

ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.



THE ELLINIKON

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023**

**ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.: 115936901000
Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123, Μαρούσι**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
A. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	3
B. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ»)	5
Γ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	7
Δ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2024	13
Ε. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ	16
ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	16
Z. ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	17
II. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	12
III. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023	52
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	52
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	53
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	53
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	54
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	55
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	56
1. Γενικές πληροφορίες	56
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	57
2.1 Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	57
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	58
2.3 Αναταξινομήσεις	62
2.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος	62
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα	62
2.6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	64
2.7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	64
2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	64
2.9 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	65
2.10 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	67
2.11 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης	68
2.12 Αποθέματα	69
2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	70
2.14 Μετοχικό κεφάλαιο	70
2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	70
2.16 Δανεισμός	70
2.17 Κόστη δανεισμού	71
2.18 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία	71
2.19 Παροχές στο προσωπικό	72
2.20 Επιχορηγήσεις	73
2.21 Προβλέψεις	73
2.22 Αναγνώριση εσόδων	74
2.23 Μισθώσεις	76
2.24 Διανομή μερισμάτων	76
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	77
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	77
3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου	82
3.3 Επιμέτρηση εύλογης αξίας	82
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	82
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	83
4.2 Καθοριστικές κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	84
5. Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)	84
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	85
7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	88
8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	88
9. Αποθέματα	89
10. Μισθώσεις	90
11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	91
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	92
13. Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	93
14. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	93
15. Μετοχικό κεφάλαιο	94
16. Λοιπά αποθεματικά	94
17. Δάνεια	95
18. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	97
19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	97
20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	99
21. Προβλέψεις για έργα υποδομής	99
22. Αναβαλλόμενη φορολογία	100
23. Πωλήσεις	102
24. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	103
25. Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων	103
26. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	103
27. Χρηματοοικονομικό κόστος	104

28.	Φόρος εισοδήματος	104
29.	Ανειλημμένες υποχρεώσεις	106
30.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	106
31.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	107
32.	Μερίσματα	108
33.	Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	108
34.	Μεταγενέστερα γεγονότα	108

**Ι. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.»
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1.1.2023 – 31.12.2023**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «ΕΛΛΗΝΙΚΟ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΠΟΛΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ – ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ή «Εταιρία») έχει συνταχθεί με βάση το άρθρο 150-154 του Ν.4548/2018 και αναφέρεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

Α. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η ενδέκατη εταιρική κατά σειρά και περιλαμβάνει τη χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2023 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρίας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και το σκοπό της Εταιρίας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές λογιστικές αρχές αναφέρονται στις επεξηγηματικές σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2023.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τα βασικά οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας κατά τη χρήση από 01.01.2023 έως 31.12.2023 έχουν ως ακολούθως:

ΚΑΘΑΡΗ ΑΞΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (NAV)		
	31.12.2023	31.12.2022
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ εκατ.)	938,7	1.101,0

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
<i>(ποσά σε € εκατ.)</i>	31.12.2023	31.12.2022
Ταμειακά Διαθέσιμα	118,7	164,9
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	1.803,5	1.759,9
Σύνολο Ενεργητικού	2.099,3	2.049,1
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	908,9	1.077,3
Συνολικός Δανεισμός	236,3	89,4
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	908,4	718,0
Σύνολο Υποχρεώσεων	1.190,5	971,8

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ		
	31.12.2023	31.12.2022
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	43,1%	31,4%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	20,6%	7,7%

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ		
(ποσά σε € εκατ.)	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Πωλήσεις	332,0	276,2
Μεικτά Αποτελέσματα (μετά το κόστος πωληθέντων αποθεμάτων)	206,6	153,3
Συνολικά λειτουργικά έξοδα	(100,3)	(78,2)
Συνολικά λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων & λοιπών προσαρμογών	106,3	75,1
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	23,4	93,7
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	(38,9)	-
Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)	90,7	168,8
Καθαρά Αποτελέσματα (μετά από τόκους και φόρους)	32,4	119,2

Οι πωλήσεις της χρήσης 2023 ανήλθαν σε €332,0 εκατ. έναντι €276,2 εκατ. στη χρήση 2022. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στις πωλήσεις σχετιζόμενες με αποθέματα ποσού €297,1 εκατ. στο 2023 (οικόπεδα και οικιστικά ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων εσόδων από συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών, καθώς και εσόδων διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων), αλλά και σε έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων ποσού €15,7 εκατ..

Σε επίπεδο λειτουργικής κερδοφορίας, τα Συνολικά λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων & λοιπών προσαρμογών της χρήσης 2023 ανήλθαν σε €106,3 εκατ. έναντι €75,1 εκατ. στη χρήση 2022. Τα κέρδη EBITDA επιβαρύνθηκαν κατά τη χρήση 2023 με συνολικά έξοδα για το έργο του Ελληνικού ύψους €100,3 εκατ. (2022: €78,2 εκατ.), που είτε πραγματοποιήθηκαν απευθείας από την Εταιρία, είτε μεταχρεώθηκαν από τη LAMDA DEVELOPMENT S.A. (προκαταρτικά έξοδα για την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό), ως αποτέλεσμα της σημαντικής επιτάχυνσης των ρυθμών προετοιμασίας και υλοποίησης του στρατηγικού σχεδίου για το έργο του Ελληνικού, καθώς και από το κόστος πωληθέντων αποθεμάτων ποσού €125,5 εκατ. (2022: €122,9 εκατ.).

Η επανεκτίμηση, από ανεξάρτητο εκτιμητή, της αξίας μέρους του ενεργητικού (Επενδυτικά Ακίνητα) της Εταιρίας βελτίωσε τα αποτελέσματα της χρήσης 2023 προ φόρων κατά €23,3 εκατ. (2022: 93,7 εκατ.).

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα, που δεν έχουν επίπτωση στα ταμειακά διαθέσιμα και αφορούν τη λογιστική αναγνώριση μελλοντικών υποχρεώσεων¹ σχετικά με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό, ανήλθαν το 2023 σε €29,0 εκατ. (2022: €20,7 εκατ.). Επίσης, τα αποτελέσματα του 2023 επιβαρύνθηκαν με το ποσό των €11,1 εκατ. που αφορά σε εξοδοποίηση κόστους έκδοσης μη εκταμιευμένου τραπεζικού δανείου βάσει του ΔΠΧΑ 9 που είχε κεφαλαιοποιηθεί, στο πλαίσιο των τροποποιήσεων που επήλθαν στους βασικούς όρους δανεισμού κατά την υπογραφή των οριστικών συμβάσεων τον Δεκέμβριο 2023, καθώς επίσης και με το ποσό των €38,9 εκατ. που αφορά σε προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων.

Κατά συνέπεια, τα καθαρά αποτελέσματα της Εταιρίας, μετά από φόρους, ανήλθαν στη χρήση 2023 σε κέρδη €32,4 εκατ. έναντι κέρδους €119,2 εκατ. τη χρήση 2022.

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

- Οι **συνολικές ταμειακές εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων** από την έναρξη του έργου έως την 31.03.2024 ανήλθαν σε **€828 εκατ.**
- Τα **αναβαλλόμενα έσοδα από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων**, τα οποία θα αναγνωριστούν σταδιακά στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, ανήλθαν την 31.12.2023 σε **€127 εκατ.**²
- Τα **συνολικά ταμειακά διαθέσιμα την 31.12.2023** ανήλθαν σε **€131 εκατ.** (€165 εκατ. την 31.12.2022).
- Κατά τη διάρκεια του 2023 **δεν εκταμιεύθηκαν τραπεζικά δάνεια για το έργο στο Ελληνικό** (εξαιρουμένου του δανεισμού για τα Ellinikon Malls), παρά την ύπαρξη **εγκεκριμένης πιστωτικής γραμμής από τις δανειστριες τράπεζες ύψους €232 εκατ.**
- Το **Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο** της Εταιρίας ανήλθε σε €1.803 εκατ. την 31.12.2023 αυξημένο κατά περίπου €43 εκατ. έναντι της 31.12.2022, κυρίως λόγω (α) του επιταχυνόμενου

¹ Αφορά την υποχρέωση για την πραγματοποίηση Έργων Υποδομών δημοσίου ενδιαφέροντος (π.χ. δρόμοι, δίκτυα κοινής ωφελείας, υπογειοποιήσεις και πεζογέφυρες κ.α.) τα οποία θα παραδοθούν στο Ελληνικό Δημόσιο με την ολοκλήρωσή τους, χωρίς αντίτιμο.

² Εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων εσόδων από τη λειτουργία της Μαρίνας Αγ. Κοσμά (€3 εκατ.).

ρυθμού εφαρμογής του επενδυτικού πλάνου (αύξηση περίπου €119 εκατ.), (β) των πωλήσεων αποθεμάτων (μείωση περίπου €121 εκατ.), (γ) της αναπροσαρμογής της αξίας (αύξηση περίπου €23 εκατ.), βάσει της επανεκτίμησης της αξίας των επενδυτικών ακινήτων από ανεξάρτητο εκτιμητή, (δ) της πρόβλεψης απομείωσης αξίας αποθεμάτων (μείωση περίπου €39 εκατ.), (ε) του αναθεωρημένου προϋπολογισμού εκτιμώμενου κόστους έργων υποδομών (αύξηση περίπου €64 εκατ.), και (στ) των αποσβέσεων (μείωση περίπου €3 εκατ.).

B. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ»)

Η Εταιρία χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται, οι οποίοι σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2022 διαμορφώνονται ως εξής:

Ορισμοί :

- 1. Λειτουργικό Αποτέλεσμα (EBITDA):** Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις και απομειώσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.
- 2. Συνολικά Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών:** Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) της Εταιρίας στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος, τα κέρδη ή ζημιές από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών καθώς και το αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων.
- 3. Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV):** Ίδια Κεφάλαια αναπροσαρμοσμένα με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση.
- 4. Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο:** Επενδύσεις σε ακίνητα, πλέον Αποθέματα, πλέον Ενσώματα πάγια και Άυλα Περιουσιακά στοιχεία, πλέον Επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις, πλέον Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.
- 5. Συνολικός Δανεισμός :** Δάνεια, πλέον Υποχρεώσεις Μισθώσεων.
- 6. Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός:** Συνολικός Δανεισμός, πλέον Προβλέψεις για έργα υποδομής στο Ελληνικό.
- 7. Καθαρός Συνολικός Δανεισμός :** Συνολικός Δανεισμός, μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων.
- 8. Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός:** Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός, μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης του Δανεισμού.
- 9. Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός / Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο**
- 10. Gearing Ratio: Συνολικός Δανεισμός / (Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Συνολικού Δανεισμού)**

Υπολογισμοί :

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Ίδια Κεφάλαια	908.860	1.077.315
Πλέον: Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	29.878	23.666
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV)	938.738	1.100.981

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Συνολικά λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	106.297	75.110
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	23.350	93.683
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	(38.945)	-
Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)	90.702	168.793
Αποσβέσεις	(3.193)	(1.090)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.038	1
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(46.036)	(25.887)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	43.511	141.817

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Επενδύσεις σε ακίνητα	624.956	616.477
Αποθέματα	1.064.557	1.026.851
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	36.350	39.137
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	722	636
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	76.883	76.835
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	1.803.468	1.759.936

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Δάνεια	230.790	83.710
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.556	5.698
Συνολικός Δανεισμός	236.346	89.408

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Συνολικός Δανεισμός	236.346	89.408
Πλέον: Προβλέψεις για έργα υποδομής στο Ελληνικό	672.048	628.614
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	908.394	718.022

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Συνολικός Δανεισμός	236.346	89.408
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(118.671)	(164.925)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων	(11.893)	-
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	105.782	(75.517)

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	908.394	718.022
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(118.671)	(164.925)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων	(11.893)	-
Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	777.830	553.097

Χρηματοοικονομικοί δείκτες	31.12.2023	31.12.2022
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	43,1%	31,4%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	20,6%	7,7%

Γ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Σημαντικά γεγονότα 2023

Τον Μάρτιο 2023, υπεγράφησαν οι ακόλουθες συμφωνίες στο πλαίσιο της στρατηγικής συνεργασίας μεταξύ της Lamda Development και της TEMES A.E. (που υπογράφηκε το Νοέμβριο 2020) για την από κοινού ανάπτυξη δύο σύγχρονων, πολυτελών ξενοδοχείων 5 αστέρων και των αντίστοιχων τουριστικών-οικιστικών συγκροτημάτων (branded residences) στο παράκτιο μέτωπο του Ελληνικού, με ορίζοντα ολοκλήρωσης της κατασκευής των αναπτύξεων στο τέλος 2026:

- μεταξύ της εταιρίας BELT Riviera A.E. και της Εταιρίας για την απόκτηση εκ μέρους της πρώτης ποσοστού 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας επί ακινήτου έκτασης 80.011 τ.μ. στη Ζώνη Ανάπτυξης «ΠΜ-Α2» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά, στο οποίο, σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, θα αναπτυχθεί ξενοδοχείο 5 αστέρων με 160 δωμάτια, μεγάλους υπαίθριους χώρους και εμβληματικά καταστήματα εστίασης και ψυχαγωγίας δίπλα στη θάλασσα, πολυτελές Beach Club, Health Club με εγκαταστάσεις αναψυχής, γυμναστικής και ομορφιάς, ενώ θα διαθέτει και οικιστικό συγκρότημα 17 επώνυμων πολυτελών κατοικιών/διαμερισμάτων (branded residences) με ανεμπόδιστη θέα προς τη θάλασσα. Η εν λόγω ανάπτυξη θα βρίσκεται δίπλα στην προνομιακή παράκτια οικιστική ζώνη υπερπολυτελών κατοικιών (The Cove Villas και The Cove Residences). Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται σε περίπου €38,3 εκατ., στο οποίο περιλαμβάνεται η αξία κτήσης του ακινήτου ποσού περίπου €22,3 εκατ. και η συμμετοχή στο αναλογούν κόστος υποδομών Μητροπολιτικού Πόλου ποσού περίπου €16 εκατ., και καταβάλλεται σε δόσεις. Η πρώτη δόση ποσού περίπου €12,8 εκατ., πλέον φόρων, καταβλήθηκε με την υπογραφή της συμφωνίας. Η εταιρεία BELT Riviera A.E. ελέγχεται κατά 70% από την TEMES A.E. και 30% από την ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A. (100% θυγατρική του ομίλου Lamda Development).

- μεταξύ της εταιρίας MALT Riviera A.E. και της Εταιρίας για την απόκτηση εκ μέρους της πρώτης ποσοστού 100% του δικαιώματος επιφανείας επί ακινήτου έκτασης 132.821 τ.μ. στη Ζώνη Ανάπτυξης «ΠΜ-Α1» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά, στο οποίο, σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, θα αναπτυχθεί ξενοδοχείο 5 αστέρων με 200 δωμάτια, μεγάλους υπαίθριους χώρους και εμβληματικά καταστήματα εστίασης και ψυχαγωγίας δίπλα στη θάλασσα, πολυτελές Beach Club, Health Club με εγκαταστάσεις αναψυχής, γυμναστικής και ομορφιάς, ενώ θα διαθέτει και οικιστικό συγκρότημα 49 επώνυμων κατοικιών/διαμερισμάτων (branded residences) με ανεμπόδιστη θέα προς τη θάλασσα και τη Μαρίνα Αγ. Κοσμά. Η εν λόγω ανάπτυξη θα βρίσκεται δίπλα στην αναβαθμισμένη Μαρίνα Αγ. Κοσμά και σε μικρή απόσταση από το Riviera Galleria και το εμβληματικό υψηλό κτίριο κατοικιών Riviera Tower. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται σε περίπου €52,5 εκατ., στο οποίο περιλαμβάνεται η αξία κτήσης του δικαιώματος επιφανείας επί του ακινήτου ποσού περίπου €32,5 εκατ. και η συμμετοχή στο αναλογούν κόστος υποδομών Μητροπολιτικού Πόλου ποσού περίπου €20 εκατ., και καταβάλλεται σε δόσεις. Η πρώτη δόση ποσού περίπου €17,5 εκατ., πλέον φόρων, καταβλήθηκε με την υπογραφή της συμφωνίας. Η εταιρεία MALT Riviera A.E. ελέγχεται κατά 70% από την TEMES A.E. και 30% από την ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A. (100% θυγατρική του ομίλου Lamda Development).

Ο σχεδιασμός των μονάδων θα ανατεθεί σε κορυφαία διεθνή αρχιτεκτονικά γραφεία, ενώ η διαχείρισή τους θα ανατεθεί σε διεθνούς φήμης εταιρείες διαχείρισης (hotel operators).

Τον Μάιο 2023 ολοκληρώθηκε η διαδικασία για την επιλογή της Κοινοπραξίας, η οποία θα αναλάβει την ανέγερση του υψηλότερου, «ηράσινου», οικιστικού πύργου στην Ελλάδα, του Riviera Tower. Ο Εργολάβος είναι η κοινοπραξία των εταιριών Bouygues Batiment International και Intrakat, μία συνεργασία μεταξύ μίας εκ των κορυφαίων κατασκευαστικών εταιριών παγκοσμίως, με εξαιρετική φήμη και εκτεταμένη εμπειρία σε μελέτη και κατασκευή υψηλών κτηρίων πολυτελών κατοικιών, και μίας εκ των κορυφαίων κατασκευαστικών εταιριών στην Ελλάδα στον κλάδο των υποδομών και κτηρίων. Με την επιλογή αυτή, η κοινοπραξία των εταιριών Bouygues Batiment International και Intrakat μεταβαίνει στο επόμενο στάδιο της ανέγερσης του Riviera Tower σε συνέχεια της παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών με τη μορφή του Early Contractor Involvement (ECI) και της υλοποίησης της προετοιμασίας και των πρόδρομων εργασιών αναφορικά με το σχεδιασμό, τον προγραμματισμό, την εφοδιαστική αλυσίδα και τη διαχείριση κατασκευής του έργου υπό την ιδιότητα του Early Works Contractor (EWC).

Τον Μάιο 2023 η Εταιρία υπέγραψε σύμβαση με το Πολιτιστικό Κέντρο Εργαζομένων Ολυμπιακής Αεροπορίας (ΠΟΛ.Κ.Ε.Ο.Α.) για την αγοραπωλησία των τεσσάρων μη πλόιμων αεροσκαφών τα οποία

βρίσκονται εντός του Ακινήτου, όπου δημιουργείται η επένδυση του Ελληνικού. Πρόκειται για τέσσερα αεροσκάφη τύπου Boeing 727, Boeing 737, Boeing 747 και BAC1-11 τα οποία περιήλθαν στην πλήρη κυριότητα της εταιρίας. Η συμφωνία ανοίγει μία νέα σελίδα στις σχέσεις των δύο πλευρών και ήταν αποτέλεσμα πολύμηνων διαπραγματεύσεων με στόχο την οριστική επίλυση του ζητήματος της τμηματικής απομάκρυνσης των αεροσκαφών από το Ακίνητο. Η Εταιρία και το ΠΟΛ.Κ.Ε.Ο.Α. δήλωσαν ότι η επίτευξη της μεταξύ τους συμφωνίας θέτει στέρεες βάσεις για την αξιοποίηση της κληρονομιάς της Ολυμπιακής Αεροπορίας. Στο πλαίσιο αυτό, η Συμφωνία προβλέπει την εκπόνηση μελέτης βιωσιμότητας για την αξιοποίηση του Boeing 747, ως χώρου μουσείου. Επιπλέον, το ΠΟΛ.Κ.Ε.Ο.Α. με την πολύτιμη εμπειρία του, θα συμβάλλει μελλοντικά στο ενδεχόμενο δημιουργίας Μουσείου Πολιτικής Αεροπορίας. Η δημιουργία του μεγάλου έργου του Ελληνικού, η μεγαλύτερη αστική ανάπτυξη της Ευρώπης, υλοποιείται με γνώμονα τον σεβασμό στην ιστορική και πολιτιστική παράδοση της περιοχής, ένα όραμα που με συνέπεια υπηρέτησε και το ΠΟΛ.Κ.Ε.Ο.Α. έως σήμερα.

Τον Ιούνιο 2023 η Lamda Development σε συνέχεια των από 25.11.2019, 30.01.2020 και 07.04.2021 σχετικών ανακοινώσεων της, γνωστοποίησε ότι στις 23.06.2023 υπέγραψε με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank A.E.», «Τράπεζα Πειραιώς A.E.», «Τράπεζα Alpha Bank A.E.» συμφωνία για την επικαιροποίηση των βασικών επιχειρηματικών όρων κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού προς την Εταιρία ή/και θυγατρικές του Ομίλου LAMDA DEVELOPMENT με σκοπό τη χρηματοδότηση του έργου του Ελληνικού (το «Έργο»). Η επικαιροποίηση είναι επακόλουθο των ευνοϊκών εξελίξεων στις πωλήσεις κυρίως των οικιστικών αναπτύξεων της πρώτης πενταετίας του Έργου (Φάση Α'), καθώς και της γενικότερα εξαιρετικής πορείας του έργου του Ελληνικού μέχρι σήμερα, όπως αυτή αποτυπώνεται τόσο στην πρόοδο των κατασκευαστικών έργων όσο και στις συνολικές εισπράξεις. Μετά την επικαιροποίηση, το συνολικό ύψος του κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού της Εταιρίας διαμορφώνεται ως εξής:

Κοινοπρακτικός Τραπεζικός Δανεισμός της Εταιρίας Χρηματοδότηση Φάση Α'		
	Νέα Χρηματοδότηση	Παλαιά Χρηματοδότηση
Οικιστικές αναπτύξεις, έργα υποδομών & άλλες αναπτύξεις	€120 εκατ.	€394 εκατ.
Κάλυψη δαπανών ΦΠΑ	€112 εκατ.	€100 εκατ.
Σύνολο Δανείων	€232 εκατ.	€494 εκατ.

Τον Ιούνιο 2023, αναφορικά με την απόκτηση της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., καταβλήθηκε από τη HELLINIKON GLOBAL I S.A., 100% θυγατρική της Lamda Development, η δεύτερη (2η) δόση του Τιμήματος Απόκτησης Μετοχών ποσού €166.650.000, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην από 14.11.2014 Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών (όπως τροποποιήθηκε με την από 19.07.2016 Τροποποιητική Σύμβαση) και στην από 25.06.2021 Σύμβαση Μεταβίβασης Μετοχών. Με την εν λόγω καταβολή έχει καταβληθεί στο ΤΑΙΠΕΔ μέχρι σήμερα ποσό περίπου €467 εκατ., ήτοι 51% του συνολικού τιμήματος €915 εκατ., σύμφωνα με τα οριζόμενα στις προαναφερθείσες συμβάσεις.

Τον Ιούνιο και Ιούλιο 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση από την Εταιρία του δικαιώματος επιφανείας επί τμημάτων της Ζώνης Ανάπτυξης του Παράκτιου Μετώπου του Ελληνικού και ειδικότερα επί γηπέδων συνολικής δομησίμης επιφάνειας μέχρι και 5.790 τ.μ., στην ευρύτερη περιοχή της Μαρίνας του Αγίου Κοσμά (ανάμεσα στο Riviera Tower και το Riviera Galleria). Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανέρχεται σε περίπου €29 εκατ.. Επί των εν λόγω γηπέδων, η ORILINA PROPERTIES έχει αναλάβει την ανάπτυξη αφενός οικιστικού έργου αποτελούμενο από 20 μεζονέτες και αφετέρου κτιρίου που θα περιλαμβάνει χώρους εστίασης, αναψυχής, ευεξίας, εκδηλώσεων, καθώς και πώλησης συναφών προς την εστίαση προϊόντων (Marina Club). Και οι δύο αναπτύξεις φέρουν την υπογραφή του διάσημου Ιάπωνα αρχιτέκτονα Kengo Kuma.

Τον Σεπτέμβριο 2023 η Εταιρία ολοκλήρωσε με αποκλειστικά δική της δαπάνη, ύψους 15 εκατ. ευρώ, και παρέδωσε εντός του χρονοδιαγράμματος που είχε ανακοινώσει, κτιριακό συγκρότημα το οποίο θα λειτουργήσει ως Κέντρο Φροντίδας Ατόμων με αναπηρία. Το πρότυπο αυτό κτιριακό συγκρότημα, στο οποίο θα στεγαστούν 4 σωματεία ΑμεΑ, «Αμυμώνη», «Ερμής», «Νίκη - Victor Artant», «Σύλλογος Ατόμων με Σκλήρυνση κατά Πλάκας», αποτέλεσε κεντρική προτεραιότητα της Εταιρίας, η οποία δεσμεύτηκε και ανέλαβε την ευθύνη το πρώτο κτίριο που θα κατασκευαστεί στο Ελληνικό, να γίνει το νέο σπίτι ευάλωτων συμπολιτών μας. Τα 4 σωματεία, που στεγάζονταν εντός Ελληνικού σε πρόχειρες και ανεπαρκείς για τις ανάγκες τους εγκαταστάσεις μόλις 2.500 τ.μ., μετακόμισαν, εντός του Σεπτεμβρίου του 2023 - με τα έξοδα μεταφοράς τους να αναλαμβάνει και πάλι εξ ολοκλήρου η Εταιρία - σε ένα κτιριακό συγκρότημα που αποτελεί πρότυπο για εγκαταστάσεις Κοινωνικής Φροντίδας σε

ολόκληρη την Ευρώπη. Με συνολική δόμηση 11.500 τ.μ., σε οικόπεδο 7.400 τ.μ. το οποίο έχει ήδη αποδοθεί στον νέο του ιδιοκτήτη, Δήμο Ελληνικού Αργυρούπολης, το νέο Κέντρο Φροντίδας Ατόμων με αναπηρία, διαθέτει μοναδικό περιβάλλοντα χώρο και η δημιουργία του έχει ως στόχο την αναβάθμιση της καθημερινότητας και ένα νέο τρόπο ζωής, πιο εύκολο, περισσότερο λειτουργικό και εξωστρεφή τόσο για παιδιά όσο και για ενήλικες που χρειάζονται, αλλά και δικαιούνται τη βέλτιστη φροντίδα.

Σημαντικά γεγονότα μετά το τέλος της χρήσης 2023 και μέχρι την ημερομηνία ανακοίνωσης των οικονομικών αποτελεσμάτων

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

Τον Απρίλιο 2024 η Lamda Development σε συνέχεια της από 31.01.2022 σχετικής Ανακοίνωσης και στο πλαίσιο της στρατηγικής συνεργασίας μεταξύ της Lamda Development, της Εταιρίας, και εταιρίας του ομίλου BROOK LANE CAPITAL (η Συμφωνία Πλαίσιο – Framework Agreement, υπεγράφη την 27.01.2022) για την ανάπτυξη υπερσύγχρονου πύργου μικτής χρήσης («Mixed Use Tower»), εντός του Επιχειρηματικού Κέντρου («Commercial Hub») στην περιοχή της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, ανακοίνωσε ότι την 28.03.2024 ολοκληρώθηκαν οι υπογραφές των νομικών εγγράφων της συναλλαγής, σε εκτέλεση της από 13.03.2024 Συμφωνίας Μετόχων (Shareholders Agreement), τα οποία καθορίζουν τη συμβατική σχέση των δύο μερών και κατοχυρώνουν την επίσημη συνεργασία τους αναφορικά με την εν λόγω ανάπτυξη. Η εταιρία ειδικού σκοπού ELLINIKON PARK TOWER S.A., η οποία θα αναλάβει την ανάπτυξη του Mixed Use Tower με εκτιμώμενο ύψος συνολικής επένδυσης σχεδόν €500 εκατ., συστάθηκε την 13.03.2024 και ελέγχεται κατά 70% από εταιρία του ομίλου BROOK LANE CAPITAL και 30% από την ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A (100% θυγατρική της Lamda Development). Σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, η ανάπτυξη του Mixed Use Tower, ύψους περίπου 150μ. και περίπου 40 ορόφων, θα περιλαμβάνει τις εξής χρήσεις:

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

Σημαντικά γεγονότα σχετικά με το έργο του Ελληνικού

Συνολικές Ταμειακές εισπράξεις ¹ από πωλήσεις & μισθώσεις ακινήτων/οικοπέδων		
ποσά σε € εκατ.	Έως 31.03.2024	Έως 31.12.2023
Οικιστικές αναπτύξεις	537	413
Πωλήσεις/Μισθώσεις Οικοπέδων²	291	253
Σύνολο	828	666

1. Συνολικά διαθέσιμα στοιχεία από την έναρξη του Έργου. Περιλαμβάνει (α) εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων μέσω συμβολαιογραφικής πράξης και (β) κατατεθειμένες προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση/μισθωση ακινήτων.

2. Περιλαμβάνεται η ενδοομιλική συναλλαγή πώλησης οικοπέδων στις συνδεδεμένες εταιρίες LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. (€187 εκατ.)

Πρόοδος πωλήσεων Οικιστικών Αναπτύξεων

Ο παρακάτω πίνακας εμφανίζει τη σημαντική πρόοδο των πωλήσεων των οικιστικών αναπτύξεων που έχουν διατεθεί μέχρι σήμερα στην αγορά.

Διαθέσιμα στοιχεία: 31.03.2024	Αριθμός Διαμερισμάτων/Οικοπέδων			Συνολική αξία πωλήσεων ¹ (€ εκατ.)
	Πωλήσεις & Προκαταβολές	Διαθέσιμα στην αγορά	Σύνολο Α΄ Φάση Έργου	
Riviera Tower	167	173	173	626
The Cove Residences	105	115	115	284
The Cove Villas (Οικόπεδα)	28	28	28	211²
Σύνολο Παράκτιο Μέτωπο	300	316	316	1.121
Little Athens ³ (1η εκκίνηση πωλήσεων σε 5 έργα)	140	243	459	517

1. Συνολικά μεικτά έσοδα από την πώληση όλων των μονάδων (οικοπέδων/διαμερισμάτων) κατά τη διάρκεια της Α΄ Φάσης του έργου, με την ολοκλήρωση των αγοραπωλησιών.

2. Περιλαμβάνονται τα έσοδα διαχείρισης της κατασκευής από την Εταιρία. Το κόστος κατασκευής αναλαμβάνεται από τους αγοραστάς.

3. Αφορά την 1η εκκίνηση πωλήσεων στα οικιστικά έργα: Park Rise, Pavilion Terraces, Promenade Heights, Atrium Gardens, Trinity Gardens.

Αναφορικά με το **οικιστικό έργο Park Rise** (κτίριο ύψους 50μ σχεδιασμένο από το διάσημο αρχιτεκτονικό γραφείο Bjarke Ingels Group - BIG), έχουν διατεθεί μέχρι σήμερα στην αγορά συνολικά 65 διαμερίσματα. Περαιτέρω, το Δεκέμβριο 2023 και τον Ιανουάριο 2024 ξεκίνησε η προώθηση στο αγοραστικό κοινό επιλεγμένων διαμερισμάτων από τα οικιστικά έργα: (α) **Pavilion Terraces**, (β) **Promenade Heights**, (γ) **Atrium Gardens** και (δ) **Trinity Gardens**. Από το σύνολο των 459 διαμερισμάτων που προβλέπονται για όλα τα ανωτέρω οικιστικά έργα στο Little Athens, κατά την Α΄ Φάση του έργου στο Ελληνικό, έχουν διατεθεί στο αγοραστικό κοινό 243 διαμερίσματα, περίπου 53% του συνόλου. Μέχρι την 31.03.2024 είχαν ήδη κατατεθεί προκαταβολές πελατών για 140 διαμερίσματα (58% των διαμερισμάτων που έχουν διατεθεί στην αγορά), συνολικού ποσού περίπου €19 εκατ.. Η υπογραφή των συμβολαιογραφικών πράξεων για την ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας αναμένεται να ξεκινήσει το Β΄ Τρίμηνο 2024 (κατά την οποία θα εισπράττεται 20% του συνολικού τιμήματος εκάστης, συμπεριλαμβανομένης και της τυχόν κατατεθειμένης προκαταβολής).

