



- *Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου*
- *Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή*
- *Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)*

LAMDA OLYMPIA VILLAGE S.M.S.A.

ΓΕ.ΜΗ. : 4308101000

Λεωφόρος Κηφισίας 37^Α

15123, Μαρούσι

Περιεχόμενα	Σελίδα
A. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας	2
B. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	9
Γ. Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020	12
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	13
Κατάσταση αποτελεσμάτων	14
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	15
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	16
Κατάσταση ταμειακών ροών	17
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών πληροφοριών	18
1. Γενικές πληροφορίες	18
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	18
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	31
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	35
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	36
6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	38
7. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες	39
8. Αναβαλλόμενη φορολογία	39
9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	40
10. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	41
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	42
12. Μετοχικό κεφάλαιο	42
13. Λοιπά αποθεματικά	43
14. Δάνεια	43
15. Μισθώσεις	45
16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	46
17. Έσοδα	46
18. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	47
19. Χρηματοοικονομικά (έξοδα)/έσοδα – καθαρά	47
20. Φόρος εισοδήματος	48
21. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	50
22. Λειτουργικές ταμειακές ροές	50
23. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	51
24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	51
25. Μέρισμα	52
26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	52
27. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	54
28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	54

Α. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020.

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «Lamda Olympia Village S.M.S.A. » έχει συνταχθεί με βάση τα άρθρα 150-154 του Νόμου 4548/2018 και αναφέρεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η δέκατη ένατη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2020 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2020. Κατά την διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της εταιρίας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τον 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 Δεκεμβρίου 2020.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

Έσοδα: Τα έσοδα της εταιρίας αφορούν υπηρεσίες εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου « The Mall Athens» και ανήλθαν σε €21,3 εκ. τη χρήση 2020 έναντι €34,1 εκ. την προηγούμενη χρήση.

Η σημαντική μείωση των πωλήσεων της Εταιρίας οφείλεται κατά κύριο λόγο στις επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19 και αφορά εκπτώσεις μισθωμάτων για το έτος 2020 εξαιτίας της υποχρεωτικής απαλλαγής από την υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων βάσει νόμου αλλά και επιπλέον εκπτώσεων που δόθηκαν από την Εταιρία. Επιπροσθέτως, η Εταιρία απώλεσε μεγάλο μέρος των εσόδων από την εκμετάλλευση του σταθμού αυτοκινήτων, καθώς και τα έσοδα από την διαφημιστική εκμετάλλευση χώρων του εμπορικού κέντρου αλλά και το μεταβλητό μίσθωμα επί των πωλήσεων των καταστηματαρχών λόγω του lockdown και της μείωσης στην επισκεψιμότητα και τις πωλήσεων των καταστηματαρχών.

Αποτελέσματα: Η Εταιρία εμφανίζει ζημιές ύψους € 9,8 εκ. τη χρήση 2020 έναντι κερδών μετά φόρων € 47,4 εκ. τη προηγούμενη χρήση. Τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας έχουν επιδεινωθεί λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19 στα έσοδα από την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «The Mall Athens». Κατά την συγκεκριμένη περίοδο αρνητική ήταν επίσης η επίδραση στο αποτέλεσμα των ζημιών από τις μεταβολές στην εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων, που επηρέασαν την περίοδο κατά το ποσό των €20,3 εκ. έναντι ποσού κερδών €40,6 εκ. για την αντίστοιχη περίοδο του 2019.

Μερισματική πολιτική: Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που θα εγκρίνει τα αποτελέσματα της χρήσης 2020 τη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους € 859.166 ήτοι €0,14 ανά μετοχή τα οποία προέρχονται από τα αδιανέμητα κέρδη της χρήσης 2019. Αντίστοιχα, κατά τις 10.06.2020, με σχετική απόφαση από την Γενική Συνέλευση εγκρίθηκε μέρισμα προς τους μετόχους της εταιρείας ύψους €35.000.000 ήτοι €0,697 ανά μετοχή εκ των οποίων ποσό ύψους € 8.424.893 προέρχονται από τα αδιανέμητα κέρδη της χρήσης 2019 και τα υπόλοιπα € 26.575.107 προέρχονται από τα αδιανέμητα κέρδη των χρήσεων 2013-2018.

Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση που έλαβε χώρα στις 10.06.2020 αποφασίσθηκε η μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 26.000.023 με αντίστοιχη ακύρωση 44.067.836 μετοχών προκειμένου το αποδεσμευόμενο από την μείωση ενεργητικό της Εταιρίας να καταβληθεί λόγω υπερβάλλουσας ρευστότητας στους μετόχους κατά το λόγο της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο αυτής. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται πλέον σε € 3.620.771, διαιρούμενο σε 6.136.900 μετοχές ονομαστικής αξίας € 0,59 έκαστη.

Ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας είχε ασκηθεί αίτηση ακύρωσης, που αφορούσε στην περιοχή επί της οποίας κατασκευάστηκε το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου και το Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens», ιδιοκτησίας της Εταιρίας. Η εν λόγω αίτηση ακύρωσης στρεφόταν ευθέως κατά του Ν. 3207/ 2003, ο οποίος επέιχε θέση οικοδομικής άδειας για όλα τα κτίσματα που κατασκευάστηκαν επί της παραπάνω έκτασης. Με την με αρ. 376/2014 απόφαση της

Ολομέλειας του ΣτΕ, διαπιστώθηκαν πλημμέλειες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του ως άνω έργου με το Ν. 3207/2003. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών ως ίασιμων, η Εταιρία ανέλαβε τη διαδικασία που επιβαλλόταν μετά από την έκδοση της απόφασης, στο πλαίσιο της οποίας εκδόθηκε το από 24.02.2020 Προεδρικό Διάταγμα περί «Έγκρισης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) στην περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και καθορισμού χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντικής έγκρισης του ΕΧΣ, έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού και επικύρωσης καθορισμού οριογραμμών ρέματος» (ΦΕΚ Δ' 91). Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής, η οποία φυσικά προϋποθέτει τη λειτουργική συνδρομή των αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών, θα διασφαλιστεί η πλήρης και απρόσκοπτη λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου.

Η Εταιρία στο πλαίσιο της διαδικασίας εκδόσεως του Π.Δ. για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο «The Mall Athens», αναγνώρισε συνολική υποχρέωση ύψους €17εκ. . Μέρος της υποχρέωσης αυτής, ποσό ύψους €11,3 εκ., εξοφλήθηκε μέσα στο 2020 ενώ το υπόλοιπο πρόσθετο κόστος, ποσό ύψους €5,7εκ., αφορά σε εκτίμηση με βάση τις απαιτήσεις του Π.Δ. και δύναται να αναπροσαρμοσθεί κατά την διαδικασία υλοποίησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από το συγκεκριμένο Π.Δ.

Δανεισμός: Η Εταιρία υπέγραψε την 23.06.2020 με το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.» («ΕΤΕ») πρόγραμμα και σύμβαση κάλυψης για την έκδοση ομολογιακού δανείου ποσού έως €220εκ («Ομολογιακό Δάνειο»), επταετούς διάρκειας με τρεις διακριτές σειρές. Ήδη την 30^η Ιουνίου 2020 εκταμειώθηκαν από την ΕΤΕ οι δύο εκ των τριών συνολικά σειρών του Ομολογιακού Δανείου, τα ποσά των οποίων χρησιμοποιήθηκαν, για την πλήρη αποπληρωμή του ανεξόφλητου υπολοίπου - κατά την ημερομηνία της εκταμίευσης - (α) του κεφαλαίου του από 30.05.2007 δανείου της LOV αρχικού ποσού €154,1εκ και (β) του κεφαλαίου του από 27.04.2020 υφιστάμενου ενδοομιλικού δανείου της LOV με την μητρική εταιρία Lamda Development S.A. ποσού €11,0εκ ήτοι εκταμειώθηκε συνολικό ποσό €165,1εκ. Ακολούθως την 31^η Ιουλίου 2020 εκταμειώθηκε μερικώς και η τρίτη σειρά του Ομολογιακού Δανείου, ποσού €44,9εκ.

Το εμπορικό κέντρο « The Mall Athens» αποτελεί το μοναδικό επενδυτικό ακίνητο της Εταιρίας, επί του οποίου υφίστανται βάρη και προσημειώσεις ύψους € 264εκ.για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

Επιπτώσεις της Πανδημίας Covid-19 για το έτος 2020

Με απόφαση της κυβέρνησης αναστάλη η λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου της Εταιρίας στις 13.03.2020 μέχρι και την 17.05.2020. Επιπλέον σύμφωνα με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν.4683/2020 (ΦΕΚ Α' 83) οι συνεργάτες καταστηματάρχες/ μισθωτές, κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο και Ιούνιο 2020 απαλλάχθηκαν από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος. Η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των μισθωμάτων επαγγελματιών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών κυρίως στο χώρο της εστίασης και του πολιτισμού ,ενώ για τους μήνες Νοέμβριο και Δεκέμβριο οι μισθωτές απαλλάχθηκαν από την υποχρέωση καταβολής του 40% του μισθώματος. Πέραν και των ανωτέρω η Εταιρία αποφάσισε να παράσχει επιπλέον έκπτωση 30%, επί του αρχικού συνολικού μισθώματος για τους μήνες Απρίλιο και Μάιο 2020 ενώ για το επόμενο διάστημα του έτους επέκτεινε την παροχή επιπρόσθετων εκπτώσεων προς τους καταστηματάρχες ανάλογα με το βαθμό επίπτωσης των μέτρων της κυβέρνησης για την αποφυγή της διάδοσης της πανδημίας στην οικονομική της δραστηριότητα.

Επιπροσθέτως, η Εταιρία απώλεσε για τα χρονικά διαστήματα από 13.03.2020 μέχρι και την 17.05.2020 και από 07.11.2020 έως και την 13.12.2020 (χρονικά διαστήματα που το Εμπορικό της Κέντρο ήταν κλειστό), εξ ολοκλήρου τα έσοδα από την εκμετάλλευση του σταθμού αυτοκινήτων, καθώς και τα έσοδα από την διαφημιστική εκμετάλλευση χώρων των εμπορικού κέντρου αλλά και το μεταβλητό μίσθωμα επί των πωλήσεων των καταστηματάρχων. Τα συγκεκριμένα έσοδα έχουν επίσης μειωθεί κατά τα διαστήματα από 18.05.2020 έως 06.11.2020 και από 14.12.2020 έως 31.12.2020 λόγω μείωσης στην επισκεψιμότητα και των πωλήσεων των καταστηματάρχων.

Το αποτέλεσμα των παραπάνω νομοθετικών παρεμβάσεων, των αποφάσεων της Εταιρίας σχετικά με την παροχή πρόσθετης έκπτωσης στους καταστηματάρχες, των μειώσεων των εσόδων από τον σταθμό αυτοκινήτων, των μειώσεων των εσόδων από την διαφημιστική εκμετάλλευση, καθώς και των μειώσεων των εσόδων από τα μεταβλητά μισθώματα έχει πλήρως αποτυπωθεί στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας για την περίοδο από 01.01.2020 έως 31.12.2020.

Ειδικότερα, το EBITDA του Εμπορικού Κέντρου της Εταιρίας την συγκεκριμένη περίοδο παρουσίασε μείωση κατά €13,6εκ περίπου. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι εκτός από τη μείωση των λειτουργικών κερδών, οι αποτιμήσεις σε εύλογη αξία των εμπορικών κέντρων της Εταιρίας μειώθηκαν κατά € 20,3εκ.

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεων της. Επιπρόσθετα οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες του δανείου της Εταιρίας ικανοποιούνται για τη χρήση 2020 και σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

Η Διοίκηση παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων και των επισκεπτών των Εμπορικών Κέντρων, ενώ συμμορφώνεται άμεσα με τις υποχρεώσεις που εκάστοτε επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές.

