

# **ΕΚΠΤΩΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΘΗΝΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε.**

**Ετήσια Έκθεση των Διαχειριστών  
και  
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα  
Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη  
χρήση  
που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**

**Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. : 5634601000**

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΩΝ**  
**της Εταιρίας Εκπρωτικό Χωριό Αθήνας Μ.ΕΠΕ**  
**επί των ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**  
**για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
**Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Εταίρων του έτους 2022**

Κύριε Εκπρόσωπε του Μοναδικού Εταίρου,

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν.3190/55 και τις αναφορές στο άρθρο 150, παρ. 3 του Κ.Ν. 4548/18, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει μέχρι σήμερα, υποβάλλουμε συνημμένα προς έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας «Εκπρωτικό Χωριό Αθήνας Μονοπρόσωπη ΕΠΕ» (η «Εταιρία») για την χρήση από 01.01.2022 έως 31.12.2022. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και την αναθεωρημένη λογιστική πολιτική για τις επενδύσεις σε ακίνητα (υιοθέτηση του μοντέλου εύλογης αξίας με αναδρομική ισχύ από την 31.12.2020 κατ' εφαρμογή του ΔΛΠ 8). Η Εταιρία προηγουμένως επιμετρούσε τα επενδυτικά ακίνητα χρησιμοποιώντας το μοντέλο του κόστους ενώ το 2022, μετά την απόκτηση της Εταιρίας από τον Όμιλο Lamda Development, επέλεξε να αλλάξει τη λογιστική πολιτική της για τα επενδυτικά ακίνητα, ώστε να εναρμονιστεί με τις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου Lamda Development όπου προβλέπεται το μοντέλο της εύλογης αξίας.

Οι Διαχειριστές της Εταιρίας σας γνωρίζουν τα παρακάτω:

**ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρίας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και το σκοπό της Εταιρίας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές λογιστικές αρχές αναφέρονται στις επεξηγηματικές σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2022.

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρίας αφορά σε έσοδα από την εκμετάλλευση του εκπρωτικού εμπορικού κέντρου με την επωνυμία Εκπρωτικό Χωριό Αθήνας Μονοπρόσωπη ΕΠΕ και ανέρχεται για την τρέχουσα χρήση σε €16.007 χιλ. έναντι €9.842 χιλ. για τη χρήση που έληξε την 31.12.2021.

Το σύνολο του ενεργητικού της Εταιρίας διαμορφώθηκε την 31.12.2022 σε €127.396 χιλ. έναντι €121.690 χιλ. την 31.12.2021. Από το σύνολο του ενεργητικού, ποσό €11.176 χιλ. αντιπροσωπεύει το κυκλοφορούν ενεργητικό, και συγκεκριμένα απαιτήσεις €5.719 χιλ., αναβαλλόμενα κόστη μισθώσεων €428 χιλ. και ταμειακά διαθέσιμα €5.029 χιλ. Οι υποχρεώσεις της Εταιρίας ανέρχονται σε €105.121 χιλ. από τις οποίες ποσό €6.529 χιλ. αφορά βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας ανέρχονται σε €22.274 χιλ. την 31.12.2022. Το τελικό καθαρό αποτέλεσμα χρήσης, είναι κέρδη €13.006 χιλ. έναντι €2.891 χιλ. στις 31.12.2021. Ο καθαρός δανεισμός μειώθηκε κατά €8.834 χιλ.

Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρίας στις 31.12.2022 και 31.12.2021 απεικονίζεται παρακάτω:

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Τραπεζικός δανεισμός	66.196.544	49.418.411
Δάνεια από πρώην μητρική εταιρία (MGE) (Σημείωση 17)	-	39.117.331
Δάνεια από μητρική εταιρία (Σημείωση 17)	17.804.976	-
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>84.001.520</b>	<b>88.535.743</b>
<b>Βραχυπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Τραπεζικός δανεισμός	1.163.714	633.089
Δάνεια από πρώην μητρική εταιρία (MGE) (Σημείωση 17)	-	4.977.205
Δάνεια από μητρική εταιρία (Σημείωση 17)	146.410	-
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>1.310.125</b>	<b>5.610.293</b>
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>85.311.645</b>	<b>94.146.036</b>

**Εκπρωτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Στην συνέχεια παρουσιάζονται ορισμένοι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας:

	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
<b>Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων</b>	$\frac{22.274.461}{127.395.593}$	= 17%	$\frac{9.268.054}{121.690.411}$	= 8%
<b>Καθαρός δανεισμός / Σύνολο επενδύσεων</b>	$\frac{80.282.937}{116.514.076}$	= 69%	$\frac{82.319.728}{105.776.811}$	= 78%
<b>Καθαρός δανεισμός / Ίδια κεφάλαια</b>	$\frac{80.282.937}{22.274.461}$	= 3,6	$\frac{82.319.728}{9.268.054}$	= 8,9
<b>Κέρδη προ τόκων φόρων, αποσβέσεων και αποτιμήσεων επενδυτικών ακινήτων / Ίδια κεφάλαια</b>	$\frac{8.720.126}{22.274.461}$	= 39%	$\frac{6.309.659}{9.268.054}$	= 68%

### **ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ**

Η Εταιρία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, κίνδυνο ταμειακών ροών και κίνδυνο εύλογης αξίας από μεταβολές επιτοκίων και κίνδυνο τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Η διαχείριση κινδύνων παρακολουθείται από την διοίκηση της Εταιρείας και διαμορφώνεται στα πλαίσια οδηγιών, κατευθύνσεων και κανόνων εγκεκριμένων από τη διοίκηση.

**Α) Συναλλαγματικός Κίνδυνος:** Η Εταιρία δεν υπόκειται σε ουσιώδη συναλλαγματικό κίνδυνο αφού δεν έχει σημαντικές συναλλαγές σε ξένα νομίσματα.

**Β) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων:** Η έκθεση στον κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων προέρχεται από τον τραπεζικό δανεισμό που έχει συνάψει η Εταιρία με κυμαινόμενο επιτόκιο με βάση το Euribor. Η Εταιρία παρακολουθεί τις τάσεις των επιτοκίων καθώς και τη διάρκεια και τη φύση των χρηματοδοτικών αναγκών της.

**Γ) Πιστωτικός κίνδυνος:** Η Εταιρία αξιολογεί διαρκώς την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών της καθώς και τα μέγιστα επιτρεπτά όρια πίστωσης. Η Εταιρία προσπαθεί με διασπορά σε πλήθος πελατών και λήψη εγγυήσεων να περιορίζει τους κινδύνους.

**Δ) Κίνδυνος Ρευστότητας:** Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη διοίκηση σε συνεχή βάση. Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας, η διοίκηση της Εταιρείας μεριμνά για την ύπαρξη διαθέσιμων για την κάλυψη των αναγκών της.

Η Εταιρία έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την αντιμετώπιση και τον περιορισμό των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως τον πιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας.

### **ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ**

Η Εταιρία δεν απασχολούσε προσωπικό κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021.

### **ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ**

Η Εταιρία διαθέτει υποκατάστημα στο Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος, του νομού Αττικής, Οικοδομικό Τετράγωνο Ε71, 19004, Θέση Γυαλού, όπου λειτουργεί το εμπορικό κέντρο Designer Outlet Athens.

### **ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ**

Η Εταιρία θέτει την περιβαλλοντική και κοινωνική υπευθυνότητα ως βασική παράμετρο της επιχειρηματικής της δράσης.

### **ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, γνωστοποιούνται στην σημείωση 20 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022.

## **ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

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 της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει.

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

Εφόσον τα πραγματικά αποτελέσματα είναι δυσμενέστερα των προβλέψεων της, η Εταιρία έχει τη δυνατότητα να λάβει επιπρόσθετα μέτρα περικοπής κόστους και διατήρησης της ρευστότητάς της. Ως αποτέλεσμα των μέτρων που έχουν ήδη ληφθεί, αλλά και αυτών που δύνανται να ληφθούν σε ένα δυσμενές σενάριο, η διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρία είναι σε θέση να παράγει αρκετή ρευστότητα ώστε να συνεχίσει να λειτουργεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Κατόπιν αυτών και έχοντας υπόψη τις ιδιόζουσες συνθήκες κάτω από τις οποίες η Εταιρία δραστηριοποιήθηκε κατά το έτος 2022, τις ιδιαιτερότητες του κλάδου και τον ανταγωνισμό θεωρούμε ότι η Εταιρία κινήθηκε σε σχετικά ικανοποιητικά επίπεδα κατά την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Παρά την συνεχιζόμενη εξέλιξη της ενεργειακής κρίσης ευελπιστούμε σε βελτίωση του οικονομικού κλίματος, άνοδο του κύκλου εργασιών και βελτίωση των αποτελεσμάτων κατά το β εξάμηνο 2023.

## **ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ**

Στις 27.07.2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής εταιρίας (L.O.V. S.M.S.A.) ενέκρινε το σχέδιο σύμβασης κοινής διάσπασης της τελευταίας. Κατά την ολοκλήρωση της κοινής διάσπασης μητρική της Εταιρίας θα καταστεί η LAMDA MALLS S.A., 100% θυγατρική του Ομίλου Lamda Development.

Δεν έχουν προκύψει περαιτέρω σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας με ημερομηνία 31.12.2022.

Αυτά είναι με τα πεπραγμένα και τα αποτελέσματα της δωδεκάμηνης εταιρικής χρήσης και παρακαλούμε να τα εγκρίνετε μαζί με τον Ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2022 και συγχρόνως να απαλλάξετε τους Διαχειριστές από κάθε ευθύνη για την χρήση αυτή.