Εισπράξεις από πωλήσεις ακινήτων

- **Mixed Use Tower:** την 28.03.2024 εισπράχθηκε η 1^η δόση ποσού περίπου €13 εκατ., πλέον φόρων, αναφορικά με την πώληση του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας επί ακινήτου έκτασης 26.144 τ.μ. εντός του οικοδομικού τετραγώνου Α-Π4.17. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται σε περίπου €39 εκατ. και αφορά την πώληση του εν λόγω ακινήτου στην εταιρεία ειδικού σκοπού ELLINIKON PARK TOWER S.A., η οποία συστάθηκε την 13.03.2024 και ελέγχεται κατά 70%

από εταιρεία του ομίλου BROOK LANE CAPITAL και 30% από την ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A (100% θυγατρική του ομίλου LAMDA Development). Επί του εν λόγω ακινήτου θα αναπτυχθεί ο εμβληματικός πύργος Mixed Use Tower.

- **Marina Residences & Club:** τον Ιούνιο και Ιούλιο 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση του δικαιώματος επιφανείας επί γηπέδων με δυνατότητα συνολικής δομήσιμης επιφάνειας μέχρι και 5.790 τ.μ., στην ευρύτερη περιοχή της Μαρίνας του Αγίου Κοσμά (ανάμεσα στο Riviera Tower και το Riviera Galleria). Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε περίπου 29 εκατ..

Έργα Υποδομών και άλλες κατασκευαστικές εργασίες

Τα κυριότερα ορόσημα μέχρι τα μέσα Απριλίου 2024, αναφορικά με την υλοποίηση του στρατηγικού σχεδίου της Εταιρίας για τα κτιριακά έργα και τα έργα υποδομών στο ακίνητο του Ελληνικού, είναι τα ακόλουθα:

- Μέσα στο 2023 πραγματοποιήθηκαν κεφαλαιουχικές δαπάνες (CAPEX) €171 εκατ. ενώ το συμβασιολογημένο ανεκτέλεστο υπόλοιπο υποχρεώσεων για CAPEX ανήλθε την 31.12.2023 σε περίπου €615 εκατ..
- **Riviera Tower:** η θεμελίωση του πύργου ολοκληρώθηκε τον Οκτώβριο 2023. Επίσης ολοκληρώθηκαν οι εργασίες σκυροδέτησης των 2 υπογείων του πύργου ενώ σε εξέλιξη βρίσκονται οι εργασίες του Podium. Τα πρώτα επίπεδα του πύργου είναι πλέον ορατά από τη Λεωφόρο Ποσειδώνος. Συγκεκριμένα, βρίσκονται σε εξέλιξη οι εργασίες φέροντος οργανισμού της ανωδομής, με τη σκυροδέτηση των δύο (2) κεντρικών πυρήνων ανελκυστήρων/κλιμακοστασίων μέχρι και τον 2^ο όροφο.
- **The Cove Residences:** ολοκληρώθηκαν οι αρχαιολογικές εργασίες στα οικόπεδα του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου καθώς και οι εκσκαφές στο σύνολο των 4 οικόπεδων. Στα οικόπεδα 5-6 ολοκληρώθηκαν και οι εργασίες σκυροδέτησης θεμελίωσης, ενώ στο οικόπεδο 6 ολοκληρώθηκαν οι εργασίες σκυροδέτησης της πλάκας ισογείου. Στα οικόπεδα 7-8 βρίσκονται σε εξέλιξη οι εργασίες σκυροδέτησης της θεμελίωσης.
- **The Cove Villas:** ολοκληρώθηκαν οι απαιτούμενες κατεδαφίσεις, εκδόθηκαν οι οικοδομικές άδειες για 12 οικόπεδα ενώ σε εξέλιξη βρίσκεται η διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας για επιπλέον 7 οικόπεδα.
- **Park Rise (BIG):** η οικοδομική άδεια εκδόθηκε το Δεκέμβριο 2023 ενώ οι πρόδρομες εργασίες/εκσκαφές θα ξεκινήσουν εντός του Απριλίου 2024.
- **Αθλητικό Κέντρο (Sports Complex):** ολοκληρώθηκαν οι εργασίες θεμελίωσης για το κτίριο των κοιτώνων των αθλητών και για το κτίριο διοίκησης της ποδοσφαιρικής εγκατάστασης. Σε εξέλιξη βρίσκονται οι εργασίες της θεμελίωσης του κτιρίου των κερκίδων του στίβου και οι χωματουργικές εργασίες διαμόρφωσης όλου του αθλητικού κέντρου.
- **Υπογειοποίηση Λεωφ. Ποσειδώνος:** έχει ήδη ολοκληρωθεί περίπου 78% των εκσκαφών και 51% των σκυροδετήσεων.
- **Ρέμα Τραχώνων (αντιπλημμυρικά έργα):** έχει ήδη ολοκληρωθεί 80% των εκσκαφών.
- **Κτιριακό συγκρότημα AMEA:** το έργο παραδόθηκε το Σεπτέμβριο 2023 προς χρήση στα 4 σωματεία AMEA. Το Φεβρουάριο 2024 έλαβε πιστοποίηση LEED Platinum.
- **The Ellinikon Experience Park:** το Φεβρουάριο 2024 έλαβε τη διεθνή πιστοποίηση βιωσιμότητας SITES σε επίπεδο Gold, για νέες κατασκευές. Είναι το πρώτο έργο στην Ευρώπη στην κατηγορία Νέες Κατασκευές που λαμβάνει πιστοποίηση SITES (διεθνής πιστοποίηση Sustainable SITES Initiative για το σχεδιασμό, την ανάπτυξη και τη διαχείριση, βιώσιμων, ανθεκτικών τοπίων και υπαίθριων χώρων).

Χρηματοδότηση για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό

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

Στις 07.04.2021, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. υπέγραψε με τις παραπάνω τράπεζες συμφωνία για την επικαιροποίηση των βασικών επιχειρηματικών όρων του τραπεζικού δανεισμού, ως φυσικό επακόλουθο

της εξέλιξης και ωρίμανσης του σχεδιασμού του Ομίλου Lamda Development για τα προβλεπόμενα έργα και επενδύσεις της πρώτης πενταετίας του Έργου. Ο τραπεζικός δανεισμός αφορά στα κάτωθι:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Κοινοπρακτικός Τραπεζικός Δανεισμός της Εταιρίας
Χρηματοδότηση Φάση Α'**

	Νέα Χρηματοδότηση	Παλαιά Χρηματοδότηση
Οικιστικές αναπτύξεις, έργα υποδομών & άλλες αναπτύξεις	€120 εκατ.	€394 εκατ.
Κάλυψη δαπανών ΦΠΑ	€112 εκατ.	€100 εκατ.
Σύνολο Δανείων	€232 εκατ.	€494 εκατ.

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

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

Δ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2024

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

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα της Εταιρίας από συμβάσεις μίσθωσης και ελλιμενισμού αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

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

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

Αναφορικά με την έκθεση στον κίνδυνο των αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι στις 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρία είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο μεταβολής επιτοκίου καθώς το σύνολο του δανεισμού της αποτελείται από δύο δανειακές σειρές συνολικού ποσού €230 εκατ., οι οποίες έχουν αντληθεί από τη LAMDA FINANCE S.A. (100% θυγατρική του Ομίλου LAMDA Development) και προβλέπουν σταθερό επιτόκιο δανεισμού 4,24% πλέον EURIBOR 12-μήνου. Συνεπώς, σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (EURIBOR) θα έχει επίπτωση κατά περίπου €2,3 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρίας (αντίστοιχα και στα προ-φόρων αποτελέσματα της).

Αναφορικά με τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και τις πολεμικές συγκρούσεις στην Ουκρανία και την Μ. Ανατολή, αξίζει να σημειωθεί ότι (α) η Εταιρία δεν διαθέτει θυγατρικές ή/και άλλες επενδύσεις στη Ρωσία/Ουκρανία ή σε περιοχές που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις, (β) στη Μαρίνα Αγ. Κοσμά δεν υφίστανται μακροχρόνιοι πελάτες που να προέρχονται από τις εν λόγω χώρες και (γ) δεν υφίστανται πελάτες προερχόμενοι από τις εν λόγω χώρες που να έχουν καταθέσει προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση διαμερισμάτων και οικοπέδων στο έργο του Ελληνικού.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τις γεωπολιτικές εξελίξεις αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

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

Επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου γίνεται σε επίπεδο Εταιρίας. 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 31.12.2023 είχε ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο αποτελείται από μια σχετικά σταθερή βάση πελατών. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα ο πιστωτικός κίνδυνος των πελατών περιορίζεται σημαντικά λόγω της πολιτικής της Εταιρίας να λαμβάνει τραπεζικές εγγυητικές επιστολές από τους μισθωτές.

Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς 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. Τα υπόλοιπα ποσό του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις. Κατά την 31.12.2023, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας ήταν συγκεντρωμένα σε κυρίως 2 τραπεζικούς οργανισμούς στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της Εταιρίας διεξάγεται σε Ευρώ. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από ορισμένες εμπορικές συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

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

Επομένως, η Εταιρία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022.

Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου συνίσταται κυρίως σε κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών από τον δανεισμό της Εταιρίας που συνάπτεται 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 υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου.

Η έκθεση της Εταιρίας στον κίνδυνο των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς αφορά κυρίως στην μακροπρόθεσμη δανειακή υποχρέωση της Εταιρίας, η οποία αποτελεί ενδοομιλική χρηματοδότηση από τη LAMDA FINANCE S.A. (100% θυγατρική εταιρία του Ομίλου) και διέπεται από κυμαινόμενο επιτόκιο βάση Euribor 12-μήνου, πλέον σταθερό επιτόκιο 4,24%.

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. Συνεπώς, σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (EURIBOR) θα έχει επίπτωση κατά περίπου €2,3 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρίας (αντίστοιχα και στα προ-φόρων αποτελέσματα της).

Επιπλέον των ανωτέρω, η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου ύψους €100 εκατ. σχετικά με τον τραπεζικό δανεισμό για τη χρηματοδότηση για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό, ο οποίος δεν έχει ακόμη εκταμιευτεί, καθώς η Εταιρία διαθέτει την απαραίτητη ρευστότητα για την υλοποίηση του έργου.

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών που αφορά στην διακύμανση των τιμών ενοικίασης των ακινήτων της και κατά κύριο λόγο τον πληθωριστικό κίνδυνο, ο οποίος είναι ελάχιστος, καθώς τα έσοδα της Εταιρίας από συμβάσεις μίσθωσης και ελλιμενισμού αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

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 την εύλογη αξία αυτών των ακινήτων.

Κίνδυνος Ρευστότητας

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

Η Διοίκηση βασισμένη στα υφιστάμενα επίπεδα ρευστών διαθεσίμων αλλά και σε προβλέψεις για τις μελλοντικές ταμειακές ροές είναι πεπεισμένη ότι η Εταιρία θα παράγει επαρκείς ταμειακές ροές από τις συνεχιζόμενες δραστηριότητες της καθώς και από τις χρηματοδοτικές τους δραστηριότητες ώστε να ικανοποιούνται επαρκώς οι μελλοντικές ανάγκες κεφαλαίου κίνησης και οι λοιπές ταμειακές απαιτήσεις. Η Εταιρία και ο όμιλος Lamda Development έχουν καλή φήμη, αξιόλογη πιστοληπτική ικανότητα και άριστη και εποικοδομητική σχέση με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τους χρηματοδοτούν, γεγονός

τα οποία διευκολύνουν τις διαπραγματεύσεις αναφορικά με την αναχρηματοδότηση και την εξασφάλιση πρόσθετων κεφαλαίων ώστε να εκπληρώσουν απρόσκοπτα το επενδυτικό τους πλάνο, γεγονός που αποδεικνύεται από τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την χρηματοδότηση της αξιοποίησης της ακινήτου στο Ελληνικό.

Αναλυτικότερες γνωστοποιήσεις σχετικά με τον κίνδυνο ρευστότητας παρουσιάζονται στη σημείωση [3](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

Εξωτερικοί Παράγοντες

Η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί από εξωτερικούς παράγοντες όπως η πολιτική αστάθεια, η οικονομική αστάθεια καθώς και αλλαγές στα φορολογικά καθεστώτα.

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

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο όμιλος Lamda Development έχει συστήσει Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων (ΜΔΚ) στόχος της οποίας είναι να ενδυναμώσει την κουλτούρα διαχείρισης κινδύνων, ενώ ως αποστολή της έχει την ουσιαστική συμβολή στην ανάπτυξη ενός σύγχρονου πλαισίου λειτουργίας σε όλα τα οργανωτικά επίπεδα για την αναγνώριση, αξιολόγηση και διαχείριση των κινδύνων που αντιμετωπίζει η Εταιρία. Η ΜΔΚ διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι που αναλαμβάνουν οι μονάδες της Εταιρίας συμβαδίζουν με τη διάθεση ανάληψης κινδύνων και τα όρια ανοχής που η ανώτατη διοίκηση καθορίζει και διαμορφώνει.

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες 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.

Οι παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου γνωστοποιούνται επίσης στη σημείωση [3](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

Ε. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

Η Εταιρία δεν έχει σημαντικές ανοιχτές νομικές υποθέσεις εναντίον της, ενώ υπάρχουν και αρκετές ανοιχτές υποθέσεις υπέρ της. Συνεπώς, αν και μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023 δεν μπορούν να εκτιμηθούν προς την βεβαιότητα τελεσιδικίας τους, η Διοίκηση της Εταιρίας συμπεραίνει ότι στο χρόνο που θα τελεσιδικήσουν δεν θα επηρεάσουν αρνητικά σε σημαντικό βαθμό τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας.

ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24 της Εταιρίας γνωστοποιούνται στη σημείωση [31](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

Z. ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η παρούσα Μη Χρηματοοικονομική Κατάσταση αποτελεί μέρος της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (Δ.Σ.) και περιλαμβάνει πληροφορίες που σχετίζονται με τις δραστηριότητες της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (εφεξής «Εταιρία») στις ακόλουθες θεματικές πτυχές, όπως ορίζονται στα άρθρα 151 και 154 Νόμος 4548/2018, κωδικοποιημένος με τον 5019/2023 ΦΕΚ Α' 104/13-06-2018.

1. Σύνομη περιγραφή του επιχειρηματικού μοντέλου
2. Κυριότεροι μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι
3. Περιβαλλοντικά θέματα/κλιματική αλλαγή
4. Κοινωνικά και εργασιακά θέματα
5. Σεβασμός των ανθρωπίνων δικαιωμάτων
6. Θέματα εταιρικής διακυβέρνησης, καταπολέμησης της διαφθοράς και ζητήματα που σχετίζονται με τη δωροδοκία, ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας

Σκοπός της παρεχόμενης μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι η πλήρης και ολοκληρωμένη ενημέρωση των ενδιαφερόμενων μερών σχετικά με τη στρατηγική, τους στόχους και την επίδοση της Εταιρίας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης (συμπεριλαμβανομένων των θυγατρικών του) σε όλη την αλυσίδα αξίας (upstream, midstream, downstream).

Για τη σύνταξη της παρούσας πληροφόρησης υπεύθυνο είναι το Τμήμα Βιώσιμης Ανάπτυξης του Ομίλου LAMDA Development (εφεξής «Όμιλος»), το οποίο αναλαμβάνει να συγκεντρώνει όλη την απαραίτητη πληροφορία και να διαμορφώσει την παρούσα Κατάσταση, σε συνεργασία με τα αρμόδια τμήματα εντός της Εταιρίας. Το Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) εγκρίνει την Ετήσια Οικονομική Έκθεση, μέρος της οποίας αποτελεί και η παρούσα μη χρηματοοικονομική κατάσταση.

1. Σύνομη περιγραφή του επιχειρηματικού μοντέλου

Η Εταιρία

Η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., θυγατρική της LAMDA Development Α.Ε., εξειδικεύεται στην ανάπτυξη, επένδυση και διαχείριση ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, είναι υπεύθυνη για την υπό ανάπτυξη έκταση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά (ανάπλαση του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, καθώς και ανάδειξη του παραλιακού μετώπου), όπου η Εταιρία θα αναπτύξει κατοικίες, ξενοδοχεία, εμπορικούς προορισμούς και συγκροτήματα καταστημάτων, γραφεία, πολιτιστικά και προπονητικά κέντρα και λοιπές υποδομές, μητροπολιτικό πάρκο 2 εκατ. τ.μ., καθώς και προχωρήσει στην ανάπλαση της παράκτιας γραμμής μήκους 3,5 χιλιομέτρων.

Αλυσίδα αξίας

Η Εταιρία επιδιώκει να αναπτύξει ισχυρές και μακροχρόνιες σχέσεις εμπιστοσύνης και αμοιβαίου οφέλους με το σύνολο της αλυσίδας αξίας της.

Upstream	Δραστηριότητες (Midstream)	Downstream
Έργα σε φάση ανάπτυξης		
<ul style="list-style-type: none"> • Τεχνικές εταιρίες και σύμβουλοι • Αρχιτεκτονικά και μελετητικά γραφεία • Κατασκευαστές • Πάροχοι υπηρεσιών (συμβουλευτικές, λογιστικές, νομικές υπηρεσίες, διαφήμιση και επικοινωνία, ασφάλειες) • Εταιρίες τεχνολογίας • Προμηθευτές υλικών • Εταιρίες ασφάλειας 	<ul style="list-style-type: none"> • Υπηρεσίες εξωτερικών τεχνικών, πολεοδομικών συμβούλων, υπηρεσίες marketing • Ανάθεση εργολαβίας, προμήθειες υλικών, υπηρεσίες συμβούλων (επίβλεψη) • Ασφάλιση • Νομικές υπηρεσίες 	<ul style="list-style-type: none"> • Ευρύτερη κοινωνία • Τοπική κοινωνία και αρχές • Πολιτεία και ρυθμιστικές αρχές • Επιχειρηματική κοινότητα • Ακαδημαϊκή και επιστημονική κοινότητα • Αγοραστές • Κοινοπραξίες

Πολιτική και Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Για την Εταιρία, η βιώσιμη ανάπτυξη αποτελεί, ήδη από την έναρξη της λειτουργίας της, κομμάτι της επιχειρηματικής της στρατηγικής και βασικός κατευθυντήριος μοχλός κάθε δραστηριότητάς της. Ευθυγραμμίζοντας τις δράσεις και τους στρατηγικούς στόχους της με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (Sustainable Development Goals – SDGs) του Ο.Η.Ε., αποτυπώνεται η δέσμευσή της να συνεισφέρει θετικά και μακροπρόθεσμα σε ένα βιώσιμο μέλλον, εστιάζοντας στον άνθρωπο, το περιβάλλον, την κοινωνία και την οικονομία.

Από το 2022, η Εταιρία διαθέτει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης καθώς και Σχέδιο Διαχείρισης Βιώσιμης Ανάπτυξης, τα οποία καλύπτουν τους άξονες του περιβάλλοντος, της κοινωνίας και της εταιρικής διακυβέρνησης. Η ευθύνη για την τήρηση της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης και της Στρατηγικής που απορρέει από αυτή, αποτελεί αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Εταιρία έχει διαμορφώσει Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης για το έργο του The Ellinikon, η οποία ολοκληρώθηκε το 2021, έλαβε την έγκριση του Δ.Σ. το 2022 και στη συνέχεια στο τέλος της ίδιας χρονιάς επικαιροποιήθηκε. Αποτελείται από 3 βασικούς πυλώνες, καθένας από τους οποίους διαθέτει μία ευρύτερη στόχευση και επιμέρους περιοχές εστίασης:

1. **Απανθρακοποίηση:** Στόχο αποτελεί η μετάβαση σε μία οικονομία μηδενικού αποτυπώματος άνθρακα σε όλο το φάσμα της επιχειρηματικής δραστηριότητας (επί του παρόντος για το έργο του The Ellinikon) και η ανάπτυξη ανθεκτικότητας σε ένα μεταβαλλόμενο περιβάλλον.
2. **Κυκλικότητα:** Στόχο αποτελούν οι καθαρά μηδενικές επιπτώσεις σχετικά με την κατανάλωση νερού και τη διαχείριση απορριμμάτων.
3. **Άνθρωποι και Ευημερία:** Στόχο αποτελεί η δημιουργία οικονομικής αξίας, η επιτάχυνση της κοινωνικής ευημερίας και η συμμετοχικότητα των ανθρώπων.

Εποπτεία και Διαχείριση θεμάτων βιώσιμης ανάπτυξης

Την συνολική εποπτεία των θεμάτων βιώσιμης ανάπτυξης έχει το Δ.Σ. Το Τμήμα Βιώσιμης Ανάπτυξης του Ομίλου Lamda Development είναι υπεύθυνο για την διαχείριση των επιπτώσεων της LAMDA Development και όλων των θυγατρικών στην οικονομία, το περιβάλλον και την κοινωνία. Το Τμήμα Βιώσιμης Ανάπτυξης είναι υπεύθυνο για την διαμόρφωση, επίβλεψη και ευθυγράμμιση της στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης της Εταιρίας με την συνολική στρατηγική του Ομίλου Lamda Development, καθώς και για την ανάπτυξη, εφαρμογή και παρακολούθηση των στόχων και πρωτοβουλιών καθ' όλη τη διάρκεια του κύκλου ζωής του έργου του The Ellinikon (σχεδιασμός, κατασκευή και λειτουργία), προκειμένου να διασφαλιστούν οι ευρύτεροι στρατηγικοί στόχοι βιώσιμης ανάπτυξης της Εταιρίας.

Η ευθύνη της υλοποίησης των προγραμμάτων βιώσιμης ανάπτυξης, αποτελεί αρμοδιότητα των επιμέρους Διευθύνσεων, σε συνεργασία με το Τμήμα Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου

Από το 2022, η LAMDA Development έχει συντάξει και υιοθετήσει, το Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου για την έκδοση «πράσινων» ομολόγων, σύμφωνα με τα Green Bond Principles (GBP), αναθεώρηση Ιουνίου 2021, του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA). Στόχο αποτελεί η περιγραφή χρήσης των προσόδων των ομολόγων, ο ορισμός των επιλέξιμων κατηγοριών πράσινων επενδύσεων και της διαδικασίας αξιολόγησης και έγκρισης.

Σύμφωνα με το Πλαίσιο, οι κατηγορίες επιλέξιμων «πράσινων» επενδύσεων, που θα συμβάλουν σε συγκεκριμένους περιβαλλοντικούς στόχους, καθώς και στους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (SDGs) του Ο.Η.Ε. είναι:

1. Βιώσιμα κτίρια και βιώσιμοι αστικοί εξωτερικοί χώροι
2. Πράσινη ενέργεια
3. Έξυπνες πόλεις

Κατά το 2023, το έργο του Riviera Tower της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. έκανε χρήση αντληθέντων κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου, ύστερα από την επιτυχή αξιολόγησή του σε σχέση με το Πλαίσιο Πράσινου ομολόγου.

Περισσότερες πληροφορίες για το Πράσινο Ομολόγο θα βρείτε στον ιστότοπο: https://www.lamdadev.com/images/lamda_prasino_omologo.pdf

Συνεργασία με τα ενδιαφερόμενα μέρη

Η Εταιρία επικοινωνεί και αλληλοεπιδρά συνεχώς με τα ενδιαφερόμενα μέρη του, τα οποία ανήκουν είτε στο εσωτερικό είτε στο εξωτερικό του περιβάλλον. Ως βασικά ενδιαφερόμενα μέρη ορίζονται τα άτομα ή ομάδες των οποίων τα συμφέροντα επηρεάζονται ή θα μπορούσαν να επηρεαστούν —θετικά ή αρνητικά— από τις δραστηριότητες της. Ιδιαίτερη σημασία επίσης δίνεται στα ενδιαφερόμενα μέρη που βρίσκονται στις περιοχές όπου η Εταιρία δραστηριοποιείται και διαθέτει επενδυτικά ακίνητα. Βασικό στοιχείο της συνεργασίας αυτής αποτελεί η συνεχής επικοινωνία με τα ενδιαφερόμενα μέρη, με στόχο τη δημιουργία αμοιβαίας εμπιστοσύνης και απρόσκοπτης συνεργασίας.

Ενδιαφερόμενα Μέρη

- Εργαζόμενοι
- Πελάτες, Αγοραστές, Καταναλωτές, Επισκέπτες & Τελικοί Χρήστες
- Προμηθευτές, Συνεργάτες & Εργολάβοι
- Μέτοχοι, Επενδυτές & Πάροχοι Κεφαλαίου & Χρηματοδότησης
- Ευρύτερη Κοινωνία
- Τοπική Κοινωνία & Αρχές
- Πολιτεία & Ρυθμιστικές Αρχές
- Επιχειρηματική Κοινότητα
- Ακαδημαϊκή & Επιστημονική Κοινότητα

Η μέθοδος συνεργασίας

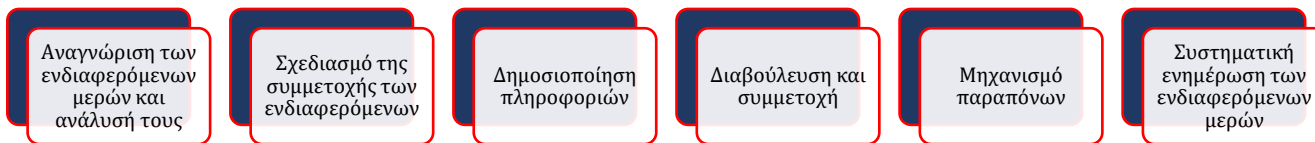
Η συνεργασία με τα ενδιαφερόμενα μέρη αποτελεί τη βάση για τη δημιουργία εποικοδομητικών και ισχυρών σχέσεων, οι οποίες είναι απαραίτητες για την επιτυχημένη διαχείριση κινδύνου ενός έργου. Η συμμετοχή των ενδιαφερόμενων μερών που διαρκεί καθ' όλη τη διάρκεια του The Ellinikon, θα επιτρέψει στην Εταιρία να επιλύει προβλήματα γρηγορότερα και με μικρότερο κόστος.

Η συνεργασία και η επικοινωνία με τα ενδιαφερόμενα μέρη πραγματοποιείται λαμβάνοντας υπόψη τα ακόλουθα:

- Τις ισχύουσες ελληνικές ρυθμιστικές και νομοθετικές απαιτήσεις, συμπεριλαμβανομένης της σχετικής νομοθεσίας της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

- Την περιβαλλοντική και κοινωνική πολιτική της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (ΕΤΑΑ-ΕΒΡΔ), και τις απαιτήσεις της, σχετικά με τη συμμετοχή των ενδιαφερόμενων μερών (ΕΒΡΔ PR10),
- Τη Διαχείριση παραπόνων της ΕΤΑΑ - Σημείωση οδηγίας (2012).

Συγκεκριμένα, η συμμετοχή των ενδιαφερόμενων μερών περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:



Συμμετοχή Ενδιαφερόμενων Μερών

Η χαρτογράφηση και η ιεράρχηση των ενδιαφερομένων μερών πραγματοποιείται σε τακτική βάση. Σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ΕΤΑΑ, η Εταιρία υποχρεούται να εφαρμόζει τις παρακάτω αρχές, σχετικά με τη συμμετοχή των ενδιαφερόμενων μερών και τη δημοσιοποίηση πληροφοριών:

- Παροχή δυνατότητας πρόσβασης σε έγκαιρη, σχετική, κατανοητή και εύκολα προσβάσιμη πληροφορία, χωρίς χειραγώγηση, παρεμβολές, εξαναγκασμό και εκφοβισμό των ενδιαφερόμενων μερών, όπως είναι οι τοπικές κοινωνίες, αλλά και όσοι άλλοι επηρεάζονται άμεσα από το έργο.
- Συμμετοχή των ενδιαφερόμενων μερών, η οποία πρέπει να περιλαμβάνει την ανάδειξη και ανάλυση των ενδιαφερόμενων μερών, το σχεδιασμό της συμμετοχής τους, τη δημοσιοποίηση της πληροφορίας, τη συμμετοχή και συμβουλευτική στήριξη, το μηχανισμό παραπόνων, και τη συνεχή αναφορά στα σχετικά ενδιαφερόμενα μέρη.
- Η φύση και η συχνότητα της συμμετοχής των ενδιαφερόμενων μερών πρέπει να είναι ανάλογη της φύσης και της κλίμακας του έργου και των δυνητικά αρνητικών επιπτώσεων του στις τοπικές κοινωνίες, το περιβάλλον, αλλά και το βαθμό του δημόσιου ενδιαφέροντος.
- Ορισμός σαφών ρόλων, αρμοδιοτήτων και καθορισμός των εργαζομένων της Εταιρίας, υπεύθυνων για την εφαρμογή και τον έλεγχο των δραστηριοτήτων συμμετοχής των ενδιαφερόμενων μερών.

Για το The Ellinikon, έχει αναπτυχθεί Σχέδιο για τη Συμμετοχή των Ενδιαφερόμενων Μερών (PR10), το οποίο περιλαμβάνει την αναγνώριση, την χαρτογράφηση, τη δέσμευση, την πληροφόρηση/δημοσιοποίηση και τις συναντήσεις διαβούλευσης. Η τελευταία αναθεώρηση του Σχεδίου που πραγματοποιήθηκε κατά το 2022, αντικατοπτρίζει τις εξελίξεις που έχουν σημειωθεί από τον Ιούνιο 2020, συμπεριλαμβανομένης της έναρξης των κατασκευαστικών δραστηριοτήτων το 2021 και είναι διαθέσιμο στον ιστότοπο του έργου <https://theellinikon.com.gr>.

Το Σχέδιο απαιτεί συγκεκριμένα:

- Έναρξη των δράσεων συμμετοχής των ενδιαφερόμενων της μερών από το αρχικό στάδιο του σχεδιασμού και στ' συνέχεια καθ' όλη τη διάρκεια του έργου.
- Συστηματική αναγνώριση και χαρτογράφηση των ενδιαφερόμενων μερών.
- Γνωστοποίηση της Εκτίμησης Περιβαλλοντικών και Κοινωνικών Επιπτώσεων (ΕΣΙΑ) του έργου, ώστε να διασφαλιστεί η ουσιαστική διαβούλευση με τα ενδιαφερόμενα μέρη και να τους επιτραπεί να εκφράζουν τις ανησυχίες τους.
- Παροχή αποτελεσματικής διαδικασίας ή μηχανισμού, μέσω του οποίου τα ενδιαφερόμενα μέρη μπορούν να κάνουν σχόλια ή να διατυπώνουν παράπονα.

Επίσης, στη διαδικασία παρακολούθησης και αξιολόγησης για τη συμμετοχή των ενδιαφερόμενων μερών, καταγράφονται όλες οι διαβουλεύσεις που πραγματοποιούνται, όλα τα ζητήματα που τέθηκαν και οι ενέργειες που έγιναν.