Επιπτώσεις της Πανδημίας Covid-19 για το έτος 2021

Οι επιπτώσεις της πανδημίας συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας για το έτος 2021. Με απόφαση της κυβέρνησης το Εμπορικό κέντρο της Εταιρίας ήταν κλειστό για το μεγαλύτερο διάστημα από 1.1.2021 μέχρι και την 23.4.2021. Στο χρονικό αυτό διάστημα το Εμπορικό Κέντρο έμεινε ανοιχτό το διάστημα από 18.1.21 έως 31.1.2021 και από την 1.2.2021 έως 7.2.2021 με τη μέθοδο του click inside. Η Κυβέρνηση με νομοθετική ρύθμιση αποφάσισε να απαλλάξει τους καταστηματάρχες από την καταβολή του συνόλου του μισθώματός τους για τους μήνες Ιανουάριο έως Απρίλιο. Αντίστοιχα για το ίδιο χρονικό διάστημα η Κυβέρνηση θα αποζημιώσει την Εταιρία καταβάλλοντας το 60% των μισθώματων. Λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω νομοθετικές ρυθμίσεις, η απώλεια εισοδήματος από μισθώματα για το πρώτο τετράμηνο του 2021 ανέρχεται στο ποσό των €3,9εκ. Περαιτέρω η εταιρεία έχει απολέσει εισοδήματα σχετικά με τον σταθμό αυτοκινήτων του Εμπορικού κέντρου, την διαφημιστική εκμετάλλευση και τα μεταβλητά μισθώματα.

Ωστόσο, με σχετική ανακοίνωση του Γενικού Γραμματέα Εμπορίου και του Υφυπουργού Πολιτικής Προστασίας από τις 24.04.2021 επαναλειτουργεί το εμπορικό κέντρο, το οποίο παραμένει ανοιχτό έως και την ημερομηνία δημοσίευσης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

Τέλος, σύμφωνα με ανεξάρτητους εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων τόσο στη χώρα μας όσο και διεθνώς, αλλά και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες ακινήτων διέρχονται μια περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Κατά την 31.03.2021 σύμφωνα με την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρίας που διενεργήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές, η εύλογη αξία των ακινήτων της Εταιρίας ανήλθε σε €464,5εκ. και δεν διαφοροποιείται σημαντικά από την αντίστοιχη εκτίμηση που έχει γίνει στις 31.12.2020 ύψους € 463,1εκ.

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 των δάνειων της Εταιρίας θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

Ειδικότερα εντός του πρώτου τριμήνου του 2021 η Εταιρία εισέπραξε € 6,5 εκ. από τη συνδεδεμένη εταιρία LOV Luxembourg SARL ως μέρος εξόφλησης δανειακής απαίτησης. Επιπρόσθετα στις 24.04.2021, ύστερα από απόφαση της κυβέρνησης, ξεκίνησε η εύρυθμη λειτουργία του Εμπορικού κέντρου ενώ τα μερίσματα πληρωτέα προς τη μητρική εταιρία Lamda Development θα δοθούν όταν υπάρξει διαθέσιμη ρευστότητα.

Επιπρόσθετα, εντός του 2021 η Εταιρία έχει συνάψει προσύμφωνο πώλησης με τη θυγατρική εταιρία του Ομίλου Lamda Development, Lamda Ilida Office S.M.S.A., για την οποία αναμένεται η πώληση της σε τρίτο αντισυμβαλλόμενο. Η μητρική εταιρία Lamda Development SA προχώρησε την 05.05.2021 στην υπογραφή σύμβασης με την εταιρεία «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (Prodea Investments) για την πώληση του συνόλου των μετοχών της κατά 100% θυγατρικής της εταιρείας Lamda Ilida Office S.M.S.A. Η εν λόγω πώληση/μεταβίβαση θα ολοκληρωθεί μετά την εκπλήρωση συγκεκριμένων αναβλητικών αιρέσεων που προβλέπονται στην προαναφερθείσα σύμβαση. Ως απώτατη ημερομηνία πλήρωσης των αναβλητικών αιρέσεων έχει τεθεί η 30.09.2021.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2021

Επιπτώσεις Εξάπλωσης Κορωνοϊού COVID -19

Η Εταιρία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων και των επισκεπτών του Εμπορικού κέντρου ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές.

Η εξάπλωση της πανδημίας έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια όσο και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα. Επίσης, έχει πλήξει κλάδους της Ελληνικής Οικονομίας που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της Εταιρίας, όπως το Λιανικό Εμπόριο. Οι επιπτώσεις στην Εταιρία τόσο για το έτος 2020 όσο και για το Α τετράμηνο του 2021 περιγράφονται αναλυτικά στην παραπάνω ενότητα « ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ».

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εύλογη τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (yields) θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρίας. Ωστόσο, η εξαιρετικά επιτυχής λειτουργία του εμπορικού κέντρου «The Mall Athens» αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής του αξίας. Επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση της αξίας του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας. Η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής συγκυρίας και των επιπτώσεων από την εξάπλωση του του κορωνοϊού COVID -19 είναι πιθανόν να επηρεάσει μελλοντικά τις εμπορικές αξίες των ακινήτων.

Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές αναφέρουν στις εκθέσεις τους ότι το γενικό περιβάλλον κινδύνου στο οποίο λειτουργεί η Εταιρία έχει αυξηθεί κατά την περίοδο αναφοράς, γεγονός που οφείλεται στο συνεχιζόμενο επίπεδο της αβεβαιότητας λόγω της επίπτωσης του Covid-19. Αυτό το περιβάλλον θα μπορούσε να έχει σημαντικό αντίκτυπο στις εκτιμήσεις ακινήτων. Το εμπορικό κέντρο της Εταιρίας αποτιμήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές με βάση την εύλογη αξία, σύμφωνα με την εκτίμηση του Royal Institution of Chartered Surveyors ('RICS).

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ανοιχτές πιστώσεις πελατών καθώς και από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Αναφορικά με τα έσοδα της Εταιρίας, αυτά προέρχονται κυρίως από πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια ενώ εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων.

Τα έσοδα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση, που οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος.

Ωστόσο, η Εταιρία κατά την 31/12/2020 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και κερδοφόρες εταιρίες και δεν διαθέτει συγκέντρωση απαιτήσεων άνω του 10% σε έναν πελάτη. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα, ο πιστωτικός κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις από εκμισθώσεις ακινήτων της Εταιρίας, είναι διαχρονικά χαμηλός λόγω των εγγυήσεων επί των μισθωμάτων που εξασφαλίζει η Εταιρία. Επίσης δεν υφίσταται κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις σε δάνεια σε συνδεδεμένες εταιρίες του Ομίλου Lamda Development.

Επιπρόσθετα ο πιστωτικός κίνδυνος των πελατών περιορίζεται σημαντικά λόγω της πολιτικής του Εταιρίας να λαμβάνει τραπεζικές εγγυητικές επιστολές από τους μισθωτές των ακινήτων.

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

Όσον αφορά τις καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Κατά την 31/12/20, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρείας είναι συγκεντρωμένα σε τραπεζικό οργανισμό στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρεία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς του.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στην εγχώρια αγορά που επηρεάζονται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα και τις εξελίξεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας, στην καθαρή θέση.

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

Η Εταιρία συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με ελάχιστο χρονικό ορίζοντα 6 ετών, τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή και ένα περιθώριο μέχρι 2%.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρίας που κατά την λήξη της διαχειριστικής περιόδου αφορούσε σε προϊόντα κυμαινομένου επιτοκίου ύψους €207,4εκ. με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

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

Η Εταιρία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών καταθέσεων που έχει στο ενεργητικό της. Παρόλα αυτά, το ρίσκο δεν είναι σημαντικό λόγω των χαμηλών επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά. Επιπρόσθετα το δάνειο της Εταιρίας προς την συνδεδεμένη εταιρία LOV Luxembourg SARL είναι σταθερού επιτοκίου καθ' όλη τη διάρκεια του.

Οι παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου γνωστοποιούνται στην σημείωση 3 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020.

Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Με βάση τα υφιστάμενα ταμειακά διαθέσιμα και την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου, η Διοίκηση κρίνει ότι οι μελλοντικές ταμειακές ανάγκες της εταιρείας καλύπτονται επαρκώς για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Ειδικότερα εντός του πρώτου τριμήνου του 2021 η Εταιρία εισέπραξε € 6,5 εκ. από τη συνδεδεμένη εταιρία LOV Luxembourg SARL ως μέρος εξόφλησης δανειακής απαίτησης και σε συνδυασμό με το άνοιγμα του Εμπορικού Κέντρου από τις 24.04.2021, ύστερα από απόφαση της κυβέρνησης, καταδεικνύει ότι η Εταιρία δεν αναμένεται να αντιμετωπίσει πρόβλημα ρευστότητας στο εγγύς μέλλον.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρίας αφορά το ομολογιακό της δανεισμό ποσού έως €220εκ. Σχετική αναφορά γίνεται στην Σημείωση 14 επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020.

Για επιπλέον αναλυτικές πληροφορίες βλέπε σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

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

Ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας είχε ασκηθεί αίτηση ακύρωσης, που αφορούσε στην περιοχή επί της οποίας κατασκευάστηκε το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου και το Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens», ιδιοκτησίας της Εταιρίας. Η εν λόγω αίτηση ακύρωσης στρεφόταν ευθέως κατά του Ν. 3207/ 2003, ο οποίος επέιχε θέση οικοδομικής άδειας για όλα τα κτίσματα που κατασκευάστηκαν επί της παραπάνω έκτασης. Με την με αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ, διαπιστώθηκαν πλημμελείες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του ως άνω έργου με το Ν. 3207/2003. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών ως ιάσιμων, η Εταιρία ανέλαβε τη διαδικασία που επιβαλλόταν μετά από την έκδοση της απόφασης, στο πλαίσιο της οποίας εκδόθηκε το από 24.02.2020 Προεδρικό Διάταγμα περί «Έγκρισης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) στην περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και καθορισμού χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντικής έγκρισης του ΕΧΣ, έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού και επικύρωσης καθορισμού οριογραμμών ρέματος» (ΦΕΚ Δ' 91). Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής, η οποία φυσικά προϋποθέτει τη λειτουργική συνδρομή των αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών, θα διασφαλιστεί η πλήρης και απρόσκοπτη λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου.

Περαιτέρω, η Εταιρία είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7εκατ., προσφεύγοντας εν τέλει κατά της σιωπηρής απόρριψης της εν λόγω επιφύλαξης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Το 2013 η εν λόγω προσφυγή έγινε εν μέρει δεκτή και διατάχθηκε νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου, επιστρεφόμενου κατ' αυτόν τον τρόπο στην Εταιρία ποσού περίπου €9.5εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της Εταιρίας απορρίφθηκε, η δε αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου έγινε δεκτή. Η υπόθεση παραπέμφθηκε εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο, το οποίο αρχικά ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, υποχρεώνοντας τα μέρη να προσκομίσουν στοιχεία για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, εν συνεχεία δε, κατόπιν επανασυζήτησης της υπόθεσης, εξέδωσε οριστική απόφαση με την οποία απέρριψε την προσφυγή, προσδιόρισε το ίδιο την φορολογητέα αξία του ακινήτου και υποχρέωσε την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να διενεργήσει νέα εκκαθάριση του φόρου με βάση την αξία αυτή. Δυνάμει της απόφασης αυτής η Εταιρία κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3εκατ. Κατ' αυτής έχει ασκηθεί αίτηση αναίρεσεως ενώπιον του ΣτΕ, η οποία εκτιμάται από τους νομικούς συμβούλους της Εταιρίας ότι θα έχει υψηλές πιθανότητες επιτυχίας. Ιδίως οι λόγοι αναίρεσεως που αφορούν στον υπολογισμό του φόρου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία, εκτιμάται ότι έχουν ιδιαίτερες υψηλές πιθανότητες επιτυχίας.

Για επιπλέον πληροφορίες αναφορικά με τα λοιπά νομικά θέματα της βλέπε σημείωση 24 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία θέτει την περιβαλλοντική και κοινωνική υπευθυνότητα ως μια βασική παράμετρο σε κάθε επιχειρηματική και εμπορική ανάπτυξή της

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

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

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

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Υποκατάστημα της Εταιρίας αποτελεί το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο THE MALL ATHENS που εδρεύει στο Μαρούσι επί της οδού Α. Παπανδρέου 35.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Η στατιστική δυναμική εικόνα της Εταιρίας παρουσιάζεται συνοπτικά με τους παρακάτω χρηματοοικονομικούς δείκτες ανά έτος ως εξής:

	2020	2019
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	62,7%	98,7%
Καθαρός Δανεισμός / Σύνολο Επενδύσεων	42,9%	30,3%
Καθαρός Δανεισμός /Συνολικά Κεφάλαια	49,3%	34,7%
Αποτελέσματα προ φόρων και Προβλέψεων Επενδυτικών Ακινήτων/ Ίδια Κεφάλαια	4,0%	7,0%

Μαρούσι, 29 Ιουνίου 2021

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ Γ. ΚΑΡΑΤΟΠΟΥΖΗ

ΧΡΗΣΤΟΣ Γ. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΔΤ Ξ 152463

ΑΔΤ ΑΚ 666026

Β. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, 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 2020, 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 Ν. 4548/2018.

