MALLS MANAGEMENT SERVICES SA	Ελλάδα	100%	1.224	-	1.224	1.224	-	1.224
LAMDA DEVELOPMENT SOFIA E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%	363	363	-	363	363	-
LAMDA DEVELOPMENT D.O.O. (BEOGRAD)	Σερβία	100%	-	-	-	-	-	-
PROPERTY DEVELOPMENT D.O.O.	Σερβία	100%	11.685	11.685	-	11.685	11.685	-
PROPERTY INVESTMENTS LTD	Σερβία	100%	1	-	1	1	-	1
LAMDA DEVELOPMENT ROMANIA SRL	Ρουμανία	100%	741	741	-	741	741	-
ROBIES SERVICES LTD	Κύπρος	90%	1.823	1.823	-	1.823	1.823	-
LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) BV	Ολλανδία	100%	81.678	27.200	54.478	79.178	27.200	51.978
LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO D.O.O.	Μαυροβούνιο	100%	800	-	800	800	-	800
LOV LUXEMBOURG SARL (έμμεση)	Λουξεμβούργο	100%	218	-	218	218	-	218
HELLINIKON GLOBAL I SA	Λουξεμβούργο	100%	36	-	36	36	-	36
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες			391.458	81.175	310.283	389.482	81.175	308.307

Η κίνηση των συμμετοχών σε θυγατρικές εταιρίες αναλύεται ως εξής:

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	31.03.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης	308.307	285.018
Προσθήκες	-	100
Αυξήσεις/(μειώσεις) μετοχικού κεφαλαίου	1.976	25.888
Σχηματισμός προβλέψεων απομείωσης	-	(2.699)
Υπόλοιπο τέλους	310.283	308.307

Αύξηση/ Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου

Η θυγατρική εταιρία LAMDA Estate Development S.A. προχώρησε σε μείωση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €0,7εκ. Αντίθετα στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου των εταιριών Lamda Development (Netherlands) BV και LAMDA ILIDA OFFICE AE συμμετείχε η Εταιρία καταβάλλοντας ποσό €2,5εκ. και €0,2 εκ. αντίστοιχα

Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου κατά την 31/03/2019 ανέρχονται σε €81,0εκ. (31/12/2018: €79,5εκ) εκ των οποίων €81,2 εκ (31/12/2018 €79,7 εκ.) προέρχονται από την θυγατρική εταιρία LAMDA MALLS AE. Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 31,7% επί των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου της εταιρίας LAMDA MALLS AE, της οποίας θυγατρικές με 100% είναι η LAMDA ΔΟΜΗ AE και η ΠΥΛΑΙΑ AE.

Τα βασικά χρηματοοικονομικά στοιχεία του υπο-ομίλου της LAMDA Malls AE παρουσιάζονται παρακάτω:

LAMDA MALLS AE

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

31.03.2019 **31.12.2018**

Ποσά σε € χιλ.

Επενδύσεις σε ακίνητα	390.850	390.850
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	78.560	-
Λοιπά μη κυκλοφορούν ενεργητικό	16.135	14.055
Λοιπές απαιτήσεις	9.754	10.884
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	36.145	31.079
	531.445	446.868

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	47.491	47.294
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	106.868	104.122
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις λειτουργικών μισθώσεων	78.246	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	195	259
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	30.986	30.882
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις λειτουργικών μισθώσεων	314	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11.110	12.925
	275.209	195.482

Ίδια Κεφάλαια

256.236 **251.386**

Κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

01.01.2019 έως **01.01.2018 έως**

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	31.03.2019	31.03.2018
Έσοδα	10.902	10.945
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	(2.232)	(3.068)
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά	(1.767)	(1.408)
Καθαρά κέρδη προ φόρων	6.904	6.469
Φόρος εισοδήματος	(2.054)	(2.053)
Καθαρά κέρδη	4.849	4.416

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος*Ποσά σε € χιλ.***Κέρδη χρήσης**

Λοιπά

Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης**Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης**

ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
01.01.2019 έως 31.03.2019	01.01.2018 έως 31.03.2018
4.849	4.416
-	78
4.849	4.494
4.849	4.494

Κατάσταση ταμειακών ροών*Ποσά σε € χιλ.***Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες****Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες****Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες****Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
01.01.2019 έως 31.03.2019	01.01.2018 έως 31.03.2018
4.514	5.652
(2.224)	(16)
2.776	(1.739)
5.066	3.897

(β) Επενδύσεις της Εταιρίας και του Ομίλου σε κοινοπραξίες

Η Εταιρία συμμετέχει στις παρακάτω κοινοπραξίες:

ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	31.03.2019			31.12.2018		
			Κόστος	Απομείωση	Αξία Ισολογισμού	Κόστος	Απομείωση	Αξία Ισολογισμού
LAMDA AKINHITA AE	Ελλάδα	50,00%	4.454	1.883	2.571	4.454	1.883	2.571
LAMDA DOGUS MARINA INVESTMENTS SA	Ελλάδα	50,00%	4.022	-	4.022	4.022	-	4.022
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες			8.476	1.883	6.593	8.476	1.883	6.593

Ο Όμιλος συμμετέχει στις παρακάτω κοινοπραξίες:

ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	31.03.2019			31.12.2018		
			Κόστος	Μερίδιο αποτελέσματος	Αξία επένδυσης	Κόστος	Μερίδιο αποτελέσματος	Αξία επένδυσης
LAMDA AKINHITA AE	Ελλάδα	50,00%	4.454	(1.885)	2.569	4.454	(1.884)	2.570
LAMDA DOGUS MARINA INVESTMENTS SA	Ελλάδα	50,00%	4.022	(2.059)	1.963	4.022	(1.671)	2.351
SINGIDUNUM-BUILDINGS DOO	Σερβία	74,66%	43.595	(19.451)	24.144	41.095	(19.033)	22.062
GLS OOD	Βουλγαρία	50,00%	55	(3)	52	55	(2)	52
ΣΥΝΟΛΟ			52.126	(23.398)	28.728	49.626	(22.591)	27.035