Αυτή η διαδικασία συνεπάγεται την καταγραφή της ανατροφοδότησης από τα ενδιαφερόμενα μέρη και τυχόν αλλαγές στη διαδικασία διαβούλευσης. Η αποτελεσματικότητα των δραστηριοτήτων συμμετοχής των ενδιαφερόμενων μερών θα αξιολογηθεί σε σχέση με τους στόχους που ορίζονται στο Σχέδιο.

Αναλυτικότερα, η Εταιρία προβαίνει στις παρακάτω ενέργειες για τη διασφάλιση μίας «ανοιχτής», ενεργούς και ουσιαστικής συμμετοχής και αλληλεπίδρασης των ενδιαφερόμενων μερών με το έργο του The Ellinikon.

- **Προσδιορισμός ενδιαφερόμενων μερών:** Ο στόχος της αναγνώρισης των ενδιαφερόμενων μερών είναι να προσδιοριστούν οι οργανισμοί και τα άτομα τα οποία μπορεί να επηρεαστούν άμεσα ή έμμεσα (θετικά ή αρνητικά, μόνιμα ή προσωρινά) ή έχουν απλώς ενδιαφέρον για το έργο. Η ταυτοποίηση των ενδιαφερόμενων μερών είναι μια συνεχής διαδικασία, που απαιτεί τακτική αναθεώρηση και ενημέρωση, καθώς το έργο εξελίσσεται. Η Εταιρία έχει εντοπίσει όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, προσδιορίζοντας τη σχέση τους με το έργο και τα δυνητικά σημεία επίδρασης του έργου σε αυτά. Ο κατάλογος μπορεί να ενημερωθεί και να τροποποιηθεί κατά τη διάρκεια της ανάπτυξης του έργου.
- **Διαμόρφωση πλάνου συμμετοχής ενδιαφερόμενων μερών:** Κατά τη διάρκεια του έργου, η Εταιρία εξασφαλίζει ότι θα πραγματοποιούνται διαβουλεύσεις με όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, τα οποία πρέπει να εκπροσωπούνται επαρκώς για να αποτυπωθούν συγκεκριμένες ανάγκες. Επίσης, τονίζεται ότι τα ενδιαφερόμενα μέρη θα ενημερώνονται για αποφάσεις και αλλαγές που τους αφορούν καθ' όλη τη διάρκεια του έργου, ενώ οι διαβουλεύσεις θα είναι αντικειμενικές και όχι χειραγωγούμενες. Όλη η διαδικασία συμμετοχής θα τεκμηριώνεται επαρκώς.
- **Ουσιαστικές διαβουλεύσεις:** Η Εταιρία σκοπεύει να διοργανώνει δημόσιες διαβουλεύσεις με την τοπική κοινότητα, μέσα από ειδική εφαρμογή διαθέσιμη σε κινητά τηλέφωνα, προκειμένου να πετύχει διάλογο δύο κατευθύνσεων με τα ενδιαφερόμενα μέρη σχετικά με το έργο. Οι διαβουλεύσεις θεωρούνται βασικό στοιχείο τόσο της συμμετοχής των ενδιαφερόμενων μερών για την Εταιρία όσο και για την παράδοση επιτυχημένων έργων.
- **Δημοσιοποίηση πληροφορίας:** Για την Εταιρία, η δημοσιοποίηση πληροφοριών σχετικά με το έργο είναι απαραίτητη, για να βοηθήσει τα ενδιαφερόμενα μέρη να κατανοήσουν και να αξιολογήσουν τους κινδύνους, τις επιπτώσεις και τις ευκαιρίες του έργου. Συγκεκριμένα, η Εταιρία υιοθετεί μηχανισμούς για να εξασφαλίσει ότι η πληροφορία που αφορά τα παρακάτω, παραμένει πάντα επικαιροποιημένη και διαθέσιμη στα ενδιαφερόμενα μέρη:
 - ο Τον τύπο και τη διάρκεια των επιμέρους δραστηριοτήτων του έργου.
 - ο Πιθανούς κινδύνους και επιδράσεις του έργου, καθώς και συγκεκριμένα μέσα για την ελαχιστοποίηση αυτών.
 - ο Συμμετοχή και διαβούλευση των ενδιαφερόμενων μερών.
 - ο Δίαυλους επικοινωνίας και χρονοδιαγράμματα.

Διαδικασία υποβολής παραπόνων ή υποδείξεων (Grievance mechanism)

Ο Όμιλος έχει αναπτύξει μια διαδικασία υποβολής παραπόνων/υποδείξεων/καταγγελιών, αποσκοπώντας στην οικοδόμηση και διατήρηση εμπιστοσύνης με όλα τα εξωτερικά ενδιαφερόμενα μέρη, την πρόληψη πιθανών δυσμενών συνεπειών λόγω της ανεπαρκούς αντιμετώπισης αυτών, την αναγνώριση και τη διαχείριση των ανησυχιών των ενδιαφερόμενων μερών και, κατά συνέπεια, την αποτελεσματική διαχείριση κινδύνου. Η διαδικασία αφορά σε όλες τις θυγατρικές του Ομίλου.

Η διαδικασία υποβολής παραπόνων ή υποδείξεων είναι ανοιχτή και προσβάσιμη σε όλους, ώστε να αντιμετωπίζονται σχόλια και παράπονα άμεσα και αποτελεσματικά με δίκαιο, κοινωνικά αποδεκτό και απόλυτα διαφανή τρόπο.

Ο Όμιλος συλλέγει τα καταγεγραμμένα παράπονα μία φορά την εβδομάδα και προχωρά στη σχετική καταγραφή τους για την αποτελεσματική τους διαχείριση. Όλα τα αιτήματα προωθούνται στο αρμόδιο Τμήμα Εταιρικής Επικοινωνίας, το οποίο έχει την ευθύνη να επικοινωνεί με το ενδιαφερόμενο μέρος, ώστε να του παρέχει τις απαραίτητες πληροφορίες και να καταγράψει την εμπειρία του στη χρήση του μηχανισμού, καθώς και τη διευθέτηση του παραπόνου.

2. Ανάλυση ουσιαστικότητας

Στο πλαίσιο της συνεχούς βελτίωσης της προσέγγισης σε θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης, το 2023, ο Όμιλος διεξήγαγε για πρώτη φορά ανάλυση διπλής ουσιαστικότητας υιοθετώντας τη νέα μεθοδολογία των Ευρωπαϊκών Προτύπων Υποβολής Εκθέσεων Βιωσιμότητας (ESRS), ώστε να ιεραρχήσει:

- Τα θέματα του Ομίλου που παρουσιάζουν ή ενδέχεται να παρουσιάσουν τις σημαντικότερες θετικές και αρνητικές οικονομικές, περιβαλλοντικές και κοινωνικές επιδράσεις,

συμπεριλαμβανομένων των επιδράσεων στα ανθρώπινα δικαιώματα σε όλη την αλυσίδα αξίας (ουσιαστικότητα επιδράσεων).

- Τους οικονομικούς κινδύνους και τις ευκαιρίες που προκύπτουν από το περιβάλλον και την κοινωνία για τον Όμιλο (χρηματοοικονομική ουσιαστικότητα).

3. Κύριοι μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις, όπως αυτές προκύπτουν από εξωτερικούς παράγοντες, π.χ. πολιτική αστάθεια, οικονομική αστάθεια, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (εάν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες των θυγατρικών εταιριών.

Ο Όμιλος, έχει συστήσει Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων, με κύρια αποστολή την ουσιαστική συμβολή στην ανάπτυξη ενός σύγχρονου πλαισίου λειτουργίας σε όλα τα οργανωτικά επίπεδα, για την αναγνώριση, αξιολόγηση και διαχείριση των κινδύνων που αντιμετωπίζει ο Όμιλος. Η Μονάδα διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι που αναλαμβάνουν οι Διευθύνσεις, συμβαδίζουν με τη διάθεση ανάληψης κινδύνων που η Ανώτατη Διοίκηση καθορίζει και διαμορφώνει. Τέτοιοι κίνδυνοι αποτυπώνονται ενδελεχώς στο Σύστημα Διαχείρισης Κινδύνων, όπου καταγράφονται και παρακολουθούνται οι ενέργειες μετριασμού και αξιολογείται τόσο η υπολειμματική έκθεση όσο και ο βαθμός που αυτοί επηρεάζουν την επίτευξη των στρατηγικών στόχων. Ο Όμιλος διαθέτει και εφαρμόζει από το 2022, Πολιτική Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και Δήλωση Διάθεσης Ανάληψης Κινδύνων.

Επιπλέον, ο Όμιλος έχει προχωρήσει σε αναγνώριση κινδύνων συμπεριλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με ζητήματα βιώσιμης ανάπτυξης και συγκεκριμένα σχετικά με τη συμμόρφωση με κανονιστικές απαιτήσεις, τους στόχους βιώσιμης ανάπτυξης που έχει θέσει, καθώς και τη δυνατότητα προσαρμογής και μετριασμού της κλιματικής αλλαγής. Επιπρόσθετα, αναγνωρίζονται και γίνεται διαχείριση κινδύνων σε σχέση με βέλτιστες πρακτικές Περιβαλλοντικής Συμμόρφωσης, καθώς και Υγείας και Ασφάλειας που μπορεί να επιφέρουν πρόστιμα ή κυρώσεις που εκδίδονται από τις ρυθμιστικές αρχές.

Εντός του 2023, στο πλαίσιο της νέας οδηγίας για την υποβολή εκθέσεων βιωσιμότητας (CSRD), καθώς και της ανάπτυξης μίας ολοκληρωμένης διαδικασίας διαχείρισης κινδύνων, ο Όμιλος προχώρησε σε αναγνώριση κινδύνων και ευκαιριών συμπεριλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με ζητήματα βιώσιμης ανάπτυξης, διενεργώντας διπλή ανάλυση ουσιαστικότητας για όλες τις δραστηριότητες, καθώς και την αλυσίδα αξίας του (βλ. κεφάλαιο «Ανάλυση ουσιαστικότητας»).

Ο Όμιλος, αναγνωρίζοντας την σημασία της κλιματικής αλλαγής και των πιθανών επιπτώσεων της στις δραστηριότητες του, στοχεύει στην ανθεκτικότητα και την θωράκιση τους έναντι των φυσικών κλιματικών κινδύνων, όπως αυτοί διαμορφώνονται τόσο από χρόνιες μεταβαλλόμενες κλιματικές συνθήκες, όσο και από τη συχνότητα και το μέγεθος ακραίων καιρικών φαινομένων. Με στόχο την πλήρη κατανόηση των φυσικών κλιματικών κινδύνων και τελικά την εφαρμογή κατάλληλων μέτρων για την διαχείριση τους, όπου απαιτείται, εντός του 2023, ο Όμιλος προχώρησε στην αναγνώριση και αξιολόγηση των φυσικών κινδύνων που σχετίζονται με το κλίμα, σε συμφωνία με τις αρχές της μη πρόκλησης σημαντικής επιβάρυνσης (Do No Significant Harm – DNSH) αναφορικά με την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, όπως προβλέπονται από τον Κανονισμό Ταξινόμησης της Ε.Ε. (Κανονισμός 2020/852/ΕΕ) για τις βιώσιμες οικονομικές δραστηριότητες, όπως ορίζονται στον Κανονισμό 2021/2139/ΕΕ.

Αναφορικά με τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των φυσικών κλιματικών κινδύνων, για τα εν λειτουργία και υπό ανάπτυξη έργα στο The Ellinikon αξιολογήθηκαν οι φυσικοί κλιματικοί κίνδυνοι, καθώς και οι επιπτώσεις του κύματος καύσωνα, του παγετού, της ανύψωσης της στάθμης της θάλασσας, των ισχυρών ανέμων, της ξηρασίας, της ισχυρής βροχόπτωσης και χιονόπτωσης, της πλημμύρας, της πυρκαγιάς και της διάβρωσης του εδάφους. Συνολικά για τις ανωτέρω δραστηριότητες, οι φυσικοί κλιματικοί κίνδυνοι αξιολογήθηκαν ως μη σημαντικοί, διότι υπάρχουν τα απαραίτητα επιχειρησιακά μέτρα για την διασφάλιση της ανθεκτικότητας αυτών των υποδομών.

Επιπλέον, η Εταιρία έχει αναγνωρίσει πιθανούς κινδύνους που σχετίζονται με τη μετάβαση σε μια οικονομία χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα, καθώς και την συμμόρφωση με το ευρωπαϊκό και εθνικό, μεταβαλλόμενο κανονιστικό πλαίσιο που αφορά στην βιώσιμη ανάπτυξη και την ανταπόκριση στην αυξανόμενη ζήτηση σχετικών δημοσιοποιήσεων. Το Τμήμα Βιώσιμης Ανάπτυξης, έχει προγραμματίσει και ήδη υλοποιεί σχετικές δράσεις για την πρόληψη των πιθανών επιπτώσεων και την οικοδόμηση μιας ανθεκτικής και βιώσιμης στρατηγικής.

Παράλληλα, θέτοντας τη διασφάλιση της Υγείας και Ασφάλειας των εργαζομένων ως βασική προτεραιότητα, η Εταιρία αναγνωρίζει, καταγράφει και καταβάλλει κάθε δυνατή προσπάθεια για τη

βελτίωση και διατήρηση των συνθηκών υγείας και ασφάλειας προκειμένου να διασφαλίζεται η προστασία της ζωής και της υγείας των εργαζομένων, συμπεριλαμβανομένων των υπεργολάβων όπως ορίζεται από τις κείμενες διατάξεις της Ελληνικής και Ευρωπαϊκής νομοθεσίας. Η Εταιρία εστιάζει στη λεπτομερή και τακτικά επικαιροποιημένη αξιολόγηση των κινδύνων και τη λήψη των αναγκαίων μέτρων για τον έλεγχο τους με σκοπό την εξάλειψη των κινδύνων και τον περιορισμό των απειλών για την υγεία και ασφάλεια κατά την εργασία. Στόχο αποτελεί η εκτέλεση όλων των εργασιών με τις καλύτερες απαιτήσεις σε ποιότητα και χρόνο, χωρίς ατυχήματα ή περιστατικά που θα βλάψουν την ανθρώπινη υγεία.

Επιπλέον, έχει αναγνωριστεί ότι η ελληνική αγορά έχει περιορισμένες δυνατότητες ως προς την ταυτόχρονη ανάληψη και υλοποίηση μεγάλων κατασκευαστικών έργων, με τους μεγάλους κατασκευαστικούς ομίλους να έχουν μεγάλη εξάρτηση από λίγους τοπικούς υπεργολάβους, ενώ πλήττεται και από την έλλειψη εξειδικευμένου προσωπικού και ανειδίκευτου εργατικού δυναμικού, επηρεάζοντας την πρόοδο και θέτοντας σε κίνδυνο τόσο την έγκαιρη εκτέλεση όσο και τον προϋπολογισμό των κατασκευαστικών έργων ανάπτυξης του Ομίλου.

Παράλληλα, η απόκτηση και διατήρηση ταλαντούχων και εξειδικευμένων εργαζομένων αναγνωρίζεται ως στρατηγική επιλογή, καθώς η δαπάνες κινητικότητας, η ανάγκη αντικατάστασης και η πιθανή απώλεια γνώσεων και εμπειρίας, έχει αναγνωριστεί ότι ενδέχεται να έχουν άμεσες συνέπειες στην παραγωγικότητα, την ανάπτυξη των εργαζομένων, τη λειτουργική συνοχή και το κόστος. Συνεπώς, η Εταιρία στοχεύει στην ενδυνάμωση και διατήρηση των υφιστάμενων θέσεων εργασίας και την προσέλκυση νέων, διαμορφώνοντας ενιαία εταιρική κουλτούρα και παρέχοντας συνθήκες εργασίας βασισμένες στις ανάγκες των εργαζομένων και στο σεβασμό των Ανθρώπινων Δικαιωμάτων.

Η Εταιρία, στο πλαίσιο της υπεύθυνης επιχειρηματικότητας στο σύνολο της αλυσίδας αξίας του, αναγνωρίζει πιθανούς μη χρηματοοικονομικούς κινδύνους που αφορούν στη συμμόρφωση και εφαρμογή στρατηγικών βιώσιμης ανάπτυξης στην εφοδιαστική του αλυσίδα. Συνεπώς, προχωρά στην ενσωμάτωση κριτηρίων βιώσιμης ανάπτυξης στις διαδικασίες αξιολόγησης βασικών προμηθευτών και εργολάβων, μέσω αρχικά της χαρτογράφησης και όχι απόρριψης, με στόχο τον εντοπισμό και μετριασμό σχετικών κινδύνων και τελικά τη δημιουργία σχεδίου προσαρμογής και βελτίωσης.

Όλοι οι παραπάνω κίνδυνοι, καθώς και η αδυναμία αντιμετώπισής τους δύνανται να έχει σημαντικές επιπτώσεις τόσο στη φήμη, στη λειτουργία, τη χρηματοδότηση και τη στρατηγική ανάπτυξη της Εταιρίας και του Ομίλου, καθώς επίσης και στους ίδιους τους ανθρώπους του και την κοινωνία. Η Εταιρία, στοχεύει στη βέλτιστη διαχείριση των κινδύνων, αλλά και στον εντοπισμό και αξιοποίηση των ευκαιριών που συνδέονται με την ενσωμάτωση βέλτιστων πρακτικών βιώσιμης ανάπτυξης.

Για το The Ellinikon, εφαρμόζεται διαδικασία διαχείρισης κινδύνων, σε συμφωνία με τις αρχές που περιγράφονται στο πρότυπο ISO 31000:2018, και το εταιρικό πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, η οποία περιλαμβάνει συνοπτικά τα εξής στάδια:

- Επικοινωνία και συμβουλευτική.
- Καθορισμός του αντικειμένου και των στόχων.
- Προσδιορισμός των κινδύνων.
- Ανάλυση των κινδύνων.
- Αξιολόγηση των κινδύνων.
- Διαχείριση (treatment).
- Έλεγχος και επισκόπηση.

Η διαδικασία αυτή ακολουθείται, ώστε να διασφαλιστεί ότι η προσέγγιση είναι ταυτόχρονα συστηματική και αποτελεσματική. Πραγματοποιείται σε συνάρτηση με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και εμπεριέχει την επισκόπηση και επικαιροποίηση των κινδύνων. Η προσέγγιση που ακολουθείται είναι από την κορυφή της ιεραρχικής βαθμίδας προς τα κάτω, αλλά και αντίστροφα.

4. Περιβαλλοντικά θέματα/κλιματική αλλαγή

Κλιματική αλλαγή & ρύπανση της ατμόσφαιρας



Κλιματική αλλαγή

Η Εταιρία στοχεύει στη διασφάλιση φιλικών περιβαλλοντικών λειτουργιών για το σύνολο των εν λειτουργία και υπό ανάπτυξη έργων, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης, με απώτερο στόχο αποτελεί ο μετριασμός και η προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή του συνόλου των δραστηριοτήτων, καθώς και η μείωση των δυνητικών αρνητικών επιπτώσεων.

Λαμβάνοντας υπόψη κλιματικούς και περιβαλλοντικούς παράγοντες στο σχεδιασμό, την κατασκευή και τη λειτουργία των έργων, η Εταιρία στοχεύει στην ανθεκτικότητα και την προσαρμογή των ακινήτων και αναπτύξεων του σε μεταβαλλόμενες κλιματικές συνθήκες.

Η μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος και η επίτευξη ουδέτερου αποτυπώματος άνθρακα, αποτελούν σημαντικές προκλήσεις για την Εταιρία και τον Όμιλο LAMDA Development. Το 2023, πραγματοποιήθηκε για δεύτερη χρονιά, εκτίμηση του ανθρακικού αποτυπώματος σύμφωνα με τις προδιαγραφές των ISO 14064-1:2018³ και Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)⁴, περιλαμβάνοντας τις άμεσες και έμμεσες εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου. Η επαλήθευση του ανθρακικού αποτυπώματος έγινε το 2024 από ανεξάρτητο εξωτερικό ελεγκτή.

Για την ανάπτυξη του The Ellinikon, ακολουθείται ένας σχεδιασμός φιλικός προς το περιβάλλον, με στόχο τον μετριασμό των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή. Με άξονα τη Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης και εναρμονιζόμενη με την Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, την Περιβαλλοντική Πολιτική και το σχετικό ΣΠΔ -πιστοποιημένο κατά ISO 14001:2015- κατά τη φάση σχεδιασμού και κατασκευής (όπως επίσης και κατά τη διάρκεια λειτουργίας του έργου), λαμβάνονται μέτρα για την ορθή χρήση και κατανάλωση της ενέργειας, τη μείωση του ενσωματωμένου άνθρακα κατά την κατασκευή, τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, καθώς επίσης και τη μείωση του θορύβου, των εκπομπών σκόνης και της αέριας ρύπανσης.

Το Τμήμα Βιώσιμης Ανάπτυξης είναι υπεύθυνο για την ανάπτυξη, εφαρμογή και παρακολούθηση των στόχων και πρωτοβουλιών καθ' όλη τη διάρκεια του κύκλου ζωής του προγράμματος του The Ellinikon (σχεδιασμός, κατασκευή και λειτουργία), προκειμένου να διασφαλιστούν οι ευρύτεροι στρατηγικοί στόχοι βιώσιμης ανάπτυξης του Ομίλου

Εναρμονιζόμενο με τους Ευρωπαϊκούς στόχους για κλιματική ουδετερότητα, το έργο στοχεύει στη μεγιστοποίηση της ενεργειακής αποδοτικότητας και της χρήσης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, εφαρμόζοντας βέλτιστες πρακτικές και παρακολουθώντας στενά την εξέλιξη των υπό ανάπτυξη έργων. Στο πλαίσιο αυτό και σε συνεργασία με τους μελετητές, εργολάβους και συμβούλους εφαρμόζονται οι εξής πρακτικές:

- Εφαρμογή των αρχών βιώσιμης ανάπτυξης και βιοκλιματικού σχεδιασμού.
- Εγκατάσταση αποδοτικών συστημάτων θέρμανσης, εξαερισμού και κλιματισμού.
- Εγκατάσταση έξυπνων συστημάτων διαχείρισης κτιρίων (BMS) και ελέγχου φωτισμού.
- Επιλογή βιώσιμων υλικών ανθεκτικών στο χρόνο, με ανακυκλωμένο περιεχόμενο και καταγεγραμμένο ανθρακικό αποτύπωμα.

Παράλληλα, στο πλαίσιο των διεθνών πιστοποιήσεων LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) που ακολουθούνται, τα περισσότερα έργα στοχεύουν στη μείωση του ενσωματωμένου άνθρακα, προχωρώντας σε Ανάλυση Κύκλου Ζωής (LCA) και επιλέγοντας υλικά με μειωμένο ανθρακικό αποτύπωμα. Οι προσπάθειες επικεντρώνονται κυρίως στη βελτιστοποίηση των υλικών του φέροντος οργανισμού, όπως σκυρόδεμα και οπλισμένος χάλυβας, αλλά και στη βελτιστοποίηση του σχεδιασμού.

³ ISO 14064-1:2018 Greenhouse gases - Part 1: Specification with guidance at the organization level for quantification and reporting of greenhouse gas emissions and removals.

⁴ Greenhouse Gas Protocol, WRI (GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard, Revised Edition)

Επιπλέον, στα έργα χρησιμοποιούνται προηγμένα σχεδιαστικά μοντέλα για την προσομοίωση της ενεργειακής συμπεριφοράς, την ανάλυση του φυσικού φωτισμού. Παράλληλα, με την ολοκλήρωση της κατασκευής των έργων, πραγματοποιούνται εργασίες commissioning από ανεξάρτητους συμβούλους, για την επαλήθευση της ορθής λειτουργίας των ενεργειακών συστημάτων του κτιρίου.

Το σύνολο των αναπτύξεων του The Ellinikon ακολουθεί ολιστικά τα υψηλότερα πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης, τόσο στον σχεδιασμό όσο και στην κατασκευή και λειτουργία. Το σύνολο των εμπορικών αναπτύξεων, κατά την Φάση Α΄ του έργου, καθώς επίσης και μέρος των κατοικιών, στοχεύουν σε διεθνή πιστοποίηση βιώσιμης ανάπτυξης LEED σε επίπεδο Gold. Παράλληλα, προωθείται και η πιστοποίηση των αναπτύξεων εξωτερικού χώρου και τοπίου με τη διεθνή πιστοποίηση Sustainable SITES Initiative (SITES), στοχεύοντας στην ανάπτυξη βιώσιμων εξωτερικών χώρων.

Η Μονάδα Περιβάλλοντος του The Ellinikon είναι υπεύθυνη για τον συντονισμό των ενεργειών της παρακολούθησης των Εγκεκριμένων Περιβαλλοντικών Όρων του έργου, καθώς και την ανταπόκριση στις απαιτήσεις της περιβαλλοντικής νομοθεσίας και τα μέλη της προέρχονται από το Τμήμα Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης, το Τμήμα Περιβαλλοντικής Συμμόρφωσης, το Τμήμα Βιώσιμης Ανάπτυξης, το Τμήμα Αρχαιολογίας, αλλά και τις επιμέρους διευθύνσεις Κατασκευών.

Η Εταιρία στοχεύει στη διασφάλιση της ανθεκτικότητας και τη δυνατότητα προσαρμογής του έργου σε μελλοντικές κλιματικές συνθήκες. Στο πλαίσιο αυτό έχει υλοποιηθεί πλήθος εξειδικευμένων μελετών για σχετικές παραμέτρους, όπως η αντιπλημμυρική προστασία όλης της ανάπτυξης και ο σχεδιασμός με βάση τη θωράκιση του παραλιακού μετώπου σε πιθανή μεταβολής της στάθμης της θάλασσας.

Τόσο το The Ellinikon Park όσο και το παραλιακό μέτωπο, σχεδιάζονται σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, με στόχο την ελαχιστοποίηση του ανθρακικού αποτυπώματος, την προστασία και αποκατάσταση των φυσικών πόρων και του υφιστάμενου φυσικού περιβάλλοντος, την κάλυψη των αναγκών άρδευσης και ηλεκτροδότησης, καθώς και την ενίσχυση της βιοποικιλότητας και της ανθεκτικότητας. Οι εκτεταμένοι ελεύθεροι χώροι, η δειξίωση των χώρων πρασίνου εντός του οικιστικού ιστού, η αναβίωση και διευθέτηση των υφιστάμενων υδατορευμάτων, καθώς και η ενοποίηση του παραλιακού μετώπου και η σύνδεση της πόλης με τη θάλασσα, αποτελούν σημαντικούς περιβαλλοντικούς και κοινωνικούς στόχους της ανάπτυξης. Στο έργο ενθαρρύνεται η βιώσιμη αστική κινητικότητα, με τον σχεδιασμό εκτεταμένου δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, καθώς επίσης και θέσεων στάθμευσης ποδηλάτων και φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

Κτιριακά έργα

Εντός του 2023, προχωρά η εφαρμογή της διεθνούς πιστοποίησης βιώσιμης ανάπτυξης LEED για 11 έργα και υπό-έργα, εκ των οποίων:

- Το Riviera Tower, ύψους 200 μέτρων, με 171 διαμερίσματα σε 50 ορόφους, το οποίο με την ολοκλήρωσή του, θα είναι το ψηλότερο κτίριο στην Ελλάδα. Η μελέτη και ο σχεδιασμός του, έχουν ανατεθεί στο διεθνούς φήμης βραβευμένο αρχιτεκτονικό γραφείο Foster+Partners. Βασικό χαρακτηριστικό της σχεδιαστικής προσέγγισης αποτελεί η δημιουργία ενός κτιρίου τοπόσημου, σε πλήρη εναρμόνιση με τη θάλασσα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του μεσογειακού τοπίου με βιοκλιματικό χαρακτήρα. Το Riviera Tower, ενσωματώνοντας πλήρως στρατηγικές βιώσιμης ανάπτυξης, αποτελεί το 1ο κτίριο κατοικιών στην Ελλάδα που προ-πιστοποιήθηκε σύμφωνα με το πρότυπο βιώσιμων κτιρίων LEED σε επίπεδο Gold, τον Ιούνιο του 2022.
- Το Κτιριακό Συγκρότημα Μετεγκατάστασης Συλλόγων ΑμεΑ (Άτομα με Αναπηρία), το οποίο θα στεγάσει τις υπηρεσίες Κέντρων Δημέρευσης και Ημερήσιας Φροντίδας (ΚΔΗΦ) και Κέντρων Δια Βίου Μάθησης (ΚΔΒΜ), 4 συλλόγων για παιδιά και ενήλικες με αναπηρία. Το κόστος για την ανέγερση του κτιρίου, ύψους €15 εκατ. ανέλαβε αποκλειστικά η Εταιρία. Το όραμα της Εταιρίας είναι όχι μόνο η δημιουργία ενός σύγχρονου κτιρίου, αλλά ένας νέος τρόπος ζωής, πιο ποιοτικός, πιο εύκολος, πιο ανοιχτός, περισσότερο εξωστρεφής, που θα κάνει καλύτερη την καθημερινότητα παιδιών, αλλά και ενηλίκων με αναπηρίες. Οι εργασίες κατασκευής ολοκληρώθηκαν εντός του 2023 και η τελική πιστοποίηση LEED του έργου αναμένεται το 2024.
- Ο Mixed-Use Tower (MUT) μέρος του The Ellinikon Commercial District, θα αποτελέσει έναν πύργο τοπόσημο 150 μ. το οποίο θα περιέχει ξενοδοχείο με δωμάτια και condos, ενώ παράλληλα στους υψηλότερους ορόφους θα παρέχει και branded κατοικίες, συνδυάζοντας σύγχρονες τεχνολογίες, υψηλά πρότυπα βιωσιμότητας και στρατηγικές εξοικονόμησης ενέργειας. Το κτίριο έχει σχεδιαστεί από το διεθνούς φήμης αρχιτεκτονικό γραφείο AEDAS σε συνεργασία με την AETEP.

- Το Park Rise έχει σχεδιαστεί από το διάσημο αρχιτεκτονικό γραφείο Bjarke Ingels Group (BIG) ως μια αλληλένδετη κοινότητα σε ένα από τα πιο εμβληματικά κτήρια της Little Athens. Με ύψος περίπου 50 μέτρα και 88 κατοικίες που θα απολαμβάνουν εξαιρετική πανοραμική θέα προς τη θάλασσα και το The Ellinikon Park, το έργο στοχεύει σε πιστοποίηση βιώσιμης ανάπτυξης LEED σε επίπεδο Gold. Ο σχεδιασμός του αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2024 και παράλληλα να ξεκινήσουν οι πρόδρομες εργασίες κατασκευής.
- Το οικιστικό έργο The Cove Residences που αναπτύσσεται κοντά στην παραλιακή ζώνη και συνθέτει ένα οργανωμένο οικιστικό συγκρότημα ύψους 3 ορόφων, 115 διαμερισμάτων και διπλοκατοικιών, ιδανικό για οικογένειες, συνολικής έκτασης 52 περίπου στρεμμάτων. Σχεδιασμένες από τα αρχιτεκτονικά γραφεία ISV Architects και Bobotis+Bobotis Architects είναι από τα πρώτα έργα που ακολουθούν το σύστημα LEED για οικιστικά συγκροτήματα χαμηλού ύψους (BD+C Homes and Multifamily Lowrise). Οι εργασίες κατασκευής ξεκίνησαν εντός του 2023.
- Οι The Cove Villas αναπτύσσονται παράλληλα της παραλιακής ζώνης ύψους 2 ορόφων η κάθε μια και συνολικής έκτασης 59 περίπου στρεμμάτων. Σχεδιάζονται από διαφορά διεθνή και ελληνικά αρχιτεκτονικά γραφεία όπως ISV, K-Studio, Oppenheim, Tombazis και SAOTA Architects. Κάποιες από τις βίλλες στοχεύουν στην σύστημα πιστοποίησης LEED (BD+C Residential BD+C: Single Family) στην Ελλάδα. Οι εργασίες κατασκευής αναμένονται να ξεκινήσουν εντός του 2024.