Αθήνα, 03 Αυγούστου 2023

Η Διαχειρίστρια

Ο Διαχειριστής

ΜΕΛΙΝΑ - ΣΩΤΗΡΙΑ Γ. ΠΑΪΖΗ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Α. ΓΑΒΡΙΗΛΙΔΗΣ

ΑΔΤ: AM140342

ΑΔΤ: AB 043218



## ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τον Εταίρο της Εταιρείας Εκπρωτικό Χωρίο Αθήνας Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε.

### Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας Εκπρωτικό Χωρίο Αθήνας Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 3190/1955.

#### Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

#### Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.



## **Άλλες Πληροφορίες**

Οι διαχειριστές είναι υπεύθυνοι για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Ετήσια Έκθεση των Διαχειριστών (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Ετήσια Έκθεση των Διαχειριστών περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν. 3190/1955.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Έκθεση των Διαχειριστών της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Η Ετήσια Έκθεση των Διαχειριστών έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018, στο οποίο παραπέμπει το άρθρο 22 (παρ. 3) του Ν. 3190/1955.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Ετήσια Έκθεση των Διαχειριστών. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

## **Ευθύνες των διαχειριστών και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Οι διαχειριστές έχουν την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 3190/1955, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που οι διαχειριστές καθορίζουν ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι διαχειριστές είναι υπεύθυνοι για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν οι διαχειριστές είτε προτίθεται να



ρευστοποιήσουν την Εταιρεία ή να διακόψουν τις δραστηριότητες της ή δεν έχουν άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσουν σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

### **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

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

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



βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

#### **Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων**

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Ετήσια Έκθεση των Διαχειριστών αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».



Αθήνα, 4 Αυγούστου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς  
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές  
Λεωφ. Κηφισίας 260  
152 32 Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Ευάγγελος Βενιζέλος  
ΑΜ ΣΟΕΛ 39891



## Περιεχόμενα

<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....</b>	<b>11</b>
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ .....</b>	<b>12</b>
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....</b>	<b>13</b>
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....</b>	<b>14</b>
<b>Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....</b>	<b>15</b>
1. Γενικές πληροφορίες .....	15
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών .....	15
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων .....	15
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες .....	18
2.3 Αναγνώριση εσόδων .....	20
2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές.....	21
2.5 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία.....	21
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	22
2.7 Ενσώματες ακινητοποιήσεις.....	22
2.8 Μισθώσεις .....	23
2.9 Κόστη δανεισμού .....	23
2.10 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων .....	23
2.11 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	23
2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	24
2.13 Εταιρικό κεφάλαιο .....	24
2.14 Προβλέψεις .....	24
2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....	24
2.16 Δάνεια .....	24
2.17 Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα .....	25
2.18 Συγκριτικά Στοιχεία.....	25
3. Διαχείριση κινδύνων και επιμέτρηση εύλογης αξίας.....	25
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου .....	25
3.2 Διαχείριση Κεφαλαίων .....	26
3.3 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας.....	27
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....	27
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές .....	28
5. Πωλήσεις και Λοιπά Έσοδα / Επιχορηγήσεις .....	29
6. Άμεσα λειτουργικά έξοδα.....	29
7. Λοιπά έξοδα.....	30
8. Χρηματοοικονομικά έξοδα .....	30
9. Φόρος εισοδήματος .....	30
10. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	32
11. Ενσώματα Πάγια .....	34
12. Αναβαλλόμενα κόστη Μισθώσεων.....	35
13. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις .....	35
14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	35
15. Εταιρικό κεφάλαιο .....	36
16. Αποθεματικό Κεφάλαιο .....	36
17. Δάνεια .....	36

<b>18.</b>	<b>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....</b>	<b>37</b>
<b>19.</b>	<b>Αναβαλλόμενη φορολογία .....</b>	<b>37</b>
<b>20.</b>	<b>Συνδεδεμένα μέρη .....</b>	<b>38</b>
<b>21.</b>	<b>Παρεχόμενες υπηρεσίες από το διαχειριστή ακινήτου .....</b>	<b>39</b>
<b>22.</b>	<b>Δεσμεύσεις κεφαλαίων .....</b>	<b>39</b>
<b>23.</b>	<b>Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις .....</b>	<b>39</b>
<b>24.</b>	<b>Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού .....</b>	<b>39</b>

**Εκπαιδευτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

	Σημειώσεις	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021 (Αναθεωρημένο)
Πωλήσεις	5	16.007.490	9.842.264
Λοιπά Έσοδα / Επιχορηγήσεις	5	-	2.369.360
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	10	11.517.391	1.163.016
Άμεσα λειτουργικά έξοδα	6	(7.619.391)	(5.944.354)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	7	157.996	(133.180)
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>20.063.487</b>	<b>7.297.106</b>
Χρηματοοικονομικά έξοδα	8	(3.933.657)	(4.617.559)
<b>Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά</b>		<b>(3.933.657)</b>	<b>(4.617.559)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>16.129.830</b>	<b>2.679.547</b>
Φόρος εισοδήματος	9	(3.123.424)	211.037
<b>Καθαρά Κέρδη χρήσης</b>		<b>13.006.407</b>	<b>2.890.584</b>
Λοιπά συνολικά έσοδα		-	-
<b>Συγκεντρωτικά Κέρδη Χρήσης</b>		<b>13.006.407</b>	<b>2.890.584</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

**Εκπαιδευτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	<b>Σημειώσεις</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021 (Αναθεωρημένο)</b>
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	<b>11</b>	224.076	776.811
Επενδυτικά ακίνητα	<b>10</b>	114.314.384	102.796.993
Αναβαλλόμενα κόστη μισθώσεων	<b>12</b>	1.547.153	1.793.545
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	<b>13</b>	133.557	182.526
		<b>116.219.170</b>	<b>105.549.875</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	<b>13</b>	5.719.252	3.904.765
Αναβαλλόμενα κόστη μισθώσεων	<b>12</b>	428.463	409.463
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	<b>14</b>	5.028.707	11.826.308
		<b>11.176.422</b>	<b>16.140.536</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>127.395.592</b>	<b>121.690.411</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Εταιρικό κεφάλαιο	<b>15</b>	18.000	18.000
Αποθεματικό Κεφάλαιο	<b>16</b>	6.000	-
Αποτελέσματα εις νέον		22.250.462	9.250.055
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>22.274.462</b>	<b>9.268.055</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια	<b>17</b>	84.001.520	88.535.743
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	<b>19</b>	13.487.202	11.102.132
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	<b>18</b>	1.103.112	1.240.320
		<b>98.591.834</b>	<b>100.878.195</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	<b>18</b>	4.340.630	5.687.512
Δάνεια	<b>17</b>	1.310.125	5.610.293
Φόρος Εισοδήματος	<b>9</b>	878.541	246.356
		<b>6.529.296</b>	<b>11.544.161</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>105.121.130</b>	<b>112.422.356</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>127.395.592</b>	<b>121.690.411</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

	<u>Εταιρικό Κεφάλαιο</u>	<u>Αποθεματικό Κεφάλαιο</u>	<u>Αποτελέσματα εις νέον</u>	<u>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</u>
<b>01 Ιανουαρίου 2021 (Αναθεωρημένο)</b>	<b>18.000</b>	-	<b>6.359.470</b>	<b>6.377.470</b>
<b>Συνολικά εισοδήματα:</b>				
Κέρδη χρήσης	-	-	2.890.584	2.890.584
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα:	-	-	-	-
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.890.584</b>	<b>2.890.584</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2021 (Αναθεωρημένο)</b>	<b>18.000</b>	-	<b>9.250.054</b>	<b>9.268.054</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>18.000</b>	-	<b>9.250.054</b>	<b>9.268.054</b>
<b>Συνολικά εισοδήματα:</b>				
Κέρδη χρήσης	-	-	13.006.407	13.006.407
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	6.000	(6.000)	-
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>6.000</b>	<b>13.000.407</b>	<b>13.006.407</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>18.000</b>	<b>6.000</b>	<b>22.250.460</b>	<b>22.274.460</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

**Εκπαιδευτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

		<b>01/01/2022 - 31/12/2022</b>	<b>01/01/2021 - 31/12/2021 (Αναθεωρημένο)</b>
	Σημείωση		
<b>Καθαρά Κέρδη Χρήσης</b>		<b>13.006.407</b>	<b>2.890.584</b>
<b>Πλέον/ μείον προσαρμογές για:</b>			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	<b>7, 11</b>	174.030	175.568
Αποσβέσεις αναβαλλόμενου κόστους μισθώσεων	<b>5</b>	417.391	622.744
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	<b>10</b>	(11.517.391)	(1.163.016)
Φόρος Εισοδήματος	<b>9</b>	3.123.424	(211.036)
Προβλέψεις Επισφαλών Απαιτήσεων	<b>6</b>	-	117.017
Χρηματοοικονομικά (έξοδα) / έσοδα	<b>8</b>	3.933.657	4.617.559
		<b>9.137.517</b>	<b>7.049.420</b>
<b>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</b>			
(Αύξηση)/(Μείωση) Απαιτήσεων		(1.386.812)	(1.529.371)
Αύξηση / (Μείωση) Υποχρεώσεων		(3.836.111)	2.731.944
		-	-
		<b>(5.222.923)</b>	<b>1.202.573</b>
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(3.698.706)	(2.232.258)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		-	-
		<b>(3.698.706)</b>	<b>(2.232.258)</b>
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>215.889</b>	<b>6.019.735</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Παροχή κινήτρων λειτουργικών μισθώσεων		(190.000)	(446.801)
Επενδυτικά ακίνητα & ενσώματα πάγια (προσθήκες)	<b>10, 11</b>	(321.288)	(65.398)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		<b>(511.288)</b>	<b>(512.199)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Αποπληρωμή τραπεζικού δανεισμού		(50.359.051)	(1.647.280)
Ανάληψη ενδοομιλικού δανείου (LOV)		17.804.976	-
Αποπληρωμή ενδοομιλικού δανείου (MGE)		(43.948.126)	-
Ανάληψη Τραπεζικού δανείου		70.000.000	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(6.502.201)</b>	<b>(1.647.280)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>(6.797.601)</b>	<b>3.860.255</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		11.826.308	7.966.053
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>		<b>5.028.707</b>	<b>11.826.308</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## **Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

### **1. Γενικές πληροφορίες**

Η Εκπρωτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ (πρώην McArthurGlen Hellas ΜΕΠΕ) (η «Εταιρία») ιδρύθηκε στις 2 Μαρτίου του 2004 στην Ελλάδα υπό τη νομική μορφή της Μονοπρόσωπης Εταιρίας Περιορισμένης Ευθύνης με αριθμό ΓΕΜΗ 5634601000.