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

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης	27.035	22.627	6.593	6.703
Αυξήσεις/μείωση μετοχικού κεφαλαίου	2.500	5.567	-	-
Μερίδιο αποτελέσματος	(806)	(1.159)	-	-
Σχηματισμός προβλέψεων απομείωσης	-	-	-	(110)
Υπόλοιπο λήξης	28.728	27.035	6.593	6.593

Σημειώνονται τα εξής αναφορικά με τις **κοινοπραξίες**:

- Λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 11 από 1 Ιανουαρίου 2014, ο Όμιλος αξιολόγησε τις συμμετοχές του σε από κοινού συμφωνίες και τις ταξινόμησε ως κοινοπραξίες διότι οι κοινοπραξίες είναι δομημένες μέσω ξεχωριστών εταιριών που παρέχουν στον Όμιλο δικαιώματα στα καθαρά περιουσιακά τους στοιχεία.
- Ο Όμιλος αύξησε την συμμετοχή του στην κοινοπραξία Singidunum Buildings DOO από 72,94% με 31/12/2018 σε 74,66% με 31/03/2019, με τον έλεγχο να παραμένει από κοινού στους 2 μετόχους σύμφωνα με την ισχύουσα μεταξύ τους συμφωνία.
- Η σημαντικότερη κοινοπραξία του Ομίλου είναι εφεξής η εταιρία Singidunum Buildings DOO με τα παρακάτω στοιχεία:

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	31.03.2019	31.12.2018
<i>Ποσά σε € χιλ.</i>		
Αποθέματα	74.774	73.652
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	200	414
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	227	1.273
	75.201	75.339
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	40.020	40.020
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	2.500	5.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	340	73
	42.860	45.092
Ίδια Κεφάλαια	32.342	30.246
(αναλογία Ομίλου)	74,66%	72,94%
Ίδια Κεφάλαια	24.145	22.062
Κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	01.01.2019 έως 31.03.2019	01.01.2018 έως 31.03.2018
<i>Ποσά σε € χιλ.</i>		
Έσοδα	-	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	-	-
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	(67)	(23)
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά	(306)	(335)
Ζημιές προ φόρων	(374)	(358)
Φόρος εισοδήματος	-	-
Ζημιές περιόδου	(374)	(358)
(αναλογία Ομίλου)	74,66%	68,26%
Ζημιές περιόδου	(279)	(244)
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	01.01.2019 έως 31.03.2019	01.01.2018 έως 31.03.2018
<i>Ποσά σε € χιλ.</i>		
Ζημιές περιόδου	(279)	(244)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	(279)	(244)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	(279)	(244)
Κατάσταση ταμειακών ροών	01.01.2019 έως 31.03.2019	01.01.2018 έως 31.03.2018
<i>Ποσά σε € χιλ.</i>		
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(160)	(481)
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες	(887)	-
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-	450
Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(1.046)	(31)

(γ) Συγγενείς εταιρίες Ομίλου και Εταιρίας

Ο Όμιλος συμμετέχει στις παρακάτω συγγενείς:

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	31.03.2019			31.12.2018		
			Κόστος	Μερίδιο αποτελέσματος	Αξία επένδυσης	Κόστος	Μερίδιο αποτελέσματος	Αξία επένδυσης
Επωνυμία								
ATHENS METROPOLITAN EXPO AE	Ελλάδα	11,67%	1.167	-	1.167	1.167	-	1.167
S.C. LAMDA MED SRL (Εμμεση)	Ρουμανία	40,00%	1.133	1.232	2.365	1.133	1.195	2.328
ΣΥΝΟΛΟ			2.300	1.232	3.531	2.300	1.195	3.494

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

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης	3.494	3.915	1.166	1.558
Μερίδιο αποτελέσματος	37	170	-	-
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-	(591)	-	(392)
Υπόλοιπο τέλους	3.531	3.494	1.166	1.166

Σημειώνονται τα εξής αναφορικά με τις συγγενείς επιχειρήσεις:

- Οι 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 επιρροή επί των δραστηριοτήτων τους.

7. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - 31.03.2019	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - 31.03.2019	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος
(Ποσά σε € χιλ.)			(Ποσά σε € χιλ.)	
Πελάτες	5.345	-	Ομολογιακός δανεισμός	447.872
Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	10.538	-	Προμηθευτές	4.337
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	69.665	-	Τόκοι πληρωτέοι	2.456
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	285	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	31.594
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	13.748	595		
Σύνολο	99.297	880	Σύνολο	486.259
ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - 31.03.2019	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - 31.03.2019	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος
(Ποσά σε € χιλ.)			(Ποσά σε € χιλ.)	
Πελάτες	37		Ομολογιακός δανεισμός	96.128
Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	10.538		Προμηθευτές	630
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	7.993		Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	54.177
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	7.806		Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	25.630
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	405		Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	2
Σύνολο	26.779		Σύνολο	176.567
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - 31.12.2018	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - 31.12.2018	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος
(Ποσά σε € χιλ.)			(Ποσά σε € χιλ.)	
Πελάτες	5.166	-	Ομολογιακός δανεισμός	446.841
Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	13.038	-	Προμηθευτές	8.404
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	67.875	-	Τόκοι πληρωτέοι	2.143
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	285	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	32.249
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	13.385	595		
Σύνολο	99.463	881	Σύνολο	489.638
ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - 31.12.2018	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - 31.12.2018	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος
(Ποσά σε € χιλ.)			(Ποσά σε € χιλ.)	
Πελάτες	29		Ομολογιακός δανεισμός	96.128
Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	13.038		Προμηθευτές	1.339
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	7.987		Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	53.776
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	7.443		Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	25.442
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	1.239		Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	3
Σύνολο	29.736		Σύνολο	176.688

8. Δάνεια

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμα δάνεια				
Ομολογιακός δανεισμός	308.181	305.835	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	308.181	305.835	-	-
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Ομολογιακός δανεισμός	132.511	133.826	96.128	96.128
Αλληλόχρεος λογαριασμός	7.180	7.180	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	139.691	141.006	96.128	96.128
Συνολικός δανεισμός	447.872	446.841	96.128	96.128