Υπαίθριοι Χώροι

Παράλληλα, εντός του 2023, προχωρά η εφαρμογή της διεθνούς πιστοποίησης βιώσιμης ανάπτυξης SITES για τα έργα του Μητροπολιτικού Πάρκου:

- Η Εταιρία προχωρά στην ολοκλήρωση του σχεδιασμού του The Ellinikon Park, του μεγαλύτερου παράκτιου πάρκου στην Ευρώπη, που θα δεσπόζει στην καρδιά του The Ellinikon. Σε μία έκταση μεγαλύτερη από το Πεδίον του Άρεως, θα υπάρχουν θεματικές περιοχές, όπως η Ολυμπιακή Πλατεία που θα αποτελέσει σημείο ανάδειξης της Ολυμπιακής κληρονομιάς, το αμφιθέατρο που θα μπορεί να φιλοξενεί συναυλίες και άλλες εκδηλώσεις, το κτήριο Saarinen που θα διαμορφωθεί ως εκθεσιακό κέντρο και χώρος πολιτιστικών εκδηλώσεων, η αναμορφωμένη Λίμνη κανόε-καγιάκ των Ολυμπιακών Αγώνων Αθήνα 2004. Με 2.000.000 τ.μ. πράσινου, το The Ellinikon Park αναβαθμίζει το παραλιακό μέτωπο της Αθήνας και την ποιότητα ζωής των πολιτών. Το πάρκο έχει σχεδιαστεί ακολουθώντας το σύστημα βιώσιμης πιστοποίησης SITES.
- Το The Experience Park, αναπόσπαστο μέρος του The Ellinikon Park, άνοιξε τις πύλες του στο κοινό τον Απρίλιο του 2022 και έχει γίνει ο νέος προορισμός για στιγμές χαλάρωσης στα νότια προάστια. Ένα νέο αστικό πάρκο, με έκταση 75 στρέμματα και σε κοντινή απόσταση από το κέντρο της Αθήνας, στοχεύει στην διεθνή πιστοποίηση SITES ως πρότυπο αστικού πάρκου που πληροί τις αρχές βιώσιμης ανάπτυξης, ενώ η τελική πιστοποίησή του αναμένεται το 2024.

Η επίδοσή μας

Η ελαχιστοποίηση της χρήσης γεννητριών εντός του The Ellinikon για τη λειτουργία του Experience Park, καθώς και η εφαρμογή των πρωτοβουλιών παρακολούθησης και μετριάσμού της κατανάλωσης ενέργειας συντέλεσαν στη μείωση της συνολικής καταναλισκόμενης ενέργειας για το 2023.

	2023	2022	2021
Κατανάλωση ενέργειας από μη ανανεώσιμες πηγές εντός της Εταιρίας (MJ)	240.144,0	1.823.000,0	6.205.656,1
Κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας εντός της Εταιρίας (MJ)	23.269.931,7	24.511.793,3	25.228,8
Συνολική Κατανάλωση ενέργειας εντός της Εταιρίας (MJ)	23.510.075,7	26.334.793,3	6.230.884,9
Συνολική Κατανάλωση ενέργειας εντός της Εταιρίας (MWh)	6.530,6	7.315,2	1.730,8
Ποσοστό ηλεκτρικής ενέργειας επί της συνολικής κατανάλωσης ενέργειας εντός της Εταιρίας	99,0%	93,1%	0,4%
Κατανάλωση ενέργειας εκτός του της Εταιρίας (MJ)	45.425.550,1	35.663.338,8	Not available

Ενεργειακή ένταση εντός και εκτός της Εταιρίας (2023)			
Δομημένη και υπαίθρια επιφάνεια υπό τη διαχείριση της Εταιρίας (m ²)		Δομημένη και υπαίθρια επιφάνεια εκτός Εταιρίας (μισθωτές, εργολάβοι) (m ²)	
2023	2022	2023	2022
85.721,5		2.355.208,0	
2.355.208,0		1.895.559,0	
Ενεργειακή ένταση από την κατανάλωση ενέργειας εντός της Εταιρίας (MJ/m ²)		Ενεργειακή ένταση από την κατανάλωση ενέργειας εκτός της Εταιρίας (MJ/m ²)	
2023	2022	2023	2022
252,6		19,3	
259,1		18,8	

Σημειώσεις:

- Η Εταιρία επέλεξε ως καταλληλότερο παρονομαστή (Organization-specific metric-the denominator) για τον υπολογισμό της ενεργειακής έντασης, τη δομημένη και υπαίθρια επιφάνεια) του συνολικού χαρτοφυλακίου της, είτε βρίσκεται υπό τη διαχείριση της Εταιρίας, είτε βρίσκεται υπό τη διαχείριση μισθωτών.
- Στο The Ellinikon η δομημένη και υπαίθρια επιφάνεια υπό τη διαχείριση της Εταιρίας περιλαμβάνει τους χώρους γραφείων, του Experience Centre, του Experience Park και τους κοινόχρηστους χώρους της χερσαίας ζώνης της Μαρίνας Αγίου Κοσμά, ενώ η δομημένη και υπαίθρια επιφάνεια υπό τη διαχείριση των μισθωτών περιλαμβάνει την κατασκευαστικά ενεργή επιφάνεια ανάπτυξης.

- Στον υπολογισμό της ενεργειακής έντασης της Εταιρίας περιλαμβάνεται η κατανάλωση ενέργειας εντός και εκτός της Εταιρίας από χρήση καυσίμων και ηλεκτρικής ενέργειας.
- *Στον υπολογισμό της ενεργειακής έντασης δεν έχει συμπεριληφθεί κατανάλωση 4.124.501,9 MJ για το 2022 και 1.858.212,5 MJ για το 2023 καθώς αφορά κατανάλωση ενέργειας στον περιβάλλοντα χώρο του "The Ellinikon" και δεν συνεισφέρει στον παρονομαστή.
- Τυχόν διαφοροποιήσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Ανθρακικό Αποτύπωμα

Αναγνωρίζοντας τις επιδράσεις των δραστηριοτήτων του στο φυσικό περιβάλλον, και στο πλαίσιο της Πράσινης Συμφωνίας⁵ και του Εθνικού Κλιματικού Νόμου (Ν. 4936/2022 - ΦΕΚ 105/Α` 27.5.2022)⁶ που θέτουν στόχους για τη σταδιακή μετάβαση στην κλιματική ουδετερότητα έως το έτος 2050, ο Όμιλος προχώρησε για δεύτερη φορά στην εκτίμηση του ανθρακικού του αποτυπώματος.

Η άσκηση εκτίμησης του ανθρακικού αποτυπώματος του Ομίλου για το έτος 2023, έγινε σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές των προτύπων ISO 14064-1:2018 και GHG Protocol, για τις άμεσες και έμμεσες εκπομπές που εμπίπτουν στις κατηγορίες (Scope) 1, 2 και 3. Τα παραπάνω πρότυπα χρησιμοποιούνται ως οδηγό, ενώ οι υπολογισμοί βασίζονται στα διαθέσιμα στοιχεία όπως αυτά καταγράφονται και τους διαθέσιμους επίκαιρους συντελεστές μετατροπής κατά τη συγγραφή της έκθεσης.

Άμεσες Εκπομπές (Scope 1):

Περιλαμβάνουν τις άμεσες εκπομπές που προέρχονται από καύσιμα που χρησιμοποιούνται από τα συστήματα θέρμανσης, τον εξοπλισμό, τα οχήματα του στόλου και τις διαφεύγουσες εκπομπές από τα ψυκτικά υγρά του Ομίλου. Η μεθοδολογία υπολογισμού των εκπομπών από τις καύσεις πρωτογενούς ενέργειας, από σταθερό εξοπλισμό βασίζεται στον συνδυασμό δεδομένων δραστηριότητας με τους αντίστοιχους συντελεστές μετατροπής καταναλισκόμενης ενέργειας ανά μορφή καυσίμου σε εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου σε kg CO_{2e}, που δημοσιεύτηκαν εντός του 2023, στο πλαίσιο του Κλιματικού Νόμου. Αντίστοιχα, σε ότι αφορά διαφεύγουσες εκπομπές από τη χρήση ψυκτικών υγρών, χρησιμοποιήθηκαν οι συντελεστές μετατροπής από UK DEFRA⁷ για το 2023.

Έμμεσες Εκπομπές (Scope 2):

Περιλαμβάνουν τις έμμεσες εκπομπές οι οποίες προκύπτουν από την προμηθευόμενη ηλεκτρική ενέργεια για κάθε τύπο ηλεκτρικού φορτίου (φωτισμό, θέρμανση, ψύξη). Η μεθοδολογία υπολογισμού των εκπομπών βασίζεται στον συνδυασμό δεδομένων δραστηριότητας με τους αντίστοιχους συντελεστές εκπομπών NIR Greece (2023)⁸ και ΔΑΠΕΕΠ (2022)⁹ για συγκεκριμένους προμηθευτές ηλεκτρικής ενέργειας. Οι εκπομπές Scope 2 βάσει της "market-based" μεθοδολογίας σύμφωνα με το GHG protocol (Scope 2 market-based), περιλαμβάνουν τις εκπομπές οι οποίες υπολογίστηκαν βάσει του ενεργειακού μείγματος προμηθευτή¹⁰, ενώ οι εκπομπές Scope 2 βάσει της "location-based" μεθοδολογίας (Scope 2 location-based), περιλαμβάνουν τις εκπομπές οι οποίες προκύπτουν λαμβάνοντας υπόψιν το ενεργειακό μείγμα του δικτύου της χώρας¹¹.

Έμμεσες Εκπομπές (Scope 3):

Περιλαμβάνουν όλες τις έμμεσες εκπομπές στην αλυσίδα αξίας του Ομίλου, που αφορούν ανάντη/κατάντη εκπομπές από εγκαταστάσεις/δραστηριότητες που δεν ανήκουν ή ελέγχονται άμεσα από τον Όμιλο, βάσει των κατηγοριών του GHG Protocol:

1. Προμήθεια αγαθών και υπηρεσιών

⁵ Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία: <https://www.consilium.europa.eu/el/policies/green-deal/>

⁶ Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τον Εθνικό Κλιματικό Νόμο βρίσκονται στον παρακάτω σύνδεσμο: <https://ypen.gov.gr/perivallon/klimatiki-allagi/ethnikos-klimatikos-nomos/>

⁷ Department for Environment, Food & Rural Affairs (<https://www.gov.uk/government/publications/greenhouse-gas-reporting-conversion-factors-2023>)

⁸ 2023 National Inventory Report (NIR) (<https://unfccc.int/documents/627770>)

⁹ Διαχειριστής ΑΠΕ & Εγγυήσεων Προέλευσης Α.Ε. (ΔΑΠΕΕΠ) (<https://www.dapeep.gr/dimosieuseis/eguisseis-proeleusis-energeiako/>)

¹⁰ Σε περιπτώσεις όπου τα στοιχεία του προμηθευτή δεν ήταν διαθέσιμα (λχ. Φόρτιση ηλ. Οχημάτων), οι εκπομπές υπολογίστηκαν βάσει του υπολειπόμενου ενεργειακού μείγματος (ΔΑΠΕΕΠ 2022).

¹¹ GHG Protocol Scope 2 Guidance, WRI

- 2. Προμήθεια πάγιων αγαθών
- 3. Έμμεσες εκπομπές από καύσιμα και ενέργεια
- 6. Έμμεσες εκπομπές από επαγγελματικά ταξίδια
- 7. Έμμεσες εκπομπές από μετακίνηση εργαζομένων προς και από την εργασία

Υπολογισμός Ανθρακικού Αποτυπώματος

Παρακάτω παρουσιάζεται συγκριτικά το ανθρακικό αποτύπωμα μεταξύ των ετών 2023 και 2022, για Scope 1, Scope 2 και Scope 3 εκπομπές.

Πίνακας Ανθρακικού Αποτυπώματος για το The Ellinikon (tCO₂e)

	Scope 1	Scope 2 (Market based)	Scope 2 (Location based)	Scope 3					Συνολική Κατανομή Ανθρακικού Αποτυπώματος Scope 1 & 2 (tCO ₂ e)
				Κατ. 1	Κατ. 2	Κατ. 3	Κατ. 6	Κατ. 7	
2023	190,0	2.618,6	2.408,1	7.961,9	5,251,8	1.394,7	83,9	140,9	2808,6
2022	140,2	2.859,8	N/A	N/A					3.000,0

Σημειώσεις:

- Τα αέρια που συμπεριλαμβάνονται στους υπολογισμούς είναι τα CO₂, CH₄, N₂O.
- Οι συντελεστές μετατροπής που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό των εκπομπών Scope 1 & 2 προήλθαν από την πλέον πρόσφατη εθνική απογραφή εκπομπών, από τις εκθέσεις του Διαχειριστή Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας και Εγγυήσεων Προέλευσης (ΔΑΠΕΕΠ), καθώς και από την DEFRA UK (αποκλειστικά για τα διαφυγόντα ψυκτικά υγρά). CH₄ GWP = 25, N₂O GWP = 265
- Οι συντελεστές μετατροπής που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό των εκπομπών Scope 3 προήλθαν από την DEFRA UK, από την πλέον πρόσφατη εθνική απογραφή εκπομπών, καθώς και από μοντέλο που αναπτύχθηκε με βάση τα πλέον πρόσφατα δεδομένα της ΕΛΣΤΑΤ και της EUROSTAT σχετικά με εκπομπές ανά οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα.

Ρύπανση της ατμόσφαιρας

Η προσέγγισή μας

Η κατασκευαστική δραστηριότητα στα έργα ανάπτυξης του Ελληνικού έχει άμεση επιρροή στην ποιότητα του αέρα και την ατμοσφαιρική ρύπανση. Ο κίνδυνος της ρύπανσης της ατμόσφαιρας σχετίζεται άμεσα με τις αυξημένες συγκεντρώσεις αέριων ρύπων και αιωρούμενων σωματιδίων, οι οποίες εκλύονται από τα οχήματα, τα μηχανήματα έργου και τις χωματουργικές εργασίες αντίστοιχα.

Ο Όμιλος αναγνωρίζει του κινδύνους αυτούς οι οποίοι σχετίζονται με την ατμοσφαιρική ρύπανση και διαμορφώνει διαφορετικά σχέδια δράσης για κάθε πηγή ρύπανσης που καταγράφει. Σε συμμόρφωση με τις αποφάσεις έγκρισης Περιβαλλοντικών Έργων, ο Όμιλος και οι εργολάβοι με τους οποίους συνεργάζεται, λαμβάνουν τα απαραίτητα μέτρα πρόληψης, αλλά και μείωσης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της αέριας ρύπανσης στα έργα στα οποία δραστηριοποιούνται. Στα εργοτάξια του The Ellinikon εφαρμόζεται Σχέδιο Περιβαλλοντικής Διαχείρισης και Παρακολούθησης κατασκευαστικών έργων, σύμφωνα με το οποίο παρακολουθούνται τακτικά συγκεκριμένοι δείκτες ρύπανσης της ατμόσφαιρας και εφαρμόζονται μέτρα μετριασμού επιπτώσεων.

Ενδεικτικά εφαρμόζονται καλές πρακτικές διαχείρισης (BMPs) με απώτερο σκοπό την βέλτιστη περιβαλλοντική λειτουργία των εργοταξίων, με φιλοπεριβαλλοντική και "οικολογική" οδήγηση με χαμηλές ταχύτητες κυκλοφορίας στους οδικούς άξονες εντός και εκτός των έργων, τα οχήματα και τα

μηχανήματα έργου φέρουν πιστοποίηση CE (Conformité Européenne) και συντηρούνται τακτικά, ενώ οι δρόμοι των εργοταξίων σταθεροποιούνται και μαζί με τα αποθηκευμένα υλικά διαβρέχονται τακτικά για την κατακράτηση της σκόνης.

Η επίδοσή μας

Η Εταιρία, στοχεύοντας στην ποιότητα της ατμόσφαιρας, πραγματοποίησε καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης (Environmental Baseline Report, 2021) πριν την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών ώστε να συγκρίνει πιθανές μεταβολές λόγω των κατασκευαστικών έργων. Στην καταγραφή επιβεβαιώθηκε ότι οι μεγάλοι οδικοί άξονες στα όρια του Μητροπολιτικού Πόλου του Ελληνικού (Λ. Βουλιαγμένης και Λ. Ποσειδώνος) είναι οι κύριοι επιβαρυντικοί παράγοντες σχετικά με τους αέριους ρύπους στην ευρύτερη περιοχή.

Σχετικά με τις εκπομπές αέριων ρύπων, όπως τα Οξειδία του αζώτου (NO_x), οξειδία του θείου (SO_x) κ.α., κατά τη διάρκεια του έτους 2023 στο The Ellinikon εφαρμόστηκαν τα Σχέδια Περιβαλλοντικής Παρακολούθησης των ακόλουθων έργων:

- 2η Φάση Κατεδαφίσεων
- Έργα υποδομών
- Κτιριακό Συγκρότημα Μετεγκατάστασης Συλλόγων ΑμεΑ
- Έργο Αθλητικών Εγκαταστάσεων
- Riviera Tower
- The Cove Residences

Τα ανωτέρω σχέδια, περιλάμβαναν μετρήσεις θορύβου, δονήσεων, αέριας ρύπανσης και σκόνης.

	Σύνολο μετρήσεων περιβαλλοντικών παραμέτρων							
	Θόρυβος		Δονήσεις		Αέρια Ρύπανση		Σκόνη	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
ΑΜΕΑ	25	52	25	52	-	1	26	52
Κατεδαφίσεις	82	768	8	84	82	795	82	795
Υποδομές	730	62	39	62	730	62	730	62
Experience Park	-	53	-	11	-	61	-	61
Riviera Tower	148	-	281	-	-	-	529	-
Αθλητικές Εγκαταστάσεις	322	-	92	-	16	-	322	-
TCR 1.5-1.6	3	-	-	-	-	-	4	-
Σύνολο	1.310	935	445	209	828	919	1.693	970

Οι όποιες υπερβάσεις σημειώθηκαν, σχετίζονται με εξωτερικούς παράγοντες και δεν οφείλονται στη λειτουργία των έργων, όπως το υψηλό υπόβαθρο θορύβου λόγω της κυκλοφορίας σε μεγάλους οδικούς άξονες στην περίμετρο και η μεταφορά σκόνης λόγω καιρικών συνθηκών (αφρικανική σκόνη).

Υδάτινοι πόροι



Η προσέγγισή μας

Η Εταιρία εστιάζει στην ορθολογική διαχείριση του νερού και των λυμάτων και την προστασία του υδάτινου περιβάλλοντος, κατά την ανάπτυξη και λειτουργία των νέων έργων ανάπτυξης.

Σε αυτό το πλαίσιο, η προσέγγιση της Εταιρίας για τη διαχείριση του νερού και των υγρών αποβλήτων έχει ως κύριο άξονά της την παρακολούθηση, τη βελτιστοποίηση και τη μείωση της χρήσης του πόσιμου νερού. Συγκεκριμένα μέτρα πρόληψης και δράσης για την επίτευξη των παραπάνω στόχων είναι η τοποθέτηση μηχανισμών και συσκευών εξοικονόμησης νερού, η χρήση εναλλακτικών πηγών και η ορθή διαχείριση των αστικών λυμάτων.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι η επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρίας δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στους υδάτινους πόρους, όπως καταγράφεται και στις σχετικές μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Στο πλαίσιο της Ανάπτυξης του The Ellinikon, σύμφωνα με την Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης και την Περιβαλλοντική Πολιτική, αποτυπώνονται δεσμεύσεις που αφορούν στην ορθολογική διαχείριση του νερού. Στο The Ellinikon, η παροχή νερού γίνεται από το δίκτυο της ΕΥΔΑΠ, ενώ η κατανάλωσή του αφορά κυρίως στον εσωτερικό και εξωτερικό χώρο των κτιρίων, καθώς και σε κατασκευαστικές εργασίες. Κατά τη φάση της κατασκευής και λειτουργίας, προβλέπεται η εφαρμογή ενός Σχεδίου Διαχείρισης Υδάτων, το οποίο περιλαμβάνει Πρόγραμμα Εξοικονόμησης Νερού και Πρόγραμμα Διασφάλισης της Ποιότητας Νερού. Επιπλέον, ο Όμιλος συμμορφώνεται με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο για την προστασία και την διασφάλιση της ποιότητας των υδάτων, ενώ οι πιθανές επιπτώσεις στην ποιότητα των φυσικών πόρων, αναλύονται στη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Παράλληλα έχει αναπτυχθεί και ΣΠΔ για τη φάση κατασκευής.

Στο πλαίσιο των διεθνών συστημάτων πιστοποίησης για τη βιώσιμη ανάπτυξη που ακολουθούνται στο έργο, όπως LEED, SITES κ.ά., διαμορφώνονται συγκεκριμένοι στόχοι για τη μείωση της κατανάλωσης νερού στο εσωτερικό των κτιρίων με την εγκατάσταση ειδών κρουνοποιίας με μειωμένη κατανάλωση, αλλά και στον εξωτερικό χώρο μέσω της εγκατάστασης έξυπνων συστημάτων άρδευσης και της επιλογής φυτών με μειωμένες ανάγκες άρδευσης, την επανάχρηση του επεξεργασμένου ή βρόχινου νερού, τη διαχείριση των όμβριων υδάτων και τη διασφάλιση της ποιότητας του νερού.

Στο πλαίσιο της κυκλικής οικονομίας, εντός του The Ellinikon, σχεδιάζεται, Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ), η οποία θα παράγει, με την κατάλληλη επεξεργασία, ανακυκλωμένο νερό άρδευσης για την κάλυψη των αναγκών του Μητροπολιτικού Πόλου. Για το 2023 συνέχισε να εφαρμόζεται το Μνημόνιο Συνεργασίας και Κατανόησης (που είχε συναφθεί το 2022 μεταξύ της θυγατρικής του Ομίλου HELLINIKON S.M.S.A. και την ΕΥΔΑΠ) το οποίο αφορά στην εποπτεία κατασκευής έργων ύδρευσης, αποχέτευσης και εγκατάσταση παραγωγής επεξεργασμένου νερού.

Παράλληλα, στο πλαίσιο των έργων υποδομής, έχουν ξεκινήσει τα έργα αναβάθμισης των ρεμάτων των Τραχώνων και του Αεροδρομίου που βρίσκονται εντός του Μητροπολιτικού Πόλου, τα οποία περιλαμβάνουν την οριοθέτησή τους και την απελευθέρωση της κοίτης τους, με σκοπό την αναζωογόνηση του τοπικού οικοσυστήματος. Η αναβάθμιση των ρεμάτων στοχεύει επίσης στην διατήρηση των υφιστάμενων οχετών μέχρι τη Λεωφόρο Ποσειδώνος καθώς και τη δημιουργία νέων τάφρων δημιουργώντας υγροτοπικές συνθήκες, βελτιώνοντας σημαντικά τη συνολική παροχτετευτικότητα τους. Το 2023 ολοκληρώθηκε το 70% περίπου των εκσκαφών των Ρεμάτων των Τραχώνων και του Αεροδρομίου.

Αξίζει να σημειωθεί ότι λόγω της έναρξης των κατασκευαστικών έργων που βρίσκονται στην παράκτια ζώνη και έργων που περιλαμβάνουν βαθιές εκσκαφές, πραγματοποιείται άντληση των υπογείων υδάτων (dewatering) προκειμένου να εκτελεστούν οι εργασίες σε ξηρές συνθήκες. Τα αντλούμενα ύδατα οδηγούνται σε δεξαμενές καθίζησης, όπου γίνεται η καθίζηση και κατακράτηση των αιωρούμενων σωματιδίων και ο έλεγχος ποιότητας των υδάτων πριν διατεθούν στο δίκτυο ομβρίων υδάτων. Η διαδικασία άντλησης, επεξεργασίας και διάθεσης των υπογείων υδάτων είναι αντικείμενο των ειδικών σχεδίων (Dewatering Plans), τα οποία υποβάλλονται στις αρμόδιες αρχές για θεώρηση και έγκριση.

Η εφαρμογή των στόχων, μέτρων και των Σχεδίων για την ορθολογική χρήση νερού και τη διαχείριση των υγρών αποβλήτων βρίσκεται υπό την επίβλεψη των Τμημάτων Βιώσιμης Ανάπτυξης, Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης και Περιβαλλοντικής Συμμόρφωσης.

Η επίδοσή μας

Ο Όμιλος παρακολουθεί τις καταναλώσεις ανά επενδυτικό ακίνητο και εξετάζει την εφαρμογή πρόσθετων μέτρων, όπου απαιτείται, με στόχο τη μείωση της κατανάλωσης νερού.

	2023		2022		2021	
Πηγές ανάληψης (ML)	Όλες οι περιοχές	Περιοχές που δέχονται αυξημένη πίεση	Όλες οι περιοχές	Περιοχές που δέχονται αυξημένη πίεση	Όλες οι περιοχές	Περιοχές που δέχονται αυξημένη πίεση
The Ellinikon						
Δεν εφαρμόζεται ανάληψη επιφανειακού, θαλασσινού ή παραγόμενου νερού.						
Συνολικό υπόγειο νερό	77,3		Not applicable		Not applicable	
Πόσιμο	Not applicable					
Μη πόσιμο	77,3		Not applicable		Not applicable	
Συνολικό νερό τρίτων (δίκτυο)	310		211,1		3,8	
Πόσιμο	309,8		211,1		3,8	
Μη πόσιμο	0,2		Not applicable			
Συνολική ανάληψη νερού από τρίτους ανά πηγή ανάληψης						
Επιφανειακό νερό	310		211,1		3,8	
Το νερό τρίτων δεν προέρχεται από υπόγειο, θαλασσινό ή παραγόμενο νερό.						
Συνολική ανάληψη νερού	387,3		211,1		3,8	

Σημειώσεις:

- Οι περιοχές στις οποίες δραστηριοποιείται η Εταιρία χαρακτηρίζονται ως περιοχές που δέχονται αυξημένη πίεση ως προς τους υδάτινους πόρους σύμφωνα με το Aqueduct Water Risk Atlas του World Resources Institute.
- Σύμφωνα με το GRI ως πόσιμο νερό ορίζεται: $\leq 1,000$ mg/L συνολικά διαλυμένα στερεά, Μη πόσιμο νερό $> 1,000$ mg/L συνολικά διαλυμένα στερεά.
- Τα παραπάνω δεδομένα συγκεντρώθηκαν από τιμολογήσεις και απευθείας μετρήσεις ανάληψης νερού της Εταιρίας από τα κατά τόπους δίκτυα ύδρευσης και τις εγκαταστάσεις γεώτρησης. Δεν έχει ακολουθηθεί κάποιο πρότυπο ή μεθοδολογία πέρα από την απευθείας καταγραφή και δεν έχει γίνει καμία σχετική παραδοχή.

Απόρριψη λυμάτων (m ³)		
2023	2022	2021
1.338,4	110,0	Not applicable

Σημείωση: Στον παραπάνω πίνακα παρουσιάζονται οι ποσότητες λυμάτων που διατέθηκαν σε εξωτερικούς συνεργάτες με τη χρήση βυτιοφόρων οχημάτων.

Βιοποικιλότητα και οικοσυστήματα



Η προσέγγισή μας

Αναγνωρίζοντας τη θετική επίδραση που έχει η Εταιρία στην προστασία και βελτίωση της βιοποικιλότητας, δεσμεύεται για τη διατήρηση και αποκατάσταση των υφιστάμενων εδαφών στις περιοχές που δραστηριοποιείται και κυρίως στο έργο και την ευρύτερη περιοχή του Μητροπολιτικού Πόλου του Ελληνικού.

Η υλοποίηση του Μητροπολιτικού Πάρκου του Ελληνικού, καθώς και η διαμόρφωση των εξωτερικών χώρων των νέων αναπτύξεων, αναμένονται να επιδράσουν θετικά στην ενίσχυση της βιοποικιλότητας του The Ellinikon, η οποία στην παρούσα φάση χαρακτηρίζεται υποβαθμισμένη λόγω της προηγούμενης χρήσης. Επιπλέον, το The Ellinikon Park, σχεδιάστηκε με άξονα την κάλυψη απαιτήσεων σχετικών με τη βιοποικιλότητα, τη διατήρηση και ενίσχυση του εδάφους και τη βιώσιμη συντήρηση του χώρου.

Ήδη από το σχεδιασμό του έργου τίθενται στόχοι για τη διατήρηση των υφιστάμενων φυσικών περιοχών (εδαφών και φυτεύσεων) και την περιβαλλοντική αποκατάσταση και τον εμπλουτισμό των κατεστραμμένων περιοχών ως προς τη βιοποικιλότητα. Συνοπτικά εφαρμόζονται τα ακόλουθα:

- Σχέδιο διαχείρισης φυτεύσεων και εδάφους.
- Εξειδικευμένες μελέτες βελτίωσης εδάφους.
- Ενίσχυση βιομάζας.
- Χρήση γηγενών φυτών, κατάλληλων για τις λειτουργικές απαιτήσεις και τις κλιματικές συνθήκες του έργου, που παράλληλα ενισχύουν την ανάπτυξη της πανίδας.
- Περιορισμός φυτοφαρμάκων και λιπασμάτων.
- Μείωση φωτορύπανσης.

Το εν λειτουργία The Experience Park, αποτελεί ένα αρχικό υλοποιημένο τμήμα, ένα νέο αστικό πάρκο με έκταση 75 στρεμμάτων εντός του The Ellinikon, με 900 νέα δέντρα και 80.000 νέα φυτά χαμηλής βλάστησης, καθώς και 80 ελαιόδεντρα που μεταφυτεύτηκαν από την ευρύτερη περιοχή του παλαιού αεροδρομίου. Βασικές αρχές αποτέλεσαν η βιώσιμη ανάπτυξη και ο σεβασμός στο περιβάλλον και την κληρονομιά του τόπου. Το έργο στοχεύει σε πιστοποίηση SITES (Sustainable Sites Initiative) εντός του 2024.

Μεταφύτευση – Νέες φυτεύσεις

Συνολικός στόχος του The Ellinikon αποτελεί η εφαρμογή της πρακτικής «Biodiversity Net Gain». Η πρακτική Biodiversity Net Gain (BNG) είναι μια προσέγγιση, σύμφωνα με την οποία μετά την ανάπτυξη και τη διαχείριση της γης και της θάλασσας σε ένα έργο, η βιοποικιλότητα τους θα είναι σε μετρήσιμα καλύτερη κατάσταση από αυτή που ήταν πριν από την ανάπτυξη.