Η έδρα της Εταιρίας βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων, Αιόλου 102, και μοναδική εταίρος είναι η εδρεύουσα στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής, Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρία με την επωνυμία «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» και το διακριτικό τίτλο «L.O.V. S.M.S.A.», (η «μητρική εταιρία. Η LOV S.M.S.A. αποτελεί 100% θυγατρική της εταιρίας LAMDA DEVELOPMENT S.A. η οποία έχει έδρα το Μαρούσι και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τελευταίας.

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρίας είναι η ανάπτυξη, εκμετάλλευση και διαχείριση πολυκαταστημάτων, υπεραγορών και εμπορικών κέντρων και η εν γένει εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας. Η Εταιρία έχει αναπτύξει και εκμεταλλεύεται το εκπρωτικό εμπορικό κέντρο με την επωνυμία Designer Outlet Athens στα Σπάτα Αττικής.

Η Εταιρία δε διέθετε προσωπικό κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021. Η διαχείριση του εμπορικού κέντρου πραγματοποιούνταν έως την 31.12.2022 από την εταιρία McArthurGlen Ελλάς Διαχείριση Εκπρωτικών Καταστημάτων Επώνυμων Σχεδιαστών ΕΠΕ με βάση σύμβαση διαχείρισης που είχε συνάψει η τελευταία με την Εταιρία. Από την 01.01.2023 η Malls Management Services S.M.S.A., 100% θυγατρική του Ομίλου Lamda Development, ανέλαβε τη διαχείριση του εμπορικού κέντρου.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από τους διαχειριστές την 03 Αυγούστου 2023 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν στην κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων παρατίθενται παρακάτω.

### **2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών**

#### **2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων**

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί 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 παρουσιάζουν την οικονομική θέση, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, την κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και την κατάσταση ταμειακών ροών βάσει της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

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

Η σύνταξη των οικονομικών 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 που έχουν υιοθετηθεί. Οι τομείς όπου διενεργήθηκαν υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις αναλύονται στη Σημείωση 4.

Όπως σημειώθηκε παραπάνω, οι οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Σημειώνεται ότι η διοίκηση της Εταιρίας, έχοντας εκτιμήσει όλους εκείνους τους παράγοντες όπως το μακροοικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον στην Ελλάδα, την τελευταία χρηματοδότηση του τραπεζικού δανεισμού της (Μάρτιος 2022), την τρέχουσα και εκτιμώμενη μελλοντική πελατειακή βάση, τις ιστορικές και εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες, καθώς και την εξ αυτών εκτιμώμενη εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 (δείτε σημείωση 10), κατέληξε ότι η εφαρμογή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι κατάλληλη.

Η Εταιρία επανεκτίμησε τη λογιστική πολιτική της για τα επενδυτικά ακίνητα. Η Εταιρία προηγουμένως επιμετρούσε τα επενδυτικά ακίνητα χρησιμοποιώντας το μοντέλο του κόστους σύμφωνα με το οποίο, μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου που ταξινομήθηκε ως επενδυτικό ακίνητο, το

**Εκπαιδευτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

περιουσιακό στοιχείο αποτιμώνταν στο κόστος κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης.

Το 2022, μετά την απόκτηση της Εταιρίας από τον Όμιλο Lamda Development, η Εταιρία επέλεξε να αλλάξει τη λογιστική πολιτική της για τα επενδυτικά ακίνητα, ώστε να εναρμονιστεί με τις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου Lamda Development όπου προβλέπεται το μοντέλο της εύλογης αξίας. Η Εταιρία εφάρμοσε το μοντέλο της εύλογης με αναδρομική ισχύ από την 31.12.2020 κατ' εφαρμογή του ΔΛΠ 8.

Σύμφωνα με τη νέα λογιστική πολιτική, τα επενδυτικά ακίνητα μετά την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η επίπτωση από την αλλαγή λογιστικής πολιτικής των επενδυτικών ακινήτων.

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

	<b>31.12.2020 (Μοντέλο Κόστους)</b>	<b>Επίπτωση αλλαγής λογιστικής πολιτικής</b>	<b>31.12.2020 (Μοντέλο Εύλογης Αξίας)</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	899.909	-	899.909
Επενδυτικά ακίνητα	56.734.629	44.886.421	101.621.050
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-	-
Αναβαλλόμενα κόστη μισθώσεων	1.645.097	-	1.645.097
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	327.927	-	327.927
	<b>59.607.562</b>	<b>44.886.421</b>	<b>104.493.983</b>
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	2.486.862	-	2.486.862
Αναβαλλόμενα κόστη μισθώσεων	733.853	-	733.853
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8.458.377	-	8.458.377
	<b>11.679.092</b>	<b>-</b>	<b>11.679.092</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>71.286.654</b>	<b>44.886.421</b>	<b>116.173.075</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Εταιρικό κεφάλαιο	18.000	-	18.000
Αποτελέσματα εις νέον	(27.754.209)	34.113.680	6.359.471
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>(27.736.209)</b>	<b>34.113.680</b>	<b>6.377.471</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια	87.369.570	-	87.369.570
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	607.966	10.772.741	11.380.707
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.125.269	-	1.125.269
	<b>89.102.806</b>	<b>10.772.741</b>	<b>99.875.547</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.610.884	-	3.610.884
Δάνεια	6.038.446	-	6.038.446
Φόρος Εισοδήματος	270.728	-	270.728



**Εκπαιδευτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	<b>9.920.058</b>	<b>-</b>	<b>9.920.058</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>99.022.864</b>	<b>10.772.741</b>	<b>109.795.605</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>	<b>71.286.654</b>	<b>44.886.421</b>	<b>116.173.075</b>

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

	<b>01/01/2021 - 31/12/2021 (Μοντέλο Κόστους)</b>	<b>Επίπτωση αλλαγής λογιστικής πολιτικής</b>	<b>01/01/2021 - 31/12/2021 (Μοντέλο Εύλογης Αξίας)</b>
Πωλήσεις	9.842.264	-	9.842.264
Λοιπά Έσοδα / Επιχορηγήσεις	2.369.360	-	2.369.360
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	-	1.163.016	1.163.016
Άμεσα λειτουργικά έξοδα	(5.944.354)	-	(5.944.354)
Λοιπά έξοδα	(1.931.831)	1.798.651	(133.180)
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>	<b>4.335.439</b>	<b>2.961.667</b>	<b>7.297.106</b>
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(4.617.559)	-	(4.617.559)
<b>Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά</b>	<b>(4.617.559)</b>	<b>-</b>	<b>(4.617.559)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>(282.120)</b>	<b>2.961.667</b>	<b>2.679.547</b>
Φόρος εισοδήματος	(35.125)	246.161	211.036
<b>Καθαρά Κέρδη Χρήσης</b>	<b>(317.245)</b>	<b>3.207.828</b>	<b>2.890.584</b>
Λοιπά συνολικά έσοδα	-	-	-
<b>Συγκεντρωτικά Κέρδη Χρήσης</b>	<b>(317.245)</b>	<b>3.207.828</b>	<b>2.890.584</b>

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

	<b>31.12.2021 (Μοντέλο Κόστους)</b>	<b>Επίπτωση αλλαγής λογιστικής πολιτικής</b>	<b>31.12.2021 (Μοντέλο Εύλογης Αξίας)</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	776.811	-	776.811
Επενδυτικά ακίνητα	54.948.905	47.848.087	102.796.993
	-	-	-
Αναβαλλόμενα κόστη μισθώσεων	1.793.545	-	1.793.545
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	182.526	-	182.526
	<b>57.701.787</b>	<b>47.848.087</b>	<b>105.549.875</b>
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	3.904.765	-	3.904.765
Αναβαλλόμενα κόστη μισθώσεων	409.463	-	409.463
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11.826.327	-	11.826.327
	<b>16.140.555</b>	<b>-</b>	<b>16.140.555</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>73.842.343</b>	<b>47.848.087</b>	<b>121.690.430</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Εταιρικό κεφάλαιο	18.000	-	18.000

**Εκπρωτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Τακτικό Αποθεματικό	-	-	-
Αποτελέσματα εις νέον	(28.071.454)	37.321.508	9.250.054
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>(28.053.454)</b>	<b>37.321.508</b>	<b>9.268.054</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια	88.535.743	-	88.535.743
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	575.553	10.526.579	11.102.132
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.240.320	-	1.240.320
	<b>90.351.616</b>	<b>10.526.579</b>	<b>100.878.195</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.687.531	-	5.687.531
Δάνεια	5.610.293	-	5.610.293
Φόρος Εισοδήματος	246.356	-	246.356
	<b>11.544.180</b>	<b>-</b>	<b>11.544.180</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>101.895.796</b>	<b>10.526.579</b>	<b>112.422.375</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>	<b>73.842.343</b>	<b>47.848.087</b>	<b>121.690.430</b>

### Επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 για το 2022

Η πανδημία COVID-19, αν και σε ύφεση, συνέχισε να είναι παρούσα κατά τη διάρκεια του 2022. Σημειώνεται όμως ότι η λειτουργική κερδοφορία EBITDA του Εμπορικού Κέντρου το 2022 δεν επιβαρύνθηκε καθόλου είτε από την αναστολή λειτουργίας των καταστημάτων, είτε από την εφαρμογή της νομοθετικά προβλεπόμενης παροχής μειώσεων στα μισθώματα, σε πλήρη αντίθεση με την αντίστοιχη περίοδο του 2021. Συνεπώς τα κέρδη EBITDA το 2022 παρουσίασαν επιταχυνόμενους ρυθμούς ανάκαμψης φτάνοντας στα προ-πανδημίας (2019) επίπεδα. Πιο συγκεκριμένα, τα κέρδη EBITDA το 2022 ενισχύθηκαν κατά €2.4 εκατ. έναντι του 2021 εξαιρουμένης της μεταβολής εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα. Η Εταιρία συνεχίζει να παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19. Μέχρι και σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων και των επισκεπτών του Εμπορικού Κέντρου, ενώ συμμορφώνεται άμεσα με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές.

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

### 2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2022 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 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής**

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

**ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»**

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας.

**ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

**ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»**

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020**

**ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

**ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

Η τροποποίηση αφαιρέσει το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαιρεθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

**ΔΛΠ 41 «Γεωργία»**

Η τροποποίηση έχει καταργήσει την απαίτηση για τις οντότητες να εξαιρούν τις φορολογικές ταμειακές ροές κατά τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 41.

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

**ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών»**

(εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρίες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

**ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων»**

(εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρίες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

**ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή»**

(εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρίες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης.

**ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)**

• **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την ΕΕ.

• **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

**ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επανεκμίσθωση»**

(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

### **2.3 Αναγνώριση εσόδων**

Το έσοδο της Εταιρίας αναγνωρίζεται ως ακολούθως:

Το έσοδο αποτιμάται στην εύλογη αξία του εισπραχθέντος ή εισπρακτέου ανταλλάγματος και αντιπροσωπεύει το εισπρακτέο ποσό για τις υπηρεσίες που παρασχέθηκαν, καθαρό από εκπτώσεις, επιστροφές και Φόρο Προστιθέμενης Αξίας. Η εταιρία αναγνωρίζει το έσοδο, όταν το ποσό του εσόδου μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα, όταν πιθανολογείται ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην επιχείρηση και όταν συγκεκριμένα κριτήρια πληρούνται για κάθε δραστηριότητα της Εταιρίας, όπως περιγράφονται πιο κάτω. Η Εταιρία βασίζει την εκτίμηση της για επιστροφές σε εμπορικά δεδομένα, λαμβάνοντας υπόψη τον τύπο του πελάτη, το είδος της συναλλαγής και τα χαρακτηριστικά της κάθε συμφωνίας.

**(α) Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις**

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αντιπροσωπεύουν έσοδα που εισπράττονται από τρίτους για την χρήση χώρων εντός του εκπρωτικού χωριού όπως προβλέπεται από την σύμβαση εμπορικής συνεργασίας που έχει υπογραφεί μεταξύ της Εταιρίας και των πελατών. Το έσοδο αυτό αποτελεί την κύρια πηγή εσόδων της Εταιρίας. Το σημαντικότερο τμήμα του εσόδου από λειτουργικές μισθώσεις αφορά στην ετήσια ελάχιστη αμοιβή που καταβάλλει ο κάθε καταστηματούχος στο Εμπορικό Κέντρο (Minimum Base Fee - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), το οποίο αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό (indexation). Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με τη σταθερή μέθοδο πάνω στους όρους της χρονικής διάρκειας που προβλέπει η Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας.

Τυχόν κίνητρα που δίνει η Εταιρία για την προσέγγιση πελατών αναγνωρίζονται καθόλη τη διάρκεια της εμπορικής συνεργασίας με τη σταθερή μέθοδο μειωτικά του καθαρού εσόδου.

#### **(β) Επανατιμολογήσεις πελατών**

Οι επανατιμολογήσεις πελατών αντιπροσωπεύουν τις δαπάνες που πληρώθηκαν από τους πελάτες στην Εταιρία ως συμμετοχή στα έξοδα λειτουργίας. Οι επανατιμολογήσεις πελατών περιλαμβάνουν δαπάνες επιχειρήσεων κοινής ωφέλειας (ηλεκτρικό ρεύμα, αποχέτευση, νερό κλπ.), δαπάνες συντήρησης χώρου, προώθησης και μάρκετινγκ και άλλες λειτουργικές δαπάνες όπως ορίζονται στις συμβάσεις. Οι επανατιμολογήσεις πελατών αναγνωρίζονται ως έσοδο στο χρόνο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες και η Εταιρία βαρύνεται με τα σχετικά κόστη.

### **2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές**

#### **(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης**

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε εταιρία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται σε Ευρώ (€), το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρίας.

#### **(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα**

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τη χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της χρήσης και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Όλα τα κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές παρουσιάζονται στην κατάσταση συνολικών εσόδων στα «Λοιπά έσοδα / (έξοδα)».

### **2.5 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία**

Ο φόρος εισοδήματος της χρήσης αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται βάσει των φορολογικών ισολογισμών της Εταιρίας, σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στην Ελλάδα. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρίας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές της δηλώσεις και τις όποιες προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα πραγματοποιηθούν ή οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις θα τακτοποιηθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό για τον οποίο ενδέχεται να υπάρξουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται μόνο εάν επιτρέπεται νομικά ο συμψηφισμός φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν από την ίδια φορολογούσα αρχή επί της οντότητας που φορολογείται ή και επί διαφορετικών οντοτήτων και υπάρχει η πρόθεση η τακτοποίηση να γίνει με συμψηφισμό.

## **2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα**

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα κτίρια και οικόπεδα και αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

Από την 1 Ιανουαρίου 2022 η Εταιρία άλλαξε τη λογιστική πολιτική της ώστε οι επενδύσεις σε ακίνητα να αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

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

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνταν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

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

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

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

(α) έναρξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, μεταφορά από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα

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

(γ) λήξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, μεταφορά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα στα επενδυτικά ακίνητα

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

## **2.7 Ενσώματες ακινητοποιήσεις**

Στοιχεία που ταξινομούνται ως ενσώματα στην κατάσταση της οικονομικής θέσης επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων και κατά περίπτωση το κόστος δανεισμού.

Το κόστος των ενσώματων παγίων περιλαμβάνει την τιμή αγοράς και τα άμεσα έξοδα που αναλογούν. Το κόστος περιλαμβάνει το κόστος αντικατάστασης μέρους ενός ενσώματου στοιχείου κατά το χρόνο που το κόστος πραγματοποιείται, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης και αποκλείει τα έξοδα συντήρησης ενός ενσώματου στοιχείου.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται γιατί θεωρείται ότι έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής :

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 15%

Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, τότε αυτή μειώνεται στο ποσό της ανακτήσιμης αξίας. Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αναπόσβεστης αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

## **2.8 Μισθώσεις**

Τα ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις Επενδύσεις σε Ακίνητα στην κατάσταση οικονομικής θέσης (σημείωση 2.6). Βλέπε σημείωση 2.3 για την αναγνώριση των εσόδων από μισθώματα.

Η απόσβεση των κινήτρων μίσθωσης αναγνωρίζονται ως μείωση των εσόδων από μισθώματα με βάση τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της σύμβασης.

## **2.9 Κόστη δανεισμού**

Τα κόστη δανεισμού που πραγματοποιούνται για την κατασκευή οποιοδήποτε περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποιούνται κατά τη διάρκεια της χρονικής περιόδου που απαιτείται για να ολοκληρωθεί και να ετοιμαστεί το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του, μειωμένο με οποιοδήποτε έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

## **2.10 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή, δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας, μειωμένης με τα έξοδα πώλησης, και της αξίας χρήσεως (παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών.

Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμώνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία του ισολογισμού.

## **2.11 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρίας αποτελούνται κυρίως από εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αποτελούν απαιτήσεις που οφείλονται από πελάτες για υπηρεσίες που παρέχονται κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας της Εταιρίας. Οι εμπορικές απαιτήσεις κατατάσσονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εάν η είσπραξη αναμένεται να γίνει εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης.

Σε συμμόρφωση με το ΔΠΧΑ 9, για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρία χρησιμοποίησε πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων, υιοθετώντας την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Η επιμέτρηση βασίζεται σε ιστορικά στοιχεία, λαμβάνοντας επίσης υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, καθώς και μελλοντικές εκτιμήσεις σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον. Επιπλέον η πρόβλεψη πιστωτικής ζημιάς για τις εμπορικές απαιτήσεις για τις οποίες υφίσταται αθέτηση των συμβατικών όρων εκτιμάται κατά περίπτωση.