Η μεταβολή του δανεισμού έχει ως εξής:

<i>12μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2018 (Ποσά σε € χιλ.)</i>	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	441.887		123.137	
Ομολογιακός δανεισμός	120.228		25.000	
Αλληλόχρεος λογαριασμός	7.180		-	
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	2.157		767	
Έξοδα έκδοσης δανείων	(1.265)		-	
Αποπληρωμή δανεισμού	(123.345)		(52.776)	
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	446.841		96.128	
3 μήνες έως 31 Μαρτίου 2019 (Ποσά σε € χιλ.)				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	446.841		96.128	
Ομολογιακός δανεισμός	3.238		-	
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	299		-	
Έξοδα έκδοσης δανείων	(22)		-	
Αποπληρωμή δανεισμού	(2.485)		-	
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2019	447.872		96.128	

Τα δάνεια είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες και προσημειώσεις επί των οικοπέδων και κτιρίων του Ομίλου (σημ. 4), σε ορισμένες περιπτώσεις με ενεχυρίαση των μετοχών της εκάστοτε θυγατρικής εταιρίας (σημ.6) καθώς και / ή με εκχώρηση απαιτήσεων των θυγατρικών που έχουν δάνεια και ασφαλιστικές αποζημιώσεις. Αναφορικά με το ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας υφίστανται εμπράγματα εξασφαλίσεις επί ορισμένων ακινήτων καθώς και ενεχυριάσεις μετοχών επί ορισμένων συμμετοχών του Ομίλου.

Στο σύνολο του δανεισμού κατά την 31/03/2019 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων ύψους €2,0 εκ, εκ των οποίων ποσό ύψους €1,0εκ. αναλογεί σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό ενώ το υπόλοιπο €1,0εκ σε μακροπρόθεσμο δανεισμό.

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Μεταξύ 1 και 2 ετών	213.926	216.733	-	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	7.407	10.763	-	-
Πάνω από 5 έτη	86.847	78.338	-	-
	308.181	305.835	-	-

Η λογιστική αξία των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο προσεγγίζει την εύλογη αξία όπως αυτή εμφανίζεται στον ισολογισμό.

Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας του συνόλου των δανείων γίνεται με βάση τιμές για απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε οργανωμένες αγορές (μη παρατηρήσιμες τιμές).

Στις 31/03/2019 το μέσο καθαρό επιτόκιο (επιτόκιο αναφοράς) που δανείζεται ο Όμιλος ανέρχεται στο -0,03% και το μέσο τραπεζικό δανειακό (spread) ανέρχεται στο 4,00%. Συνεπώς, το συνολικό μεικτό επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου την 31/03/2019 ανήλθε σε 3,97%.

Το εμπραγμάτως ασφαλισμένο κοινοπρακτικό ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας τρέχοντος υπολοίπου € 96,1 εκ. με τις Τράπεζες Alpha Bank, Τράπεζα Πειραιώς και Eurobank Ergasias θα πρέπει να ικανοποιεί τους εξής βασικούς χρηματοοικονομικούς όρους: σε επίπεδο Εταιρίας (Εκδότριας) ο δείκτης εταιρικός δανεισμός προς ίδια κεφάλαια πρέπει να είναι μικρότερος ή ίσος με 1,2 και σε ενοποιημένο επίπεδο ο συνολικός τραπεζικός δανεισμός προς τα ίδια κεφάλαια δεν πρέπει να υπερβαίνει το 2, επίσης ο δείκτης συνολικός καθαρός δανεισμός προς την αξία του επενδυτικού χαρτοφυλακίου πρέπει να είναι μικρότερος ή ίσος του 75%.

Σε ενοποιημένο επίπεδο, το εμπραγμάτως ασφαλισμένο κοινοπρακτικό ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής εταιρίας LAMDA ΔΟΜΗ ΑΕ υπολοίπου κεφαλαίου €66,8 εκ. από τις τράπεζες Eurobank Ergasias, Alpha Bank, Τράπεζα Πειραιώς και HSBC France, πρέπει να ικανοποιεί τους εξής βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες: Loan to value <60% και Debt Service Cover ratio >120%. Ακολούθως, το εμπραγμάτως ασφαλισμένο ομολογιακό δάνειο της Πυλαία ΑΕ με την Eurobank Ergasias, υπολοίπου κεφαλαίου €64,8εκ πρέπει να ικανοποιεί τους εξής βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες: Loan to value <80% και Debt Service Cover ratio >120%. Ενώ για την LAMDA OLYMPIA VILLAGE ΑΕ το εμπραγμάτως ασφαλισμένο ομολογιακό δάνειο από τις τράπεζες HSBC και Eurobank Ergasias και τη συμμετοχή του fund Apollo Global Management υπολοίπου κεφαλαίου €178,6εκ πρέπει να πληροί τους εξής βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες: Loan to value <65% και Debt Service Cover ratio >110%. Κατά την 31^η Μαρτίου 2019, όλοι οι προαναφερόμενοι δείκτες ικανοποιούνται σε εταιρικό και ενοποιημένο επίπεδο.

Κατά την 31^η Μαρτίου 2019, ο βραχυπρόθεσμος ομολογιακός δανεισμός περιλαμβάνει κυρίως:

- Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας τρέχοντος υπολοίπου €96,1 εκ. με τις τράπεζες Alpha Bank, Τράπεζα Πειραιώς και Eurobank Ergasias
- Το ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής εταιρίας LAMDA Prime Properties S.A., με την Alpha Bank τρέχοντος υπολοίπου €5,3 εκ..
- Δόσεις ομολογιακού δανείου της θυγατρικής εταιρίας ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ ύψους €23,2εκ.