Συγκεκριμένα, στο The Ellinikon Park, ο σχεδιασμός περιλαμβάνει την προσθήκη περισσότερων από 31.000 νέων δέντρων από 59 είδη, εκ των οποίων περισσότερα από 14.000 θα φυτευτούν στην Α' Φάση υλοποίησης του έργου (έως το 2026). Συμπεριλαμβάνεται μεγάλο εύρος από διαφορετικά είδη δέντρων και φυτών ώστε ο σχεδιασμός να ενισχύσει την βιοποικιλότητα του έργου, να συμπληρώσει το οικοσύστημα της ευρύτερης περιοχής του Ελληνικού και να αποτελέσει δυναμικό καταφύγιο πανίδας.

Παράλληλα γίνεται προσπάθεια για τη διατήρηση ή μεταφύτευση των υφιστάμενων υγιών δέντρων. Σε συνεργασία με εξειδικευμένες εταιρίες τεχνικών έργων πρασίνου και με ελληνικά φυτώρια έχουν δημιουργηθεί προσωρινοί χώροι στους οποίους φιλοξενούνται υφιστάμενα δέντρα από την ευρύτερη περιοχή του Πόλου, με την προοπτική να φτάσουν τα 3.000, τα οποία θα προστατευθούν έως ότου να μεταφυτευτούν σταδιακά στο The Ellinikon Park και τους κοινόχρηστους χώρους.

Αποκατάσταση και απορρύπανση εδάφους

Το 2022 ανατέθηκαν σε κοινοπραξία εξειδικευμένων εταιριών οι εργασίες καθαίρεσης και αποξήλωσης των εγκαταστάσεων καυσίμου του πρώην ανατολικού αεροδρομίου, καθώς και οι εργασίες απορρύπανσης εδάφους και υπογείων υδάτων σε όλη την έκταση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού. Οι μέθοδοι που εφαρμόστηκαν περιλάμβαναν «in-situ» μεθόδους εξυγίανσης, ώστε να ελαχιστοποιηθούν οι μετακινήσεις προϊόντων εκσκαφής και να επαναχρησιμοποιηθούν τα επεξεργασμένα εδάφη σε επόμενες φάσεις των έργων. Οι εργασίες αποξήλωσης των παλαιών εγκαταστάσεων και η εξυγίανση του ρυπασμένου εδάφους ολοκληρώθηκαν εντός του 2023, ενώ η εξυγίανση των υπογείων υδάτων θα συνεχιστεί και το έτος 2024.

Η επίδοσή μας

Στο πλαίσιο των Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που έχει υποβληθεί και εγκριθεί για την ανάπτυξη του The Ellinikon, καμία από τις παραπάνω περιοχές δε χαρακτηρίζονται ως προστατευόμενες περιοχές σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία ή ως περιοχές με υψηλή αξία βιοποικιλότητας, σύμφωνα με τη Σύμβαση των Ηνωμένων Εθνών για τη Βιολογική Ποικιλότητα (1992).

Σημειώνεται επίσης πως, στις περιοχές στις οποίες δραστηριοποιείται η Εταιρία δεν συναντώνται είδη που να περιλαμβάνονται στον Κόκκινο Κατάλογο Απειλούμενων Ειδών της Διεθνούς Ένωσης για τη Διατήρηση της Φύσης (IUCN Red List) ή άλλον εθνικό κατάλογο προστατευόμενων ειδών.

Αναφορικά με τη Φάση Α΄ του The Ellinikon, όπου στο χώρο του αναπτύσσονται κτίρια και υποδομές μεταφορών, έχουν παρατηρηθεί μικρές ποσότητες διαρροών υδρογονανθράκων (υδραυλικό λάδι, καύσιμα, κ.λπ.) σε μικρές εκτάσεις των περιοχών, όπου λαμβάνουν χώρα οι κατασκευαστικές εργασίες. Σημειώνεται πως η εν λόγω επίδραση είναι πλήρως αναστρέψιμη, τόσο μέσω του μικρού μεγέθους της, όσο και μέσω των ενεργειών αποκατάστασης και των λοιπών μέτρων που λαμβάνονται προς την κατεύθυνση της προώθησης και διατήρησης της βιοποικιλότητας (φυτεύσεις, μεταφυτεύσεις, αποκατάσταση εδάφους).

Η ανάπτυξη του The Ellinikon συμπυκνώνει τη δέσμευση της Εταιρίας για την ανάπτυξη χώρων πρασίνου, την απορρύπανση του εδάφους και την εκτέλεση της φύτευσης και μεταφύτευσης δέντρων και φυτών σε όλη την έκτασή του, ενώ σημειώνεται πως οι δράσεις προώθησης της βιοποικιλότητας θα βρίσκονται σε εξέλιξη καθ' όλη τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών.

Μέγεθος οικοτόπων που αποκαθίστανται (The Ellinikon)		
Περιοχή	Δράση αποκατάστασης	Έκταση (κατά προσέγγιση)
Κτίριο ΑμεΑ	• Φύτευση 8.000 φυτών και 150 δέντρων	3.800 τ.μ.
The Experience Park	• Φύτευση 80.000 φυτών και 900 δέντρων • Μεταφύτευση 80 ελαιόδεντρων	30.000 τ.μ.

Κυκλική οικονομία



Εισροές πόρων

(συμπεριλαμβανομένης της χρήσης πόρων)

Η προσέγγισή μας

Για την ανάπτυξη του The Ellinikon, ο Όμιλος, σύμφωνα με τη Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης, την Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, την Περιβαλλοντική Πολιτική και το ΣΠΔ της φάσης κατασκευής, αποτυπώνει τις δεσμεύσεις του στην κατεύθυνση της αποδοτικής χρήσης φυσικών πόρων και της κυκλικότητας.

Αναφορικά με τη βιώσιμη χρήση πρώτων υλών και άλλων υλικών, ο Όμιλος στοχεύει στον σχεδιασμό έργων, σύμφωνα με διεθνή συστήματα πιστοποίησης βιώσιμης ανάπτυξης, όπως είναι το LEED για κτίρια και το SITES για τις διαμορφώσεις εξωτερικών χώρων τοπίου, τα οποία περιλαμβάνουν ειδικές απαιτήσεις για τις μεθόδους επιλογής προϊόντων, προμηθευτών και πρώτων υλών, στοχεύοντας στην εξοικονόμηση πόρων και την κυκλική οικονομία. Σε ότι αφορά στο πλαίσιο επίτευξης των παραπάνω πιστοποιήσεων, υπάρχουν προϋποθέσεις και στόχοι που αφορούν στην κατάλληλη επιλογή και χρήση υλικών με περιβαλλοντικά φιλικές ιδιότητες, ενώ μεταξύ άλλων, δημιουργούνται σημαντικές ευκαιρίες επανάχρησης υφιστάμενων υλικών. Στο έργο προτεραιοποιούνται υλικά με ανακυκλωμένο περιεχόμενο, που έχουν εξορυχθεί και παραχθεί σε κοντινή απόσταση. Παράλληλα, επιλέγονται υλικά για τα οποία υπάρχει καταγραφή του περιβαλλοντικού τους αποτυπώματος.

Η επίδοσή μας

Στο πλαίσιο εξοικονόμησης πόρων, ο Όμιλος στοχεύει στην καταγραφή των ποσοτήτων των εισερχόμενων πρώτων υλών και υλικών, τα οποία χρησιμοποιεί στο The Ellinikon. Οι ποσότητες αυτές για το 2023 αποτυπώνονται παρακάτω.

Χρήση πρώτων υλών και υλικών εντός της Εταιρίας (t)				
Σύνολο μη ανανεώσιμων υλικών που χρησιμοποιούνται (t)	Σύνολο ανανεώσιμων υλικών που χρησιμοποιούνται (t)	Σύνολο υλικών που χρησιμοποιούνται (t)	Σύνολο εισερχόμενων ανακυκλωμένων υλικών που χρησιμοποιούνται (t)	Ποσοστό εισερχόμενων ανακυκλωμένων υλικών που χρησιμοποιούνται (%)
2023				
303.337,9	0,0	303.337,9	16.832,9	5,5%
2022				
39.193,3	Not available	39.193,3	1.260,2	3,2%

Σημειώσεις:

- Η μεγάλη αύξηση στη συνολική χρήση υλικών που παρατηρείται σε σχέση με το 2021 οφείλεται στην έναρξη εργασιών κατασκευής του The Ellinikon.

Απόβλητα

Η προσέγγισή μας

Στο πλαίσιο της δέσμευσης του Ομίλου για την προστασία του περιβάλλοντος, η μείωση των στερεών αποβλήτων, καθώς και η ορθή συλλογή, επεξεργασία και διαχείριση αυτών, η προώθηση της ανακύκλωσης και η εφαρμογή των αρχών της κυκλικής οικονομίας, αποτελούν καθημερινή πραγματικότητα για το The Ellinikon.

Για την ανάπτυξη του The Ellinikon, το πιστοποιημένο, κατά ISO 14001:2015 ΣΠΔ που ακολουθείται περιλαμβάνει διαδικασίες για τη διαχείριση στερεών αποβλήτων, βάσει των αρχών της Βιώσιμης Ανάπτυξης και των υποχρεώσεων που απορρέουν από τους εγκεκριμένους Περιβαλλοντικούς Όρους. Η ανακύκλωση αποτελεί βασική προτεραιότητα για τον Όμιλο στοχεύοντας στην προστασία του περιβάλλοντος και τη διασφάλιση των πόρων. Αυτό επιτυγχάνεται με την εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου Συστήματος Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων με στόχο τη μείωση, την κατάλληλη διαχείριση των στερεών αποβλήτων, την ανακύκλωση των απορριμμάτων και την αποκατάσταση των ρυπασμένων περιοχών.

Τα Απόβλητα Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ) διαχειρίζονται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τις αποφάσεις έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων. Επιπλέον, αξίζει να σημειωθεί ότι ο Όμιλος στοχεύει και σχεδιάζει τα έργα του The Ellinikon, στο πλαίσιο διεθνών συστημάτων πιστοποίησης για τη βιώσιμη ανάπτυξη, όπως LEED, τα οποία περιλαμβάνουν την ανάπτυξη και εφαρμογή Σχεδίου Διαχείρισης Απορριμμάτων Κατασκευής και Κατεδάφισης με στόχο την ανακύκλωση τουλάχιστον του 75% των αποβλήτων κατασκευών και κατεδαφίσεων.

Βασικές αρχές του συστήματος της διαχείρισης των αποβλήτων του έργου είναι οι εξής:

- Διαχωρισμός στην πηγή των ρών αποβλήτων (συλλογή σε 6 διακριτούς κάδους) κατά τη λειτουργία, τα οποία θα διαχειρίζεται η Εγκατάσταση Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (ΕΔ.Σ.Α), που θα δημιουργηθεί στο The Ellinikon κατά τη φάση λειτουργίας του έργου.
- Ελαχιστοποίηση του ποσοστού αποβλήτων που διατίθενται στους χώρους υγειονομικής ταφής τόσο κατά τη διάρκεια κατασκευής όσο και κατά τη φάση λειτουργίας.
- Επαναχρησιμοποίηση, ανακύκλωση και ανάκτηση των αποβλήτων κατασκευής που κρίνονται κατάλληλα για επαναχρησιμοποίηση, για τη βέλτιστη χρήση των υλικών και μεθόδων κατεδάφισης, μειώνοντας με αυτό τον τρόπο το ποσοστό που καταλήγει σε χώρους υγειονομικής ταφής.
- Διαχείριση επικίνδυνων απόβλητων, σε συνεργασία με αδειοδοτημένους φορείς, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της νομοθεσίας.
- Καταγραφή των απορριμμάτων και της διαχείρισής τους, κατά τη φάση κατασκευής και λειτουργίας.

Πιο συγκεκριμένα κατά τη φάση κατασκευής, η διαχείριση των στερεών αποβλήτων πραγματοποιείται σύμφωνα με το ολιστικό Σχέδιο Περιβαλλοντικής Διαχείρισης για την κατασκευή (EMPC – Environmental Management Plan for construction) και τις Τεχνικές Περιβαλλοντικές Μελέτες (ΤΕΠΕΜ) κάθε πεδίου κατασκευής, σε συμμόρφωση με τις κατευθύνσεις της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και τις δεσμεύσεις που απορρέουν από τους εγκεκριμένους περιβαλλοντικούς όρους.

Στο πλαίσιο αυτό, ο πρωταρχικός στόχος του συστήματος της ολοκληρωμένης διαχείρισης των Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ-ECDW) είναι να προωθήσει την επί τόπου αξιοποίηση της μεγαλύτερης δυνατής ποσότητας των υλικών κατεδάφισης και ανακύκλωσης, καθώς και την επαναχρησιμοποίηση των υλικών εκσκαφής. Τα υλικά κατεδαφίσεων αποθηκεύονται προσωρινά εντός του Μητροπολιτικού Πόλου, ώστε να αξιοποιηθούν στο σύνολό τους σε μελλοντικές εργασίες. Παράλληλα, αφού ελεγχθούν οι φυσικές και χημικές ιδιότητες τους, τα προϊόντα εκσκαφών διαχωρίζονται και αποθηκεύονται προσωρινά εντός του Μητροπολιτικού Πόλου, με σκοπό την ενσωμάτωσή τους σε μελλοντικές φάσεις του έργου.

Η διαχείριση των στερεών αποβλήτων που προκύπτουν από τη λειτουργία των εργοταξιακών γραφείων και χώρων ανάπτυξης του The Ellinikon, γίνεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στους εγκεκριμένους περιβαλλοντικούς όρους και την κείμενη νομοθεσία. Η οικολογική επανάχρηση των υλικών αποτελεί προτεραιότητα σε όλο τον σχεδιασμό του έργου. Συγκεκριμένα, τα υλικά των εκσκαφών διατηρούνται και αποθηκεύονται προσωρινά εντός του Μητροπολιτικού Πόλου, ενώ των κατεδαφίσεων αφού γίνει η επεξεργασία στον σπαστήρα, αποθηκεύονται προσωρινά, ώστε να αξιοποιηθούν στο σύνολό τους σε μελλοντικές εργασίες στο εσωτερικό του Μητροπολιτικού Πόλου, μειώνοντας την παραγωγή αποβλήτων και ενισχύοντας την ορθολογική χρήση φυσικών πόρων και συνεπώς την κυκλική οικονομία.

Οι παρακάτω ποσότητες βρίσκονται προσωρινά αποθηκευμένες σε χώρους του έργου για ενσωμάτωση τους σε επόμενες φάσεις της ανάπτυξης του The Ellinikon.

Υλικά προς επανάχρηση	Συνολικές ποσότητες 2023 (t)	Συνολικές ποσότητες 2021-2022 (t)
Σκυρόδεμα	3.490,9	43.039,9
Μείγματα αποβλήτων δομικών κατασκευών και κατεδαφίσεων	461.015	41.572,7
Υλικά εκσκαφών	764.427	
Σύνολο	1.228.932,8	84.612,4

Η επίδοσή μας

Η αύξηση των εργασιών κατασκευής του The Ellinikon συνεπάγεται και αύξηση στην παραγωγή αποβλήτων, ωστόσο λόγω των πολύ υψηλών ποσοστών επαναχρησιμοποίησης, ανακύκλωσης και ανάκτησης των αποβλήτων που δημιουργούνται εντός του χώρου κατασκευής, αποτρέπεται η τελική διάθεσή τους.

Διαχείριση αποβλήτων			
	2023	2022	2021
Παραγωγή επικίνδυνων αποβλήτων (t)	363,6	12.441,1	93,4
Παραγωγή μη επικίνδυνων αποβλήτων (t)	1.232.753,3	84.827,5	7.148,3
Συνολική παραγωγή αποβλήτων (t)	1.233.116,9	17.268,6	7.241,7
Ποσοστό αποβλήτων προς ανακύκλωση/επανάχρηση	99,9%	99,2%	N/A

5. Κοινωνικά και εργασιακά θέματα

Εργαζόμενοι στην Εταιρία και εργαζόμενοι στην αλυσίδα αξίας



Συνθήκες εργασίας

Η προσέγγισή μας

Η Εταιρία αναγνωρίζει ότι η επιχειρηματική της επιτυχία στηρίζεται στους ανθρώπους της και για το λόγο αυτό αναγνωρίζει και επιβραβεύει την πολύτιμη συμβολή τους στην ανάπτυξη και τη θετική πορεία της. Επομένως, είναι ιδιαίτερης σημασίας, η βελτίωση της διαχείρισης του ανθρώπινου δυναμικού με βιώσιμο τρόπο, ώστε να παρέχει το καλύτερο δυνατό, εργασιακό περιβάλλον για όλους τους εργαζόμενους. Στο πλαίσιο αυτό, εφαρμόζεται συγκεκριμένη στρατηγική προσέλκυσης, ανάπτυξης και διατήρησης του ανθρώπινου δυναμικού, εστιάζοντας σε θέματα περιβάλλοντος εργασίας, αμοιβών, ισορροπία μεταξύ επαγγελματικής και προσωπικής ζωής, ενώ παρέχονται παράλληλα ίσες ευκαιρίες σε όλους.

Εργαζόμενοι		
Γυναίκες	Άνδρες	Σύνολο
2023		
176 (58,2%)	126 (41,8%)	302
2022		
161 (53,5%)	140 (46,5%)	301

Για το 2023, υπήρξαν 1.303 εργαζόμενοι στην αλυσίδα αξίας σημειώνοντας αύξηση κατά 30% σε σχέση με το 2022. Συγκεκριμένα αφορούν εργαζόμενους που:

- Απασχολούνται στο The Ellinikon (πλειοψηφία αυτών) και είναι εργαζόμενοι των εργολάβων που έχουν αναλάβει τις κατασκευαστικές εργασίες.
- Είναι από εταιρίες συμβούλων με τις οποίες η Εταιρία έχει συνδιαλλαγές και απασχολούνται σε χώρους του, όπως σύμβουλοι διαχείρισης έργου.
- Είναι από συνεργεία καθαριότητας, εργαζόμενοι ασφάλειας και συνεργεία διαχείρισης αποβλήτων, στα γραφεία της Εταιρίας.

Εργαζόμενοι στην αλυσίδα αξίας στην Εταιρία		
2023		
Γυναίκες	Άνδρες	Σύνολο
202	1.101	1.303
2022		
N/A	N/A	908

Κατάρτιση εργαζομένων

Οι δεξιότητες και η προσήλωση των εργαζομένων της Εταιρίας, αποτελούν βασικό συστατικό των επιτευγμάτων της. Αναγνωρίζοντας την αξία των ανθρώπων της, η Εταιρία φροντίζει να τους παρέχει ένα ελκυστικό περιβάλλον, πλούσιο σε ευκαιρίες ανάπτυξης και εξέλιξης για όλους.

Το περιβάλλον αυτό έχει τη δυναμική να δίνει έναυσμα στους εργαζομένους, ώστε να βρίσκονται συνεχώς σε διαδικασία εξέλιξης, να εμπλουτίζουν τις γνώσεις και τις δεξιότητές τους και να επιτυγχάνουν τους προσωπικούς στόχους που θέτουν. Υπό αυτό το πρίσμα, η Εταιρία εφαρμόζει συστήματα στοχοθέτησης, αξιολόγησης και ανάπτυξης και υλοποιεί αναπτυξιακά εκπαιδευτικά προγράμματα, στα οποία προσκαλεί όλους τους εργαζομένους να συμμετέχουν. Με τον τρόπο αυτό, οι εργαζόμενοι αφενός δύνανται να καλύπτουν τις εκπαιδευτικές τους ανάγκες, να βελτιώνουν τις δεξιότητές τους και αφετέρου να είναι πιο αποδοτικοί και να ανταποκρίνονται καλύτερα στην εκπλήρωση των στόχων της Εταιρίας.

Μ.Ο. ωρών εκπαίδευσης		
2023	2022	2021
11,5	7,0	10,9

Σύνολο δαπανών κατάρτισης στην Εταιρία (€) 2023
73.961

Υγεία και ασφάλεια

Η προσέγγισή μας

Η Εταιρία αναγνωρίζει την ευθύνη που έχει στο να διασφαλίζει την υγεία και την ασφάλεια σε όλη την αλυσίδα αξίας του, καθώς και να προάγει την ευεξία και την ισορροπία προσωπικής ζωής – εργασίας. Για το λόγο αυτό, δεσμεύεται στην ανάπτυξη και προώθηση μιας ισχυρής κουλτούρας υγείας και ασφάλειας και πραγματοποιεί ένα σύνολο ενεργειών που αφορούν στην υγεία, την ασφάλεια και την ευεξία για το σύνολο των εργαζομένων, καθώς και των εργαζομένων στην αλυσίδα αξίας, αλλά και για όλους όσους επηρεάζονται από τις δραστηριότητες και τη λειτουργία του. Το 2023, το 100% των εργαζομένων και των εργαζομένων στην αλυσίδα αξίας καλυπτόταν από σύστημα υγείας και ασφάλειας, πιστοποιημένο από εξωτερικό φορέα.

Για το The Ellinikon έχει αναπτυχθεί ένα Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης Υγείας και Ασφάλειας, το οποίο προσεγγίζει ολιστικά το σύνολο των θεμάτων Υγείας και Ασφάλειας και το οποίο σχεδιάστηκε βάσει διεθνών προτύπων και πιστοποιήθηκε κατά το πρότυπο ISO 45001:2018 και περιέχει πληθώρα εσωτερικών διαδικασιών διαχείρισης και ελέγχου αποτελεσματικότητας.

Το Σύστημα Διαχείρισης Security περιγράφει τους πιθανούς κινδύνους και τα μέτρα που πρέπει να λαμβάνονται, ώστε να διασφαλίζεται η φυσική προστασία των εργαζομένων, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Η συμμόρφωση με το σύνολο των απαιτήσεων του Συστήματος Διαχείρισης Υγείας και Ασφάλειας, αποτελεί συμβατική υποχρέωση για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη στην ανάπτυξη του The Ellinikon, ακόμα και στην περίπτωση που οι σχετικές απαιτήσεις είναι αυστηρότερες από τις αντίστοιχες της εθνικής και ευρωπαϊκής νομοθεσίας. Η Εταιρία διασφαλίζει ότι οι προμηθευτές λαμβάνουν γνώση των προδιαγραφών υγείας και ασφάλειας κατά τη φάση διαγωνισμών, οι οποίες κοινοποιούνται και ενσωματώνονται στις σχετικές συμβάσεις.

Στο The Ellinikon, η Εταιρία εφαρμόζει Πολιτική Υγείας, Ασφάλειας και Ευεξίας, καθώς και όλες τις διαδικασίες του Συστήματος Διαχείρισης Υγείας και Ασφάλειας οι οποίες δίνονται στους αναδόχους από τη διαγωνιστική φάση.

Μετά την ανάθεση επικαιροποιείται μέσω των εναρκτήριων συναντήσεων ότι ο ανάδοχος έχει γνώση και έχει κατανοήσει τις σχετικές απαιτήσεις. Επιπρόσθετα, αποτελεί τεκμηριωμένη πληροφορία η διάθεση της Πολιτικής και των διαδικασιών σε όλους τους υπεργολάβους του Έργου.

Επίσης, στο The Ellinikon, υπάρχει συγκεκριμένο πρόγραμμα ασκήσεων σε θέματα αντιμετώπισης εκτάκτων αναγκών. Στις ομάδες εκτάκτου ανάγκης πραγματοποιείται αντίστοιχη εκπαίδευση πάνω στις πρώτες βοήθειες και στη χρήση απινιδωτή, όπως στα Εμπορικά Κέντρα. Όσον αφορά στις εργασίες που γίνονται στους χώρους κατασκευής των εμπορικών αναπτύξεων, πληρούνται όλα τα πρότυπα ασφαλείας, τα οποία συμβασιοποιούνται με τον εκάστοτε προμηθευτή.

Αξιζει να σημειωθεί πώς η Αναφορά Συμμόρφωσης (Compliance Report), που συντάσσεται κάθε τρίμηνο από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης του Ομίλου και υποβάλλεται στην Επιτροπή Ελέγχου, περιλαμβάνει τα ζητήματα υγείας και ασφάλειας για το The Ellinikon και τις ενέργειες που συντελούνται με σκοπό τη συμμόρφωση με τη σχετική νομοθεσία.

Η επίδοσή μας

Στο πλαίσιο της συστηματικής παρακολούθησης της επίδοσης με στόχο τη βελτίωση της διαχείρισης των θεμάτων υγείας, ασφάλειας και ευεξίας, καταγράφονται τα ακόλουθα. Στο The Ellinikon, έχει αναγνωριστεί ήδη από την έναρξη του έργου, οι εργασίες σε ύψος ως ο κυριότερος κίνδυνος με τη μεγαλύτερη επικινδυνότητα και αυτό αποτυπώνεται στις επιμέρους εκτιμήσεις επικινδυνότητας των έργων (μέσω των εργολάβων). Εντός του 2023, συνέχισαν να γίνονται εκπαιδεύσεις από πιστοποιημένους φορείς. Η εργασία σε ύψος δεν μπορεί να αποφευχθεί, αλλά στόχο αποτελεί ο αποτελεσματικός έλεγχος της διαδικασίας με την οποία εκτελείται η εν λόγω εργασία. Επιπλέον, έχει προχωρήσει ο έλεγχος όλων των υπό κατασκευή έργων, ορίζοντας τα βασικά επίπεδα ασφαλείας που πρέπει να τηρούνται, τα οποία επιτρέπουν την εστίαση σε κάθε τομέα της εργασίας και την αναγνώριση περιοχών που χρήζουν βελτιώσεων. Μέσω των ελέγχων που πραγματοποιούνται, η Εταιρία λαμβάνει πληροφορίες για την περαιτέρω βελτίωση της διαχείρισης των χώρων όπου πραγματοποιούνται οι κατασκευαστικές εργασίες.

Μέσα από την αποτελεσματική διαχείριση και τη διαρκή βελτίωση του επιπέδου υγείας και ασφάλειας στις δραστηριότητες και τις εγκαταστάσεις του, η Εταιρία παρακολουθεί, ελαχιστοποιεί ή και εξαλείφει τους πιθανούς κινδύνους ατυχημάτων και ασθενειών, χωρίς να εξαιρεί καμία κατηγορία εργαζομένων.

Επίδοση σε θέματα υγείας και ασφάλειας της Εταιρίας			
	2023	2022	2021
Εργαζόμενοι¹			
Αριθμός ωρών εργασίας	642.720	498.880	0
Αριθμός θανάτων που προκλήθηκαν από τραυματισμούς που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας	0	0	0
Δείκτης θανάτων που προκλήθηκαν από τραυματισμούς που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας	0	0	0
Αριθμός πολύ σημαντικών τραυματισμών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας (εξαιρουμένων των θανάτων)	0	0	0
Αριθμός καταγεγραμμένων τραυματισμών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας (recordable)²	1	1	0
Δείκτης συχνότητας ατυχημάτων⁴	0,31	0,4	0
Δείκτης σοβαρότητας ατυχημάτων⁴	0,4	5,9	0
Αριθμός θανάτων που προκλήθηκαν από ασθένειες που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας	0	0	Not available
Αριθμός καταγεγραμμένων περιπτώσεων ασθένειας που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας (recordable)	0	0	
Εργαζόμενοι στην αλυσίδα αξίας³			
Αριθμός ωρών εργασίας	2.282.298	682.021	179.273
Αριθμός θανάτων που προκλήθηκαν από τραυματισμούς που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας	0	0	0
Δείκτης θανάτων που προκλήθηκαν από τραυματισμούς που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας	0	0	0

Αριθμός πολύ σημαντικών τραυματισμών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας (εξαιρουμένων των θανάτων)	0	0	0
Αριθμός καταγεγραμμένων τραυματισμών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας (recordable)²	18	4	0
Δείκτης συχνότητας ατυχημάτων⁴	1,58	1,17	0
Δείκτης σοβαρότητας ατυχημάτων⁴	2,69	11,44	0
Αριθμός θανάτων που προκλήθηκαν από ασθένειες που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας	0	0	Not available
Αριθμός καταγεγραμμένων περιπτώσεων ασθένειας που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας (recordable)	1	0	

Επηρεαζόμενες κοινότητες



Η προσέγγισή μας

Η Εταιρία αναγνωρίζει τη σημασία της ανάπτυξης ζωτικών υποδομών βασιζόμενος σε μία ολοκληρωμένη και βιώσιμη προοπτική, η οποία βελτιώνει την ποιότητα ζωής για τις κοινωνίες. Με έμφαση στη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα, χρησιμοποιούνται καινοτόμες και σύγχρονες τεχνικές σχεδιασμού, στοχεύοντας στη βελτιστοποίηση της ενεργειακής απόδοσης, στη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και στην ενίσχυση της ευημερίας των τοπικών κοινωνιών.

Πιο συγκεκριμένα, στο υπό ανάπτυξη The Ellinikon, έχουν υιοθετηθεί βέλτιστες πρακτικές σχεδιασμού, οι οποίες συμβάλλουν τόσο στη βιώσιμη και οικονομική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής, όσο και την ενίσχυση της αναψυχής, του τουρισμού και της πολιτιστικής κληρονομιάς της τοπικής και ευρύτερης κοινωνίας.

Το όραμα για την ανάπτυξη του έργου του The Ellinikon και την προσφορά του στην κοινωνία

Οι βασικές αρχές σχεδιασμού ακολουθούν τη θεωρία του ολοκληρωμένου σχεδιασμού, συμβάλλοντας θετικά στη γενικότερη αναπτυξιακή διαδικασία της Αττικής και στην παραγωγή ενός πραγματικά βιώσιμου χώρου, ελκυστικού τόσο ως τόπου κατοικίας όσο και για την προσέλκυση επενδύσεων.

Το The Ellinikon αναπτύσσεται ως ενιαίο ακίνητο και ως περιοχή πολλαπλών λειτουργιών μητροπολιτικής εμβέλειας και διεθνούς αναφοράς. Στόχο αποτελεί η ενίσχυση της Αθήνας ως τουριστικού προορισμού, επιχειρηματικό κέντρο και χώρος αναψυχής. Παράλληλα, το The Ellinikon στοχεύει:

- Στη δημιουργία θέσεων εργασίας.
- Στη δημιουργία ενός μητροπολιτικού πάρκου πρασίνου και αναψυχής και άλλων σημείων προορισμού.
- Στην απόδοση στο ευρύτερο μητροπολιτικό συγκρότημα της πρωτεύουσας χώρων πρασίνου και αναψυχής.
- Στην ανάπλαση και ανάδειξη του θαλασσιού μετώπου.

Αναπτύσσεται μία πόλη με βάση τις σύγχρονες διεθνείς πρακτικές, με στόχο την καλύτερη ποιότητα ζωής για τους κατοίκους και την κάλυψη όλων των βασικών τους αναγκών σε κοντινή απόσταση, με υπηρεσίες όπως: σχολεία και αθλητικές εγκαταστάσεις, υπηρεσίες υγείας και πρόνοιας, αλλά και χώρους διασκέδασης και αναψυχής.