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

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (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 Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει 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 Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει 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, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο 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 το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει 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 το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμεστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο 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 Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».



ΠράξιγουατερχαουζΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 29 Ιουνίου 2021
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δέσποινα Μαρίνου

ΑΜ ΣΟΕΛ 17681

Γ. Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	31.12.2020	31.12.2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	463.100.000	483.350.000
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	15	-	7.808
Ενσώματα πάγια	6	1.374.904	1.337.778
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες	7	310.000	260.000
Λοιπές απαιτήσεις	9	57.931.258	16.521.694
		522.716.162	501.477.280
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	3.631.603	43.010.283
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		-	273.529
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	6.078.143	10.546.470
		9.709.746	53.830.282
Σύνολο ενεργητικού		532.425.908	555.307.562
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	3.620.771	29.620.794
Λοιπά αποθεματικά	13	2.559.896	2.559.896
Κέρδη εις νέον		198.968.628	243.719.022
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		205.149.295	275.899.713
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	8	62.452.950	65.789.314
Δάνεια	14	200.364.208	150.300.000
Λοιπές υποχρεώσεις	16	30.407.326	30.397.050
		293.224.485	246.486.364
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	12.745.909	25.798.377
Μερίσματα πληρωτέα	25	16.100.023	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	15	-	8.040
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		280.788	-
Δάνεια	14	4.925.408	7.115.068
		34.052.128	32.921.485
Σύνολο υποχρεώσεων		327.276.613	279.407.849
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		532.425.908	555.307.562

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας Lamda Olympia Village Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων για τη χρήση του 2020 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 29 Ιουνίου 2021.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ Γ. ΚΑΡΑΤΟΠΟΥΖΗ
ΑΔΤ Ξ 152463

ΧΡΗΣΤΟΣ Γ. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ
ΑΔΤ ΑΚ666026

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Μ. ΚΩΤΤΗΣ
ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α' ΤΑΞΕΩΣ 49197

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Σημείωση	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Έσοδα	17	21.305.157	34.128.489
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	(20.250.000)	40.550.000
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	18	(5.779.294)	(4.811.191)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	21	<u>(584.780)</u>	<u>(1.060.350)</u>
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(5.308.917)	68.806.948
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	1.314.682	1.669.340
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	<u>(8.110.656)</u>	<u>(10.497.249)</u>
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης προ φόρων		(12.104.892)	59.979.038
Φόρος εισοδήματος	20	<u>2.354.497</u>	<u>(12.586.787)</u>
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		<u>(9.750.395)</u>	<u>47.392.251</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	<u>(9.750.395)</u>	<u>47.392.251</u>
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	<u>(9.750.395)</u>	<u>47.392.251</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2019	29.620.794	2.105.477	196.781.190	228.507.462
Συνολικά εισοδήματα:				
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	47.392.251	47.392.251
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	-	-	47.392.251	47.392.251
Συναλλαγές με μετόχους:				
Σχηματισμός αποθεματικών	-	454.419	(454.419)	-
31 Δεκεμβρίου 2019	29.620.794	2.559.896	243.719.022	275.899.713
1 Ιανουαρίου 2020	29.620.794	2.559.896	243.719.022	275.899.713
Συνολικά εισοδήματα:				
Ζημιές χρήσης	-	-	(9.750.395)	(9.750.395)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	-	-	(9.750.395)	(9.750.395)
Συναλλαγές με μετόχους:				
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(26.000.023)	-	-	(26.000.023)
Μερίσματα σε μετόχους	-	-	(35.000.000)	(35.000.000)
	(26.000.023)	-	(35.000.000)	(61.000.023)
31 Δεκεμβρίου 2020	3.620.771	2.559.896	198.968.628	205.149.295

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	22	14.274.116	28.279.123
Καταβληθέντες τόκοι		(8.967.280)	(9.881.059)
Καταβληθέντες τόκοι από μισθώσεις		(172)	(476)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(811.297)	(2.836.080)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		4.495.367	15.561.508
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	5,6	(232.681)	(655.765)
Κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδυτικών ακινήτων	5	(11.000.000)	-
Εισπράξεις από χρημ/κά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		-	595.353
Τόκοι που εισπράχθηκαν		38	227
Αύξηση συμμετοχών	7	(50.000)	(50.000)
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(11.282.643)	(110.185)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	12	(26.000.023)	-
Έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων	14	(2.247.775)	-
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	25	(18.899.977)	-
Δάνεια αναληφθέντα	14	221.000.000	-
Αποπληρωμή μισθωμάτων	15	(8.276)	(8.051)
Αποπληρωμή δανεισμού	14	(171.525.000)	(22.600.000)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		2.318.949	(22.608.051)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(4.468.327)	(7.156.728)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	11	10.546.470	17.703.198
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	11	6.078.143	10.546.470

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών πληροφοριών

1. Γενικές πληροφορίες

Στην παρούσα οικονομική έκθεση περιλαμβάνονται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA OLYMPIA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η «Εταιρία»), με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2020, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρίας είναι η εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «THE MALL ATHENS».

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123 Μαρούσι. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας είναι www.lamdaolympiavillage.gr. Η εταιρία LAMDA DEVELOPMENT S.A. («Μητρική» της Εταιρίας) η οποία έχει έδρα το Μαρούσι κατά την 31/12/2020 έχει άμεσα την πλειοψηφία των μετοχών της Εταιρίας, ήτοι ποσοστό 100% και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 29/06/2021.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1. Βάση σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές με βάση την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας η οποία θεωρεί ότι η Εταιρία έχει θέσει σχέδια να αποφύγει σημαντικές αποδιοργανώσεις στις λειτουργίες της και διαθέσιμες χρηματοοικονομικές πηγές που να πληρούν τις λειτουργικές της ανάγκες. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλες και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις από την εξάπλωση του COVID-19. Η συγκεκριμένη απόφαση βασίζεται στην ισχυρή ταμειακή θέση της Εταιρίας κατά την ημερομηνία του ισολογισμού (Σημ. 3.1) και τις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών οι οποίες λαμβάνουν υπόψη την πιθανή επίπτωση της συνέχισης της πανδημίας στην επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρίας, τόσο στην κερδοφορία όσο και στην ρευστότητα.

Επιπτώσεις της Πανδημίας Covid-19 για το έτος 2020

Με απόφαση της κυβέρνησης αναστάλη η λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου της Εταιρίας στις 13.03.2020 μέχρι και την 17.05.2020. Επιπλέον σύμφωνα με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν.4683/2020 (ΦΕΚ Α' 83) οι συνεργάτες καταστημάτων/ μισθωτές, κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο και Ιούνιο 2020 απαλλάχθηκαν από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος. Η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των μισθωμάτων επαγγελματιών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών κυρίως στο χώρο της εστίασης και του πολιτισμού ,ενώ για τους μήνες Νοέμβριο και Δεκέμβριο οι μισθωτές απαλλάχθηκαν από την υποχρέωση καταβολής του 40% του μισθώματος. Πέραν και των ανωτέρω η Εταιρία αποφάσισε να παράσχει επιπλέον έκπτωση 30%, επί του αρχικού συνολικού μισθώματος για τους μήνες Απρίλιο και Μάιο 2020 ενώ για το επόμενο διάστημα του έτους επέκτεινε την παροχή επιπρόσθετων εκπτώσεων προς τους καταστηματάρχες ανάλογα με το βαθμό

επίπτωσης των μέτρων της κυβέρνησης για την αποφυγή της διάδοσης της πανδημίας στην οικονομική της δραστηριότητα.

Επιπροσθέτως, η Εταιρία απώλεσε για τα χρονικά διαστήματα από 13.03.2020 μέχρι και την 17.05.2020 και από 07.11.2020 έως και την 13.12.2020 (χρονικά διαστήματα που το Εμπορικό της Κέντρο ήταν κλειστό), εξ ολοκλήρου τα έσοδα από την εκμετάλλευση του σταθμού αυτοκινήτων, καθώς και τα έσοδα από την διαφημιστική εκμετάλλευση χώρων των εμπορικού κέντρου αλλά και το μεταβλητό μίσθωμα επί των πωλήσεων των καταστηματάρχων. Τα συγκεκριμένα έσοδα έχουν επίσης μειωθεί κατά τα διαστήματα από 18.05.2020 έως 06.11.2020 και από 14.12.2020 έως 31.12.2020 λόγω μείωσης στην επισκεψιμότητα και των πωλήσεων των καταστηματάρχων.

Το αποτέλεσμα των παραπάνω νομοθετικών παρεμβάσεων, των αποφάσεων της Εταιρίας σχετικά με την παροχή πρόσθετης έκπτωσης στους καταστηματάρχες, των μειώσεων των εσόδων από τον σταθμό αυτοκινήτων, των μειώσεων των εσόδων από την διαφημιστική εκμετάλλευση, καθώς και των μειώσεων των εσόδων από τα μεταβλητά μισθώματα έχει πλήρως αποτυπωθεί στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας για την περίοδο από 01.01.2020 έως 31.12.2020.

Ειδικότερα, το EBITDA του Εμπορικού Κέντρου της Εταιρίας την συγκεκριμένη περίοδο παρουσίασε μείωση κατά €13,6εκ περίπου. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι εκτός από τη μείωση των λειτουργικών κερδών, οι αποτιμήσεις σε εύλογη αξία των εμπορικών κέντρων της Εταιρίας μειώθηκαν κατά € 20,3εκ.

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεών της. Επιπρόσθετα οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες του δανείου της Εταιρίας ικανοποιούνται για τη χρήση 2020 και σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

Η Διοίκηση παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων και των επισκεπτών των Εμπορικών Κέντρων, ενώ συμμορφώνεται άμεσα με τις υποχρεώσεις που εκάστοτε επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές.

Επιπτώσεις της Πανδημίας Covid-19 για το έτος 2021

Οι επιπτώσεις της πανδημίας συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας για το έτος 2021. Με απόφαση της κυβέρνησης το Εμπορικό κέντρο της Εταιρίας ήταν κλειστό για το μεγαλύτερο διάστημα από 1.1.2021 μέχρι και την 23.4.2021. Στο χρονικό αυτό διάστημα το Εμπορικό Κέντρο έμεινε ανοιχτό το διάστημα από 18.1.21 έως 31.1.2021 και από την 1.2.2021 έως 7.2.2021 με τη μέθοδο του click inside. Η Κυβέρνηση με νομοθετική ρύθμιση αποφάσισε να απαλλάξει τους καταστηματάρχες από την καταβολή του συνόλου του μισθωμάτος τους για τους μήνες Ιανουάριο έως Απρίλιο. Αντίστοιχα για το ίδιο χρονικό διάστημα η Κυβέρνηση θα αποζημιώσει την Εταιρία καταβάλλοντας το 60% των μισθωμάτων. Λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω νομοθετικές ρυθμίσεις, η απώλεια εισοδήματος από μισθώματα για το πρώτο τετράμηνο του 2021 ανέρχεται στο ποσό των €3,9εκ . Περαιτέρω η εταιρεία έχει απωλέσει εισοδήματα σχετικά με τον σταθμό αυτοκινήτων του Εμπορικού κέντρου, την διαφημιστική εκμετάλλευση και τα μεταβλητά μισθώματα.

Ωστόσο, με σχετική ανακοίνωση του Γενικού Γραμματέα Εμπορίου και του Υφυπουργού Πολιτικής Προστασίας από τις 24.04.2021 επαναλειτουργεί το εμπορικό κέντρο, το οποίο παραμένει ανοιχτό έως και την ημερομηνία δημοσίευσης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

Τέλος, σύμφωνα με ανεξάρτητους εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων τόσο στη χώρα μας όσο και διεθνώς, αλλά και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες ακινήτων διέρχονται μια περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Κατά την 31.03.2021 σύμφωνα με την αποτίμηση του ακινήτου της Εταιρίας που διενεργήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές, η εύλογη αξία των ακινήτων της Εταιρίας ανήλθε σε €464,5εκ. και δεν διαφοροποιείται σημαντικά από την αντίστοιχη εκτίμηση που έχει γίνει στις 31.12.2020 ύψους € 463,1εκ.