Η Διοίκηση ολοκλήρωσε στις 19/04/2019 την αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου της εταιρίας ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε. Η διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη και ο σκοπός του είναι η αποπληρωμή α) του υφιστάμενου δανεισμού και β) της σύμβασης πιστώσεων με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό. Επιπρόσθετα η Διοίκηση βρίσκεται σε διαδικασία διαπραγματεύσεων με τους χρηματοοικονομικούς φορείς αναφορικά με την αναχρηματοδότηση και των λοιπών βραχυπρόθεσμων δανείων, διαδικασία που δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

- Αναφορικά με το ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας, σε συνέχεια σχετικού αιτήματος, οι Ομολογιούχοι αποδέχτηκαν την παράταση της λήξης έως την 30/06/2019 ώστε να συμφωνηθούν όλοι οι όροι της αναχρηματοδότησης. Η παράταση κρίθηκε απαραίτητη λόγω της πολυπλοκότητας του εν λόγω ομολογιακού δανείου και θα επιτρέψει την αποτελεσματικότερη διαπραγμάτευση των επιμέρους όρων του προγράμματος.
- Οι συζητήσεις αναφορικά με τον δανεισμό της LAMDA Prime Properties S.A. (στην οποία ανήκει το ακίνητο Cecil στο Κεφαλάρι) βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο επεξεργασίας και διαπραγματεύσεων και η Διοίκηση εκτιμά ότι το δάνειο θα αναχρηματοδοτηθεί επιτυχώς, κατόπιν σχετικού αιτήματος παράτασης λήξης, μέχρι την 30/06/2019.

9. Φόρος εισοδήματος

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα έχει ορισθεί με βάση το άρθρο 23 του νόμου 4579/2018, και σταδιακά θα μειώνεται κατά 1% ετησίως, ως κάτωθι:

- 28% για το έτος 2019
- 27% για το έτος 2020
- 26% για το έτος 2021

- 25% για το έτος 2022 και εφεξής

Επιπλέον ο φορολογικός συντελεστής για τις θυγατρικές διαφέρει ανάλογα με την χώρα εγκατάστασης αυτών ως εξής: Σερβία 15%, Ρουμανία 16%, Μαυροβούνιο 9% και Ολλανδία 25,5%.

Από την 1 Ιανουαρίου 2014 και μετά, τα μερίσματα που διανέμονται εντός του ίδιου ομίλου από εταιρείες εντός Ε.Ε. εξαιρούνται τόσο από το φόρο εισοδήματος όσο και από τον παρακρατούμενο φόρο, με την προϋπόθεση μεταξύ άλλων, ότι η μητρική εταιρεία συμμετέχει στην εταιρεία που διανέμει το μερίσμα με ελάχιστο ποσοστό 10% για τουλάχιστον δύο συνεχόμενα έτη.

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.

Φορολογικό πιστοποιητικό και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρίας και των ενοποιούμενων εταιρειών του παρατίθενται στον κατωτέρω πίνακα:

<u>Εταιρία</u>	<u>Φορολογικά Ανέλεγκτες Χρήσεις</u>	<u>Εταιρία</u>	<u>Φορολογικά Ανέλεγκτες Χρήσεις</u>
LAMDA Development SA	2013-2018		
LAMDA Olympia Village AE	2013-2018	LAMDA Ilida Office SA	2018
ΠΥΛΑΙΑ AE	2013-2018	Athens Metropolitan Expo AE	2013-2018
LAMDA Δομή AE	2013-2018	Metropolitan Events AE	2013-2018
LAMDA Flisvos Marina AE	2013-2018	Property Development DOO	2010-2018
LAMDA Prime Properties SA	2013-2018	Property Investments DOO	2008-2018
LAMDA Estate Development SA	2013-2018	LAMDA Development Romania SRL	2014-2018
LAMDA Real Estate Management SA	2013-2018	SC LAMDA MED SRL	2014-2018
KRONOS PARKING AE	2013-2018	LAMDA Development Montenegro DOO	2007-2018
LAMDA Έργα Ανάπτυξης AE	2013-2018	LAMDA Development (Netherlands) BV	2008-2018
LAMDA Flisvos Holding AE	2013-2018	Robies Services Ltd	2007-2018
LAMDA LEISURE SA	2013-2018	Robies Proprietati Imobiliare SRL	2014-2018
ΓΕΑΚΑΤ AE	2013-2018	Singidunum-Buildings DOO	2007-2018
MALLS MANAGEMENT SERVICES SA	2013-2018	GLS OOD	2006-2018
MC ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ AE	2013-2018	LOV Luxembourg SARL	2013-2018
LAMDA Ακίνητα AE	2013-2018	TIHI EOOD	2008-2018
Lamda Dogus Marina Investments SA	2015-2018	LAMDA Development Sofia EOOD	2006-2018

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 εταιρείες και οι εταιρείες 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 θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρείες 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 2017. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2012 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύπτουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τη χρήση 2018, ο ειδικός αυτός

έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί εντός του πρώτου εξαμήνου του 2019.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (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 2012 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2018, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων, ελλείψει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή.

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 31/03/2019, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις σε εταιρικό και ενοποιημένο επίπεδο.

10. Λειτουργικές ταμειακές ροές

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
		01.01.2019 έως 31.03.2019	01.01.2018 έως 31.03.2018	01.01.2019 έως 31.03.2019	01.01.2018 έως 31.03.2018
Καθαρά Κέρδη / (Ζημιές)		4.385	3.564	(3.379)	(3.597)
<u>Προσαρμογές για:</u>					
Φόρο		2.932	3.136	(678)	(759)
Αποσβέσεις	5,15	211	192	242	35
Απομείωση απαιτήσεων		10	-	-	-
Μερίδιο αποτελέσματος συνδεδεμένων επιχειρήσεων	6	769	198	-	-
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από θυγατρικές		-	-	279	(81)
Ζημιές από πώληση/ αποτίμηση χρηματοοικονομικών εργαλείων/ παραγώγων χρημ/κών προϊόντων		-	67	-	57
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(11)	(7)	(279)	(277)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		6.559	6.672	2.219	2.956
		14.854	13.822	(1.596)	(1.667)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:					
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων		903	668	191	(2.072)
(Μείωση)/ Αύξηση υποχρεώσεων		(6.335)	(3.269)	(1.374)	4.046
		(5.433)	(2.601)	(1.183)	1.974
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		9.422	11.221	(2.779)	307

11. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Κατά την 31/03/2019 έχουν αναληφθεί υποχρεώσεις σχετικές με κεφαλαιουχικές δαπάνες, ποσό ύψους €7,4εκ και δεν έχουν εκτελεστεί.