## **2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις όψεως.

## **2.13 Εταιρικό κεφάλαιο**

Το εταιρικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τα εταιρικά μερίδια. Τα εταιρικά μερίδια περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα έξοδα για την έκδοση εταιρικών μεριδίων, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

## **2.14 Προβλέψεις**

Οι προβλέψεις για αποκατάσταση περιβάλλοντος, έξοδα αναδιοργάνωσης και νομικές υποθέσεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία έχει μια παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη) ως αποτέλεσμα προγενέστερων γεγονότων και είναι πιθανό ότι μια εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη θα απαιτηθεί για το διακανονισμό της, εφόσον υπάρχει δυνατή και αξιόπιστη εκτίμηση του ποσού της δέσμευσης. Προβλέψεις δεν αναγνωρίζονται για μελλοντικές λειτουργικές ζημιές.

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται σε προεξοφλημένη βάση, όταν είναι σημαντική η επίδραση της διαχρονικής αξίας του χρήματος, με τη χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου που αντανakλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και του σχετικού κινδύνου της υποχρέωσης. Όταν γίνεται προεξόφληση των προβλέψεων η αύξηση της πρόβλεψης που οφείλεται στο πέρασμα του χρόνου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

## **2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας της Εταιρίας από προμηθευτές. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

## **2.16 Δάνεια**

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

Έξοδα δανείων που καταβάλλονται κατά την υπογραφή νέων πιστώσεων αναγνωρίζονται ως έξοδα του δανείου εφόσον γίνει ανάληψη μέρους ή και του συνόλου της νέας πιστωτικής γραμμής. Σε αυτή την περίπτωση καταχωρούνται ως μελλοντικά έξοδα δανείων μέχρι να γίνει η ανάληψη. Εφόσον δεν χρησιμοποιηθούν τα νέα δάνεια, μερικώς ή ολικώς, τότε αυτά τα έξοδα περιλαμβάνονται στα προπληρωθέντα έξοδα και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια ζωής της σχετικής πιστωτικής γραμμής.



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

### **2.17 Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και τα έξοδα αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

### **2.18 Συγκριτικά Στοιχεία**

Ορισμένα συγκριτικά στοιχεία αναταξινομήθηκαν όπου κρίθηκε απαραίτητο για να είναι συγκρίσιμα με την παρουσίαση που πραγματοποιήθηκε στην κλειόμενη χρήση.

## **3. Διαχείριση κινδύνων και επιμέτρηση εύλογης αξίας**

### **3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η Εταιρία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κίνδυνο αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, κίνδυνο ταμειακών ροών και κίνδυνο εύλογης αξίας από μεταβολές επιτοκίων και κίνδυνο τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Η διαχείριση κινδύνων παρακολουθείται από την διοίκηση της Εταιρίας και διαμορφώνεται στα πλαίσια, οδηγιών, κατευθύνσεων και κανόνων εγκεκριμένων από τη διοίκηση ως ακολούθως:

#### **(α) Κίνδυνος αγοράς**

Ο κίνδυνος αγοράς σχετίζεται με μεταβολές του επιπέδου των τιμών της αγοράς, οι οποίες επηρεάζουν την εύλογη αξία ή τις μελλοντικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού εργαλείου. Οι μεταβολές στις τιμές που αναφέρονται παρακάτω αφορούν μεταβολή μιας μεταβλητής υποθέτοντας ότι όλες οι άλλες μεταβλητές είναι σταθερές. Πρακτικά, το παραπάνω δεν είναι πιθανό να συμβεί, καθώς οι μεταβολές μεταβλητών μπορεί να αλληλοσυσχετίζονται, για παράδειγμα μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων και μεταβολές στις τιμές συναλλάγματος.

#### **• Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει όταν μελλοντικές συναλλαγές ή στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού διατηρούνται σε νόμισμα διαφορετικό από το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας. Η Εταιρία δεν υπόκειται σε ουσιώδη συναλλαγματικό κίνδυνο αφού δεν έχει σημαντικές συναλλαγές σε ξένα νομίσματα.

#### **• Κίνδυνος ταμειακών ροών και μεταβολής εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων**

Η έκθεση στον κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων προέρχεται από τον τραπεζικό δανεισμό που έχει συνάψει η Εταιρία με κυμαινόμενο επιτόκιο με βάση το Euribor. Η Εταιρία παρακολουθεί τις τάσεις των επιτοκίων καθώς και τη διάρκεια και τη φύση των χρηματοδοτικών αναγκών της.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα είχε επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος +/- κατά €690 χιλ. αντίστοιχα.

Αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση στα προ φόρων αποτελέσματα της χρήσης.

#### **(β) Πιστωτικός κίνδυνος**

Πρόκειται για τον κίνδυνο αδυναμίας εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του αντισυμβαλλόμενου. Δυνητικός πιστωτικός κίνδυνος για την Εταιρία προκύπτει από ανοιχτές πιστώσεις πελατών καθώς και από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Για τη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου σχετικά με τις απαιτήσεις από τους πελάτες η Εταιρία έχει αναπτύξει πολιτικές και διαδικασίες για την αξιολόγηση αυτών.

**Εκπρωτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Τα έσοδα της Εταιρίας 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.

Η Εταιρία έχει σχηματίσει αυξημένες προβλέψεις για την περίπτωση που ορισμένοι εκ των καταστηματαρχών δεν είναι σε θέση να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους. Παράλληλα, ως όρος αποδοχής της συμφωνίας για την παροχή εκπνώσεων στα μισθώματα του 2022 επιβλήθηκε στους καταστηματαρχες ο όρος κάλυψης των προηγούμενων οφειλών τους στο μέτρο που αυτό ήταν εφικτό.

Όσον αφορά στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρίας, τηρούνται στην Τράπεζα Πειραιώς. Ο κάτωθι πίνακας παρουσιάζει την πιστοληπτική διαβάθμιση κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022:

	31.12.2022				31.12.2021		
LT Issuer Default Rating	Moody's	Fitch Ratings	S&P		Moody's	Fitch Ratings	S&P
<b>Piraeus Bank S.A.</b>	Ba3	B	B	<i>Upgraded during FY22</i>	B3	CCC+	B

#### (γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Η ρευστότητα της Εταιρίας παρακολουθείται από τη διοίκηση σε συνεχή βάση. Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας, η διοίκηση της Εταιρίας μεριμνά για την ύπαρξη επαρκών διαθεσίμων για την κάλυψη των αναγκών της.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 αντίστοιχα, ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης.

Τα ποσά του πίνακα εμφανίζουν τις μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Τα υπόλοιπα κάτω του ενός έτους θεωρούνται ότι παρουσιάζονται στην παρούσα αξία τους, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης δε θεωρείται σημαντική.

	31/12/2022	31/12/2021
Εντός 1 έτους	1.310.125	5.610.293
Μεταξύ 1 και 2 ετών	964.768	49.418.411
Μεταξύ 2 και 5 ετών	6.387.500	39.117.332
Πάνω από 5 έτη	76.649.252	
	<b>85.311.645</b>	<b>94.146.036</b>

Σημειώνεται το ενδοεταιρικό δάνειο με τη μητρική εταιρία δεν πρόκειται να καταστεί απαιτητό εντός του επόμενου έτους.

Οι πληροφορίες σχετικά με τον τραπεζικό δανεισμό της Εταιρίας παρατίθενται στη σημείωση 17.

### 3.2 Διαχείριση Κεφαλαίων

Η διαχείριση των κεφαλαίων στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρίας και την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Με σκοπό τη διαχείριση των κεφαλαίων της, η Εταιρία μπορεί να προσαρμόσει την κεφαλαιακή διάρθρωση, να μεταβάλει το ποσό των μερισμάτων που διανέμει, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί στην εκποίηση παγίων με σκοπό την κάλυψη των υποχρεώσεών της.

**Εκπαιδευτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Το κεφάλαιο, όπως ορίζεται από την Εταιρία αποτελείται από τα ποσά των ιδίων κεφαλαίων και μακροπρόθεσμων δανείων που παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Σύμφωνα με παρόμοιες πρακτικές του κλάδου, η Εταιρία παρακολουθεί τα κεφάλαιά της με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης) μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» πλέον αποθεματικού ποσού €1 εκατ. που βρίσκεται στο λογαριασμό εσόδων. Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως «Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων» όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης συν τον καθαρό δανεισμό.

Ο συντελεστής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Μακροπρόθεσμος δανεισμός (Σημείωση 17)	84.001.520	88.535.742
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός (Σημείωση 17)	1.310.125	5.610.293
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>85.311.645</b>	<b>94.146.035</b>
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημείωση 14)	5.028.707	11.826.308
<b>Καθαρός δανεισμός</b>	<b>80.282.937</b>	<b>82.319.727</b>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	22.274.461	9.268.055
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b>102.557.398</b>	<b>91.587.782</b>
<b>Συντελεστής Μόχλευσης</b>	<b>78%</b>	<b>90%</b>

### 3.3 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας

Η Εταιρία παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

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 1»).

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 2»).

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 («Επίπεδο 3»).

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 δεν υπήρχαν χρηματοοικονομικά στοιχεία που επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία.

## 4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται συνεχώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται λογικά υπό τις τρέχουσες συνθήκες.