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

αναειλημμένων υποχρεώσεών της. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των δάνειων της Εταιρίας θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

Ειδικότερα εντός του πρώτου τριμήνου του 2021 η Εταιρία εισέπραξε € 6,5 εκ. από τη συνδεδεμένη εταιρία LOV Luxembourg SARL ως μέρος εξόφλησης δανειακής απαίτησης. Επιπρόσθετα στις 24.04.2021, ύστερα από απόφαση της κυβέρνησης, ξεκίνησε η εύρυθμη λειτουργία του Εμπορικού κέντρου ενώ τα μερίσματα πληρωτέα προς τη μητρική εταιρία Lamda Development θα δοθούν όταν υπάρξει διαθέσιμη ρευστότητα.

Στην Σημείωση 3 αναφορικά με την «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» παρέχονται πληροφορίες επί της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου της Εταιρίας, καθώς επίσης και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει η Εταιρία βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Επιπλέον της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων, τα ακόλουθα θέματα πρέπει να σημειωθούν ότι μπορεί να έχουν επίπτωση στις λειτουργίες της Εταιρίας στο εγγύς μέλλον.

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

2.2. Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση προτύπων

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 01.01.2020 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς»

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρίες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020)

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο

που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)

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. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισης της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

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. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

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. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

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. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

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 Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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 εταιρείες 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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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 εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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 εταιρείες 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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε δύο ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

2.3. Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας υπολογίζονται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο δραστηριοποιείται («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται σε Ευρώ (€), το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας και το νόμισμα παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κάθε συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη ή ζημιές) που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, καθώς και από τη μετατροπή των χρηματικών στοιχείων από το ξένο στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.4. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα κτίρια και οικοπέδα και αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης καθώς και αν είναι εφαρμόσιμο το κόστος δανεισμού (Σημ. 2.14).

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργής αγοράς 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 λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν 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 αντισταθμίζει 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.

2.5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία περιλαμβάνουν: εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων, μεταφορικά μέσα & μηχανολογικό εξοπλισμό, λογισμικό, έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό.

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιά απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων και εξοπλισμού και τυχόν κόστη δανεισμού.

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

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται.

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

- Κτίρια	20	έτη
- Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	5 – 10	έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5 – 10	έτη
- Λογισμικό	έως 10	έτη

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

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Σημείωση 2.7). Σε περίπτωση διαγραφής παγίων που έχουν απαξιωθεί πλήρως, η αναπόσβεστη αξία αυτών καταχωρείται ως ζημιά στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

2.6. Από κοινού συμφωνίες

Βάσει του ΔΠΧΑ 11 οι επενδύσεις σε από κοινού συμφωνίες ταξινομούνται είτε ως από κοινού δραστηριότητες είτε ως κοινοπραξίες και η ταξινόμηση εξαρτάται από τα συμβατικά δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του κάθε επενδυτή. Η Εταιρία αξιολόγησε τη φύση των επενδύσεων της σε από κοινού συμφωνίες και αποφάσισε ότι αποτελούν κοινοπραξίες.

Οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται και παρουσιάζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας στο κόστος κτήσης μείον τυχόν ζημιά απομείωσης, όπως περαιτέρω περιγράφεται στη σημείωση 7.

2.7. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως, καθώς και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται καθώς και οι συμμετοχές σε κοινοπραξίες υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί.

Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσής του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Οι ζημίες απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην χρήση που προκύπτουν.

2.8. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο).

Η Εταιρία χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτησή τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα
- Απαιτήσεις από πελάτες
- Λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

Αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία που διακρατώνται με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση τους και δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Οι μεταβολές στην τρέχουσα αξία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα εκτός από την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης, τα έσοδα από τόκους και τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές τα οποία αναγνωρίζονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν το περιουσιακό στοιχείο από-αναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος/ζημιά που είχε αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)». Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές αναγνωρίζονται στη γραμμή «Συναλλαγματικές διαφορές» και οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης στις κατηγορίες «Αναπόσβεστο κόστος» και «Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων» επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Το κέρδος/ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)» στην περίοδο στη οποία προκύπτει.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές

Η Εταιρία έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), καθώς και λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος και υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Ενώ τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, η πιθανή ζημιά απομείωσης είναι επουσιώδης.

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

Εμπορικές απαιτήσεις

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρείται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε

σχέση με τις εμπορικές (που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), η Εταιρία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόστηκαν για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

Λοιπές απαιτήσεις

Στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνονται τα ακόλουθα:

A) Δάνεια χορηγηθέντα

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανακλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ροών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 1. Στην κατηγορία αυτή υπάγεται δάνειο που έχει χορηγήσει η Εταιρία στην κοινοπραξία LOV Luxembourg SARL, ύψους €29,9 εκ. Το επιτόκιο είναι 3% σταθερό και το κεφάλαιο αποπληρώνεται ολοσχερώς το 2023 (σημ. 9).

B) Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη απομείωσης περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

2.9. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

2.10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

Οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στον ισολογισμό και στη κατάσταση ταμειακών ροών.

2.11. Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρίας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία.

Πρόσθετα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση νέων μετοχών, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

2.12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι υποχρεώσεις εξόφλησης για προϊόντα ή υπηρεσίες που αποκτήθηκαν από προμηθευτές κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί καταχωρούνται ως τρέχουσες

υποχρεώσεις εάν η εξόφληση είναι απαιτούμενη εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή εντός της φυσιολογικής ροής της λειτουργίας της επιχείρησης εάν ξεπερνά το ένα έτος).

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

2.13. 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.

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 του ισολογισμού.

2.14. Κόστη δανεισμού

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση. Επίσης το αντίστοιχο κόστος δανεισμού προστίθεται στα επενδυτικά ακίνητα.

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση. Επίσης το αντίστοιχο κόστος δανεισμού προστίθεται στα επενδυτικά ακίνητα.

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

2.15. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

2.16. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχων και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με θέματα τα οποία αναγνωρίζονται στο συνολικό εισόδημα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στο συνολικό εισόδημα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρίας με βάση την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού, σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης και κατά την

στιγμή της συναλλαγής, δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές, δεν καταχωρείται. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή ή σε διαφορετικές φορολογητέες οντότητες όπου υπάρχει πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

2.17. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία έχει μία τρέχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις που υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την τακτοποίηση της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμη και αν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

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

2.18. Αναγνώριση εσόδων από μισθώσεις ακινήτων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων απαλλαγμένων από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) και τις εκπτώσεις. Τα έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, παραχωρήσεων χρήσης, και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Το σημαντικότερο τμήμα του εσόδου από λειτουργικές μισθώσεις αφορά στο ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματαρχής στα Εμπορικά Κέντρα (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), το οποίο αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή. Όταν η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας με την σταθερή μέθοδο, μειωτικά του εσόδου. Οι παραχωρήσεις που έγιναν λόγω Covid-19 δεν αφορούσαν τροποποιήσεις συμβάσεων οπότε αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση αποτελεσμάτων στη χρήση που δόθηκαν.

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

2.19. Έσοδα από εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης

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

Τα ανωτέρω έσοδα αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες χώρων στάθμευσης.

2.20. Έσοδα από τόκους

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

2.21. Μισθώσεις

(α) Εταιρία ως μισθωτής

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

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

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

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

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

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

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

(β) Εταιρία ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις Επενδύσεις σε Ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 2.4). Η Σημείωση 2.18 περιγράφει την λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

2.22. Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας. Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται απευθείας αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

2.23. Στρογγυλοποιήσεις

Διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις οικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία της μητρικής εταιρίας Lamda Development S.A., η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων, όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Επιπροσθέτως προς τα ανωτέρω, και όπως έχει περιγραφεί στη σημείωση 2.1 αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα, οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με το πρόγραμμα χρηματοδότησης της Ελλάδας, συνεχίζουν να καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες και τα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρίας στην Ελλάδα. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρίας. Επίσης βλέπε σημείωση 2.1 σχετικά με τι επιπτώσεις και αβεβαιότητα από την πανδημία COVID19.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στην εγχώρια αγορά που επηρεάζονται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα και τις εξελίξεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας, στην καθαρή θέση.

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

Η Εταιρία συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με ελάχιστο χρονικό ορίζοντα 6 ετών, τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή και ένα περιθώριο μέγρι 2%.

iii) Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρίας που κατά την λήξη της διαχειριστικής περιόδου αφορούσε σε προϊόντα κυμαινομένου επιτοκίου ύψους €207,4εκ. με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor 3μήνου.

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

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, μια αύξηση κατά 0,5% των επιτοκίων των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, εφαρμοσμένο για ολόκληρη την περίοδο του 2020, θα οδηγούσε σε μια αύξηση του χρηματοοικονομικού κόστους κατά € 134 χιλ. αντίστοιχα.

Η Εταιρία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών καταθέσεων που έχει στο ενεργητικό της. Παρόλα αυτά, το ρίσκο δεν είναι σημαντικό λόγω των χαμηλών επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά. Επιπρόσθετα το δάνειο της Εταιρίας προς την συνδεδεμένη εταιρία LOV Luxembourg SARL είναι σταθερού επιτοκίου καθ' όλη τη διάρκεια του.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα καθώς επίσης από ανοιχτές πιστώσεις πελατών.

Αναφορικά με τα έσοδα της Εταιρίας, αυτά προέρχονται κυρίως από πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια ενώ εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων.

Τα έσοδα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση, που οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος.

Ωστόσο, η Εταιρία κατά την 31/12/2020 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και κερδοφόρες εταιρίες και δεν διαθέτει συγκέντρωση απαιτήσεων άνω του 10% σε έναν πελάτη. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα, ο πιστωτικός κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις από εκμισθώσεις ακινήτων της Εταιρίας, είναι διαχρονικά χαμηλός λόγω των εγγυήσεων επί των μισθωμάτων που εξασφαλίζει η Εταιρία. Επίσης δεν υφίσταται κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις σε δάνεια σε συνδεδεμένες εταιρίες του Ομίλου Lamda Development.

Οι καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθέσιμων έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κινδύνου ως εξής:

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας	31.12.2020	31.12.2019
Caa2	100.193	867.216
Caa2	5.930.906	-
Aa2	-	9.513.880
	6.031.099	10.381.096

Τα υπόλοιπα ποσό του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις (Σημ. 11).

Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο. Επίσης δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Με βάση τα υφιστάμενα ταμειακά διαθέσιμα, καθώς και αυτά που θα προκύψουν από την ολοκλήρωση της αναχρηματοδότησης και την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου, η Διοίκηση κρίνει ότι οι μελλοντικές ταμειακές ανάγκες της εταιρείας καλύπτονται επαρκώς για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Ειδικότερα εντός του πρώτου τριμήνου του 2021 η Εταιρία εισέπραξε € 6,5 εκ. από τη συνδεδεμένη εταιρία LOV Luxembourg SARL ως μέρος εξόφλησης δανειακής απαίτησης. Επιπρόσθετα στις 24.04.2021, ύστερα από απόφαση της κυβέρνησης, ξεκίνησε η εύρυθμη λειτουργία του Εμπορικού κέντρου ενώ τα μερίσματα πληρωτέα προς τη μητρική εταιρία Lamda Development θα δοθούν όταν υπάρξει διαθέσιμη ρευστότητα.

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

Ποσά σε Ευρώ	Λιγότερο			
	από 1 έτος	Μεταξύ 1 και 2 έτη	Μεταξύ 2 και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
31 Δεκεμβρίου 2020				
Σύνολο δανείων	10.976.775	10.830.395	34.766.472	185.085.810
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12.325.234	30.407.326	-	-
	23.302.009	41.237.721	34.766.472	185.085.810
31 Δεκεμβρίου 2019				
Σύνολο δανείων	11.974.498	159.020.499	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	25.228.180	30.397.050	-	-
	37.202.678	189.417.549	-	-

Η διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη με έναρξη αποπληρωμής από το 2020, με επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και περιθώριο 2,75%. Σχετική αναφορά γίνεται στην Σημείωση 14 επι των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020.

Πέραν των ανωτέρω, στη σημείωση 2.1 αναφέρονται οι επιπτώσεις από την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19 ενώ στη σημείωση 24 αναφέρονται οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της Εταιρίας σε σχέση με λοιπές εγγυήσεις που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας τους από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιβάρυνσεις.