- **Πολεοδομική Ανάπτυξη:** Εφαρμόζονται πρότυπα και καινοτόμα προγράμματα αστικής ανάπτυξης και ανάπλασης χρήσεων γης, οι οποίες αποδίδονται στο ευρύτερο μητροπολιτικό συγκρότημα της πρωτεύουσας, μεταξύ άλλων, τουριστικές, πολιτιστικές, αθλητικές,

εκπαιδευτικές και κοινωνικές υποδομές υψηλής ποιότητας. Μέσω του συνδυασμού των χρήσεων γης προωθείται:

- η κοινωνική, οικονομική και εδαφική συνοχή της ευρύτερης περιοχής,
 - η συνέχεια κινήσεων και ροών και η προσβασιμότητα χωρίς διακρίσεις, μέσω της σύνδεσης και της συμβατότητας του υφιστάμενου αστικού ιστού με τις νέες υποδομές και τις επιτρεπόμενες χρήσεις,
 - η μετατροπή του υφιστάμενου αστικού κενού σε τόπο προορισμού με επίκεντρο το The Ellinikon Park και τα υψηλά και μη κτίρια ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης που λειτουργούν ως τοπόσημα της συνολικής έκτασης,
 - η διείσδυση των χώρων πρασίνου, εντός του οικιστικού ιστού των όμορων αστικών περιοχών,
 - η οικιστική πολυμορφία,
 - η πολυκεντρικότητα και πολυλειτουργικότητα,
 - η οργανωμένη πολεοδομική ανάπτυξη.
- **The Ellinikon Park:** Με μέγεθος μεγαλύτερο των 2 εκατ. τ.μ., θα αποτελέσει τον πράσινο πνεύμονα της ανάπτυξης, ως ένα από τα μεγαλύτερα πάρκα στον κόσμο και ορόσημο για το έργο του The Ellinikon. Το The Ellinikon Park θα είναι μια όαση πρασίνου, ένα πάρκο ανοιχτό σε όλους, που αλλάζει την εικόνα του αστικού τοπίου και γίνεται το επίκεντρο του ενδιαφέροντος. Το The Ellinikon Park θα αποτελείται από 7 περιοχές, με εύκολη πρόσβαση μεταξύ τους, προσφέροντας μοναδικές εμπειρίες για τους κατοίκους και τους επισκέπτες.
 - **Τουρισμός:** Το έργο του The Ellinikon θα προσφέρει μια μοναδική ευκαιρία να αναβαθμιστεί η εικόνα της Αθήνας και να γίνει ένας από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς σε παγκόσμιο επίπεδο. Ένας προορισμός που θα περιλαμβάνει σπουδαίο αριθμό νέων τουριστικών καταλυμάτων, αρχιτεκτονικών τοποσημών, καθώς και χρήσεων θεματικού τουρισμού, που εκτιμάται πως θα προσελκύσει 1 εκατ. νέους τουρίστες, διευρύνοντας σημαντικά την τουριστική περίοδο, μειώνοντας ταυτόχρονα την εποχικότητα, και αυξάνοντας τη μέση διαμονή και δαπάνη τους στην Αθήνα.
 - **Πολιτιστική κληρονομιά:** Το έργο του The Ellinikon, φιλοδοξεί να αναδείξει την ιστορία της περιοχής, «Ένα ένδοξο παρελθόν, ένα πολλά υποσχόμενο μέλλον». Πολλά από τα κτίρια, που έχουν κριθεί διατηρητέα, θα συντηρηθούν, θα αποκατασταθούν και θα αποκτήσουν νέα ταυτότητα, αναδεικνύοντας την ιστορική τους σημασία.
 - **Κέντρο Εκπαίδευσης:** Το έργο του The Ellinikon θα αποτελέσει Κέντρο Εκπαίδευσης, Έρευνας και Επιχειρηματικότητας. Θα περιλαμβάνει πολλαπλές ακαδημαϊκές δραστηριότητες, μέσω της δημιουργίας εκπαιδευτικών ιδρυμάτων και χώρων εστίασης φοιτητών. Το The Ellinikon, φιλοδοξεί να προωθήσει τόσο την Επιστημονική Έρευνα στην Ελλάδα, με την εγκατάσταση διεθνώς αναγνωρισμένων Ιατρικών και Ερευνητικών Ιδρυμάτων όσο και την επιχειρηματικότητα, εγχώρια και διεθνή, μέσω ενός πρότυπου επιχειρηματικού πάρκου.

Επιπλέον, σημαντικά έργα υποδομής και αναβάθμισης της τοπικής και ευρύτερης κοινωνίας, αποτελούν:

- Αναβάθμιση κα απόδοση νέου παράκτιου μετώπου μήκους 3,5 χλμ. Και παραλίας μήκους 1 χλμ.
- Εκσυγχρονισμός και ενίσχυση της υπάρχουσας Μαρίνας.
- Εκσυγχρονισμός και εγκατάσταση νέων αθλητικών εγκαταστάσεων.
- Δημιουργία εγκαταστάσεων πρόνοιας και υγείας.
- Δημιουργία κοινωνικών υποδομών υψηλής ποιότητας.
- Σχεδιασμός και κατασκευής εμβληματικής πεζογέφυρας σύνδεσης του πάρκου με το παράκτιο μέτωπο.
- Αύξηση της επιφάνειας απρόσκοπτης πρόσβασης στο παραλιακό μέτωπο με την υπογειοποίηση της Λ. Ποσειδώνος.
- Διαμόρφωση ασφαλούς και σύγχρονου οδικού δικτύου.
- Σχεδιασμός πλήρους σειράς αντιπλημμυρικών έργων.
- Σχεδιασμός εκτεταμένου δικτύου ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων.
- Σχεδιασμός πολυσύνθετου υπόγειου έργου συστήματος διαχείρισης βρόχινου νερού.
- Δημιουργία Κτιρίου Μετεγκατάστασης Συλλόγων ΑμεΑ.
- Ανάπτυξη επιχειρηματικού κέντρου.
- Ανάπτυξη χώρων αναψυχής.
- Κατασκευή και λειτουργία Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ).
- Κατασκευή και λειτουργία Εγκατάστασης Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (ΕΔ.Σ.Α), η οποία περιλαμβάνει Κέντρο Διαλογής Ανακυκλώσιμων Υλικών (ΚΔΑΥ) και Μονάδα Κομποστοποίησης.

Έργα σε λειτουργία:

Κτιριακό συγκρότημα Ατόμων με Αναπηρία: Το 2023 ολοκληρώθηκε το νέο κτίριο μετεγκατάστασης 4 συλλόγων Ατόμων με Αναπηρία. Στο νέο Κτιριακό Συγκρότημα στεγάζονται πλέον οι υπηρεσίες Κέντρων Διημέρευσης και Ημερήσιας Φροντίδας (ΚΔΗΦ) και Κέντρων Δια Βίου Μάθησης (ΚΔΒΜ) για παιδιά και ενήλικες των παρακάτω συλλόγων:

- Σύλλογος ΑΜΥΜΩΝΗ
- Σύλλογος ΕΡΜΗΣ
- Σύλλογος ΝΙΚΗ
- Σύλλογος Ατόμων με Σκλήρυνση κατά Πλάκας ΣΑμΣΚΠ

Το κτίριο εξασφαλίζει την ανεξάρτητη λειτουργία και πρόσβαση όλων, και ταυτόχρονα την κοινή χρήση εγκαταστάσεων που απευθύνονται σε όλους τους συλλόγους, μέσα από σύγχρονες υποδομές.

The Experience Park: Το The Experience Park είναι ένας δημοφιλής προορισμός για επισκέπτες, τόσο για την τοπική κοινωνία, αλλά και για την ευρύτερη περιοχή έχοντας ήδη προσελκύσει πάνω από 1.800.000 επισκέπτες μέχρι το τέλος του 2023. Προσφέροντας πληθώρα δραστηριοτήτων και εμπειριών για κάθε ηλικία έχει δημιουργήσει μια νέα πράσινη όαση για τους πολίτες, ενώ αποτελεί πρότυπο αειφόρου διαβίωσης και αναψυχής.

	2023	2022
Αριθμός επισκεπτών	876.408	951.955

Καινοτομία & Τεχνολογία

Το The Ellinikon θα είναι μια υπερσύγχρονη, «έξυπνη» πόλη που θα αντανakλά το μέλλον της κατοικίας, της εργασίας και της ψυχαγωγίας, αξιοποιώντας τεχνολογίες για να προσφέρει βιώσιμες υπηρεσίες και να εξυπηρετεί τις μελλοντικές γενιές.

Στόχος του The Ellinikon είναι να προσφέρει μια ψηφιακά ενδυναμωμένη καθημερινότητα σε κατοίκους και εργαζόμενους, καθώς και μια αξέχαστη εμπειρία στους επισκέπτες. Πρόκειται για τεχνολογίες που έχουν ως επίκεντρο τον χρήστη – αποβλέποντας στην ευημερία, την ασφάλεια και την ιδιωτικότητα – και παρέχουν το απαραίτητο ψηφιακό υπόβαθρο για την οικονομία του μέλλοντος.

Το The Ellinikon σχεδιάζεται ώστε να είναι εξοπλισμένο με όλες τις φυσικές υποδομές, αλλά και τα πληροφοριακά συστήματα που θα το καταστήσουν ένα πρότυπο Έξυπνης Πόλης. Τα τηλεπικοινωνιακά δίκτυα (οπτικές ίνες, WiFi, 5G αλλά και IoT) θα επιτρέπουν σε πλήθος αισθητήρων και συσκευών να επικοινωνούν και να συνεργάζονται ώστε αφενός να ελαχιστοποιείται η κατανάλωση πόρων και το περιβαλλοντικό αποτύπωμα και αφετέρου να προσφέρονται μοναδικές ψηφιακές υπηρεσίες στους κατοίκους, επισκέπτες και στις επιχειρήσεις εντός του The Ellinikon. Ενδεικτικές εφαρμογές περιλαμβάνουν:

- Δημόσιο δίκτυο & public WiFi Fiber to the Premise (FTTP) σε όλη την έκταση του The Ellinikon.
- Πλήρη σειρά λύσεων για «έξυπνο» σπίτι και «έξυπνο» γραφείο.
- «Έξυπνα» συστήματα μέτρησης, φωτισμού, διαχείρισης απορριμμάτων, στάθμευσης, κυκλοφορίας, συστήματα πλοήγησης επαυξημένης πραγματικότητας (AR) – για τη βέλτιστη λειτουργία και αποδοτικότητα όλου του εξοπλισμού και των δικτύων εξωτερικού χώρου.
- Λύσεις για το περιβάλλον και την ασφάλεια – για τη διαφύλαξη της φύσης και της ευεξίας.
- Ειδικές εφαρμογές για κινητά (Ellinikon resident app και Ellinikon visitor app) για εύχρηστη και ενιαία πρόσβαση σε όλες τις ψηφιακές υπηρεσίες για κατοίκους και επισκέπτες.

Βιώσιμη Ανάπτυξη

Το The Ellinikon θα αποτελέσει πρότυπο ολοκληρωμένης, αειφόρας διαβίωσης για τον 21^ο αιώνα. Οι στόχοι αυτού περιλαμβάνουν:

- Πιστοποιήσεις LEED για όλα τα εμπορικά και για πληθώρα οικιστικών κτιρίων, πιστοποίηση SITES για το The Ellinikon Park.
- Αύξηση ενεργειακής αποδοτικότητας και μείωση κατανάλωσης ενέργειας για ελαχιστοποίηση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα.
- Εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων.

- Πρακτικές εξοικονόμησης νερού για αποκατάσταση των φυσικών υδάτινων πόρων.
- Χρήση βιώσιμων οικοδομικών υλικών για τη διαφύλαξη των φυσικών πόρων.
- Θωράκιση του έργου στις επιπτώσεις από την κλιματική αλλαγή.
- Δημιουργία δρόμων περιπάτου, ποδηλατοδρόμων και παροχών για ηλεκτρικά οχήματα σε όλη την έκταση του έργου.
- Εκτεταμένες φυτεύσεις και ενίσχυση της βιοποικιλότητας.

Η επίδοσή μας

Κατασκευαστικές εξελίξεις

Έργα υποδομών

Τα έργα υποδομών της Α΄ Φάσης θα παραδίδονται σταδιακά και περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την παροχή ενός εκτεταμένου οδικού δικτύου. Στο οδικό δίκτυο περιλαμβάνονται η υπογειοποίηση και ο ανισόπεδος κόμβος της Λεωφόρου Ποσειδώνος, καθώς και η κατασκευή δικτύων κοινής ωφέλειας για την εξυπηρέτηση όλων των προγραμματιζόμενων κτιρίων. Ανάμεσα σε αυτά είναι τα κτίρια των οικιστικών και εμπορικών αναπτύξεων και του αθλητικού συγκροτήματος, του Μητροπολιτικού Πάρκου και των λοιπών αναπτύξεων που προβλέπονται κατά την Α΄ Φάση του έργου. Το 2023 ξεκίνησαν οι εργασίες των έργων υποδομής που σχετίζονται με τα αντιπλημμυρικά έργα και την αναβίωση και οριοθέτηση των ρεμάτων των Τραχώνων και Αεροδρομίου, καθώς και των έργων υποδομής που σχετίζονται με τα οικιστικά και τα έργα εμπορικών αναπτύξεων.

Κτιριακά έργα

Παράλληλα των έργων υποδομών, το 2023 ξεκίνησαν και οι πρόδρομες κατασκευαστικές εργασίες των οικιστικών συγκροτημάτων The Cove Residences, του Αθλητικού Πάρκου, καθώς και του Riviera Tower.

Αποτίμηση οικονομικών επιδράσεων

Η Εταιρία ήδη από το 2016 έχει προχωρήσει σε διάθεση στοιχείων για τη σύνταξη μελέτης από το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ) με τίτλο «Οικονομικές επιδράσεις από την ανάπτυξη της περιοχής του Ελληνικού», με σκοπό τον προσδιορισμό των οικονομικών επιδράσεων που θα έχει το έργο τόσο στις όμορες γειτονικές περιοχές (μικροοικονομικό επίπεδο) όσο και στο σύνολο της ελληνικής οικονομίας (μακροοικονομικό επίπεδο).

Το The Ellinikon αναμένεται να επιδράσει θετικά στην ευρύτερη περιοχή κατά τη διάρκεια της κατασκευής και στη συνέχεια με τη λειτουργία των προβλεπόμενων εγκαταστάσεων ενισχύοντας τη ζήτηση για προϊόντα και υπηρεσίες και δημιουργώντας δημοσιονομικά έσοδα και νέες θέσεις απασχόλησης.

Οι μικροοικονομικές επιδράσεις λαμβάνονται υπόψη ανά κατηγορία δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στην υπό ανέπλαση περιοχή και περιλαμβάνουν:

- Επενδυτικές δαπάνες.
- Οικονομική δραστηριότητα (κύκλος εργασιών των αναπτύξεων).
- Απασχόληση και φορολογικά έσοδα που προκύπτουν ανά κατηγορία δραστηριοτήτων (κατασκευή των έργων, μεταβίβαση και ιδιοκτησία κατοικιών, δραστηριότητα εμπορικών καταστημάτων και γραφείων, τουρισμός, δραστηριότητες αναψυχής, υπηρεσίες υγείας & εκπαίδευσης και λειτουργία υποστηρικτικών δομών).

Οι αναμενόμενες μακροοικονομικές επιδράσεις από την γενικότερη επενδυτική δραστηριότητα και τις συνέργειες που θα προκύψουν από το The Ellinikon, περιλαμβάνουν:

- Ενίσχυση των υποδομών και της οικοδομικής δραστηριότητας.
- Γενικότερη τόνωση του τομέα των υπηρεσιών –εισοδημάτων- σε πολλά επίπεδα από την λειτουργία των πολλαπλών δραστηριοτήτων με συνέπεια την ενδογενή αλλά και αυτόνομη μόνιμη άνοδο της ιδιωτικής κατανάλωσης.
- Ενίσχυση της προσφοράς και των παραγωγικών δυνατοτήτων της οικονομίας.
- Θετική επίδραση στο ισοζύγιο πληρωμών από την ανάλογη εισροή ιδιωτικών κεφαλαίων.

Επιπλέον, τα εισοδήματα, αλλά και η τεχνογνωσία που δημιουργούνται από το έργο, επιδρούν στο σύνολο της ελληνικής οικονομίας, καθώς πρόκειται για έργο με ιδιαίτερα υψηλό προϋπολογισμό.

Περισσότερες πληροφορίες περιλαμβάνονται στη μελέτη «Οικονομικές επιδράσεις από την ανάπτυξη της περιοχής του Ελληνικού» του IOBE, και είναι διαθέσιμη στον ιστότοπο <http://iobe.gr>.

6. Σεβασμός των ανθρωπίνων δικαιωμάτων

Ίση μεταχείριση και ίσες ευκαιρίες



Η προσέγγισή μας

Η Εταιρία προσβλέπει στη δημιουργία ενός άριστου εργασιακού περιβάλλοντος που διασφαλίζει την αξιοπρέπεια, την ισότητα και παρέχει ίσες ευκαιρίες σε όλους. Η οικοδόμηση ενός τέτοιου περιβάλλοντος, έχει τις ρίζες της στην αμερόληπτη προσέλκυση νέων εργαζομένων ανεξαρτήτως φύλου, ηλικίας κλπ. και εκτείνεται στη δίκαιη αξιολόγηση του προσωπικού.

Η Εταιρία, σε συμφωνία με τις αρχές που διέπουν τον Όμιλο LAMDA Development, εκφράζει τη μηδενική ανοχή του στις διακρίσεις, τη βία και την παρενόχληση, που δύναται να εκδηλωθεί κατά τη διάρκεια της εργασίας, είτε συνδέεται με αυτή είτε προκύπτει από αυτή, ενώ παράλληλα δεσμεύεται για την αντιμετώπιση και εξάλειψη τυχόν τέτοιων περιστατικών, με σκοπό την εξασφάλιση ενός εργασιακού περιβάλλοντος όπου κυριαρχεί ο σεβασμός στην ανθρώπινη αξιοπρέπεια. Ακόμη, η Εταιρία επιλέγει, αναθέτει, αξιολογεί, ανταμείβει και αποζημιώνει με βάση τα τυπικά και ουσιαστικά προσόντα τους για τις ανάγκες της εργασίας τους, χωρίς να κάνει διακρίσεις λόγω φυλής, χρώματος, εθνικής καταγωγής, εθνικότητας, θρησκευτικών ή άλλων πεποιθήσεων, αναπηρίας ή χρόνιας πάθησης, ηλικίας, οικογενειακής ή κοινωνικής κατάστασης ταυτότητας ή φύλου, υπηκοότητας, σεξουαλικού προσανατολισμού ή οποιωνδήποτε άλλων προσωπικών χαρακτηριστικών.

Πολιτική Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων

Στο πλαίσιο αυτό, το 2023, ο Όμιλος θέσπισε Πολιτική Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, εγκεκριμένη από το Δ.Σ., και εφαρμόσιμη στο σύνολο των θυγατρικών του Ομίλου, μέσω της οποίας θεσπίζεται ένα πλαίσιο για το σεβασμό και την τήρηση των διεθνώς αναγνωρισμένων ανθρωπίνων δικαιωμάτων εντός των δραστηριοτήτων του Ομίλου, καθώς επίσης και της αλυσίδας αξίας του και των κοινοτήτων στις οποίες δραστηριοποιείται, ως θεμελιώδες στοιχείο υπεύθυνης επιχειρηματικής συμπεριφοράς και συνεισφοράς στη βιώσιμη ανάπτυξη.

Η ανάπτυξη της Πολιτικής Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων βασίστηκε σε διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα και κατευθυντήριες γραμμές για την προάσπιση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά:

- Τη Δήλωση της ΔΟΕ (ILO) για τις Θεμελιώδεις Αρχές και τα Δικαιώματα στην Εργασία.
- Την Οικουμενική Διακήρυξη των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων των Ηνωμένων Εθνών (UDHR).
- Το Διεθνές Σύμφωνο των Ηνωμένων Εθνών για τα Αστικά και Πολιτικά Δικαιώματα (ICCPR).
Τις Κατευθυντήριες Αρχές του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (OECD) για Πολυεθνικές Επιχειρήσεις.

Η Πολιτική προσδιορίζει τα ανθρώπινα δικαιώματα ανά κατηγορία ενδιαφερόμενων μερών, εστιάζοντας:

1. Στους εργαζομένους.
2. Στους πελάτες, τους τελικούς χρήστες και τους επισκέπτες των επενδυτικών του ακινήτων.
3. Στις τοπικές κοινωνίες εντός των οποίων δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τα ανθρώπινα δικαιώματα είναι διαθέσιμες στην αναρτημένη Πολιτική Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, στον ιστότοπο <https://www.lamdadev.com>.

Πολιτική για την Καταπολέμηση των Διακρίσεων, της Βίας και της Παρενόχλησης στην Εργασία

Παράλληλα ο Όμιλος, διαθέτει Πολιτική για την Καταπολέμηση των Διακρίσεων, της Βίας και της Παρενόχλησης στην Εργασία. Σκοπός της οποίας είναι η πρόληψη και καταπολέμηση κάθε μορφής

διακρίσεων βάσει προσωπικών χαρακτηριστικών και επιλογών, καθώς και κάθε μορφής βίας και παρενόχλησης που εκδηλώνεται κατά τη διάρκεια της εργασίας, είτε συνδέεται με αυτήν, είτε προκύπτει από αυτήν. Ο Όμιλος εκφράζει τη δέσμευσή του για την αντιμετώπιση και την εξάλειψη των διακρίσεων, της βίας και της παρενόχλησης στον χώρο εργασίας, με σκοπό την εξασφάλιση ενός εργασιακού περιβάλλοντος όπου κυριαρχεί ο σεβασμός στην ανθρώπινη αξιοπρέπεια και δεν θα επιτρέπονται διακρίσεις βάσει των προσωπικών χαρακτηριστικών και των επιλογών. Ρητά και κατηγορηματικά δηλώνεται ότι απαγορεύονται αυστηρά κάθε μορφής διάκριση, βία και παρενόχληση που εκδηλώνεται κατά τη διάρκεια της εργασίας, είτε συνδέεται με αυτή είτε προκύπτει από αυτή.

Ο Όμιλος δεσμεύεται να παραλαμβάνει, να διερευνά και να διαχειρίζεται κάθε σχετική καταγγελία, επιδεικνύοντας μηδενική ανοχή στις διακρίσεις, τη βία και την παρενόχληση, με εμπιστευτικότητα και σεβασμό στην ανθρώπινη αξιοπρέπεια. Δεσμεύεται επίσης να μην παρεμποδίζει την παραλαβή, τη διερεύνηση και τη διαχείριση των καταγγελιών αυτών. Ο Όμιλος δεσμεύεται να παρέχει συνδρομή και πρόσβαση σε κάθε αρμόδια δημόσια, διοικητική ή δικαστική αρχή, κατά την έρευνα κάθε περιστατικού βίας και παρενόχλησης. Για τους εργαζόμενους και τους καθ' οιονδήποτε τρόπο συνδεδεμένους με τον Όμιλο που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις οι οποίες πηγάζουν από την εν λόγω Πολιτική, λαμβάνονται τα απαραίτητα πρόσφορα και ανάλογα μέτρα, κατά περίπτωση, προκειμένου να εμποδιστεί και να μην επαναληφθεί παρόμοιο περιστατικό ή συμπεριφορά. Περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στην αναρτημένη Πολιτική για την Καταπολέμηση των Διακρίσεων, της Βίας και της Παρενόχλησης στην Εργασία, στον ιστότοπο <https://www.lamdadev.com>.

Για το 2023, δεν υπήρξαν καταγεγραμμένα περιστατικά διακρίσεων είτε σε εσωτερικά ενδιαφερόμενα μέρη (εργαζόμενοι) είτε σε εξωτερικά ενδιαφερόμενα μέρη (π.χ. προμηθευτές, εργολάβοι).

7. Θέματα εταιρικής διακυβέρνησης



Η προσέγγισή μας

Ο Όμιλος LAMDA Development συμμορφώνεται πλήρως με την ισχύουσα νομοθεσία για την εταιρική διακυβέρνηση. Στο πλαίσιο αυτό και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 17 του Ν. 4706/2020 και το άρθρο 4 της Απόφασης 2/905/3.3.2021 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ο Όμιλος, με την από 16.7.2021 απόφαση του Δ.Σ. της, έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης, με τις αποκλίσεις που ρητώς αναφέρονται στην εκάστοτε ετήσια Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, όπως αυτή περιλαμβάνεται στην αντίστοιχη Ετήσια Οικονομική Έκθεση.

Για την επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων, εφαρμόζεται συγκεκριμένο σύστημα εταιρικής διακυβέρνησης, μέσω του οποίου γίνεται διαχείριση των θεμάτων διοίκησης και ελέγχου.

Περισσότερες πληροφορίες, περιλαμβάνονται στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης και στη Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της LAMDA Development, στον ιστότοπο [LAMDA NFR 2023](https://www.lamdadev.com)

8. Ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας



Η προσέγγισή μας

Η Εταιρία μεριμνά για τη δημιουργία εποικοδομητικών και μακροχρόνιων σχέσεων με τους προμηθευτές, συνεργάτες και εργολάβους, για τη διασφάλιση τόσο μίας ομαλής συνεργασίας όσο και της επιχειρησιακής συνέχειας της λειτουργίας της. Οι προτάσεις συνεργασίας που υποβάλλονται από πιθανούς προμηθευτές, συνεργάτες, εργολάβους αξιολογούνται βάσει συγκεκριμένων κριτηρίων, ώστε να διασφαλίζεται ότι αυτοί που θα επιλεγθούν, διαθέτουν την απαραίτητη τεχνογνωσία αλλά και την ικανότητα εκτέλεσης της εκάστοτε συνεργασίας, με προτεραιότητα την ακεραιότητα, την ποιότητα και την αξιοπιστία.

Στο πλαίσιο της ενίσχυσης της δέουσας επιμέλειας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης, η Εταιρία έχει εκκινήσει την εφαρμογή πρωτοβουλιών με στόχο την επέκταση υπεύθυνων πρακτικών στην εφοδιαστική του αλυσίδα.

Ο Όμιλος, διαθέτει Πολιτική Προμηθειών, που καθορίζει μέσω της καταγραφής των βασικών κατευθυντήριων γραμμών και κανόνων, το πλαίσιο λειτουργίας προμηθειών κατά την άσκηση των δραστηριοτήτων της Εταιρίας. Στοχεύει στην έγκαιρη και ποιοτική κάλυψη των εκάστοτε αναγκών σε υλικά, εξοπλισμό, υπηρεσίες και έργα, με τους κατά το δυνατόν βέλτιστους όρους (ποιότητα, υπευθυνότητα, τιμή, τρόπο πληρωμής, εγγυήσεις κ.ά.) έτσι ώστε να:

- Επιτυγχάνεται ισορροπία μεταξύ τεχνικής επάρκειας, ποιότητας και τιμής των προσφορών, καθώς και της ποιότητας και της αποδοχής του προμηθευτή, με στόχο τη μεγιστοποίηση του συνολικού οφέλους.
- Εξασφαλίζεται διαφάνεια, αντικειμενικότητα, αμεροληψία και ίσες ευκαιρίες.
- Ελαχιστοποιούνται οι λειτουργικοί και πιστωτικοί κίνδυνοι που πηγάζουν από τις συνεργασίες με τους προμηθευτές.
- Αυξάνεται η αξιοπιστία έναντι τρίτων.

Επιπρόσθετα, από τον Σεπτέμβριο 2023, χρησιμοποιείται η πλατφόρμα SAP ARIBA για όλους τους διαγωνισμούς που διενεργούνται από το τμήμα Προμηθειών για την επιλογή των εταιριών που θα καλύψουν τις εκάστοτε ανάγκες σε υλικά, εξοπλισμό και υπηρεσίες.

Παράλληλα, ο Όμιλος έχει αναπτύξει τον Κώδικα Δεοντολογίας Προμηθευτών, εντός του οποίου ορίζονται οι ηθικές αρχές που οφείλουν να ακολουθούν οι προμηθευτές, οι εργολάβοι, οι πάροχοι υπηρεσιών και οι σύμβουλοι που έχουν συμβατική σχέση με τον Όμιλο, με σκοπό την εξασφάλιση υπεύθυνων πρακτικών στην αλυσίδα αξίας. Σκοπός του Κώδικα Δεοντολογίας Προμηθευτών είναι, μεταξύ άλλων, η προώθηση ασφαλών και δίκαιων συνθηκών εργασίας, καθώς και η υπεύθυνη διαχείριση κοινωνικών, ηθικών και περιβαλλοντικών θεμάτων στην εφοδιαστική αλυσίδα του Ομίλου.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρία διατηρεί υποκαταστήματα στην περιοχή Ελληνικό Αττικής όπου λειτουργούν η Μαρίνα Αγίου Κοσμά και το Experience Center/Park.

Μαρούσι, 30 Μαΐου 2024

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου,

Οδυσσεύς Ε. Αθανασίου

Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος

Χαράλαμπος Χ. Γκορίτσας

Μέλος Δ.Σ.

II. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΕΛΛΗΝΙΚΟ - Εταιρεία Ανάπτυξης Αξιοποίησης και Διαχείρισης Ακινήτων Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΕΛΛΗΝΙΚΟ - Εταιρεία Ανάπτυξης Αξιοποίησης και Διαχείρισης Ακινήτων Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, 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 ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, 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 έλεγχο 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 έλεγχο 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 2023 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 έλεγχο μας, για την Εταιρεία 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 δραστηριότητές 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 δραστηριότητές 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 σύνολό 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.
- Αποφαινόμαστε 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».