#### **4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές**

Η Εταιρία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν μελλοντικά ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

##### **(α) Φόρος εισοδήματος**

Ο προσδιορισμός τόσο του φόρου εισοδήματος όσο και του αναβαλλόμενου φόρου πριν την περαίωση των φορολογικών ελέγχων απαιτεί την κρίση της διοίκησης. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενο φόρο της περιόδου. Η διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι δεν υπάρχει θέμα επιβολής πρόσθετων φόρων για τη μη ελεγμένη φορολογικά περίοδο.

##### **(β) Έλεγχος απομείωσης για τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

Ο έλεγχος απομείωσης των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων πραγματοποιείται σε ετήσια βάση σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική που περιγράφεται στη σημείωση 2.10. Η ανακτήσιμη αξία των μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών έχει προσδιοριστεί με βάση την αξία χρήσης. Ο υπολογισμός της αξίας χρήσης απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων σχετικά με τις μελλοντικές ταμειακές ροές με βάση τα έσοδα, τα γενικά έξοδα και την ανάγκη για κεφάλαιο κίνησης.

Η διοίκηση θεωρεί ότι δεν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης που να δικαιολογούν την αναγνώριση ζημιάς απομείωσης για τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

##### **(γ) Έλεγχος απομείωσης εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων**

Σε συμμόρφωση με το ΔΠΧΑ 9, για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρία χρησιμοποίησε πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων, υιοθετώντας την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Η επιμέτρηση βασίζεται σε ιστορικά στοιχεία, λαμβάνοντας επίσης υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, καθώς και μελλοντικές εκτιμήσεις σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον. Η υιοθέτηση του ανωτέρου προτύπου δεν έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, λόγω των εγγυήσεων που λαμβάνονται και της αυστηρής πολιτικής προβλέψεων. Η Εταιρία εκτιμά ότι η σχηματισθείσα πρόβλεψη πιστωτικής ζημιάς στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, θεωρείται κατάλληλη και επαρκής.

##### **(δ) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα**

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

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

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

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

Λόγω της αβεβαιότητας και των ρίσκων που συνδέονται με την πανδημία του COVID-19, τον γεωπολιτικό κίνδυνο που προέρχεται από τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας και τις επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης, τυχόν επιφυλάξεις επί των αποτιμήσεων των επενδυτικών ακινήτων κατά την ημερομηνία ισολογισμού σύμφωνα και με τους ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές του Ομίλου παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 10.

**Εκπαιδευτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

**5. Πωλήσεις και Λοιπά Έσοδα / Επιχορηγήσεις**

	<b>1/1/2022 - 31/12/2022</b>	<b>1/1/2021- 31/12/2021</b>
<b>Έσοδα:</b>		
Λειτουργικές μισθώσεις	11.103.848	6.463.591
Επανατιμολογήσεις πελατών	5.064.892	3.861.002
Αποσβέσεις αναβαλλόμενου κόστους μισθώσεων	(417.391)	(622.744)
Λοιπά έσοδα	256.142	140.414
Επιχορήγηση Covid	-	2.369.360
	<b>16.007.490</b>	<b>12.211.624</b>

Συγκριτικά με τη χρήση που έληξε 31.12.2021, η αύξηση των πωλήσεων της Εταιρίας εντός του 2022 σχετίζεται άμεσα κατά κύριο λόγο με τις επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19 στα έσοδα του έτους 2021, οι οποίες επηρέασαν σημαντικά την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου και συγκεκριμένα σχετίζεται κυρίως με τις εκπτώσεις μισθωμάτων για το Α' Εξάμηνο 2021, εξαιτίας της υποχρεωτικής απαλλαγής από την υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων βάσει νόμου.

**6. Άμεσα λειτουργικά έξοδα**

	<b>1/1/2022 - 31/12/2022</b>	<b>1/1/2021- 31/12/2021</b>
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	3.811.754	3.001.677
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	2.380.891	1.587.809
Έξοδα διαχείρισης	562.087	456.930
Αμοιβές δικηγόρων	-	159.092
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	457.214	318.406
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	-	117.017
Φόροι ακίνητης περιουσίας	407.445	235.754
Λοιπά έξοδα	-	67.669
	<b>7.619.391</b>	<b>5.944.354</b>

Από τα συνολικά λειτουργικά έξοδα της περιόδου 01/01-31/12/2022 ύψους €7.619χιλ. (2021: €5.944χιλ.), ποσό ύψους €5.065 χιλ. (2021: €3.861 χιλ.) επανατιμολογήθηκε στους πελάτες της Εταιρίας.

Συγκριτικά με τη χρήση που έληξε 31.12.2021, η αύξηση των λειτουργικών εξόδων της Εταιρίας εντός του 2022 οφείλεται στο γεγονός πως το εμπορικό κέντρο λειτούργησε αδιάκοπα εντός του δωδεκαμήνου του 2022, έναντι των περίπου 8 μηνών λειτουργίας του το 2021, όταν και εφαρμόζονταν ακόμα περιοριστικά μέτρα έναντι της διάδοσης του COVID-19.

**Εκπαιδευτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

**7. Λοιπά έξοδα**

	<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>	<u>1/1/2021-31/12/2021 (Αναθεωρημένο)</u>
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	174.030	175.568
Λοιπά έξοδα/ (έσοδα) - καθαρά	<u>(332.027)</u>	<u>(42.389)</u>
	<b><u>(157.996)</u></b>	<b><u>133.180</u></b>

**8. Χρηματοοικονομικά έξοδα**

	<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>	<u>1/1/2021- 31/12/2021 (Αναθεωρημένο)</u>
<b>Τόκοι και συναφή έξοδα</b>		
Τραπεζικά δάνεια Alpha Bank	(486.178)	(2.231.210)
Τραπεζικά δάνεια Πireaus Bank	(1.999.171)	-
Δάνεια από πρώην μητρική εταιρία (MGE)	(880.890)	(2.146.910)
Δάνεια από μητρική εταιρία	(332.466)	-
Τραπεζικά έξοδα	(42.497)	-
Αποσβέσεις εξόδων έκδοσης τραπεζικών δανείων	<u>(192.453)</u>	<u>(239.439)</u>
	<b><u>(3.933.657)</u></b>	<b><u>(4.617.559)</u></b>

**9. Φόρος εισοδήματος**

	<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>	<u>1/1/2021-31/12/2021 (Αναθεωρημένο)</u>
Τρέχων φόρος	738.354	-
Αναβαλλόμενος φόρος	2.385.070	(278.574)
Προσαρμογή Φόρου Προηγούμενης Περιόδου	<u>-</u>	<u>67.538</u>
	<b><u>3.123.424</u></b>	<b><u>(211.037)</u></b>

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**

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

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρία θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρίες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς

**Εκπαιδευτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2015 έως και 2021. Ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2022 έχει ολοκληρωθεί από την PricewaterhouseCoopers A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό έχει χορηγηθεί με ημερομηνία 31 Ιουλίου 2023. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2016 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύπτουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) του άρθρου 36 του ν. 4174/2013 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2016 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2022, 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 01/01/2015, δεν μπορούν να εφαρμοστούν οι γενικές διατάξεις περί παραγραφής του Αστικού Κώδικα, όπως η διάταξη του άρθρου 249 Α.Κ., και κατά συνέπεια ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για επιβολή του οφειλόμενου τέλους χαρτοσήμου και της ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, ορίζεται κατ' αρχήν σε πέντε έτη, υπολογιζόμενα από το τέλος του έτους εντός του οποίου γεννάται η υποχρέωση καταβολής τους, με δυνατότητα επέκτασης του εν λόγω δικαιώματος σε δέκα έτη, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Κ.Φ.Ε. (Ν. 2238/1994). Για χρήσεις μετά την 01.01.2015 εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 36 του Κ.Φ.Δ. με την προθεσμία να ορίζεται καταρχήν στα πέντε έτη. 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 31.12.2022, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

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

	<b>1/1/2022 - 31/12/2022</b>	<b>1/1/2021-31/12/2021 (Αναθεωρημένο)</b>
Κέρδη προ φόρων	16.129.830	2.679.547
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (22%)	3.548.563	589.500
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	147.708	29.653
Επίπτωση στην αναβαλλόμενη φορολογία από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή	-	(897.728)
Συμφηφισμός φορολογικών ζημιών προηγούμενων ετών	(105.718)	-
Διαφορά για την οποία δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	(467.128)	-
Προσαρμογή Φόρου Προηγούμενης Περιόδου	-	67.538
	<b>3.123.424</b>	<b>(211.037)</b>

**Εκπαιδευτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

**10. Επενδύσεις σε ακίνητα**

**Κόστος**

<b>01/01/2021 (Αναθεωρημένο)</b>	<b>101.621.050</b>
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	1.163.016
Προσθήκες	12.927
<b>31/12/2021 (Αναθεωρημένο)</b>	<b>102.796.993</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>102.796.993</b>
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	11.517.391
Προσθήκες	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>114.314.384</b>

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας, καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη τα κίνητρα μίσθωσης της Εταιρίας προς τους μισθωτές της, όπως παρουσιάζονται στη σημείωση 12 και την ικανότητα της Εταιρίας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης αυτού, αξιολογώντας τη χρήση του ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων της Εταιρίας.