3.2. Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρίας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον με σκοπό να παρέχονται ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς συμμετόχους και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Η Εταιρία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή διάρθρωση μπορεί να μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία για να μειώσει το χρέος.

Σύμφωνα με όμοιες πρακτικές του κλάδου η Εταιρία παρακολουθεί τα απασχολούμενα κεφάλαια με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στον Ισολογισμό) μείον «Χρημ/κά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα». Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως «Ίδια κεφάλαια» όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό συν τον καθαρό δανεισμό.

Το 2020 όπως και το 2019, η στρατηγική της Εταιρίας ήταν να διατηρήσει το συντελεστή μόχλευσης (Καθαρός Δανεισμός προς Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων) ώστε να μην υπερβεί το 60%.

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2020	31.12.2019
Σύνολο δανείων (Σημ. 14)	205.289.616	157.415.068
Μειον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα (Σημ. 11)	(6.078.143)	(10.546.470)
Καθαρός Δανεισμός	199.211.473	146.868.599
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	205.149.295	275.899.713
Συνολικά κεφάλαια	404.360.768	422.768.312
Συντελεστής Μόχλευσης	49%	35%

3.3. Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Η Εταιρία στις γνωστοποιήσεις παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων, ως εξής:

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

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

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

Τα στοιχεία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημ. 5).

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

4.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες αφορούν τα ακόλουθα.

α. Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

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

i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, 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 υφίσταται μια σημαντική εκτιμητική αβεβαιότητα επί των αποτιμήσεων των επενδυτικών ακινήτων κατά την ημερομηνία ισολογισμού σύμφωνα και με τους ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές του εταιρείας, όπως αναφέρεται πλήρως στη σημείωση 5. Αντίστοιχα και οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5.

β. Προβλέψεις αναφορικά με διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις

Η Εταιρία εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις για τις οποίες η Διοίκηση εξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση για να αξιολογεί την πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών συμβούλων. Εάν η ενδεχόμενη χρηματοοικονομική εκροή από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρία καταχωρεί πρόβλεψη στην χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Διοίκηση επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση και πιθανόν να αναθεωρήσει τις εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και τη σχετική εκτίμηση της πιθανής εκροής. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρίας. Στη σημείωση 24 περιγράφονται αναλυτικά όλες οι αντιδικίες και νομικές υποθέσεις που είναι σημαντικές για την Εταιρία καθώς και η εκτίμηση της Διοίκησης αναφορικά με την έκβαση αυτών.

4.2. Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

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

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2020	31.12.2019
1 Ιανουαρίου	483.350.000	425.800.000
Πρόσθετο κόστος επενδύσεων σε ακίνητα	-	17.000.000
Μεταβολές εύλογης αξίας	(20.250.000)	40.550.000
31 Δεκεμβρίου	463.100.000	483.350.000

Επί του επενδυτικού ακινήτου The Mall Athens, υφίστανται βάρη και προσημειώσεις ύψους € 264.000.000 για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων (Σημείωση 14).

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

Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων, διεξάγονται κάθε εξάμηνο ή συχνότερα εφόσον οι συνθήκες της αγοράς 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 την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) οι οποίες είναι βασισμένες σε εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων καθώς και (όπου είναι αυτό εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) των επενδυτικών ακινήτων, 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. Σε ορισμένες περιπτώσεις, όπου κρίνεται απαραίτητο, η αποτίμηση βασίζεται στην μέθοδο των συγκριτικών τιμών. Οι προαναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης εμπίπτουν στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται στην σημείωση 3.

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

- Το προεξοφλητικό επιτόκιο της τελευταίας αποτίμησης διαμορφώθηκε σε 8,25% όπως και κατά την 31/12/2019.
- Το exit yield της τελευταίας αποτίμησης διαμορφώθηκε σε 6.75% όπως και κατά την 31/12/2019.
- 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 2021-2028+, εύρους από +0,75% έως και +1,90%.

Οι σημαντικότερες μεταβλητές αξιολόγησης των επενδυτικών ακινήτων είναι οι παραδοχές αναφορικά με το μελλοντικό EBITDA (συμπεριλαμβανομένου κυρίως συμβατικών μισθωμάτων καθώς και εκτιμήσεων αναφορικά με μελλοντικά μηνιαία μισθώματα) του κάθε επενδυτικού ακινήτου καθώς και τα προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) που εφαρμόζονται για την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων. Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται 4 βασικά σενάρια αναφορικά με την επίπτωση που θα έχουν στις αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων 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 εκ. Ευρώ)	Discount rate +0,25%	Discount rate -0,25%	Exit yields +0,25%	Exit yields -0,25%
The Mall Athens	-7,3	7,4	-7,9	8,5
Ilida,Μαρούσι	-0,6	0,6	-0,6	0,6

Η οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα όπως περιγράφεται στην σημείωση 2.1, και το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη, βάσει των συνθηκών, εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας. Οι μεταβολές της εύλογης αξίας του εμπορικού κέντρου, σε σχέση με αυτές της συγκριτικής περιόδου διαφέρουν καθώς ενσωματώνουν την επίπτωση στο εμπορικό κέντρο της εξάπλωσης του κορωνοϊού COVID-19. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής.

Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές αναφέρουν στις εκθέσεις τους ότι το γενικό περιβάλλον κινδύνου στο οποίο λειτουργεί η Εταιρία έχει αυξηθεί κατά την περίοδο αναφοράς, γεγονός που οφείλεται στο συνεχιζόμενο επίπεδο της αβεβαιότητας λόγω της επίπτωσης του Covid-19. Αυτό το περιβάλλον θα μπορούσε να έχει σημαντικό αντίκτυπο στις εκτιμήσεις ακινήτων. Το εμπορικό κέντρο της Εταιρίας αποτιμήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές με βάση την εύλογη αξία, σύμφωνα με την εκτίμηση του Royal Institution of Chartered Surveyors ('RICS).

Η εξάπλωση του Covid-19, που χαρακτηρίστηκε επίσημα ως «πανδημία» από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επηρεάσει παγκοσμίως τις οικονομικές αγορές. Οι ταξιδιωτικοί και άλλοι περιορισμοί μετακίνησης έχουν τεθεί σε εφαρμογή στις περισσότερες χώρες. Η οικονομική δραστηριότητα επηρεάζεται σε πολλούς τομείς.

Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι εξωτερικοί εκτιμητές θεωρούν ότι μπορούν να βασιστούν λιγότερο σε προγενέστερα δεδομένα της αγοράς για συγκριτικούς σκοπούς με στόχο να προσεγγίσουν την εύλογη αξία. Λόγω της παραπάνω τρέχουσας συγκυρίας, οι εκτιμητές αντιμετωπίζουν μία πρωτοφανή κατάσταση όσον αφορά στην κρίση τους. Η εκτίμησή τους για τον λόγο αυτό υπόκειται σε καθεστώς «αυξημένης αβεβαιότητας» (material valuation uncertainty) όπως αυτή περιγράφεται στο VPS 3 και VGA 10 του RICS Red Book Global. Κατά συνέπεια, μικρότερη βεβαιότητα – και μεγαλύτερος βαθμός προσοχής – συνοδεύει την παρούσα έκθεση σε σχέση με τις συνήθεις συνθήκες. Οι εξωτερικοί εκτιμητές έχουν επιβεβαιώσει ότι η δήλωση «αυξημένη αβεβαιότητα» δεν σημαίνει ότι δεν μπορεί κανείς να βασιστεί στις αποτιμήσεις. Αντίθετα, η παραπάνω δήλωση χρησιμοποιείται για να είναι σαφής και διαφανής με όλα τα μέρη, με επαγγελματικό τρόπο, ώστε κατά τις τρέχουσες έκτακτες συνθήκες, αποδίδεται λιγότερη βεβαιότητα στις αποτιμήσεις από ό, τι θα συνέβαινε διαφορετικά. Εξαιτίας της αυξημένης εκτιμητικής αβεβαιότητας σχετικά με την επίδραση του Covid-19, οι μελλοντικές ταμειακές ροές που ενσωματώθηκαν στα εκτιμητικά μοντέλα, προβλέπουν ενισχυμένη απώλεια ενοικίων, εφαρμογή επιπλέον κενότητας για τις μισθώσεις που θα λήξουν εντός του 2021 και ενίσχυση και χρονική επέκταση των εξόδων λειτουργίας που θα καλυφθούν αποκλειστικά από την εταιρεία για παρατεταμένο χρονικό διάστημα. Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας την 31.12.2020 υπήρξε αρνητική επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων ύψους €20,3εκ. Δεν υπήρξε καμία αλλαγή στη μεθοδολογία αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για τις επενδύσεις σε ακίνητα ως αποτέλεσμα του Covid-19. Η Διοίκηση και οι εξωτερικοί εκτιμητές είναι της άποψης ότι τα προεξοφλητικά επιτόκια 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.

Ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας είχε ασκηθεί αίτηση ακύρωσης, που αφορούσε στην περιοχή επί της οποίας κατασκευάστηκε το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου και το Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens», ιδιοκτησίας της Εταιρίας. Η εν λόγω αίτηση ακύρωσης στρεφόταν ευθέως κατά του Ν. 3207/ 2003, ο οποίος επέιχε θέση οικοδομικής άδειας για όλα τα κτίσματα που κατασκευάστηκαν επί της παραπάνω έκτασης. Με την με αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ, διαπιστώθηκαν πλημμελείες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του ως άνω έργου με το Ν. 3207/2003. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών ως ίσισμων, η Εταιρία ανέλαβε τη διαδικασία που επιβαλλόταν μετά από την έκδοση της απόφασης, στο πλαίσιο της οποίας εκδόθηκε το από 24.02.2020 Προεδρικό Διάταγμα περί «Έγκρισης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) στην περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και καθορισμού χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης,

περιβαλλοντικής έγκρισης του ΕΧΣ, έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού και επικύρωσης καθορισμού οριογραμμών ρέματος» (ΦΕΚ Δ' 91). Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής, η οποία φυσικά προϋποθέτει τη λειτουργική συνδρομή των αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών, θα διασφαλιστεί η πλήρης και απρόσκοπτη λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου.

Η Εταιρία στο πλαίσιο της διαδικασίας εκδόσεως του Π.Δ. για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο «The Mall Athens», αναγνώρισε συνολική υποχρέωση ύψους €17εκ. στις 31.12.2019. Μέρος της υποχρέωσης αυτής, ποσό ύψους €11,0 εκ., εξοφλήθηκε μέσα στο 2020 ενώ το υπόλοιπο πρόσθετο κόστος, ποσό ύψους €6,0εκ., αφορά σε εκτίμηση με βάση τις απαιτήσεις του Π.Δ. και δύναται να αναπροσαρμοσθεί κατά την διαδικασία υλοποίησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από το συγκεκριμένο Π.Δ.

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 καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στην αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας (Σημείωση 2.4). Κατά την 31.03.2021 σύμφωνα με την αποτίμηση του ακινήτου της Εταιρίας που διενεργήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές, η εύλογη αξία των ακινήτων ανήλθε σε €464,5εκ.

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε Ευρώ	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα & μηγ/κός εξοπλισμός	Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Λογισμικό	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος						
1 Ιανουαρίου 2019	130.402	858.732	3.017.657	90.784	27.599	4.125.174
Προσθήκες	-	17.040	637.536	1.189	-	655.765
Μεταφορά σε Επενδύσεις σε Ακίνητα	-	-	27.599	-	(27.599)	-
31 Δεκεμβρίου 2019	130.402	875.772	3.682.793	91.973	-	4.780.940
1 Ιανουαρίου 2020	130.402	875.772	3.682.793	91.973	-	4.780.940
Προσθήκες		103.820	128.861			232.681
31 Δεκεμβρίου 2020	130.402	979.592	3.811.654	91.973	-	5.013.621
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2019	(45.446)	(783.240)	(2.394.113)	(78.264)	-	(3.301.063)
Αποσβέσεις	(6.520)	(10.662)	(122.696)	(2.219)		(142.098)
31 Δεκεμβρίου 2019	(51.966)	(793.902)	(2.516.809)	(80.483)	-	(3.443.161)
1 Ιανουαρίου 2020	(51.966)	(793.902)	(2.516.809)	(80.483)	-	(3.443.161)
Αποσβέσεις	(6.520)	(12.045)	(174.638)	(2.352)		(195.556)
31 Δεκεμβρίου 2020	(58.487)	(805.948)	(2.691.447)	(82.835)	-	(3.638.716)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	78.435	81.870	1.165.984	11.490	-	1.337.779
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	71.915	173.644	1.120.206	9.138	-	1.374.904

Κατά την 31/12/2020, η Εταιρία δεν κατέχει πάγια με συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης και δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί κόστη δανεισμού. Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

7. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	31.12.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο έναρξης	260.000	210.000
Προσθήκες	50.000	50.000
Υπόλοιπο τέλους	310.000	260.000

Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις από κοινού συμφωνίες έχουν ως εξής:

Επωνυμία	Αξία Ισολογισμού	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής
<i>Ποσά σε Ευρώ</i>			
LOV LUXEMBOURG SARL	<u>310.000</u>	Λουξεμβούργο	50,0%
	310.000		

Η συμμετοχή στην προαναφερόμενη κοινοπραξία δεν ενοποιείται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, όπως προβλέπεται από το ΔΠΧΑ 11, διότι η Εταιρία είναι 100% θυγατρική της Lamda Development S.A. και ως εκ τούτου η Εταιρία και η προαναφερόμενη κοινοπραξία ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Lamda Development S.A.