Αθήνα, 31 Μαΐου 2024
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Σωκράτης Λεπτός-Μπούρτζη
ΑΜ ΣΟΕΛ 41541

III. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	31.12.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	624.956	616.477
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	36.350	39.137
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	722	636
Αποθέματα	9	880.020	909.796
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	10	76.883	76.835
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	13	105	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	18	743	-
Λοιπές απαιτήσεις	11	134	159
		1.619.913	1.643.040
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	9	184.537	117.055
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	161.149	124.127
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	28	3.287	1
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	13	11.788	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	118.671	164.925
		479.432	406.108
Σύνολο ενεργητικού		2.099.345	2.049.148
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	713.757	915.000
Λοιπά αποθεματικά	16	5.174	2.315
Κέρδη εις νέον		189.929	160.000
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		908.860	1.077.315
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	17	230.000	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	22	29.878	23.666
Υποχρεώσεις μισθώσεων	10	4.353	4.878
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	301	222
Προβλέψεις για έργα υποδομής	21	502.541	507.354
Λοιπές υποχρεώσεις	20	580	765
		767.653	536.885
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	17	790	83.710
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	251.332	203.967
Υποχρεώσεις μισθώσεων	10	1.203	820
Προβλέψεις για έργα υποδομής	21	169.507	121.260
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	28	-	25.191
		422.832	434.948
Σύνολο υποχρεώσεων		1.190.485	971.833
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		2.099.345	2.049.148

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 89 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Πωλήσεις	23	332.039	276.243
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	9,10	(125.455)	(122.916)
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	6	23.350	93.683
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	9	(38.945)	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	24	(20.006)	(12.508)
Αποσβέσεις	7,8,10	(3.193)	(1.090)
Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων	25	(13.998)	(12.626)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	26	(66.283)	(53.083)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		87.509	167.703
Χρηματοοικονομικά έσοδα	27	2.038	1
Χρηματοοικονομικά έξοδα	27	(46.036)	(25.887)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		43.511	141.817
Φόρος εισοδήματος	28	(11.148)	(22.613)
Κέρδη/(ζημιές) χρήσης		32.363	119.204
Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)	5	90.702	168.793

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Κέρδη/(ζημιές) χρήσης		32.363	119.204
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές), μετά από φόρους	19	(12)	15
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		(12)	15
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		32.351	119.219

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 89 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2022		915.000	423	42.673	958.096
Συνολικά εισοδήματα:					
Κέρδη χρήσης		-	-	119.204	119.204
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα:					
Αναλογιστικά κέρδη, μετά από φόρους	19	-	15	-	15
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		-	15	119.204	119.219
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	16	-	1.877	(1.877)	-
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους χρήσης:		-	1.877	(1.877)	-
31 Δεκεμβρίου 2022		915.000	2.315	160.000	1.077.315
1 Ιανουαρίου 2023		915.000	2.315	160.000	1.077.315
Συνολικά εισοδήματα:					
Κέρδη χρήσης		-	-	32.363	32.363
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα:					
Αναλογιστικά κέρδη, μετά από φόρους	19	-	(12)	-	(12)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		-	(12)	32.363	32.351
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	16	-	2.305	(2.305)	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	15	43.000	-	-	43.000
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	15	(244.243)	-	-	(244.243)
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου		-	-	(129)	(129)
Συνεισφορά μητρικής από παροχή συμμετοχικών τίτλων	16	-	566	-	566
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους χρήσης:		(201.243)	2.871	(2.434)	(200.806)
31 Δεκεμβρίου 2023		713.757	5.174	189.929	908.860

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 89 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Κέρδη/(ζημιές) χρήσης		32.363	119.204
<u>Προσαρμογές για:</u>			
Φόρο εισοδήματος	28	11.148	22.613
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	6	(23.350)	(93.683)
Αποσβέσεις	7,8,10	3.193	1.090
Απομείωση απαιτήσεων	11	(2)	(73)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	27	46.023	25.883
Χρηματοοικονομικά έσοδα	27	(2.038)	(1)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	9	38.945	-
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού	19	64	73
Συναλλαγματικές διαφορές	27	13	4
		106.359	75.110
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων	9	(26.547)	78.288
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	11	(44.985)	(108.703)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	20	47.180	119.493
(Δέσμευση)/Αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων	13	(11.893)	-
		(36.245)	89.078
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(33.031)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		37.083	164.187
Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	6,7,10	(24.213)	(39.322)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	(272)	(554)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		1.194	1
(Αύξηση) μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών	15	(12.960)	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες		(36.251)	(39.875)
Ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση/(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	15	(188.300)	-
Έξοδα μείωσης μετοχικού κεφαλαίου		(43)	-
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	17	(6.458)	(1.582)
Ανάληψη δανείων από συνδεδεμένα μέρη	17	230.000	-
Αποπληρωμή δανείων προς συνδεδεμένα μέρη	17	(80.000)	-
Αποπληρωμή μισθωμάτων	10	(2.050)	(843)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων		(234)	(197)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(47.085)	(2.622)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(46.254)	121.690
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	12	164.925	43.235
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	12	118.671	164.925

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 89 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (η «Εταιρία»), με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2023, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρίας είναι η μητροπολιτική ανάπτυξη της έκτασης του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού, όπου η Εταιρία θα αναπτύξει κατοικίες, ξενοδοχεία, εμπορικούς χώρους, γραφεία, πολιτιστικά και προπονητικά κέντρα, ενημερωτικά και κέντρα υγείας, λοιπές υποδομές, μητροπολιτικό πάρκο 2 εκατ. τ.μ., καθώς και την ανάπτυξη της παράκτιας γραμμής μήκους 3,5 χιλιομέτρων, συμπεριλαμβανομένης της εκμετάλλευσης της Μαρίνας του Αγίου Κοσμά.

Η Εταιρία συστάθηκε σύμφωνα με το άρθρο 42 του Ν.3943/2011 με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και με διακριτικό τίτλο «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.». Σύμφωνα με το αρ. 3 παρ. 3β του ανωτέρω νόμου, με την παρέλευση ενός μηνός από την πρώτη συγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.», η διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση του ακινήτου και των επ' αυτού κτιρίων και εγκαταστάσεων του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού, με τα παραρτήματα και τα συστατικά του, περιήλθαν αυτοδικαίως στην Εταιρία. Σύμφωνα με τις υπ' αριθ. Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις 187/6.9.2011 (ΦΕΚ 2061Β'/16.9.2011), 206/25.4.2012 (ΦΕΚ 1363Β'/26.4.2012) και 227/28.1.2013 (ΦΕΚ 136Β'/29.1.2013), που εκδόθηκαν από τη Διυπουργική Επιτροπή Αναδιρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΔΕΑΑ), το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας μεταβιβάστηκε στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε.).

Έως την 25.06.2021 το σύνολο των μετοχών της Εταιρίας κατεχόταν από το ΤΑΙΠΕΔ και ως εκ τούτου η Εταιρία λειτουργούσε χάριν του δημόσιου συμφέροντος κατά τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας. Επιπλέον διέπονταν αποκλειστικά από τις διατάξεις του Ν.3943/2011, και για τα θέματα που δεν ρυθμίζονται ρητά από το νόμο αυτόν από τις διατάξεις του ν.4548/2018, ενώ εξαιρούνταν από τις διατάξεις του δημόσιου τομέα. Μεταγενέστερα του ιδρυτικού νόμου η Εταιρία ταξινομήθηκε από την Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία ως Φορέας Γενικής Κυβέρνησης. Η ένταξη αυτή δεν αναιρεί τις διατάξεις του ιδρυτικού νόμου.

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

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

Η Εταιρία είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 115936901000, εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37^Α, 15123 Μαρούσι, και διατηρεί υποκατάστημα στη Μαρίνα Αγίου Κοσμά στην περιοχή Ελληνικό Αττικής. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας είναι www.hellinikon.com. Η εταιρία HELLINIKON GLOBAL I S.A. είναι ο άμεσος ιδιοκτήτης της Εταιρίας κατά 100%. Η HELLINIKON GLOBAL I S.A. είναι 100% θυγατρική της LAMDA DEVELOPMENT S.A.. Η εταιρία Consolidated Lamda Holdings S.A. η οποία έχει έδρα το Λουξεμβούργο, κατά την 31.12.2023 κατέχει το 43,76% των μετοχών της LAMDA DEVELOPMENT S.A.. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA DEVELOPMENT S.A..

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 30 Μαΐου 2024 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνυτικές Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και παρουσιάζουν την οικονομική 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 διαθέτει χρηματοοικονομικές πηγές που να πληρούν τις λειτουργικές της ανάγκες. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλη και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

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 ενεργειακή κρίση, τις πληθωριστικές πιέσεις, τα αυξανόμενα επιτόκια και τη γεωπολιτική αστάθεια. Η συγκεκριμένη απόφαση βασίζεται στις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών, στην υφιστάμενη ταμειακή θέση της Εταιρίας, τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την χρηματοδότηση της αξιοποίησης του ακινήτου στο Ελληνικό εντός του 2022 και 2023, την έκδοση το 2022 του Πράσινου Κοινού Ομολογιακού Δανείου από την LAMDA Development S.A. σημαντικό μέρος του οποίου σχεδιάζεται να χρηματοδοτήσει την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό, καθώς και τις εισπράξεις για πωλήσεις οικιστικών και ξενοδοχειακών αναπτύξεων στο Ελληνικό.

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρατίθενται σε ευρώ και όλες οι αξίες στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη χιλιάδα (€ '000), εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

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

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα της Εταιρίας από συμβάσεις μίσθωσης και ελλειμνισμού αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

Το σημαντικά αυξημένο κόστος που παρατηρήθηκε στις διεθνείς αγορές το 2022, λόγω της ενεργειακής κρίσης, επιβάρυνε τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας το 2022, ωστόσο μετά την αποκλιμάκωση των διεθνών τιμών ηλεκτρικής ενέργειας και φυσικού αερίου εντός του 2023, η επιβάρυνση στα λειτουργικά έξοδα ήταν μειωμένη συγκριτικά με την αντίστοιχη περυσινή περίοδο.

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

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

Αναφορικά με την έκθεση στον κίνδυνο των αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι στις 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρία είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο μεταβολής επιτοκίου καθώς το σύνολο του δανεισμού της αποτελείται από δύο δανειακές σειρές συνολικού ποσού €230 εκατ., οι οποίες έχουν αντληθεί από τη LAMDA FINANCE S.A. (100% θυγατρική του Ομίλου LAMDA Development) και προβλέπουν σταθερό επιτόκιο δανεισμού 4,24% πλέον EURIBOR 12-μήνου. Συνεπώς, σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (EURIBOR) θα έχει επίπτωση κατά περίπου €2,3 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρίας (αντίστοιχα και στα προ-φόρων αποτελέσματα της).

Αναφορικά με τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και τις πολεμικές συγκρούσεις στην Ουκρανία και την Μ. Ανατολή, αξίζει να σημειωθεί ότι (α) η Εταιρία δεν διαθέτει θυγατρικές ή/και άλλες επενδύσεις στη Ρωσία/Ουκρανία ή σε περιοχές που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις, (β) στη Μαρίνα Αγ. Κοσμά δεν υφίστανται μακροχρόνιοι πελάτες που να προέρχονται από τις εν λόγω χώρες και (γ) δεν υφίστανται πελάτες προερχόμενοι από τις εν λόγω χώρες που να έχουν καταθέσει προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση διαμερισμάτων και οικοπέδων στο έργο του Ελληνικού.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τις γεωπολιτικές εξελίξεις αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια. Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρίας και οι υπογεγραμμένες συμβάσεις τραπεζικών δανείων είναι επαρκείς για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεων της λαμβάνοντας υπόψη και τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την χρηματοδότηση της αξιοποίησης του ακίνητου στο Ελληνικό (σημείωση 17).

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.

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

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

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την οικονομική χρήση 2023

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (Τροποποίηση) - «Γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/357 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 2ας Μαρτίου 2022, L 68/1 -3.3.2022)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

Τον Φεβρουάριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και στη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 "Making Materiality Judgements". Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 απαιτούν από τις εταιρίες να αποκαλύπτουν τις ουσιαστικές λογιστικές τους πληροφορίες και όχι τις σημαντικές λογιστικές τους πολιτικές. Οι τροποποιήσεις στη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 παρέχουν οδηγίες σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας της ουσιαστικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικής πολιτικής.

Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, καθώς οι υπάρχουσες γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών είναι συνεπείς με τις τροποποιήσεις.

ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη» (Τροποποίηση) – «Ορισμός Λογιστικών εκτιμήσεων»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/357 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 2ας Μαρτίου 2022, L 68/1 -3.3.2022)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

Τον Φεβρουάριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη». Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 διευκρινίζουν πώς οι εταιρίες πρέπει να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Αυτή η διάκριση είναι σημαντική επειδή οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις εφαρμόζονται μελλοντικά μόνο σε μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, αλλά οι αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές εφαρμόζονται επίσης αναδρομικά σε προηγούμενες συναλλαγές και άλλα παρελθόντα γεγονότα.

Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, καθώς οι υπάρχουσες γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών είναι συνεπείς με τις τροποποιήσεις.

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» (Τροποποίηση) - «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/1392 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 11^{ης} Αυγούστου 2022, L 211/78 -12.8.2022)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

Τον Μάιο του 2021 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος». Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 διευκρινίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρίες πρέπει να λογιστικοποιούν τον αναβαλλόμενο φόρο σε συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Το ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρία λογιστικοποιεί τον φόρο εισοδήματος, συμπεριλαμβανομένου του αναβαλλόμενου φόρου, ο οποίος αντιπροσωπεύει τον οφειλόμενο ή ανακτήσιμο φόρο στο μέλλον. Σε συγκεκριμένες συνθήκες, οι εταιρίες εξαιρούνται από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου όταν αναγνωρίζουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις για πρώτη φορά. Προηγουμένως, υπήρχε κάποια αβεβαιότητα σχετικά με το αν η απαλλαγή ίσχυε για συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού - συναλλαγές για τις οποίες οι εταιρίες αναγνωρίζουν τόσο περιουσιακό στοιχείο όσο και υποχρέωση. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η απαλλαγή δεν ισχύει και ότι οι εταιρίες υποχρεούνται να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενο φόρο για τέτοιες συναλλαγές. Στόχος των τροποποιήσεων είναι να μειωθεί η ποικιλομορφία στην αναφορά αναβαλλόμενου φόρου για μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού.

Οι τροποποιήσεις αυτές δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, παρά μόνο σε επίπεδο γνωστοποιήσεων (τρόπος παρουσίασης) της αναβαλλόμενης φορολογίας από μισθώσεις.

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» (Τροποποίηση) – «Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση και πρότυποι κανόνες του μοντέλου Πυλώνας ΙΙ»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2023/2468 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 8^{ης} Νοεμβρίου 2023, L 9.11.2023)

Τον Μάιο του 2023, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος», οι οποίες εισάγουν μια υποχρεωτική εξαίρεση στο ΔΛΠ 12 από την αναγνώριση και γνωστοποίηση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων που σχετίζονται με τους φόρους εισοδήματος του μοντέλου «Πυλώνας 2» (“Pillar Two”).

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ΔΛΠ 12 εφαρμόζεται σε φόρους εισοδήματος που προκύπτουν από τη φορολογική νομοθεσία που θεσπίστηκε για την εφαρμογή των κανόνων του μοντέλου Πυλώνας ΙΙ που δημοσιεύονται από τον Οργανισμό Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ), συμπεριλαμβανομένης της φορολογικής νομοθεσίας που εφαρμόζει ειδικούς εγχώριους ελάχιστους συμπληρωματικούς φόρους, για να διασφαλίσει ότι οι μεγάλες πολυεθνικές εταιρείες θα υπόκεινται σε ελάχιστο φορολογικό συντελεστή 15%. Αυτή η φορολογική νομοθεσία, και οι φόροι εισοδήματος που προκύπτουν από αυτήν, αναφέρονται ως «Νομοθεσία Πυλώνας ΙΙ» και «Φόροι εισοδήματος Πυλώνας ΙΙ», αντίστοιχα.

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί ότι έχει εφαρμόσει την εξαίρεση για την αναγνώριση και γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που σχετίζονται με τους Φόρους εισοδήματος Πυλώνας ΙΙ και να γνωστοποιεί ξεχωριστά το τρέχον φορολογικό της έξοδο ή έσοδο, που σχετίζεται με τους Φόρους εισοδήματος Πυλώνας ΙΙ, στις περιόδους που ισχύει η νομοθεσία.

Επίσης, απαιτείται για περιόδους κατά τις οποίες έχει ουσιαστικά θεσπιστεί η Νομοθεσία Πυλώνας ΙΙ αλλά δεν έχει ακόμη τεθεί σε ισχύ, γνωστοποίηση γνωστών ή εύλογα εκτιμήσιμων πληροφοριών που βοηθούν τους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την έκθεση της οικονομικής οντότητας που

προκύπτει από τους Φόρους εισοδήματος Πυλώνας ΙΙ, μέσω ποιοτικών και ποσοτικών πληροφοριών σχετικά με την έκθεσή της στους συγκεκριμένους φόρους, στο τέλος της περιόδου αναφοράς.

Η γνωστοποίηση της τρέχουσας φορολογικής δαπάνης που σχετίζεται με τους Φόρους εισοδήματος Πυλώνας ΙΙ και οι γνωστοποιήσεις σε σχέση με περιόδους πριν από την έναρξη ισχύος της νομοθεσίας, απαιτούνται για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, αλλά δεν απαιτούνται για καμία ενδιάμεση περίοδο που λήγει την ή πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2023.

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/1491 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 8^{ης} Σεπτεμβρίου 2022, L 234/10 -9.9.2022)

Το πρότυπο ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» τέθηκε σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα και έρχεται να αντικαταστήσει το ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια».

Αντικείμενο του προτύπου είναι η αναγνώριση, η επιμέτρηση, η παρουσίαση και οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις όλων των τύπων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ορισμένων εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής, ανεξάρτητα από τη φύση των δραστηριοτήτων των οντοτήτων που τα εκδίδουν.

Το εν λόγω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρία και συνεπώς δεν επηρέασε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2023

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που να έχουν εκδοθεί αλλά έχουν ισχύ για την ετήσια λογιστική περίοδο που ξεκινά την 1η Ιανουαρίου 2024 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρία νωρίτερα.

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

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

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

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

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

Η Εταιρία δεν αναμένει καμία επίδραση στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις καθώς οι υπάρχουσες λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με τις τροποποιήσεις.

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

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

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

Η Εταιρία θα εξετάσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της. Ωστόσο με μία αρχική εκτίμηση οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να επηρεάσουν την Εταιρία.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» – «Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών» (Τροποποιήσεις)

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

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

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

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

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

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

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»

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

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

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

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση του νέου προτύπου της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

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

2.3 Αναταξινομήσεις

Έχουν πραγματοποιηθεί αναταξινομήσεις κονδυλίων στις συγκριτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, προκειμένου αυτές να καταστούν συγκρίσιμες με τον τρόπο παρουσίασης των αντίστοιχων κονδυλίων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

Οι αναταξινομήσεις αυτές δεν είχαν καμία επίδραση στην καθαρή θέση ή τα αποτελέσματα της Εταιρίας.

2.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται σε Ευρώ (€), το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας και το νόμισμα παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ακίνητα με καθεστώς ιδιοκτησίας καθώς και με δικαίωμα επιφάνειας όπως οικόπεδα, κτίρια, οικόπεδα και κτίρια που κατέχονται με μίσθωση, ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα, καθώς και ακίνητα για τα οποία η Εταιρία δεν έχει ακόμη προσδιορίσει συγκεκριμένη χρήση τους.

Οι ιδιόκτητες επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

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

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

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

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στη Εταιρία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν 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 ιδιοχρησιμοποιούμενου πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στη Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο βαθμό που αντλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

Αν η χρήση ενός αποθέματος 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 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

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

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

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

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

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

2.6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία περιλαμβάνουν: Κτίρια και εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων, μεταφορικά μέσα & μηχανολογικό εξοπλισμό, έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό, καθώς και ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση.

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

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε αύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη 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.

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

Κτίρια και εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	10-25 έτη
Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	5-10 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5-10 έτη

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

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

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

2.7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Το λογισμικό αφορά κυρίως άδειες λογισμικού που χρησιμοποιούνται για διοικητικές λειτουργίες της Εταιρίας. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν τη λειτουργία των λογισμικών προγραμμάτων πέρα από τις αρχικές προδιαγραφές τους κεφαλαιοποιούνται και προστίθενται στην αρχική αξία κτήσης τους. Τα λογισμικά αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον αποσβέσεις και τυχόν ζημιά απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο ανάλογα με την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται έως 5 έτη.

2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύνανται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Οι ζημίες απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη χρήση που προκύπτουν.

2.9 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Αναγνώριση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

(β) Κατάταξη των μη παράγωγων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

ι) Χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (debt financial instruments)

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

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

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

Χρεωστικοί τίτλοι στο αποσβεσμένο κόστος:

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

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

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα
- Απαιτήσεις από πελάτες

Απαιτήσεις από πελάτες:

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά 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 αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI):

Συμπεριλαμβάνουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα μέσω ενός επιχειρηματικού μοντέλου με παράλληλο σκοπό την συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών και την πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτοί οι χρεωστικοί τίτλοι επιμετρώνται στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα μη

πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημίες καταχωρούνται ως λοιπά συνολικά έσοδα στο αποθεματικό αποτίμησης. Κατά την πώληση, διαγραφή ή την απομείωση των περιουσιακών στοιχείων, τα σωρευμένα κέρδη ή ζημίες μεταφέρονται από το σχετικό αποθεματικό στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης. Το έσοδο τόκου που υπολογίζεται με την χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, τα κέρδη ή ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές και οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2023 χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL):

Συμπεριλαμβάνουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν κατατάσσονται στις δύο παραπάνω κατηγορίες επειδή τα χαρακτηριστικά των ταμειακών ροών δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI ή δεν διακρατώνται με βάση ένα επιχειρηματικό μοντέλο με σκοπό είτε την συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών, είτε την παράλληλη συλλογή ταμειακών ροών και πώληση. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημίες, συμπεριλαμβανομένου του εσόδου από τόκους, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα/έξοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)».

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2023 χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL).

ii) Συμμετοχικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (Equity financial instruments)

Οι συμμετοχικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 κατατάσσονται σύμφωνα με την πρόθεση του Ομίλου να τους διακρατήσει ή όχι για το προβλεπόμενο μέλλον καθώς και την επιλογή του κατά την αρχική αναγνώριση να τους κατατάξει στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI) ή όχι, στις παρακάτω δύο κατηγορίες:

- Συμμετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI), και
- Συμμετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL).

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

Συμμετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI):

Συμπεριλαμβάνει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, τα οποία η Εταιρία προτίθεται να τα διακρατήσει για το προβλεπόμενο μέλλον (μη διακρατούμενα προς πώληση – "Not held for sale") και για τα οποία η Εταιρία έχει ανέκκλητα επιλέξει κατά την αρχική αναγνώριση να τα κατατάξει στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI). Αυτή η επιλογή γίνεται ανά περίπτωση επένδυσης ξεχωριστά. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημίες καταχωρούνται ως λοιπά συνολικά έσοδα στο αποθεματικό αποτίμησης. Κατά την πώληση ή διαγραφή των περιουσιακών στοιχείων, τα σωρευμένα κέρδη ή ζημίες μεταφέρονται από το σχετικό αποθεματικό στα κέρδη εις νέον (χωρίς ανακύκλωση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης). Οι συμμετοχικοί τίτλοι στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI) δεν υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης με βάση το ΔΠΧΑ 9. Τα μερίσματα αναγνωρίζονται ως «έσοδο από μερίσματα» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων εκτός εάν το μερίσμα αντιπροσωπεύει σαφώς ένα μέρος ανάκτησης του κόστους της επένδυσης.

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2023 συμμετοχικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Συμμετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω αποτελεσμάτων (FVPL):

Συμπεριλαμβάνει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, για τα οποία η Εταιρία έχει ανέκκλητα επιλέξει κατά την αρχική αναγνώριση να μην τα κατατάξει στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI). Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημίες, συμπεριλαμβανομένων των εσόδων από τόκους ή μερίσματα, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ως χρηματοοικονομικά έσοδα ή έξοδα αντιστοίχως.

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2023 συμμετοχικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω αποτελεσμάτων (FVPL).

(γ) Αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνον όταν:

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

Όταν η Εταιρία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ροών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή έχει αναλάβει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμειακές ροές σε έναν ή περισσότερους παραλήπτες αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ούτε διατηρήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε συνεχίζει να αναγνωρίζει το μεταβιβαζόμενο περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξής του. Όταν η συνεχιζόμενη ανάμειξη της Εταιρίας λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης επί του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου, η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης αντιπροσωπεύεται από τη χαμηλότερη αξία μεταξύ του ποσού της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που η Εταιρία θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει («το ποσό της εγγύησης»). Όταν η συνεχιζόμενη ανάμειξη της Εταιρίας λαμβάνει τη μορφή ενός πωληθέντος ή αγορασθέντος δικαιώματος προαίρεσης (ή και τα δύο) επί του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου (συμπεριλαμβανομένων και δικαιωμάτων που διακανονίζονται ταμειακά), η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης είναι το ποσό του μεταβιβαζόμενου στοιχείου που η Εταιρία μπορεί να επαναγοράσει. Όμως, στην περίπτωση ενός γραπτού δικαιώματος πώλησης σε ορισμένη τιμή επί ενός περιουσιακού στοιχείου που επιμετρώνται στην εύλογη αξία, η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης περιορίζεται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου και της τιμής άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης.

(δ) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί η Εταιρία να αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς απομείωσης έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (“Expected Credit Losses” - “ECLs”) στους:

- Χρεωστικούς τίτλους στο αποσβεσμένο κόστος,
- Χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI), και
- Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία – “Contract assets” (όπως ορίζονται στο ΔΠΧΑ 15).

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

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

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

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρώνται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ’ όλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από μισθώσεις), η Εταιρία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόζονται από την Εταιρία για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων ανάλογα με τις συνθήκες του εμπορικού και οικονομικού περιβάλλοντος.

2.10 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.

2.11 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης

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

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

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

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

Λογιστική αντιστάθμισης:

Αντιστάθμιση της εύλογης αξίας (fair value hedge):

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

Αντιστάθμιση ταμειακών ροών (cash flow hedge):

Το μέρος του κέρδους ή της ζημιάς του μέσου αντιστάθμισης που τεκμηριώνεται ως αποτελεσματικό αναγνωρίζεται απευθείας στα λοιπά συνολικά έσοδα και συγκεκριμένα στο αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών, ενώ το αναποτελεσματικό μέρος αναγνωρίζεται στα «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) (καθαρά)» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

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

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

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

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία που δεν προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου και δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου, ταξινομούνται ως παράγωγα προς πώληση και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων. Διακυμάνσεις στην εύλογη αξία αυτών των παραγώγων που δεν τηρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου αναγνωρίζονται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στην κατηγορία «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)».

Κατά την 31.12.2023, η Εταιρία δεν κατέχει εργαλεία αντιστάθμισης εύλογης αξίας. Κατά την ίδια ημερομηνία η Εταιρία κατείχε εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών για τα οποία δεν εφάρμοσε λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου και ως εκ τούτου οι μεταβολές σε εύλογη αξία καταχωρήθηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Σημείωση [27](#)).

Η πλήρης εύλογη αξία των παραγώγων αντιστάθμισης ταξινομείται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση όταν η εναπομένουσα λήξη του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μεγαλύτερη από 12 μήνες. Κατατάσσεται ως κυκλοφορούν ενεργητικό ή υποχρέωση όταν η εναπομένουσα λήξη του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μικρότερη από 12 μήνες. Τα εμπορικά (trading) παράγωγα ταξινομούνται ως κυκλοφορούν ενεργητικό ή υποχρέωση.

2.12 Αποθέματα

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν κυρίως οικόπεδα και κτίρια προς πώληση, αλλά και οικόπεδα τα οποία βρίσκονται υπό ανάπτυξη με σκοπό την μελλοντική πώληση τους στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας. Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος απόκτησης τους ή στο τεκμαρτό κόστος, δηλαδή την εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία αναταξινόμησης τους από τα επενδυτικά ακίνητα. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Ακίνητα υπό ανάπτυξη

Τα ακίνητα υπό ανάπτυξη αποτελούν οικόπεδα που διακρατώνται με σκοπό την ανάπτυξη και τη μεταγενέστερη πώληση τους. Κατά την ημερομηνία αναφοράς παρουσιάζονται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Το κόστος αποτελείται από το κόστος απόκτησης των περιουσιακών στοιχείων, καθώς και το κόστος ανάπτυξης (κόστος κατασκευής, αμοιβές μελετητών και λοιπών επαγγελματιών κατά τη φάση ανάπτυξης).

Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία κάθε ακινήτου είναι βασισμένη στην εκτιμωμένη τιμή πώλησης στα πλαίσια του συνήθους κύκλου λειτουργίας, μειωμένη με τα εκτιμώμενα κόστη ολοκλήρωσης και τα έξοδα σχετιζόμενα με την πώληση.

Τα ακίνητα υπό ανάπτυξη μεταφέρονται κατά την ολοκλήρωση τους στα οικόπεδα και κτίρια προς πώληση.

Οικόπεδα και κτίρια προς πώληση

Τα οικόπεδα και κτίρια προς πώληση αποτελούν ολοκληρωμένα ακίνητα που δεν είχαν πωληθεί έως την ημερομηνία αναφοράς και παρουσιάζονται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Το κόστος αποτελείται από το κόστος απόκτησης των περιουσιακών στοιχείων, το κόστος ανάπτυξης όπως περιγράφεται ανωτέρω, καθώς και τα σχετικά κόστη προετοιμασίας πώλησης τους.

Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία κάθε ακινήτου είναι βασισμένη στην εκτιμωμένη τιμή πώλησης στα πλαίσια του συνήθους κύκλου λειτουργίας, μειωμένη με τα έξοδα σχετιζόμενα με την πώληση.

Προβλέψεις απομείωσης

Για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας κάθε ακινήτου, όπως περιγράφηκε ανωτέρω, η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά τόσο τις αξίες πώλησης όσο και το κόστος ολοκλήρωσης ως μια περιοχή με αυξημένη αβεβαιότητα εκτίμησης, καθώς τέτοιου είδους εκτιμήσεις λαμβάνουν υπόψη τις συνθήκες της αγοράς που επηρεάζουν κάθε ακίνητο καθώς και τη στρατηγική πώλησης του.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εκτιμάται κατά πόσο μια πρόβλεψη απομείωσης πρέπει να σχηματιστεί εφόσον οι συνθήκες είναι τέτοιες ώστε το κόστος υπερβαίνει την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του ακινήτου. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν.

Χρονική ταξινόμηση ακινήτων υπό ανάπτυξη

Τα αποθέματα που αφορούν ακίνητα υπό ανάπτυξη ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό όταν η πώληση τους αναμένεται να συμβεί εντός του συνήθους κύκλου λειτουργίας της Εταιρίας. Ειδικότερα στην περίπτωση των αποθεμάτων της έκτασης στο Ελληνικό, ως συνήθης κύκλος λειτουργίας ορίζεται η πρώτη φάση της επενδυτικής περιόδου (2021-2026). Η γη που διακρατείται για σκοπούς περαιτέρω αξιοποίησης και επί της οποίας δεν έχουν ξεκινήσει ενέργειες αξιοποίησης ή ενέργειες ανάπτυξης, και δεν αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του συνήθους κύκλου λειτουργίας, ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Αποθέματα με δικαίωμα επιφανείας

Τα αποθέματα ακινήτων για τα οποία η Εταιρία δεν έχει πλήρη κυριότητα αλλά κατέχει γη με δικαίωμα επιφανείας για 99 έτη, το μέρος του κόστους που αφορά τη γη παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στα «Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων». Αντιστοίχως, τα κτίσματα που κατασκευάζονται επί της γης που κατέχεται με δικαίωμα επιφανείας παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στα «Αποθέματα».

Το δικαίωμα επιφανείας είναι ένα εμπράγματο δικαίωμα το οποίο μπορεί να μεταβιβαστεί και επιδέχεται βαρών.

2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως, προθεσμιακές καταθέσεις καθώς και βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου. Οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών.

Δεσμευμένες Καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε ποσά τα οποία δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον και δεν είναι ταμειακά ισοδύναμα. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία αναφοράς ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της αναφοράς, ταξινομούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

2.14 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.15 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.

2.16 Δανεισμός

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

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

2.17 Κόστη δανεισμού

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

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

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

2.18 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με κονδύλια τα οποία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή υποχρεώσεων, σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης και κατά την στιγμή της συναλλαγής, δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές, δεν καταχωρείται. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται.