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

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

Το discount rate της τελευταίας αποτίμησης διαμορφώθηκε σε 9,15% (31.12.2021: 10,25%) και το exit yield σε 7,15% (31.12.2021: 7,75%). Αναφορικά με το ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματάρχης (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 2022-2030+, εύρους από +1,62% έως και +3,20%.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται 4 βασικά σενάρια αναφορικά με την επίπτωση που θα έχουν στις αποτιμήσεις του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας μια αύξηση/μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου (discount rate) κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%), καθώς και μια αύξηση/μείωση των exit yields κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%).

Ποσά σε εκατ. €	Discount rate	Discount rate	Exit yields	Exit yields
	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%
Designer Outlet Athens	(1,9)	1,9	(1,9)	2,1

Η οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα και το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη, βάσει των συνθηκών, εκτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας. Οι μεταβολές της εύλογης αξίας του εμπορικού κέντρου, 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 εξαπλώση του κορωνοϊού COVID-19, τον γεωπολιτικό κίνδυνο που προέρχεται από τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας, την ενεργειακή κρίση, καθώς και τις πληθωριστικές πιέσεις.



Το εμπορικό κέντρο της Εταιρίας αποτιμήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές με βάση την εύλογη αξία, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα (RICS Valuation-Global Standards – Red Book) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνομώνων (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 ενώ το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που αναφύονται από τον πόλεμο στην Ουκρανία σε συνδυασμό με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η εφοδιαστική αλυσίδα τα οποία έχουν οδηγήσει σε ανατιμήσεις του κόστους των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει παγκοσμίως σε έναν βαθμό τις αγορές και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις, σημειώνουν ότι, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον κανονικά παρουσιάζοντας ικανοποιητική δραστηριότητα, με αρκετές συναλλαγές να πραγματοποιούνται οι οποίες οδηγούν σε επαρκή όγκο συγκριτικών στοιχείων και κατά συνέπεια συμβάλλουν στην στήριξη των αποφάσεών τους ως προς τη διαμόρφωση απόψεων για την αξία των ακινήτων. Το κόστος του κρατικού δανεισμού της χώρας βελτιώνεται αλλά ακόμη παραμένει υψηλότερο των άλλων οικονομιών της Ευρώπης. Οι Ελληνικές τράπεζες έχουν επιλύσει σημαντικά θέματα σε σχέση με τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs) τα οποία μέχρι πρότινος δημιουργούσαν σημαντικά ζητήματα διαχείρισης και πιθανών κινδύνων. Στο πλαίσιο αυτό, δεδομένων των συνθηκών, οι εξωτερικοί εκτιμητές δηλώνουν ότι έχουν διαμορφώσει την καλύτερη δυνατή εκτιμητική προσέγγιση. Ωστόσο, καθώς η κατάσταση συνεχίζει να μεταβάλλεται σε σχέση με το διεθνές οικονομικό περιβάλλον και την λειτουργία των αγορών, επισημαίνουν ότι θα συνεχίσουν να παρακολουθούν τις τάσεις που θα αναπτυχθούν σε αυτή τους ερχόμενους μήνες.

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 προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία μαζί με τις ανωμαλίες εφοδιασμού, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις, οι εξωτερικοί εκτιμητές επισημαίνουν 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 λόγω της πανδημίας COVID-19 καθώς και με αυξήσεις εξόδων ως προς επιμέρους κατηγορίες λειτουργικών/κεφαλαιουχικών δαπανών (common charges contribution & energy cost).

Δεν υπήρξε καμία αλλαγή στη μεθοδολογία αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για τις επενδύσεις σε ακίνητα ως αποτέλεσμα του COVID-19, του γεωπολιτικού κινδύνου που προέρχεται από τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας, της ενεργειακής κρίσης καθώς και τις πληθωριστικές πιέσεις. Η Διοίκηση και οι εξωτερικοί εκτιμητές είναι της άποψης ότι τα προεξοφλητικά επιτόκια (discount rates) και οι αποδόσεις εξόδου (exit yields) είναι εύλογα με βάση τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και τις αποδόσεις που αναμένουν οι επενδυτές για το συγκεκριμένο εμπορικό κέντρο, το οποίο θεωρείται από τα κορυφαία εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα.

Οι πληροφορίες που παρέχονται στους εκτιμητές και οι παραδοχές και τα μοντέλα αποτίμησης που χρησιμοποιούνται από τους εκτιμητές, εξετάζονται από την ομάδα της διαχείρισης των επενδυτικών ακινήτων, τον επικεφαλής των επενδυτικών ακινήτων και τον οικονομικό διευθυντή.

Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας. Σε αυτό το πλαίσιο η Διοίκηση παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19, τον γεωπολιτικό κίνδυνο που προέρχεται από τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας και τις επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στην αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας.

**Εκπαιδευτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

**11. Ενσώματα Πάγια**

	<u>Λοιπός Εξοπλισμός</u>
<b>Κόστος</b>	
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>1.435.810</b>
Διαγραφές Πλήρως Αποσβεσμένων	-
Προσθήκες	52.471
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>1.488.281</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>1.488.281</b>
Προσθήκες	321.288
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>1.809.569</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>	
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>(492.501)</b>
Διαγραφές Πλήρως Αποσβεσμένων	-
Αποσβέσεις χρήσης	(175.568)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>(668.070)</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>(668.070)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(174.030)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>(842.100)</b>
<b>Σωρευμένες Απομείωσης</b>	
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>(43.401)</b>
Προσθήκη Απομείωσης	-
Αντιστροφή Απομείωσης	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>(43.401)</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>(43.401)</b>
Προσθήκη Απομείωσης	(699.993)
Αντιστροφή Απομείωσης	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>(743.394)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>776.812</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>224.077</b>

**Εκπαιδευτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

**12. Αναβαλλόμενα κόστη Μισθώσεων**

	<b>1/1/2022 - 31/12/2022</b>	<b>1/1/2021- 31/12/2021</b>
Αναβαλλόμενα κόστη μισθώσεων	8.246.329	8.056.329
Σωρευμένη απόσβεση κόστους μισθώσεων	(6.103.713)	(5.686.321)
Πρόβλεψη Απομείωσης	(167.000)	(167.000)
	<b>1.975.616</b>	<b>2.203.007</b>
Μακροπρόθεσμο μέρος	1.547.153	1.793.545
Βραχυπρόθεσμο μέρος	428.463	409.463
	<b>1.975.616</b>	<b>2.203.007</b>

Τα αναβαλλόμενα κόστη μισθώσεων αφορούν κίνητρα μίσθωσης της Εταιρίας προς τους μισθωτές της. Το κόστος αυτό αναγνωρίζεται πάνω στη διάρκεια του μισθώματος (10 χρόνια), παρουσιάζεται αφαιρετικά του εσόδου από μισθώματα και αποσβένεται με τη σταθερή μέθοδο.

**13. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό:</b>		
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό Φ.Π.Α.	49.549	49.549
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	-	47.277
Εγγυήσεις	84.008	85.700
<b>Σύνολο λοιπών απαιτήσεων</b>	<b>133.557</b>	<b>182.526</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό:</b>		
Πελάτες	6.016.004	4.517.481
Μείον: σωρευμένες προβλέψεις Απομείωσης	(1.285.654)	(1.431.269)
Επιταγές εισπρακτέες	-	140.432
Προκαταβολές & δεδουλευμένα έσοδα	515.764	198.799
Λοιπές απαιτήσεις	473.139	479.322
<b>Σύνολο πελατών και λοιπών απαιτήσεων</b>	<b>5.719.252</b>	<b>3.904.764</b>

Η λογιστική αξία των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προσεγγίζει την εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης. Για την εξασφάλιση των υποχρεώσεων της έναντι της δανειακής της σύμβασης, η Εταιρία έχει υποθηκεύσει το σύνολο των απαιτήσεών της (συμπεριλαμβανομένου του χρεωστικού ΦΠΑ) σε όφελος των τραπεζών. Στον χρεωστικό ΦΠΑ συμπεριλαμβάνεται ποσό € 50 χιλ. που αφορά στη χρήση 2006.

**14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Ταμειακά διαθέσιμα	5.028.707	11.826.308
	<b>5.028.707</b>	<b>11.826.308</b>

**Εκπαιδευτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

**15. Εταιρικό κεφάλαιο**

Το εταιρικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε δεκαοχτώ χιλιάδες ευρώ (€ 18.000). Ο μονοπρόσωπος εταίρος είναι η εταιρία «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» και το διακριτικό τίτλο «L.O.V. S.M.S.A.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 004308101000 (πρώην Αρ. Μ.Α.Ε. 48192/01ΑΤ/Β/01/49) και Α.Φ.Μ. 099939710 της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών.