8. 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.

Τα συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	31.12.2020	31.12.2019
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(62.974.022)	(66.152.804)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	521.072	363.491
	(62.452.950)	(65.789.314)

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες διότι άφορα κατά κύριο λόγο προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με διαφορές αποσβέσεων και μεταβολές εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	31.12.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	(65.789.314)	(56.198.475)
Χρέωση/ (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 20)	3.336.363	(9.590.838)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	(62.452.950)	(65.789.314)

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις κατά την διάρκεια της χρήσης χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής παρουσιάζονται παρακάτω. Σημαντική επίδραση στην μεταβολή του αναβαλλόμενου φόρου κατά τη χρήση 2019 είχε η μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις:

(Ποσά σε Εύρω)	Μεταβολές Εύλογης		Σύνολο
	Διαφορά αποσβέσεων	Αξίας Επενδύσεων σε Ακίνητα	
1 Ιανουαρίου 2019	27.603.998	29.115.348	56.719.346
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	1.682.233	9.732.000	11.414.233
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(1.207.117)	(773.658)	(1.980.775)
31 Δεκεμβρίου 2019	28.079.114	38.073.690	66.152.804
1 Ιανουαρίου 2020	28.079.114	38.073.690	66.152.804
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	1.681.218	(4.860.000)	(3.178.782)
31 Δεκεμβρίου 2020	29.760.332	33.213.690	62.974.022

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

(Ποσά σε Εύρω)	Επισφαλείς απαιτήσεις	Λοιπά	Σύνολο
	1 Ιανουαρίου 2019	92.995	427.876
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	(136.546)	(136.546)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(3.720)	(17.115)	(20.835)
31 Δεκεμβρίου 2019	89.275	274.215	363.491
1 Ιανουαρίου 2020	89.275	274.215	363.491
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	157.581	157.581
31 Δεκεμβρίου 2020	89.275	431.796	521.072

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2020	31.12.2019
Πελάτες ^(α)	6.256.577	4.743.626
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(3.196.623)	(2.985.108)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	3.059.954	1.758.519
Φόρος μεταβίβασης ακινήτων ^(β) (Σημ. 24)	16.323.317	16.323.317
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26) ^(γ)	41.598.048	40.283.404
Έξοδα επόμενων χρήσεων	390.435	378.300
Έσοδα από καταστηματαρχες εισηπρακτέα ^(δ)	131.078	512.416
Δοσμένες εγγυήσεις	9.893	198.377
Λοιπές απαιτήσεις	50.136	77.644
Σύνολο	61.562.861	59.531.977

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	57.931.258	16.521.694
Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.631.603	43.010.283
Σύνολο	61.562.861	59.531.977

(α) Το κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» εμφανίζεται αυξημένο σε σχέση με την συγκριτική περίοδο λόγω της αύξησης των απαιτήσεων από καταστηματάρχες των εμπορικών κέντρων εξαιτίας των επιπτώσεων της πανδημίας. Σχετικά με τις απαιτήσεις από καταστηματάρχες η Εταιρία ως εξασφάλιση έναντι του πιστωτικού κινδύνου διακρατεί τραπεζικές εγγυητικές επιστολές.

(β) Η απαίτηση φόρου μεταβίβασης ακινήτων αφορά σε απαίτηση της Εταιρίας από το Ελληνικό Δημόσιο. (Βλέπε Σημ. 24).

(γ) Η Εταιρία έχει χορηγήσει δάνειο στην κοινοπραξία LOV Luxembourg SARL, ύψους €29,9 εκ. Το επιτόκιο είναι 3% σταθερό και το κεφάλαιο αποπληρώνεται ολοσχερώς τον Ιούλιο του 2023.

(δ) Το κονδύλι «Έσοδα από καταστηματάρχες εισπρακτέα» εμφανίζεται σημαντικά μειωμένο σε σχέση με την συγκριτική περίοδο λόγω των μειωμένων πωλήσεων των καταστηματάρχων, εξαιτίας των επιπτώσεων της πανδημίας, η Εταιρεία απώλεσε έσοδα από το αντάλλαγμα επί των πωλήσεων.

Οι εύλογες αξίες των υπολοίπων πελατών και απαιτήσεων είναι ίσες με τις λογιστικές τους αξίες.

Οι μεταβολές των προβλέψεων απομείωσης έχουν ως εξής:

	31.12.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	2.985.108	2.985.108
Σχηματισμός προβλέψεων επισφαλών πελατών (σημ 18)	211.516	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	3.196.623	2.985.108

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό της απομείωσης των απαιτήσεων από μισθώσεις χρησιμοποιώντας πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων πελατών ενώ για τον υπολογισμό της απομείωσης των λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων ακολουθείται η γενική προσέγγιση.

10. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

31 Δεκεμβρίου 2020	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αναπόσβεστο κόστος	31 Δεκεμβρίου 2020	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος
(Ποσά σε Ευρώ)		(Ποσά σε Ευρώ)	
Ενεργητικού		Υποχρεώσεις	
Πελάτες	3.059.954	Ομολογιακός δανεισμός	205.289.616
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	41.598.048	Προμηθευτές	1.949.028
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	60.029	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	30.417.724
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.078.143	Τόκοι πληρωτέοι	15.841
Σύνολο	50.796.174	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	6.059.781
		Σύνολο	243.731.990

31 Δεκεμβρίου 2019	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αναπόσβεστο κόστος	31 Δεκεμβρίου 2019	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος
(Ποσά σε Ευρώ)		(Ποσά σε Ευρώ)	
Ενεργητικού		Υποχρεώσεις	
Πελάτες		Ομολογιακός δανεισμός	157.415.068
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	1.758.519	Προμηθευτές	1.898.548
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	40.283.404	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	30.731.669
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	276.021	Τόκοι πληρωτέοι	1.519.787
Σύνολο	10.546.470	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	17.405.090
	52.864.414	Σύνολο	208.970.163

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2020	31.12.2019
Διαθέσιμα στο ταμείο	47.044	165.374
Διαθέσιμα σε τράπεζες	6.031.099	10.381.096
Σύνολο	6.078.143	10.546.470

Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών.

Η Εταιρία δεν σχημάτισε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας των τραπεζικών διαθεσίμων καθώς ο κίνδυνος ζημιάς λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της είναι επουσιώδης. Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων όπου η Εταιρία διατηρεί τις καταθέσεις της ανατρέξτε στην σημείωση 3.1.β.

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε Ευρώ	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2019	50.204.736	29.620.794	29.620.794
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2019	50.204.736	29.620.794	29.620.794
1 Ιανουαρίου 2020	50.204.736	29.620.794	29.620.794
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(44.067.836)	(26.000.023)	(26.000.023)
31 Δεκεμβρίου 2020	6.136.900	3.620.771	3.620.771

Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση που έλαβε χώρα στις 10.06.2020 αποφασίσθηκε η μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 26.000.023 με αντίστοιχη ακύρωση 44.067.836 μετοχών προκειμένου το αποδεσμευόμενο από την μείωση ενεργητικό της Εταιρίας να καταβληθεί λόγω υπερβάλλουσας ρευστότητας στους μετόχους κατά το λόγο της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο αυτής. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται πλέον σε € 3.620.771, διαιρούμενο σε 6.136.900 μετοχές ονομαστικής αξίας € 0,59 έκαστη.

13. Λοιπά αποθεματικά

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2019	2.067.761	37.717	2.105.477
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	454.419	-	454.419
31 Δεκεμβρίου 2019	2.522.180	37.717	2.559.896
1 Ιανουαρίου 2020	2.522.180	37.717	2.559.896
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	2.522.180	37.717	2.559.896

(α) Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.4548/2018, άρθρο 158) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

(β) Ειδικά και έκτακτα αποθεματικά

Τα έκτακτα αποθεματικά περιλαμβάνουν ποσά αποθεματικών τα οποία έχουν δημιουργηθεί με αποφάσεις Τακτικών Γενικών Συνελεύσεων, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύναται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό κατόπιν σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης και ποσά αποθεματικών τα οποία έχουν σχηματιστεί βάσει διατάξεων της Ελληνικής Νομοθεσίας. Τα ανωτέρω έκτακτα αποθεματικά έχουν σχηματιστεί από φορολογηθέντα κέρδη και ως εκ τούτου δεν υπόκεινται σε περαιτέρω φορολόγηση σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής τους.

14. Δάνεια

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	31.12.2020	31.12.2019
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός	200.364.208	150.300.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	200.364.208	150.300.000
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός	4.925.408	7.115.068
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	4.925.408	7.115.068
Συνολικός δανεισμός	205.289.616	157.415.068

Οι μεταβολές του δανεισμού αναλύονται ως εξής:

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	179.181.829
Έξοδα έκδοσης ομολογιακού δανείου - απόσβεση	833.239
Αποπληρωμή δανεισμού	(22.600.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	157.415.068
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	157.415.068
Ομολογιακός δανεισμός	11.000.000
Αναχρηματοδότηση	210.000.000
Έξοδα έκδοσης ομολογιακού δανείου	(2.247.775)
Έξοδα έκδοσης ομολογιακού δανείου - απόσβεση	647.323
Αποπληρωμή δανεισμού	(171.525.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	205.289.616

Η Εταιρία υπέγραψε την 23.06.2020 με το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.» («ΕΤΕ») πρόγραμμα και σύμβαση κάλυψης για την έκδοση ομολογιακού δανείου ποσού έως €220εκ («Ομολογιακό Δάνειο»), επταετούς διάρκειας με τρεις διακριτές σειρές. Ήδη την 30^η Ιουνίου 2020 εκταμιεύθηκαν από την ΕΤΕ οι δύο εκ των τριών συνολικά σειρών του Ομολογιακού Δανείου, τα ποσά των οποίων χρησιμοποιήθηκαν, για την πλήρη αποπληρωμή του ανεξόφλητου υπολοίπου - κατά την ημερομηνία της εκταμίευσης - (α) του κεφαλαίου του από 30.05.2007 δανείου της LOV αρχικού ποσού €154,1εκ και (β) του κεφαλαίου του από 27.04.2020 υφιστάμενου ενδοομιλικού δανείου της LOV με την μητρική εταιρία Lamda Development S.A. ποσού €11,0εκ ήτοι εκταμιεύθηκε συνολικό ποσό €165,1εκ. Ακολούθως την 31^η Ιουλίου 2020 εκταμιεύθηκε μερικώς και η τρίτη σειρά του Ομολογιακού Δανείου, ποσού €44,9εκ.

Το ομολογιακό δάνειο, καθαρού κεφαλαίου, € 207,4 εκ. που έχει συνάψει η Εταιρία με την ΕΤΕ, με μέσο επιτόκιο 2,75% πλέον Euribor 3μήνου, πρέπει να πληρεί τους 2 ακόλουθους χρηματοοικονομικούς δείκτες (financial covenants):

α) Το Υπόλοιπο Δανείου / Αξία Ακινήτου (loan to value) να μην υπερβαίνει το 65%.

β) Το Debt Service Cover Ratio να είναι μεγαλύτερο ή ίσο του 115%. Ο δείκτης προκύπτει από την διαίρεση των καθαρών μισθωμάτων του δωδεκαμήνου με το άθροισμα των χρηματοοικονομικών εξόδων και των αποπληρωμών κεφαλαίου της χρήσης, τα οποία σχετίζονται με το δάνειο την 31/12/2020. Ο συγκεκριμένος δείκτης αποτελεί ένδειξη για την καλή εξυπηρέτηση των τόκων του δανείου και ο υπολογισμός γίνεται ανά εξάμηνο με στοιχεία 30/06 και 31/12 κάθε έτους για το προηγούμενο δωδεκάμηνο (πραγματικά στοιχεία), όσο και το επόμενο δωδεκάμηνο (πρόβλεψη).