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

12. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Ο Όμιλος έχει 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:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Υποχρεώσεις (Ποσά σε € χιλ.)				
Εγγυητικές επιστολές τραπεζών για εξασφάλιση υποχρεώσεων	34.343	40.182	30.004	30.004
Σύνολο	34.343	40.182	30.004	30.004
Απαιτήσεις (Ποσά σε € χιλ.)				
Εγγυητικές επιστολές για εξασφάλιση απαιτήσεων (από πελάτες)	41.265	40.687	-	-
Σύνολο	41.265	40.687	-	-

Εκτός των ανωτέρω, πρέπει να ληφθούν υπόψη:

- 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 31/03/2019, δεν έχουν σχηματιστεί σχετικές προβλέψεις σε Εταιρία και Όμιλο. Για λεπτομερή αναφορά σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις των λοιπών εταιριών του Ομίλου, βλέπετε σημείωση 9.
- Στην ανώνυμη εταιρία «LAMDA Olympia Village ΑΕ» (πρώην ΔΗ.ΜΕ.ΠΑ. και εφεξής LOV), έχει επιβληθεί φόρος μεταβίβασης ακινήτων ύψους περίπου €10,1εκ. Από τις σαράντα (40) προσφυγές που ασκήθηκαν σχετικά, τριάντα μία (31), συνολικού ποσού €9,6εκ, έχουν γίνει αμετάκλητα δεκτές είτε από το Συμβούλιο της Επικρατείας (έξι εξ αυτών) είτε από το Διοικητικό Εφετείο, καθώς είτε έχουν απορριφθεί οι σχετικές αιτήσεις αναίρεσης του Ελληνικού Δημοσίου (για οκτώ εξ αυτών) είτε δεν ασκήθηκε καν αίτηση αναίρεσης κατά των σχετικών αποφάσεων (για τις υπόλοιπες δεκαεπτά). Οι υπόλοιπες εννέα (9) προσφυγές, συνολικού ποσού περίπου €480χιλ., έχουν απορριφθεί αμετάκλητα υπέρ του Δημοσίου καθώς λόγω του ποσού της διαφοράς δεν χωρούσε είτε έφεση (μία περίπτωση) είτε αναίρεση (έξι περιπτώσεις) είτε απορρίφθηκε και η σχετική αίτηση αναίρεσης που είχε υποβληθεί (δύο περιπτώσεις).
Σε όλη τη διάρκεια της συγκεκριμένης διαφοράς η LOV έχει υποχρεωθεί να καταβάλει στο Δημόσιο ποσό περίπου €836χιλ. το 2005, €146χιλ. το 2006, €27χιλ. το 2007, €2,9εκ. το 2012, €2,2εκ. το 2013, €983χιλ. το 2014 και €235χιλ. το 2015 (τα οποία παρέμεναν ως απαίτηση κατά του Ελληνικού Δημοσίου). Μέχρι τις 31.03.2019 έχει επιστραφεί στην Εταιρεία συνολικά ποσό €6,5 εκ. βάσει των προσφυγών που έχουν γίνει δεκτές αμετάκλητα. Αν η έκβαση της υπόθεσης είναι αρνητική, βάσει της συμφωνίας πώλησης μετοχών μεταξύ του Δήμου Αμαρουσίου και της Εταιρίας, η συνολική υποχρέωση θα βαρύνει το Δήμο, αφού αφορά σε μεταβιβάσεις ακινήτων πριν την ημερομηνία αγοράς από την Εταιρία των μετοχών της LOV.
- Επιπροσθέτως, η LOV είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7εκατ., 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 LOV ποσού περίπου €9,5εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της LOV 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 LOV κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3εκατ. Έχει ασκηθεί αίτηση αναίρεσεως, η οποία εκτιμάται από τους νομικούς συμβούλους της Εταιρίας ότι έχει υψηλές πιθανότητες επιτυχίας. Ιδίως οι λόγοι αναίρεσεως που αφορούν στον υπολογισμό του φόρου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία, εκτιμάται ότι έχουν ιδιαίτερες υψηλές πιθανότητες επιτυχίας.
- Περαιτέρω, αναφορικά με την LOV εκκρεμούσαν ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) συνολικά πέντε (5) αιτήσεις ακυρώσεως που αφορούν στην περιοχή επί της οποίας ανεγέρθη το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου και το Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens». Ειδικότερα: Η πρώτη εξ αυτών εκδικάστηκε στις 03.05.2006 και εκδόθηκε η με αριθμό 391/2008 απόφαση του Ε' Τμήματος του ΣτΕ, με την οποία η υπόθεση παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια του ΣτΕ. Μετά από διαδοχικές αναβολές, η συζήτηση έλαβε χώρα στις 05.04.2013 και εκδόθηκε η με αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας, με την οποία έγινε δεκτή η εν λόγω αίτηση ακύρωσης και ακυρώθηκε η σιωπηρή διαπίστωση από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτηριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και

Δημοσίων Έργων της συμφωνίας προς τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1, περιπτώσεις α, β και γ, και 2 του Ν. 3207/2003 των μελετών του έργου που υποβλήθηκαν σε αυτή. Το Συμβούλιο της Επικρατείας προέβη στην ακύρωση της παραπάνω πράξης, επειδή διαπιστώσε πλημμέλειες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του έργου. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών, εκτιμάται ότι είναι δυνατή η άρση αυτών, η δε LOV έχει ήδη ξεκινήσει τη διαδικασία που επιβάλλεται μετά από την έκδοση της απόφασης. Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής, η οποία φυσικά προϋποθέτει τη λειτουργική συνδρομή των αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών, θα διασφαλιστεί η πλήρης και απρόσκοπτη λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου.