**16. Αποθεματικό Κεφάλαιο**

Το Αποθεματικό Κεφάλαιο σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν. 3190/1955 άρθρο 24) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Αποθεματικό Κεφάλαιο μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου εταιρικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό κεφάλαιο μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των εταίρων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

**17. Δάνεια**

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Τραπεζικός δανεισμός	66.196.544	49.418.411
Δάνεια από πρώην μητρική εταιρία (MGE) (Σημείωση 17)	-	39.117.331
Δάνεια από μητρική εταιρία (Σημείωση 17)	17.804.976	-
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>84.001.520</b>	<b>88.535.743</b>
<b>Βραχυπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Τραπεζικός δανεισμός	1.163.714	633.089
Δάνεια από πρώην μητρική εταιρία (MGE) (Σημείωση 17)	-	4.977.205
Δάνεια από μητρική εταιρία (Σημείωση 17)	146.410	-
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>1.310.125</b>	<b>5.610.293</b>
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>85.311.645</b>	<b>94.146.036</b>

Το ποσό €17.951 χιλ. αφορά σε δάνειο που χορήγησε η μητρική εταιρία (LOV S.M.S.A.) για την εξόφληση δανείων που είχε χορηγήσει η πρώην μητρική εταιρία (MGE) με σκοπό την αγορά οικοπέδων, έκδοση άδειας οικοδόμησης, κόστος κατασκευής και λοιπά κόστη. Το ποσό των €67.360 χιλ. (2021: €51.763 χιλ.) αντιπροσωπεύει το ανεξόφλητο υπόλοιπο τραπεζικού δανείου μειωμένο με τα κεφαλαιοποιηθέντα έξοδα του δανείου που χορηγήθηκε για το κόστος ανάπτυξης. Συγκεκριμένα, τον Μάρτιο 2022 η Εταιρία υπέγραψε δανειακή σύμβαση ύψους €70.000 χιλ. με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. για την χρηματοδότηση του εμπορικού κέντρου. Η δανειακή σύμβαση περιλαμβάνει διάφορες εξασφαλίσεις. Η Εταιρία συμμορφώνεται πλήρως την 31/12/2022 με τους όρους της δανειακής σύμβασης και ειδικότερα με τους χρηματοοικονομικούς δείκτες Loan to value < 70% και Debt Service Coverage Ratio > 115%. Καθώς ο τραπεζικός δανεισμός είναι συνδεδεμένος με 3μηνο Euribor, η λογιστική του αξία προσεγγίζει την εύλογη αξία του. Οι ετήσιες αποπληρωμές των δανείων στις 31 Δεκεμβρίου 2022 αναλύονται στον πίνακα που ακολουθεί.

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Εντός 1 έτους	1.310.125	5.610.293
Μεταξύ 1 και 2 ετών	964.768	49.418.411
Μεταξύ 2 και 5 ετών	6.387.500	39.117.332
Πάνω από 5 έτη	76.649.252	-
	<b>85.311.645</b>	<b>94.146.036</b>

**Εκπαιδευτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

**18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Προμηθευτές & Λοιπές Υποχρεώσεις	2.548.308	2.126.907
Έσοδα επόμενων χρήσεων	-	2.109
Πιστωτές διάφοροι	5.300	621.943
Δεδουλευμένα έξοδα	1.201.482	2.092.414
Φόροι	585.539	845.479
Τραπεζικές Εγγυήσεις	1.103.114	1.206.363
Δεδουλευμένα έξοδα	-	32.618
	<b>5.443.744</b>	<b>6.927.832</b>
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	1.103.114	1.240.320
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	4.340.630	5.687.512
	<b>5.443.744</b>	<b>6.927.832</b>

Το υπόλοιπο των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων αφορά κυρίως σε εγγυήσεις πελατών σύμφωνα με τις συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας που έχουν υπογραφεί με τους πελάτες της Εταιρίας.

Η λογιστική αξία τόσο των μακροπρόθεσμων όσο και των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων θεωρείται ότι προσεγγίζει την εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

**19. Αναβαλλόμενη φορολογία**

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

**Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις:**

	<b>Διαφορά Συντελεστή αποσβέσεων</b>	<b>Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα</b>	<b>Λοιπά</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1 Ιανουάριος 2021 (Αναθεωρημένο)</b>	<b>(530.000)</b>	<b>(10.772.741)</b>	<b>(77.966)</b>	<b>(11.380.707)</b>
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(26.000)	246.162	58.413	<b>278.575</b>
<b>31 Δεκέμβριος 2021 (Αναθεωρημένο)</b>	<b>(556.000)</b>	<b>(10.526.579)</b>	<b>(19.553)</b>	<b>(11.102.132)</b>
<b>1 Ιανουάριος 2022</b>	<b>(556.000)</b>	<b>(10.526.579)</b>	<b>(19.553)</b>	<b>(11.102.132)</b>
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	353.325	(2.929.529)	19.553	<b>(2.556.651)</b>
<b>31 Δεκέμβριος 2022</b>	<b>(202.675)</b>	<b>(13.456.108)</b>	<b>-</b>	<b>(13.658.783)</b>

**Εκπαιδευτικό Χωριό Αθήνας ΜΕΠΕ**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα**  
**Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**  
 Ποσά σε € (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

**Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:**

	Διαφορά Συντελεστή αποσβέσεων	Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	Διαφορά Απομείωσης	Σύνολο
<b>1 Ιανουάριος 2021 (Αναθεωρημένο)</b>	-	-	-	-
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	-	-	-
<b>31 Δεκέμβριος 2021 (Αναθεωρημένο)</b>	-	-	-	-
<b>1 Ιανουάριος 2022</b>				
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	-	171.582	171.582
<b>31 Δεκέμβριος 2022</b>	-	-	<b>171.582</b>	<b>171.582</b>

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Υπόλοιπο αρχής περιόδου</b>	<b>(11.102.132)</b>	<b>(11.380.707)</b>
Πίστωση / (Χρέωση) κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημείωση 9)	(2.385.070)	278.575
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>(13.487.202)</b>	<b>(11.102.132)</b>
Μακροπρόθεσμο μέρος	(13.487.202)	(11.102.132)
Βραχυπρόθεσμο μέρος	-	-
	<b>(13.487.202)</b>	<b>(11.102.132)</b>

**20. Συνδεδεμένα μέρη**

	1/1/2022 – 31/12/2022	1/1/2021 – 31/12/2021
<b>Έξοδα τόκων δανειακών συμβάσεων από συνδεδεμένα μέρη</b>		
- προς πρώην μητρική εταιρία (MGE)	(880.890)	(2.146.910)
- προς μητρική εταιρία	(332.466)	-
	<b>(1.213.357)</b>	<b>(2.146.910)</b>
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Δανειακές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:</b>		
- προς πρώην μητρική εταιρία (MGE)	-	44.094.536
- προς μητρική εταιρία	17.951.387	-
	<b>17.951.387</b>	<b>44.094.536</b>

Στις 05 Αυγούστου 2022 η μητρική εταιρία χορήγησε δάνειο ύψους €17.805 χιλ. Το δάνειο είναι υποκείμενο σε κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου 3,75%. Η Εταιρία χρησιμοποίησε τους προσόδους του ανωτέρω δανείου ώστε να αποπληρώσει τα δάνεια που όφειλε στην πρώην μητρική εταιρία (MGE).

Οι δεδουλευμένοι τόκοι είναι πληρωτέοι μαζί με το κεφάλαιο κατά τη λήξη του δανείου. Η λογιστική αξία των δανείων από τη μητρική εταιρία θεωρείται ότι προσεγγίζει την εύλογη αξία τους, καθώς το επιτόκιο τους προσεγγίζει το επιτόκιο της αγοράς.

## **21. Παρεχόμενες υπηρεσίες από το διαχειριστή ακινήτου**

Η McArthurGlen Ελλάς Διαχείριση Εκπρωτικών Καταστημάτων Επώνυμων Σχεδιαστών ΕΠΕ, διαχειρίστρια εταιρία του εμπορικού κέντρου χρεώνει την Εταιρία με αμοιβή διαχείρισης. Οι υπηρεσίες της παρέχονται βάσει της από 12 Μαρτίου 2010 Σύμβασης Διαχείρισης Ακινήτου. Τα πληρωτέα υπόλοιπα δεν είναι εξασφαλισμένα και δεν έχουν δοθεί εγγυήσεις. Η εξόφληση των οφειλόμενων ποσών θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τους συνήθεις όρους πίστωσης. Από την 01.01.2023 η Malls Management Services S.M.S.A., 100% θυγατρική του Ομίλου Lamda Development, ανέλαβε τη διαχείριση του εμπορικού κέντρου.

## **22. Δεσμεύσεις κεφαλαίων**

Κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης, η Εταιρία δεν εμφανίζει δεσμεύσεις για μελλοντικές λειτουργικές μισθώσεις ή κεφαλαιουχικές δαπάνες.

## **23. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις**

Δεν υπάρχουν εκκρεμείς επίδικες υποθέσεις εναντίον της Εταιρίας, οι οποίες προβλέπεται να ευδοκιμήσουν και να την υποχρεώσουν σε αποζημιώσεις.

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρίας αναφέρονται αναλυτικά στη Σημείωση 9. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές και κατά συνέπεια υπάρχει το ενδεχόμενο να προκύψουν επιπρόσθετες επιβαρύνσεις όταν διενεργηθούν οι σχετικοί έλεγχοι από τις φορολογικές αρχές.

## **24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού**

Στις 27.07.2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής εταιρίας (L.O.V. S.M.S.A.) ενέκρινε το σχέδιο σύμβασης κοινής διάσπασης της τελευταίας. Κατά την ολοκλήρωση της κοινής διάσπασης μητρική της Εταιρίας θα καταστεί η LAMDA MALLS S.A., 100% θυγατρική του Ομίλου Lamda Development.

Δεν έχουν προκύψει περαιτέρω σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας με ημερομηνία 31.12.2022.

Αθήνα, 03 Αυγούστου 2023

Η ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΡΙΑ

ΜΕΛΙΝΑ - ΣΩΤΗΡΙΑ Γ. ΠΑΪΖΗ

ΑΔΤ: AM140342

Ο ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Α. ΓΑΒΡΙΗΛΙΔΗΣ

ΑΔΤ: AB 043218

Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΔΙΑΚΟΜΙΧΑΛΗ Γ.  
ΧΑΡΙΤΩΜΕΝΗ

ΑΜ 136849

ΤΑΞΗΣ Α