Στο σύνολο του δανεισμού κατά την 31/12/2020 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων ύψους €2,1εκ. (31/12/2019: € 0,5εκ.) εκ των οποίων ποσό ύψους €0,3εκ (31/12/2019: € 0,5 εκ.) αναλογεί σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό ενώ το υπόλοιπο €1,8εκ. σε μακροπρόθεσμο δανεισμό.

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων της Εταιρίας είναι οι εξής:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	31.12.2020	31.12.2019
Μεταξύ 1 και 2 ετών	4.925.544	150.300.000
Μεταξύ 2 και 5 έτη	17.927.233	-
Πάνω από 5 έτη	177.511.431	-
Σύνολο	200.364.208	150.300.000

Κατά τις 31/12/2020 η Εταιρία είχε συμμορφωθεί με τους παραπάνω δείκτες δανεισμού. Τα δάνεια είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες και προσημειώσεις επί των οικοπέδων και κτιρίων της Εταιρίας (Σημείωση 5).

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

15. Μισθώσεις

Η Εταιρεία μισθώνει μέσω λειτουργικών μισθώσεων ενσώματα πάγια που αποτελούν κτίρια. Η μοναδική λειτουργική μίσθωση της Εταιρείας είναι η μίσθωση των γραφείων έδρας της εταιρίας εντός του εμπορικού κέντρου Golden Hall.

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

Οι μεταβολές των δικαιωμάτων χρήσης της Εταιρίας κατά τις περιόδους 01.01-31.12.2019 και 01.01-31.12.2020 παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

Ποσά σε Ευρώ	<u>Κτίρια Γραφείων</u>
Δικαίωμα χρήσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2019	15.615
Απόσβεση	(7.808)
Δικαίωμα χρήσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019	7.808
Ποσά σε Ευρώ	<u>Κτίρια Γραφείων</u>
Δικαίωμα χρήσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2020	7.808
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης απαιτήσεων	64
Απόσβεση	(7.872)
Δικαίωμα χρήσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020	0

Για την περίοδο από 1/1/2020 έως 31/12/2020, η Εταιρία αναγνώρισε ως αποσβέσεις ποσό ύψους €7.872, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρία κατά τις περιόδους 01.01-31.12.2019 και 01.01-31.12.2020 έχουν ως εξής :

Ποσά σε Ευρώ	<u>Κτίρια Γραφείων</u>
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019	15.615
Χρεωστικοί τόκοι	476
Πληρωμές μισθωμάτων	(8.051)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019	8.040
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.040
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-
Σύνολο	8.040

Ποσά σε Ευρώ	<u>Κτίρια Γραφείων</u>
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2020	8.040
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	64
Χρεωστικοί τόκοι	173
Πληρωμές μισθωμάτων	(8.276)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020	0

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2020	31.12.2019
Προμηθευτές	1.949.028	1.898.548
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26) ^(α)	30.417.724	30.731.669
Τόκοι πληρωτέοι ^(β)	15.841	1.519.787
Υποχρεώσεις για ανάπτυξη ακινήτων και αγορά αποθεμάτων	3.297.376	3.297.376
Λοιποί φόροι/ τέλη	335.230	578.236
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	992.810	769.160
Προκαταβολές πελατών	85.445	3.600
Εγγυήσεις πελατών εμπορικού κέντρου	407.326	397.050
Λοιπές υποχρεώσεις ^(γ)	5.652.454	17.000.000
Σύνολο	43.153.235	56.195.427
	31.12.2020	31.12.2019
Μακροπρόθεσμες	30.407.326	30.397.050
Βραχυπρόθεσμες	12.745.909	25.798.377
Σύνολο	43.153.235	56.195.427

(α) Τα € 30 εκ. αφορούν προκαταβολή της Lamda Hida Office για την μελλοντική αγορά του κτιρίου γραφείων “Hida Business Center”. Αναφορικά με τις εξελίξεις της αγοράς βλέπε Σημ. 28.

(β) Η μεταβολή στους τόκους πληρωτέους οφείλεται στην υπογραφή του νέου προγράμματος και σύμβασης κάλυψης ομολογιακού δανείου με νέους όρους συμπεριλαμβανομένων και νέων εκτοκιστικών περιόδων.

(γ) Η Εταιρία στο πλαίσιο της διαδικασίας εκδόσεως του Π.Δ. για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο «The Mall Athens», κατά το 2019 αναγνώρισε συνολική υποχρέωση ύψους €17εκ. . Μέρος της υποχρέωσης αυτής, ποσό ύψους €11,3 εκ., εξοφλήθηκε μέσα στο 2020 ενώ το υπόλοιπο πρόσθετο κόστος, ποσό ύψους €5,7εκ., αφορά σε εκτίμηση με βάση τις απαιτήσεις του Π.Δ. και δύναται να αναπροσαρμοσθεί κατά την διαδικασία υλοποίησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από το συγκεκριμένο Π.Δ..

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

17. Έσοδα

Τα έσοδα της Εταιρίας προέρχονται από την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «The Mall Athens» που βρίσκεται στον Δήμο Αμαρουσίου, στην Αθήνα και αναλύονται ως εξής:

	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
<i>Ποσά σε Ευρώ</i>		
Έσοδα από εκμισθώσεις ακινήτων		
Βασικό αντάλλαγμα	19.012.569	28.547.958
Μεταβλητό αντάλλαγμα	371.579	903.434
Έσοδα από διαφημιστικές ενέργειες προβολής	463.813	902.739
Σύνολο	19.847.961	30.354.131
Λοιπά έσοδα από ακίνητα		
Έσοδα εκμετάλλευσης πάρκινγκ	1.280.630	3.597.197
Λοιπά	176.566	177.161
Σύνολο	1.457.196	3.774.358
Σύνολο πωλήσεων	21.305.157	34.128.489

Η σημαντική μείωση των εσόδων της Εταιρίας οφείλεται κατά κύριο λόγο στις επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19 στα έσοδα από την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου και αφορά εκπτώσεις μισθωμάτων για το έτος 2020 εξαιτίας της υποχρεωτικής απαλλαγής από την υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων βάση νόμου αλλά και επιπλέον εκπτώσεων που δόθηκαν από την Εταιρία. Επιπροσθέτως, η Εταιρία απώλεσε μεγάλο μέρος των εσόδων από την εκμετάλλευση των σταθμών αυτοκινήτων, καθώς και τα έσοδα από την διαφημιστική εκμετάλλευση χώρων του εμπορικού κέντρου αλλά και το μεταβλητό μίσθωμα επί των πωλήσεων των καταστηματαρχών λόγω του lockdown και της μείωσης στην επισκεψιμότητα και στις πωλήσεις των καταστηματαρχών.

18. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Κοινόχρηστες δαπάνες που καλύπτονται από τον ιδιοκτήτη	(2.276.577)	(1.320.267)
Αναλογία κενών χώρων σε κοινόχρηστες δαπάνες	(373.446)	(314.823)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(191.083)	(46.987)
Έξοδα λειτουργίας παρκινγκ	(869.859)	(1.016.029)
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων	(554.304)	(885.325)
Αμοιβές παροχής οικονομικοδιοικητικών υπηρεσιών	(162.490)	(158.992)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(161.500)	(268.338)
Ασφάλιστρα	(388.245)	(371.159)
Αμοιβές δικηγόρων	(1.371)	(1.216)
Μεσιτείες	(159.599)	(97.227)
Επισκευές και συντηρήσεις	(357.651)	(229.919)
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(211.516)	-
Λοιπά έξοδα	(71.656)	(100.910)
Σύνολο	(5.779.294)	(4.811.191)

Οι κοινόχρηστες δαπάνες του εμπορικού κέντρου είναι αυξημένες κατά περίπου €1εκ λόγω της αυξημένης συμμετοχής της Εταιρίας σε αυτές κατά την περίοδο του lockdown.

19. Χρηματοοικονομικά (έξοδα)/έσοδα – καθαρά

Ποσά σε Ευρώ	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Έξοδα τόκων		
- Τόκοι δανειών	(7.216.996)	(9.477.951)
- Τόκοι μισθώσεων	(172)	(476)
- Λοιπα έξοδα και έξοδα δανείων	(893.488)	(1.018.822)
	<u>(8.110.656)</u>	<u>(10.497.249)</u>
Έσοδα τόκων δανείων σε συνδεδεμένα μέρη	1.314.644	1.669.113
Έσοδα τόκων	<u>38</u>	<u>227</u>
Σύνολο	<u>(6.795.974)</u>	<u>(8.827.909)</u>

Το χρηματοοικονομικό κόστος της χρήσης 2020 είναι μειωμένο έναντι της συγκριτικής περιόδου λόγω της αναχρηματοδότησης του τραπεζικού δανεισμού της Εταιρίας, με μείωση του συνολικού επιτοκίου δανεισμού.

20. Φόρος εισοδήματος

Βάσει του άρθρου 22 του νόμου 4646/2019 που ψηφίστηκε στις 12.12.2019, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2019 σε 24% από 28% και για τα έτη 2020 και μετά σε 24%. Ωστόσο, βάσει του άρθρου 120 του νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 17.05.2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής μειώνεται στο 22%.

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

Ποσά σε Ευρώ	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Φόρος χρήσης	(981.867)	(2.995.949)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 8)	3.336.363	(11.550.778)
Επίδραση αλλαγής φορολογικού συντελεστή	-	1.959.940
Σύνολο	<u>2.354.497</u>	<u>(12.586.787)</u>

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

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

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

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	(12.104.892)	59.979.038
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2020-2019: 24%)	2.905.174	(14.394.969)
Εξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(591.477)	(438.746)
Διαφορές για τις οποίες δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	40.800	286.988
Επίδραση αλλαγής φορολογικού συντελεστή	-	1.959.940
Φόροι	<u>2.354.497</u>	<u>(12.586.787)</u>

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές μέχρι και τη χρήση του 2011. Οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της Εταιρίας είναι από το 2013 έως το 2020. Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο65Α), 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, υποχρεούνται 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 επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2013 έως και 2019. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2013 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τη χρήση 2020, ο ειδικός αυτός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά το πρώτο εξάμηνο του 2021.

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 2014 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2020, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Η εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 31.12.2020, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

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

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Λοιπά έσοδα	153.781	310.893
Φόροι -τέλη (ΕΤΑΚ - ΕΕΤΗΔΕ)	(427.929)	(427.929)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(84.100)	(265.482)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(8.276)	(8.051)
Επισφαλείς απαιτήσεις (σημ 9)	-	-
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	(195.556)	(142.098)
(Ζημιά)/Κέρδος αποτίμησης χρεογράφων	-	(287.844)
Λοιπά έξοδα	(22.700)	(239.839)
Σύνολο	(584.780)	(1.060.350)

Η μείωση οφείλεται κατά κύριο λόγο στο γεγονός ότι η Εταιρία δεν κατέχει πλέον χρεόγραφα τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης.

22. Λειτουργικές ταμειακές ροές

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<i>Σημείωση</i>	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		(9.750.395)	47.392.251
Προσαρμογές για:			
Φόρο	20	(2.354.497)	12.586.787
Απομείωση απαιτήσεων	18,21	211.516	-
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	6	195.556	142.098
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	17	7.872	7.808
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	(1.314.682)	(1.669.340)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	8.110.656	10.496.773
Έξοδα τόκων μισθώσεων	19	172	476
Άλλα μη ταμειακά έσοδα/(έξοδα)	21	(41.516)	-
(Αύξηση) Χρημ/κών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	-	880.734
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	20.250.000	(40.550.000)
		15.314.682	29.287.587
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση/(Αύξηση) απαιτήσεων		(722.115)	(1.173.027)
(Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων		(318.451)	164.563
		(1.040.566)	(1.008.464)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		14.274.116	28.279.123

Μεταβολή χρηματοδοτικών δραστηριοτήτων:

	Δανεια	Σύνολο
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2020	157.415.068	157.415.068
Ταμειακές ροές	47.227.225	47.227.225
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	647.323	647.323
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2020	205.289.616	205.289.616

	Δανεια	Σύνολο
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2019	179.181.829	179.181.829
Ταμειακές ροές	(22.600.000)	(22.600.000)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	833.239	833.239
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2019	157.415.068	157.415.068

23. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεσθεί κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Η Εταιρία δεν έχει συμβατικές υποχρεώσεις για τις επισκευές και συντηρήσεις των επενδυτικών της ακινήτων.