- Η συζήτηση της δεύτερης αίτησης ακύρωσης, μετά από διαδοχικές αναβολές, έλαβε χώρα στις 02.04.2014, εκδόθηκε δε η με αρ. 4932/2014 απόφαση του Ε' Τμήματος, η οποία καταργεί τη δίκη. Η συζήτηση της τρίτης και της τέταρτης αίτησης ακύρωσης έλαβε χώρα, επίσης μετά από διαδοχικές αναβολές, στις 24.04.2018. Η τρίτη και η τέταρτη αίτηση ακύρωσης επιδιώκουν την ακύρωση σειράς προεγκρίσεων και αδειών λειτουργίας αντίστοιχα, που έχει εκδώσει ο Δήμος Αμαρουσίου για καταστήματα του Εμπορικού Κέντρου, με την αιτιολογία ότι στηρίζονται σε αντισυνταγματικό νόμο. Με δεδομένη την προεκτεθείσα απόφαση της Ολομέλειας επί της πρώτης αίτησης ακύρωσης, οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρίας εκτιμούν ότι η τρίτη και τέταρτη αιτήσεις ακύρωσης θα γίνουν δεκτές. Η πέμπτη αίτηση ακύρωσης, η συζήτηση της οποίας έλαβε χώρα (μετά από αναβολές) στις 21.03.2017, εκτιμάται ότι θα απορριφθεί λόγω αναρμοδιότητας του Συμβουλίου της Επικρατείας, καθώς με αυτήν προσβάλλεται απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΕΚ, που δεν είναι εκτελεστή διοικητική πράξη.
- Η εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» ανέλαβε την εκτέλεση σημαντικού τμήματος των εργασιών ανέγερσης του Εμπορικού Κέντρου «Mediterranean Cosmos» στην Πυλαία Θεσσαλονίκης. Τόσο η θυγατρική της Εταιρίας «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ», όσο και η εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» έχουν ασκήσει αντίθετες αγωγές, οι οποίες συνεκδικάστηκαν την 01.04.2009. Με τη με αριθμό 8172/2009 απόφασή του, το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθήνας απέρριψε τις αγωγές της «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ», ενώ διέταξε το διορισμό πραγματογνώμονα για τις αγωγές της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ». Η «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» άσκησε έφεση κατά της παραπάνω απόφασης, η οποία συζητήθηκε -μετά από αναβολές- στις 28.02.2013 ενώπιον του Εφετείου Αθήνας. Εν συνεχεία εκδόθηκε η με αρ. 3977/2013 απόφαση του Εφετείου Αθήνας, με την οποία απορρίφθηκε η έφεση της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.». Η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» άσκησε αίτηση αναίρεσης κατά της απόφασης αυτής, η συζήτηση της οποίας έλαβε χώρα στις 11.05.2015. Παρά το γεγονός ότι υπήρχε απορριπτική εισήγηση, εκδόθηκε η με αρ. 208/2016 απόφαση του Αρείου Πάγου, η οποία δέχεται την αίτηση της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» και παραπέμπει εκ νέου την υπόθεση για συζήτηση στο Εφετείο Αθήνας. Η υπόθεση συζητήθηκε στις 07.02.2019 και εκδόθηκε η με αρ. 2776/2019 απόφαση του Εφετείου Αθήνας, η οποία δέχεται την έφεση της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» και διέταξε πραγματογνωμοσύνη. Μετά την κατάθεση της έκθεσης των πραγματογνωμόνων, η συζήτηση της υπόθεσης θα επαναληφθεί. Επιπλέον, στις 28.12.2010 η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» άσκησε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθήνας τις με αριθμούς κατάθεσης 13132, 13134 και 13129/2010 αγωγές της κατά της εταιρίας «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.», η συζήτηση των οποίων είχε οριστεί για τις 13.02.2013, μετά από αναβολή στις 14.11.2012. Διευκρινίζεται ότι το αντικείμενο των αγωγών αυτών ταυτίζεται με αυτό των ανωτέρω, ήδη ασκηθεισών (και απορριφθεισών τελεσίδικα), αγωγών της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.», αυτές δε έχουν ασκηθεί, από κοινού με την εταιρία EUROHYPO Α.Ε., αποκλειστικά και μόνο για την περίπτωση που τελικά κριθεί ότι η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» δεν νομιμοποιείται να ασκήσει τις επίμαχες αγωγές στο όνομά της. Για το λόγο αυτό, η συζήτηση των υποθέσεων στις 13.02.2013 ματαιώθηκε και επαναφέρθηκε, εν συνεχεία, με κλήση για τη δικάσιμο της 18^{ης}.03.2015, οπότε αναβλήθηκε για τις 25.01.2017. Κατά την τελευταία αυτή δικάσιμο, η συζήτηση των εν λόγω υποθέσεων ματαιώθηκε, επαναφέρθηκε δε για τη δικάσιμο της 21^{ης}.02.2018, οπότε και ματαιώθηκε εκ νέου.

Επιπρόσθετα, μετά από την κατάθεση στο δικαστήριο της έκθεσης του πραγματογνώμονα, η οποία – σημειωτέον- είναι θετική για την «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.», η συζήτηση ως προς τις αγωγές της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» ορίστηκε (μετά από αναβολές), για τις 10.10.2018, οπότε και συζητήθηκε η υπόθεση και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Επιπλέον, η «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» άσκησε στις 24.12.2010 αγωγή κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» για πρόσθετη αποζημίωση από τις παραπάνω αιτίες, η συζήτηση της οποίας είχε οριστεί (μετά από αναβολές) για τις 25.02.2015, οπότε και ματαιώθηκε. Η υπόθεση, με δεδομένη την κρίση του Αρείου Πάγου που προαναφέρθηκε, ενδέχεται να επανεισαχθεί προς συζήτηση. Τέλος, η «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» με νέα αγωγή της ζητά και αυτή πρόσθετη αποζημίωση για ποσά που είχε εισπράξει η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» από την Τράπεζα Alpha Bank μέσω κατάπτωσης εγγυητικών επιστολών της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.». Η συζήτηση της αγωγής είχε προσδιοριστεί για τις 28.05.2015, αλλά αναβλήθηκε για τις 12.10.2017, οπότε και ματαιώθηκε. Το ύψος των συνολικών απαιτήσεων της «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» ανέρχεται σε €20 εκ (στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό € 2,5 εκ ως αποζημίωση για ηθική βλάβη), ενώ αντίστοιχα η «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» με τις εν λόγω αγωγές της ζητά