24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2020	31.12.2019
Απαιτήσεις		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση υποχρεώσεων από πελάτες	18.099.284	17.752.932
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσως συμβάσεων	5.857.429	5.289.698
Σύνολο	23.956.713	23.042.629

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

- Αναφορικά με την Εταιρία είχε ασκηθεί μία αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) που αφορά στην περιοχή επί της οποίας ανεγέρθη το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου και το Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens». Η αίτηση αυτή εκδικάστηκε στις 03.05.2006 και εκδόθηκε η με αριθμό 391/2008 απόφαση του Ε' Τμήματος του ΣτΕ, με την οποία η υπόθεση παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια του ΣτΕ. Μετά από διαδοχικές αναβολές, η συζήτηση έλαβε χώρα στις 05.04.2013 και εκδόθηκε η με αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας, με την οποία έγινε δεκτή η εν λόγω αίτηση ακύρωσης και ακυρώθηκε η σιωπηρή διαπίστωση από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτηριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων της συμφωνίας προς τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1, περιπτώσεις α, β και γ, και 2 του Ν. 3207/2003 των μελετών του έργου που υποβλήθηκαν σε αυτή. Το Συμβούλιο της Επικρατείας προέβη στην ακύρωση της παραπάνω πράξης, επειδή διαπίστωσε πλημμέλειες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του έργου. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών ως ίσισμων, η Εταιρία ανέλαβε τη διαδικασία που επιβάλλεται μετά από την έκδοση της απόφασης, στο πλαίσιο της οποίας εκδόθηκε πρόσφατα το από 24.02.2020 Προεδρικό Διάταγμα περί «Έγκρισης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) στην περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και καθορισμού χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντικής έγκρισης του ΕΧΣ, έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ)

αυτού και επικύρωσης καθορισμού οριογραμμών ρέματος» (ΦΕΚ Δ' 91). Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής, η οποία φυσικά προϋποθέτει τη λειτουργική συνδρομή των αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών, θα διασφαλιστεί η πλήρης και απρόσκοπτη λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου.

- Περαιτέρω, η Εταιρία είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7εκατ., προσφεύγοντας εν τέλει κατά της σιωπηρής απόρριψης της εν λόγω επιφύλαξης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Το 2013 η εν λόγω προσφυγή έγινε εν μέρει δεκτή και διατάχθηκε νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου, επιστρεφόμενου κατ' αυτόν τον τρόπο στην Εταιρία ποσού περίπου €9.5εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της Εταιρίας απορρίφθηκε, η δε αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου έγινε δεκτή. Η υπόθεση παραπέμφθηκε εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο, το οποίο αρχικά ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, υποχρεώνοντας τα μέρη να προσκομίσουν στοιχεία για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, εν συνεχεία δε, κατόπιν επανασυζήτησης της υπόθεσης, εξέδωσε οριστική απόφαση με την οποία απέρριψε την προσφυγή, προσδιόρισε το ίδιο την φορολογητέα αξία του ακινήτου και υποχρέωσε την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να διενεργήσει νέα εκκαθάριση του φόρου με βάση την αξία αυτή. Δυνάμει της απόφασης αυτής η Εταιρία κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3εκ. Κατ' αυτής έχει ασκηθεί αίτηση αναίρεσεως ενώπιον του ΣτΕ, η οποία εκτιμάται από τους νομικούς συμβούλους της Εταιρίας ότι θα έχει υψηλές πιθανότητες επιτυχίας. Ιδίως οι λόγοι αναιρέσεως που αφορούν στον υπολογισμό του φόρου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία, εκτιμάται ότι έχουν ιδιαίτερες υψηλές πιθανότητες επιτυχίας.
- Η Εταιρία σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο, κατά περίπτωση και κατά εταιρία έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 31/12/2020, δεν έχουν σχηματιστεί σχετικές προβλέψεις. Για λεπτομερή αναφορά σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρίας, βλέπετε σημείωση 20.

25. Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που θα εγκρίνει τα αποτελέσματα της χρήσης 2020 τη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους € 859.166 ήτοι €0,14 ανά μετοχή τα οποία προέρχονται από τα αδιανέμητα κέρδη της χρήσης 2019.

Αντίστοιχα, κατά τις 10.06.2020, με σχετική απόφαση από την Γενική Συνέλευση εγκρίθηκε μέρισμα προς τους μετόχους της εταιρείας ύψους €35.000.000 ήτοι €0,697 ανά μετοχή εκ των οποίων ποσό ύψους € 8.424.893 προέρχονται από τα αδιανέμητα κέρδη της χρήσης 2019 και τα υπόλοιπα € 26.575.107 προέρχονται από τα αδιανέμητα κέρδη των χρήσεων 2013-2018. Εκ των € 35εκ. κατά την 31.12.2020 παραμένει αδιανέμητο ποσό ύψους € 16.100.023.

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη πραγματοποιούνται με εταιρίες του ομίλου LAMDA Development.

Ποσά σε Ευρώ	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
ι) Πωλήσεις υπηρεσιών		
- προς Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	73.670
Σύνολο	-	73.670
ii) Αγορές υπηρεσιών (Διαχείριση ακινήτου και λοιπές υπηρεσίες)		
- από Μητρική	171.456	167.043
- από Λοιπά Συνδεδεμένα μέρη	2.409.133	3.836.576
Σύνολο	2.580.589	4.003.619

iii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές αγαθών/υπηρεσιών

	31.12.2020	31.12.2019
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 16):		
-Μητρική	106.730	50.119
-Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	310.994	681.550
Σύνολο	417.724	731.669

iv) Υπόλοιπο τέλους χρήσης προσυμφώνου πώλησης ακινήτου

	31.12.2020	31.12.2019
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 1):		
-Lamda Pida Office	30.000.000	30.000.000
Σύνολο	30.000.000	30.000.000

v) Δάνειο σε LOV Luxembourg (Σημ. 9)

	31.12.2020	31.12.2019
Αρχή του έτους	40.283.404	38.614.292
Τόκος που πιστώθηκε	1.314.644	1.669.113
Τέλος έτους	41.598.048	40.283.404

vi) Δάνειο από Lamda Development

	31.12.2020	31.12.2019
Αρχή του έτους	-	-
Ανάληψη δανείου	11.000.000	-
Αποπληρωμή δανείου	(11.053.472)	-
Τόκος που χρεώθηκε	53.472	-
Τέλος έτους	-	-

vii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μερίσματα πληρωτέα

	31.12.2020	31.12.2019
Υποχρεώσεις για μερίσματα συνδεδεμένων μερών		
-μητρικής (Lamda Development S.A.)	16.100.023	-
Σύνολο	16.100.023	-

Στο πλαίσιο της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16, οι υποχρεώσεις της εταιρείας προς συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν υποχρεώσεις από μισθώσεις. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρίας με τα συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

	01/01/2020				31/12/2020
Lamda Development S.A.	Υποχρεώσεις από μισθώσεις, αρχικό υπόλοιπο	Πληρωμές μισθώσεων	Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	Τόκοι μισθώσεων	Υποχρεώσεις από μισθώσεις, τελικό υπόλοιπο
	8.040	(8.276)	64	172	-

	01/01/2019				31/12/2019
Lamda Development S.A.	Υποχρεώσεις από μισθώσεις, αρχικό υπόλοιπο	Πληρωμές μισθώσεων	Νέες Συμβάσεις / Τροποποιήσεις Συμβάσεων	Τόκοι μισθώσεων	Υποχρεώσεις από μισθώσεις, τελικό υπόλοιπο
	15.615	(8.051)	-	476	8.040

Επιπλέον, οι αποσβέσεις της Εταιρίας περιλαμβάνουν αποσβέσεις για τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης, που αφορούν συμβάσεις μισθώσεων με τα συνδεδεμένα μέρη, ποσού Ευρώ 7.872.

Η Εταιρία έλαβε δάνειο από την μητρική εταιρία Lamda Development στις 26.05.2020 ύψους € 11εκ. με επιτόκιο 5% το οποίο και αποπληρώθηκε στις 30.06.2020. Σκοπός του δανείου ήταν η κάλυψη ανειλημμένων υποχρεώσεων της Εταιρίας.

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

27. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε, κατά το οικονομικό έτος 2020 και 2019, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	36.900	36.900
Αμοιβές για το φορολογικό πιστοποιητικό	47.200	50.700
Σύνολο	84.100	87.600

28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις πλην των κάτωθι:

Επιπτώσεις της Πανδημίας Covid-19 για το έτος 2021

Οι επιπτώσεις της πανδημίας συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας για το έτος 2021. Με απόφαση της κυβέρνησης το Εμπορικό κέντρο της Εταιρίας ήταν κλειστό για το μεγαλύτερο διάστημα από 1.1.2021 μέχρι και την 23.4.2021. Στο χρονικό αυτό διάστημα το Εμπορικό Κέντρο έμεινε ανοιχτό το διάστημα από 18.1.21 έως 31.1.2021 και από την 1.2.2021 έως 7.2.2021 με τη μέθοδο του click away. Η Κυβέρνηση με νομοθετική ρύθμιση αποφάσισε να απαλλάξει τους καταστηματάρχες από την καταβολή του συνόλου του μισθώματός τους για τους μήνες Ιανουάριο έως Απρίλιο. Αντίστοιχα για το ίδιο χρονικό διάστημα η Κυβέρνηση θα αποζημιώσει την Εταιρία καταβάλλοντας το 60% των μισθώματων. Λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω νομοθετικές ρυθμίσεις, η απώλεια εισοδήματος από μισθώματα για το πρώτο τετράμηνο του 2021 ανέρχεται στο ποσό των €3,9εκ. Περαιτέρω η εταιρεία έχει απωλέσει εισοδήματα σχετικά με τον σταθμό αυτοκινήτων του Εμπορικού κέντρου, την διαφημιστική εκμετάλλευση και τα μεταβλητά μισθώματα. Ωστόσο, με σχετική ανακοίνωση του Γενικού Γραμματέα Εμπορίου και του Υφυπουργού Πολιτικής Προστασίας από τις 24.04.2021 επαναλειτουργεί το εμπορικό κέντρο, το οποίο παραμένει ανοιχτό έως και την ημερομηνία δημοσίευσης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

Επιπρόσθετα, εντός του 2021 η Εταιρία έχει συνάψει προσύμφωνο πώλησης με τη θυγατρική εταιρία του Ομίλου Lamda Development, Lamda Ilida Office S.M.S.A., για την οποία αναμένεται η πώληση της σε τρίτο αντισυμβαλλόμενο. Η μητρική εταιρία Lamda Development SA προχώρησε την 05.05.2021 στην υπογραφή σύμβασης με την εταιρεία «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (Prodea Investments) για την πώληση του συνόλου των μετοχών της κατά 100% θυγατρικής της εταιρείας Lamda Ilida Office S.M.S.A. Η εν λόγω πώληση/μεταβίβαση θα ολοκληρωθεί μετά την εκπλήρωση συγκεκριμένων αναβλητικών αιρέσεων που προβλέπονται στην προαναφερθείσα σύμβαση. Ως απώτατη ημερομηνία πλήρωσης των αναβλητικών αιρέσεων έχει τεθεί η 30.09.2021.

Η Εταιρία δεν αναμένεται να αντιμετωπίσει πρόβλημα ρευστότητας στο εγγύς μέλλον. Ειδικότερα εντός του πρώτου τριμήνου του 2021 η Εταιρία εισέπραξε € 6,5 εκ. από τη συνδεδεμένη εταιρία LOV Luxembourg SARL ως μέρος εξόφλησης δανειακής απαίτησης. Επιπρόσθετα στις 24.04.2021, ύστερα από απόφαση της κυβέρνησης, ξεκίνησε η εύρυθμη λειτουργία του Εμπορικού κέντρου ενώ τα μερίσματα πληρωτέα προς τη μητρική εταιρία Lamda Development θα δοθούν όταν υπάρξει διαθέσιμη ρευστότητα.

Επίσης, βάσει του άρθρου 120 του νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 17.05.2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής μειώνεται στο 22%. Η επίπτωση της μείωσης του φορολογικού συντελεστή από 24% σε 22% θα μειώσει την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση κατά €5,2εκ. μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

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