την καταβολή ποσού ύψους €37εκ (στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό €10,5 εκ ως αποζημίωση για ηθική βλάβη). Σε κάθε περίπτωση, οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρίας εκτιμούν ότι οι βάσιμες αξιώσεις της «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» υπερβαίνουν σημαντικά τις βάσιμες απαιτήσεις της τελευταίας κατά της «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ».

Επιπρόσθετα υπάρχουν διάφορες άλλες δικαστικές υποθέσεις εταιριών του Ομίλου από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

13. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη:

Ποσά σε € χιλ.	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	01.01.2019 έως 31.03.2019	01.01.2018 έως 31.03.2018	01.01.2019 έως 31.03.2019	01.01.2018 έως 31.03.2018
i) Έσοδα από πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών				
- έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών προς θυγατρικές	-	-	302	787
- έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών προς κοινοπραξίες	32	32	15	15
- έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών προς συγγενείς	-	-	17	17
	32	32	334	819
ii) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών				
- αγορές υπηρεσιών από θυγατρικές	-	-	238	236
- αγορές από εταιρίες των οποίων η ελέγχουσα πλειοψηφία ανήκει στην οικογένεια Λάτση	741	-	-	-
	741	-	238	236
iii) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης				
- μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	145	145	145	145
- πωλήσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη διοίκησης	-	-	-	-
	145	145	145	145
iv) Έσοδα από τόκους δανείων				
- έσοδα από τόκους δανείων προς θυγατρικές	-	2	273	275
	-	2	273	275
v) Έξοδα από τόκους δανείων				
- έξοδα από τόκους δανείων από θυγατρικές	-	355	567	513
	-	355	567	513

vi) Υπόλοιπα τέλους περιόδου που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές αγαθών/υπηρεσιών

Ποσά σε € χιλ.	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:				
- θυγατρικές	-	-	346	1.190
- κοινοπραξίες	59	49	18	18
- συγγενείς	-	-	41	31
	59	49	405	1.239
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:				
- θυγατρικές	-	-	2	3
-εταιρίες Ομίλου Λάτση	575	317	-	-
	575	317	2	3

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

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
vii) Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις:				
Αρχή της περιόδου	-	657	7.987	8.342
Δάνεια που δόθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου	-	-	-	618
Δάνεια που ελήφθησαν/Μετατροπή σε ΑΜΚ	-	(588)	-	-
Τόκος δανείων που ελήφθηκε/Μετατροπή σε ΑΜΚ	-	(72)	-	-
Αποπληρωμή δανείου	-	-	-	(168)
Απομείωση δανείου και τόκων	-	-	(266)	(1.914)
Τόκος που χρεώθηκε	-	2	273	1.109
Τέλος περιόδου	-	-	7.993	7.987

Σε εταιρικό επίπεδο, τα δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις αφορούν σε δάνεια κεφαλαίου ύψους €56εκ, απομειωμένων κατά €48εκ, που έχει χορηγήσει η μητρική εταιρία στις θυγατρικές της LAMDA Development Romania SRL, LAMDA Development Sofia EOOD, Robies Services Ltd, LAMDA Development Montenegro DOO και Property Development DOO.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
viii) Δάνεια από συνδεδεμένες επιχειρήσεις:				
Αρχή της περιόδου	-	-	53.776	40.808
Δάνεια που λήφθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου	-	-	-	11.660
Δάνεια που εξοφλήθηκαν	-	-	(85)	(700)
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	-	-	-	5
Τόκος που εξοφλήθηκε	-	-	(82)	(135)
Τόκος που χρεώθηκε	-	-	567	2.139
Τέλος περιόδου	-	-	54.177	53.776

Σε εταιρικό επίπεδο, τα δάνεια από συνδεδεμένες επιχειρήσεις αφορούν σε δάνεια αρχικού κεφαλαίου ύψους €47,5εκ που έχουν χορηγηθεί στην μητρική εταιρία από τις εταιρίες LAMDA Prime Properties SA, LOV Luxembourg SARL και LAMDA Iliada Office AE.

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.

14. Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή

Βασικά

Τα βασικά κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση του κέρδους/ζημιών που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρίας, με τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών στη διάρκεια της χρήσης.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	01.01.2019 έως 31.03.2019	01.01.2018 έως 31.03.2018	01.01.2019 έως 31.03.2019	01.01.2018 έως 31.03.2018
Ποσά σε € χιλ.				
Ζημιές που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	2.851	2.167	(3.379)	(3.597)
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	77.856	77.856	77.856	77.856
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή)	0,04	0,03	(0,04)	(0,05)

Κατά την 31 Μαρτίου 2019, δεν υφίστανται κανένα πρόγραμμα προαίρεσης μετοχών προς εργαζομένους κατά συνέπεια δεν υπολογίζονται μειωμένα κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή.

15. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές

(α) Αναπροσαρμογές κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Σε αυτή την σημείωση περιγράφεται η επίπτωση από την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» στις ενοποιημένες και ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Ο Όμιλος και η Εταιρία επέλεξαν να υιοθετήσουν το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 από την 1 Ιανουάριου 2019 χωρίς την αναθεώρηση των κονδυλίων της συγκριτικής περιόδου του 2018 όπως προβλέπεται κατά την μετάβαση σύμφωνα με το νέο πρότυπο. Οι

προσαρμογές που προκύπτουν από το νέο λογιστικό χειρισμό για τις συμβάσεις μισθώσεων κατά συνέπεια αναγνωρίζονται στον ισολογισμό έναρξης της 1 Ιανουαρίου 2019. Κατά την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος και η Εταιρία αναγνώρισαν στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις υποχρεώσεις σε σχέση με μισθώσεις που κατά το παρελθόν είχαν ταξινομηθεί ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Οι εν λόγω υποχρεώσεις επιμετρήθηκαν ως η παρούσα αξία των υπολειπόμενων μελλοντικών πληρωτέων μισθωμάτων, χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο προεξόφλησης το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού. Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, ο σταθμισμένος μέσος όρος του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε ανήλθε σε 4,53% για τον Όμιλο και 4% για την Εταιρία.

Κατά την εφαρμογή του προτύπου, ο Όμιλος και η Εταιρία επέλεξαν να εφαρμόσουν την επιτρεπόμενη πρακτική σύμφωνα με το πρότυπο, βάσει της οποίας λειτουργικές μισθώσεις με υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης μικρότερη των 12 μηνών κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 μπορούν να ταξινομηθούν ως βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Ο Όμιλος και η Εταιρία επέλεξαν να μην επαναπροσδιορίσουν εάν ένα συμβόλαιο είναι ή εμπεριέχει μίσθωση κατά την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής. Αντιθέτως, για τις συμβάσεις που έχουν συναφθεί πριν την ημερομηνία μετάβασης, ο Όμιλος και η Εταιρία βασίστηκαν στην αξιολόγηση τους κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 17 και της διερμηνείας ΕΔΔΠΧΑ 4 – Ο προσδιορισμός του εάν μια συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση.

Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, ο Όμιλος και η Εταιρία δεν είχαν συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου και της Εταιρίας επηρέασαν τα παρακάτω κονδύλια της χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2019:

Για τον Όμιλο :

- Δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – αύξηση κατά €78.883χιλ.
- Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – αύξηση κατά €78.883χιλ

Για την Εταιρία :

- Δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – αύξηση κατά €1.636χιλ
- Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – αύξηση κατά €1.636χιλ

Η αλλαγή πολιτικής ωστόσο δεν είχε καμία επίπτωση στα Κέρδη εις νέον του Ομίλου και της Εταιρίας κατά την 1 Ιανουαρίου 2019.

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων που αναγνωρίστηκαν κατά την 1/1/2019 ισούται με το ποσό της αντίστοιχης υποχρέωση από μισθώσεις. Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων που αναγνώρισε ο Όμιλος και η Εταιρία αφορούν τις παρακάτω κατηγορίες:

Όμιλος

(Ποσά σε € χιλ.)

	<u>31 Μαρτίου 2019</u>	<u>1 Ιανουαρίου 2019</u>
Εδαφικές Εκτάσεις	78.551	78.615
Αυτοκίνητα	237	268
Σύνολο δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων	<u>78.788</u>	<u>78.883</u>

Εταιρία

(Ποσά σε € χιλ.)

	<u>31 Μαρτίου 2019</u>	<u>1 Ιανουαρίου 2019</u>
Εδαφικές Εκτάσεις	1.289	1.474
Αυτοκίνητα	143	162
Σύνολο δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων	<u>1.432</u>	<u>1.636</u>

Ο Όμιλος και η Εταιρία αναγνώρισαν αποσβέσεις ύψους €30χιλ. και €204χιλ αντίστοιχα, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο από 1/1/2019 έως 31/3/2019.

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε ο Όμιλος και η Εταιρία κατά την 1/1/2019 και 31/3/2019 έχουν ως εξής :

Ομίλος

(Ποσά σε € χιλ.)

	Εδαφικές Εκτάσεις	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019	78.615	268	78.883
Χρεωστικοί τόκοι	854	2	856
Πληρωμές μισθωμάτων	(918)	(42)	(961)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Μαρτίου 2019	78.551	228	78.778

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			425
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			78.353
Σύνολο			78.778

Εταιρία

(Ποσά σε € χιλ.)

	Κτίρια Γραφείων	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019	1.474	162	1.636
Χρεωστικοί τόκοι	14	1	15
Πληρωμές μισθωμάτων	(190)	(27)	(217)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Μαρτίου 2019	1.297	136	1.433

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			801
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			632
Σύνολο			1.433

Η αναγνώριση της αξίας του δικαιώματος χρήσης από λειτουργικές μισθώσεις και των αντίστοιχων υποχρεώσεων του Ομίλου επηρέασαν τον επιχειρηματικό τομέα της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα και αφορούν τους λειτουργικούς τομείς των Εμπορικών Κέντρων και των Υπηρεσιών Διαχείρισης.

Ο Όμιλος μισθώνει μέσω λειτουργικών μισθώσεων ενσώματα πάγια που αποτελούν κυρίως εδαφικές εκτάσεις, κτίρια καθώς και αυτοκίνητα. Η πιο σημαντική λειτουργική μίσθωση 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. Οι υπόλοιπες λειτουργικές 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.

Μέχρι την χρήση του 2018, οι πληρωμές των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονταν ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναλογικά κατά την διάρκεια της σύμβασης. Από 1 Ιανουαρίου 2019, οι μισθώσεις αναγνωρίζονται ως δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και αντίστοιχα ως υποχρέωση κατά την ημερομηνία που ο Όμιλος και η Εταιρία έχει το δικαίωμα χρήσης. Κάθε πληρωμή μισθώματος επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού εξόδου. Το χρηματοοικονομικό έξοδο χρεώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια της μίσθωσης και υπολογίζεται με βάση ένα σταθερό επιτόκιο επι του υπολοίπου της υποχρέωσης της κάθε περιόδου. Η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες επιβαρύνσεις είτε στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης είτε στην διάρκεια της σύμβασης ανάλογα με το ποια διάρκεια είναι πιο σύντομη.

(β) Λογιστική πολιτική του Ομίλου για μισθώσεις

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

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

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

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

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

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

16. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

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