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

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

Το ΤΑΙΠΕΔ κατείχε έως την 25.06.2021 το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας και σύμφωνα με την ΠΟΛ.1044/10.2.2015 «Κοινοποίηση των διατάξεων των άρθρων 44, 45 και 46 του νέου Κ.Φ.Ε. (Ν.4172/2013)» απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος οι εταιρίες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο ΤΑΙΠΕΔ, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 2 του Ν.3986/2011. Οι διατάξεις των άρθρων 44 έως και 46 του Ν.4172/2013 ισχύουν για τα εισοδήματα που αποκτώνται και τις δαπάνες που πραγματοποιούνται, κατά περίπτωση, στα φορολογικά έτη που αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2014 και μετά. Επισημαίνεται ότι και για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013 η Εταιρία σύμφωνα με το αριθμό πρωτοκόλλου Δ12Β 1080391 ΕΞ2014 – 22/5/2014 έγγραφο του ΥΠ. ΟΙΚ., Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων απαλλασσόταν της φορολογίας εισοδήματος για το κάθε μορφής εισόδημα που προέκυπτε από την δραστηριότητά της κατά ρητή διατύπωση τόσο των διατάξεων της παρ. 6, του άρθρου 42, του Ν.3943/2011, όσο και αυτών της παρ. 13, του άρθρου 2, του Ν.3986/2011 καθ' όσον το μετοχικό κεφάλαιο της ανήκε εξ' ολοκλήρου στο ΤΑΙΠΕΔ. Επιπλέον, όπως αναφέρεται στο ίδιο έγγραφο, η Εταιρία απολάμβανε υποκειμενική απαλλαγή από τα τέλη χαρτοσήμου, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 13, του άρθρου 2, του Ν.3986/2011 και κατά συνέπεια το τέλος στις πράξεις και τις συναλλαγές της Εταιρίας καταβαλλόταν υπό του ετέρου συμβαλλομένου μέρους. Επισημαίνεται ότι η Εταιρία υπάγεται στην φορολογία των διατάξεων του ΕΝΦΙΑ, αλλά δεν υποχρεούνταν να καταβάλει φόρους καθώς δεν κατείχε εμπράγματα

δικαιώματα την 01.01.2021. Κατά συνέπεια η Εταιρία έως και τη χρήση 2020 δεν είχε αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογία, εφόσον οι δηλώσεις της απαλλάσσονται της φορολογίας εισοδήματος. Μετά την απόκτηση του 100% των μετοχών της Εταιρίας την 25.06.2021 από την HELLINIKON GLOBAL I S.A. τα εισοδήματα της Εταιρίας από την χρήση 2021 και έπειτα υπόκεινται σε φορολόγηση και κατά συνέπεια η Εταιρία προχώρησε σε αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας για όλες τις προσωρινές διαφορές μεταξύ φορολογικής και λογιστικής βάσης.

2.19 Παροχές στο προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

(β) Δικαίωμα αδειάς

Τα δικαιώματα της ετήσιας αδειάς και της αδειάς μακροχρόνιας υπηρεσίας των εργαζομένων αναγνωρίζονται όταν αυτά προκύπτουν. Αναγνωρίζεται πρόβλεψη για την εκτιμώμενη υποχρέωση της ετήσιας αδειάς και της αδειάς μακροχρόνιας υπηρεσίας ως αποτέλεσμα υπηρεσιών που προσφέρθηκαν έως την ημερομηνία αναφοράς.

(γ) Συνταξιοδοτικές παροχές

Τα προγράμματα συνταξιοδότησης στα οποία συμμετέχει η Εταιρία χρηματοδοτούνται μέσω πληρωμών σε κρατικά κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα σε υποχρεωτική βάση. Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν την καταβολή εισφορών σε Κρατικά Ταμεία (π.χ. Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων). Η υποχρέωση του εργοδότη περιορίζεται στην καταβολή των εργοδοτικών εισφορών στα Ταμεία, με αποτέλεσμα να μην ανακύπτει περαιτέρω υποχρέωση της Εταιρίας σε περίπτωση που το Κρατικό Ταμείο αδυνατεί να καταβάλλει σύνταξη στους ασφαλιζόμενους. Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην χρήση που αφορά και περιλαμβάνονται στα έξοδα προσωπικού.

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα συνταξιοδότησης με βάση τα οποία καταβάλλεται στον εργαζόμενο σύνταξη ανάλογα με τα χρόνια προϋπηρεσίας, την ηλικία και το μισθό.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην Κατάσταση χρηματοοικονομικής Θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της ανειλημμένης υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή. Η καθορισμένη παροχή υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκρών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Στις χώρες όπου δεν υπάρχει συγκροτημένη αγορά σε τέτοια ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια της αγοράς των κρατικών ομολόγων.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στην χρήση την περίοδο που προκύπτουν.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Το κόστος τόκων υπολογίζεται με την εφαρμογή του προεξοφλητικού επιτοκίου στην καθαρή υποχρέωση για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

(δ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν η Εταιρία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: α) όταν η Εταιρία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά για αυτές τις παροχές και β) όταν

η Εταιρία αναγνωρίζει έξοδα από αναδιοργάνωση που είναι στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 στα οποία περιλαμβάνεται η πληρωμή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση που γίνεται προσφορά για εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχθούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

(ε) Παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους ή με βάση την αξία των συμμετοχικών τίτλων

Ο Όμιλος LAMDA Development εφαρμόζει έναν αριθμό από προγράμματα παροχών δικαιωμάτων προαίρεσας απόκτησης μετοχών κατά τα οποία η Εταιρία λαμβάνει υπηρεσίες από τους εργαζόμενους ως αντάλλαγμα για συμμετοχικούς τίτλους της τελικής μητρικής εταιρίας, LAMDA Development S.A.. Η εύλογη αξία των υπηρεσιών των εργαζομένων που λαμβάνονται σε αντάλλαγμα των συμμετοχικών τίτλων αναγνωρίζεται ως έξοδο με αντίστοιχη αύξηση της καθαρής θέσης. Το συνολικό ποσό που θα αναγνωρισθεί ως έξοδο καθορίζεται σε σχέση με την εύλογη αξία των χορηγηθέντων δικαιωμάτων:

- λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες της αγοράς (π.χ. την τιμή της μετοχής)
- εξαιρώντας την επίδραση οποιωνδήποτε προϋποθέσεων κατοχύρωσης που δεν διέπονται από συνθήκες της αγοράς (π.χ. κερδοφορία, επίτευξη στόχων για ανάπτυξη πωλήσεων και παραμονή του εργαζομένου στην Εταιρία για καθορισμένη περίοδο) και
- λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση οποιωνδήποτε προϋποθέσεων που δεν αποτελούν προϋποθέσεις κατοχύρωσης (π.χ. την απαίτηση από τους εργαζομένους να φυλάσσουν ή να διακρατούν τίτλους για μία συγκεκριμένη περίοδο).

Το συνολικό έξοδο αναγνωρίζεται κατά την διάρκεια της περιόδου κατοχύρωσης, η οποία αντιστοιχεί στην περίοδο όπου όλες οι προϋποθέσεις κατοχύρωσης θα έχουν ικανοποιηθεί.

Στο τέλος κάθε χρήσης, η τελική μητρική εταιρία αναθεωρεί τις εκτιμήσεις της σχετικά με τον αριθμό των δικαιωμάτων προαίρεσης που αναμένεται να κατοχυρωθούν με βάση τις προϋποθέσεις κατοχύρωσης που δεν διέπονται από συνθήκες της αγοράς καθώς και τις προϋποθέσεις υπηρεσίας και η Εταιρία αναγνωρίζει την επίδραση της αλλαγής των αρχικών εκτιμήσεων, αν υπάρχουν, στα αποτελέσματα με αντίστοιχη προσαρμογή στα ίδια κεφάλαια. Επιπρόσθετα, σε ορισμένες περιπτώσεις οι εργαζόμενοι μπορεί να παράσχουν την υπηρεσία πριν την ημερομηνία χορήγησης των δικαιωμάτων και επομένως υπολογίζεται η εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της χορήγησης, ώστε να μπορεί η οικονομική οντότητα να αναγνωρίσει το έξοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου που ξεκίνησε η παροχή της υπηρεσίας και της ημερομηνίας χορήγησης.

Αναλόγως του προγράμματος, οι εργαζόμενοι αποκτούν μετοχικούς τίτλους της τελικής μητρικής εταιρίας είτε καταβάλλοντας μετρητά (συμμετοχή σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με έκδοση νέων μετοχικών τίτλων), είτε με διάθεση δωρεάν ιδίων μετοχών της τελικής μητρικής εταιρίας.

2.20 Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρία θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους.

Κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα, αναβάλλονται και αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων έτσι ώστε να αντιστοιχίζονται με τα έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται με την αγορά ενσώματων παγίων, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως αναβαλλόμενες κρατικές επιχορηγήσεις και μεταφέρονται ως έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων με την σταθερή μέθοδο, κατά την διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των σχετικών περιουσιακών στοιχείων.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν υπήρχαν κρατικές επιχορηγήσεις.

2.21 Προβλέψεις

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

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

Οι προβλέψεις υπολογίζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης, θα απαιτηθούν για την τακτοποίηση της παρούσας δέσμευσης. 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.

Τα παραπάνω εφαρμόζονται και για την αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των προβλέψεων για έργα υποδομής που αφορούν στην αναπόφευκτη υποχρέωση της Εταιρίας, όπως ορίζεται στην σύμβαση αγοραπωλησίας μετοχών για την απόκτηση του 100% των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε και για συγκεκριμένη χρονική περίοδο, για την πραγματοποίηση έργων δημοσίου οφέλους όπως δρόμοι, δίκτυα κοινής ωφελείας, υπογειοποιήσεις και πεζογέφυρες, κ.α. τα οποία θα παραδοθούν στο Ελληνικό Δημόσιο με την ολοκλήρωσή τους χωρίς αντίτιμο.

Η πρόβλεψη αναγνωρίζεται στην παρούσα αξία των εκτιμώμενων ταμειακών ροών που θα απαιτηθούν για την ολοκλήρωση των έργων και επαναμετράται βάσει των αναθεωρημένων εκτιμήσεων. Η αναστροφή της προεξόφλησης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα».

Κατά την αρχική αναγνώριση της πρόβλεψης, η Εταιρία αναγνώρισε το σχετικό έξοδο ως μέρος του κόστους των συσχετιζόμενων περιουσιακών στοιχείων που αναγνωρίστηκαν κατά την εξαγορά της, καθώς η σχετική δέσμευση ήταν απαραίτητη για την εξαγορά. Ως εκ τούτου το σχετικό κόστος θεωρείται αναπόσπαστο μέρος των σχετικών περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν.

Οι αλλαγές που προκύπτουν από την επαναμέτρηση της πρόβλεψης βάσει των αναθεωρημένων εκτιμήσεων σε κάθε περίοδο αναφοράς, κατά το μέρος που αφορά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν ακόμα πωληθεί, αναγνωρίζεται ως μέρος του κόστους των στοιχείων αυτών.

2.22 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων, παροχή υπηρεσιών, διαχείριση ακινήτων, καθώς και αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας, απαλλαγμένων από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) και τις εκπτώσεις. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα

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

Τα έσοδα από μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

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

(β) Παροχή Υπηρεσιών Ελλιμενισμού

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών ελλιμενισμού αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη χρήση που προσφέρονται οι υπηρεσίες με αναφορά στη συμπλήρωση της συγκεκριμένης συναλλαγής υπολογισμένη με βάση τις υπηρεσίες που προσφέρθηκαν, ως αναλογία των συνολικών υπηρεσιών που θα προσφερθούν.

(γ) Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

Έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μόνο όταν υπογραφεί οριστική σύμβαση.

Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να υπολογισθεί με αξιοπιστία, το έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στο βαθμό που αντίστοιχα έξοδα έχουν πραγματοποιηθεί και αναμένονται να εισπραχθούν. Τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται.

Οι συμβάσεις με πελάτες μπορεί να περιλαμβάνουν πολλαπλές υποσχέσεις προς τους πελάτες και ως εκ τούτου να λογίζονται ως ξεχωριστές υποχρεώσεις εκτέλεσης (performance obligations). Στην περίπτωση αυτή, η τιμή συναλλαγής θα επιμερίζεται σε κάθε υποχρέωση εκτέλεσης με βάση τις αυτοτελείς τιμές πώλησης. Όταν αυτές δεν είναι άμεσα παρατηρήσιμες, υπολογίζονται με βάση το αναμενόμενο κόστος συν περιθώριο κέρδους. Τα έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας επιμετρώνται στην πάγια τιμή συναλλαγής που έχει συμφωνηθεί βάσει της συμφωνίας αγοραπωλησίας.

Τα έσοδα από τις πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται στον πελάτη και είναι πιθανό ότι η Εταιρία θα εισπράξει το τίμημα που θα δικαιούται σε αντάλλαγμα για το περιουσιακό στοιχείο που θα μεταβιβαστεί στον πελάτη. Στον υπολογισμό του εσόδου λαμβάνεται υπόψη και η τυχόν ύπαρξη μεταβλητού τιμήματος, υποχρεώσεων αποζημίωσης (penalties), καθώς και αν υπάρχει σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης (financing component).

Ανάλογα με τους όρους της σύμβασης και τους νόμους που ισχύουν για τη σύμβαση, ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μπορεί να μεταβιβαστεί σε βάθος χρόνου (over time) ή σε μια δεδομένη χρονική στιγμή (point in time).

Ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται με σε βάθος χρόνου εάν η απόδοση του Ομίλου δεν δημιουργεί περιουσιακό στοιχείο με εναλλακτική χρήση της Εταιρίας και η Εταιρία έχει εκτελεστό δικαίωμα πληρωμής για την απόδοση που έχει ολοκληρωθεί μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία.

Αυτό τεκμηριώνεται γενικά όταν:

- τα υποσχεθέντα ακίνητα προσδιορίζονται συγκεκριμένα από τον αριθμό του οικοπέδου, του ορόφου/διαμερίσματος, καθώς και τα χαρακτηριστικά τους (όπως το μέγεθος και η τοποθεσία τους) στις συμφωνίες αγοραπωλησίας και στο συνημμένο σχέδιο διάταξης και οι αγοραστές θα μπορούσαν να επιβάλουν τα δικαιώματά του στα υποσχεθέντα ακίνητα εάν η Εταιρία επιδιώξει να πουλήσει τη μονάδα σε άλλον αγοραστή. Ο συμβατικός περιορισμός στη δυνατότητα της Εταιρίας να κατευθύνει το υποσχεθέν ακίνητο για άλλη χρήση είναι ουσιαστικός και τα υποσχεθέντα ακίνητα που πωλήθηκαν στους αγοραστές δεν έχουν εναλλακτική χρήση από την Εταιρία, και

- η Εταιρία έχει δικαίωμα πληρωμής για την απόδοση που έχει ολοκληρωθεί μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία και δικαιούται να συνεχίσει να μεταβιβάζει στον πελάτη τις υποσχεθείσες μονάδες, και έχει το δικαίωμα να ολοκληρώσει την κατασκευή των ακινήτων και να επιβάλει τα δικαιώματά του για πλήρη πληρωμή.

Εάν ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται σε βάθος χρόνου, τα έσοδα αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της σύμβασης με αναφορά στην πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση αυτής της υποχρέωσης εκτέλεσης. Διαφορετικά, τα έσοδα αναγνωρίζονται σε μια δεδομένη χρονική στιγμή που ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του περιουσιακού στοιχείου. Η Εταιρία αναγνωρίζει τα έσοδα σε βάθος χρόνου χρησιμοποιώντας τη μέθοδο εισρών (input method), η οποία βασίζεται στο πραγματικό κόστος που έχει πραγματοποιηθεί μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία για το έργο ανάπτυξης ακινήτων σε σύγκριση με το συνολικό προϋπολογισμένο κόστος για τα αντίστοιχα έργα ανάπτυξης.

Η Εταιρία αναγνωρίζει έσοδα σε μια δεδομένη χρονική στιγμή για την πώληση οικοπέδων και ολοκληρωμένων ακινήτων, όταν ο έλεγχος των ακινήτων έχει μεταβιβαστεί στους αγοραστές, όταν τα ακίνητα έχουν ολοκληρωθεί και παραδοθεί στους πελάτες και είναι πιθανό ότι η Εταιρία θα εισπράξει τα τιμήματα που θα δικαιούται σε αντάλλαγμα για τα πωληθέντα περιουσιακά στοιχεία.

Τα έσοδα για την απόκτηση συμβολαίων εσόδων (π.χ. προμήθειες μεσιτείας) αναγνωρίζονται ως έσοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιούνται.

Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία και συμβατικές υποχρεώσεις

Ένα συμβατικό περιουσιακό στοιχείο (contract asset) είναι το τίμημα σε αντάλλαγμα για αγαθά ή υπηρεσίες που μεταβιβάζονται στον πελάτη. Εάν η Εταιρία λειτουργεί μεταβιβάζοντας αγαθά ή υπηρεσίες σε έναν πελάτη πριν ο πελάτης καταβάλει το αντάλλαγμα ή πριν αν καταστεί η πληρωμή απαιτητή, αναγνωρίζεται ένα συμβατικό περιουσιακό στοιχείο για το κερδισμένο τίμημα που τελεί υπό όρους (conditional). Στην περίπτωση των συμβάσεων πώλησης ακινήτων, το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο είναι το υπερβάλλον των σωρευτικών εσόδων που αποκτήθηκαν σε σχέση με τις, μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία, τιμολογήσεις. Ένα συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται στο κόστος μείον τη συσσωρευμένη απομείωση. Τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται σε απομείωση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Συμβατική υποχρέωση είναι η υποχρέωση μεταβίβασης αγαθών και υπηρεσιών σε πελάτη για τα οποία η Εταιρία έχει εισπράξει τίμημα (ή ένα ποσό του τιμήματος είναι απαιτητό) από τον πελάτη. Στην περίπτωση των συμβάσεων πώλησης ακινήτων, η συμβατική υποχρέωση είναι το υπερβάλλον των μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία τιμολογήσεων έναντι των σωρευτικών εσόδων. Οι συμβατικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ως έσοδα όταν η Εταιρία εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της βάσει των συμβάσεων.

(δ) 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.

(ε) Μερισμάτα

Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα, όταν το δικαίωμα εισπράξεώς τους έχει κατοχυρωθεί.

2.23 Μισθώσεις

(α) Εταιρία ως μισθωτής

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

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

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

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

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

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 μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (σημείωση [2.5](#)). Η σημείωση [2.22](#) περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

2.24 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα στους μετόχους της Εταιρίας αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων. Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται ως απαιτήσεις κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, και αναγνωρίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων όταν η διανομή τους εγκριθεί από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

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 τελικής 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.

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

(a) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της Εταιρίας διεξάγεται σε Ευρώ. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από ορισμένες εμπορικές συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

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

Επομένως, η Εταιρία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022.

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 (συμπεριλαμβανομένων των αποθεμάτων). 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 και στην καθαρή θέση. Ωστόσο, η ζήτηση για τα ακίνητα που έχουν διατεθεί από την Εταιρία στην αγορά είναι ιδιαίτερα υψηλή, επομένως δεν αναμένεται να επηρεαστεί άμεσα από το υφιστάμενο μακροοικονομικό περιβάλλον και τις συνθήκες που επικρατούν σε αυτό.

Η Εταιρία εκτίθεται επίσης σε κίνδυνο τιμών που αφορά στην διακύμανση των τιμών ενοικίασης των ακινήτων της και κατά κύριο λόγο τον πληθωριστικό κίνδυνο, ο οποίος είναι ελάχιστος, καθώς τα έσοδα της Εταιρίας από συμβάσεις μίσθωσης και ελλειμνισμού αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

iii) Κίνδυνος μεταβολής του επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου συνίσταται κυρίως σε κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών από τον δανεισμό της Εταιρίας που συνάπτεται 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 υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου.

Η έκθεση της Εταιρίας στον κίνδυνο των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς αφορά κυρίως στην μακροπρόθεσμη δανειακή υποχρέωση της Εταιρίας, η οποία αποτελεί ενδοομιλική χρηματοδότηση από τη LAMDA FINANCE S.A. (100% θυγατρική εταιρία του Ομίλου) και διέπεται από κυμαινόμενο επιτόκιο βάση Euribor 12-μήνου, πλέον σταθερό επιτόκιο 4,24%.

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. Συνεπώς, σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (EURIBOR) θα έχει επίπτωση κατά περίπου €2,3 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρίας (αντίστοιχα και στα προ-φόρων αποτελέσματα της).

Επιπλέον των ανωτέρω, η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου ύψους €100 εκατ. σχετικά με τον τραπεζικό δανεισμό για τη χρηματοδότηση για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό, ο οποίος δεν έχει ακόμη εκταμειωθεί, καθώς η Εταιρία διαθέτει την απαραίτητη ρευστότητα για την υλοποίηση του έργου.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

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

Ωστόσο, η Εταιρία κατά την 31.12.2023 είχε ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο αποτελείται από μια σχετικά σταθερή βάση αξιόπιστων πελατών. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα ο πιστωτικός κίνδυνος των πελατών περιορίζεται σημαντικά λόγω της πολιτικής της Εταιρίας να λαμβάνει τραπεζικές εγγυητικές επιστολές από τους πελάτες.

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

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

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)	31.12.2023	31.12.2022
Baa3	129.959	-
Ba1	604	-
Ba2	-	164.698
Ba3	-	225
	130.563	164.293

Τα υπόλοιπα ποσά του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις. Κατά την 31.12.2023, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας ήταν συγκεντρωμένα σε κυρίως 2 τραπεζικούς οργανισμούς στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε το 2023 κάτι που αποτυπώθηκε και στις πρόσφατες εκθέσεις αξιολόγησής των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Ποσά σε € χιλ.

31 Δεκεμβρίου 2023

	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Σύνολο δανείων ¹	18.648	18.635	273.345	-	310.628
Υποχρεώσεις μισθώσεων ²	1.393	1.030	3.005	733	6.161
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ³	84.707	-	-	-	84.707
	104.748	19.665	276.350	733	401.496

31 Δεκεμβρίου 2022

	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Σύνολο δανείων ¹	86.478	-	-	-	86.478
Υποχρεώσεις μισθώσεων ²	1.032	1.218	2.781	1.676	6.707
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ³	63.699	-	-	-	63.699
	151.209	1.218	2.781	1.676	156.884

¹ Το «Σύνολο δανείων» περιλαμβάνει τα υπόλοιπα των δανείων (ανεξόφλητο κεφάλαιο) συμπεριλαμβανομένων των μελλοντικών συμβατικών τόκων μέχρι τη λήξη τους, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει του ΔΠΧΑ 9. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται και με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022, αντίστοιχα.

² Οι «Υποχρεώσεις μισθώσεων» περιλαμβάνουν τα μελλοντικά συμβατικά μισθώματα, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται σε παρούσα αξία βάσει του ΔΠΧΑ 16.

³ Αφορούν υπόλοιπα υποχρεώσεων 31.12.2023 και 31.12.2022 που έχουν αναγνωριστεί στις αντίστοιχες Καταστάσεις Οικονομικής Θέσης αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται τα «Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις)», τα «Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) - συνδεδεμένα μέρη», οι «Προπωλήσεις ακινήτων», και οι «Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη» της σημείωσης [20](#).

Χρηματοδότηση για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό

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

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

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

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

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

(δ) την έκδοση εγγυητικής επιστολής ύψους €175 εκατ., προς εξασφάλιση της εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της LAMDA DEVELOPMENT S.A. για την κάλυψη τυχόν υπερβάσεων του προϋπολογισμένου κόστους της Φάσης

Α του Έργου, καθώς και την κάλυψη τυχόν μειωμένων προσόδων από πωλήσεις ή/και εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων που προορίζονται για τη χρηματοδότηση του προϋπολογισμού της Φάσης Α του Έργου. Κατόπιν της από 29/06/2022 γραπτής συμφωνίας με τον Εκπρόσωπο τον Ομολογιούχων, το ποσό της προαναφερόμενης Εγγυητικής Επιστολής μειώθηκε από €175 εκατ. σε €160 εκατ..

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

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

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

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

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

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

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

Κοινοπρακτικός Τραπεζικός Δανεισμός της Εταιρίας Χρηματοδότηση Φάση Α'		
	Νέα Χρηματοδότηση	Παλαιά Χρηματοδότηση
Οικιστικές αναπτύξεις, έργα υποδομών & άλλες αναπτύξεις	€120 εκατ.	€394 εκατ.
Κάλυψη δαπανών ΦΠΑ	€112 εκατ.	€100 εκατ.
Σύνολο Δανείων	€232 εκατ.	€494 εκατ.

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

Εισπράξεις από πωλήσεις οικοπέδων και διαμερισμάτων στο Ελληνικό

Συνολικές Ταμειακές εισπράξεις ¹ από πωλήσεις & μισθώσεις ακινήτων/οικοπέδων		
ποσά σε € εκατ.	Έως 31.03.2024	Έως 31.12.2023
Οικιστικές αναπτύξεις	537	413
Πωλήσεις/Μισθώσεις Οικοπέδων²	291	253
Σύνολο	828	666

1. Συνολικά διαθέσιμα στοιχεία από την έναρξη του Έργου. Περιλαμβάνει (α) εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων μέσω συμβολαιογραφικής πράξης και (β) κατατεθειμένες προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση/μίσθωση ακινήτων.

2. Περιλαμβάνεται η ενδοομιλική συναλλαγή πώλησης οικοπέδων στις συνδεδεμένες εταιρίες LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. (€187 εκατ.)

Έκδοση Πράσινου Κοινού Ομολογιακού Δανείου

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

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

Η Διοίκηση βασιζόμενη στα υφιστάμενα επίπεδα ρευστών διαθεσίμων αλλά και σε προβλέψεις για τις μελλοντικές ταμειακές ροές είναι πεπεισμένη ότι η Εταιρία θα παράγει επαρκείς ταμειακές ροές από τις συνεχιζόμενες δραστηριότητες της καθώς και από τις χρηματοδοτικές της δραστηριότητες ώστε να ικανοποιούνται επαρκώς οι μελλοντικές ανάγκες κεφαλαίου κίνησης και οι λοιπές ταμειακές απαιτήσεις. Η Εταιρία και ο Όμιλος Lamda Development έχουν καλή φήμη, αξιόλογη πιστοληπτική ικανότητα και άριστη και εποικοδομητική σχέση με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τους χρηματοδοτούν, γεγονός τα οποία διευκολύνουν τις διαπραγματεύσεις αναφορικά με την αναχρηματοδότηση και την εξασφάλιση πρόσθετων κεφαλαίων ώστε να εκπληρώσουν απρόσκοπτα το επενδυτικό τους πλάνο, γεγονός που αποδεικνύεται από τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την χρηματοδότηση της αξιοποίησης της επένδυσης στο Ελληνικό (σημείωση [17](#)).

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, ωστόσο δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς.

Πέραν των ανωτέρω, στη σημείωση [30](#) αναφέρονται οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της Εταιρίας σε σχέση με εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας τους από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρίας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον με σκοπό να παρέχονται ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και οφέλη σε λοιπούς ενδιαφερόμενους (stakeholders), καθώς 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 κεφάλαια με βάση το δείκτη μόχλευσης (gearing ratio). Ο εν λόγω δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τον Συνολικό Δανεισμό με τα Συνολικά Ίδια Κεφάλαια πλέον το Συνολικό Δανεισμό. Ο Συνολικός δανεισμός υπολογίζεται ως το Σύνολο των «Δανείων» (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος), πλέον των «Υποχρεώσεων μισθώσεων» (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος). Τα «Συνολικά Ίδια κεφάλαια» όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Το 2023 όπως και το 2022, η στρατηγική της Εταιρίας ήταν να διατηρήσει το δείκτη μόχλευσης (gearing ratio) στο βέλτιστο επίπεδο.

Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio):

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Δάνεια	230.790	83.710
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.556	5.698
Συνολικός δανεισμός (α)	236.346	89.408
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (β)	908.860	1.077.315
Συνολικά κεφάλαια (γ)	1.145.206	1.166.723
Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio) (α/γ)	20,6%	7,7%

3.3 Επιμέτρηση εύλογης αξίας

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

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

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

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

Τα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση [6](#)) και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα (σημείωση [18](#)).

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

α. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

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

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

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

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

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τις εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση [6](#).

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 στις 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 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 [30](#) περιγράφονται οι αντιδικίες και νομικές υποθέσεις που είναι σημαντικές για την Εταιρία καθώς και η εκτίμηση της Διοίκησης αναφορικά με την έκβαση αυτών.

γ. Εκτίμηση καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας αποθεμάτων ακινήτων υπό ανάπτυξη

Η Διοίκηση της Εταιρίας σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εκτιμά τη λογιστική αξία των αποθεμάτων προς πώληση και αυτών που κατέχονται προς ανάπτυξη και μεταγενέστερη πώληση με βάση την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία κάθε ακινήτου είναι βασισμένη στην εκτιμωμένη από τη Διοίκηση τιμή πώλησης στα πλαίσια του συνήθους κύκλου λειτουργίας, μειωμένη με τα εκτιμώμενα κόστη ολοκλήρωσης και τα έξοδα σχετιζόμενα με την πώληση. Οι εκτιμήσεις της Διοίκησης της Εταιρίας τόσο για τις μελλοντικές αξίες πώλησης όσο και το κόστος ολοκλήρωσης αποτελούν μια περιοχή με αυξημένη αβεβαιότητα εκτίμησης, καθώς τέτοιου είδους εκτιμήσεις λαμβάνουν υπόψη τις συνθήκες της αγοράς που επηρεάζουν κάθε ακίνητο καθώς και τη στρατηγική πώλησης του. Η Εταιρία σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης (συμπεριλαμβανομένων αποτιμήσεων από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές) προχώρησε σε έλεγχο απομείωσης της αξίας των αποθεμάτων που κατείχε την 31 Δεκεμβρίου 2023 και προέκυψε ανάγκη μείωσης της λογιστικής αξίας των αποθεμάτων ακινήτων υπό ανάπτυξη στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους. Οι προβλέψεις απομείωσης που πραγματοποιήθηκαν την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθαν σε €38.945 χιλ. (2022: €- χιλ.).

δ. Εκτίμηση για την πρόβλεψη των έργων υποδομής

Αναφορικά με τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για την συμβατική αναπόφευκτη υποχρέωση της Εταιρίας για την πραγματοποίηση έργων υποδομής, όπως περιγράφεται στη σημείωση [21](#), απαιτείται σημαντική κρίση από την Διοίκηση λόγω της πολυπλοκότητας, του μεγέθους (προϋπολογισμός κόστους) και της μακροπρόθεσμης διάρκειας (χρονισμός υλοποίησης) του έργου. Επίσης, σημαντική κρίση απαιτείται και για τον προσδιορισμό του κατάλληλου επιτοκίου προεξόφλησης για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας της υποχρέωσης.

ε. Εκτίμηση για την αναγνώριση εσόδων από πωλήσεις ακίνητης περιουσία

Για την πωλήσεις ακίνητης περιουσία εάν ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται σε βάθος χρόνου (over time), τα έσοδα αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της σύμβασης με αναφορά στην πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση αυτής της υποχρέωσης εκτέλεσης. Η Εταιρία αναγνωρίζει τα έσοδα σε βάθος χρόνου χρησιμοποιώντας τη μέθοδο εισροών (input method), η οποία βασίζεται στο πραγματικό κόστος που έχει πραγματοποιηθεί μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία για το έργο ανάπτυξης ακινήτων σε σύγκριση με το συνολικό προϋπολογισμένο κόστος για τα αντίστοιχα έργα ανάπτυξης. Αναφορικά με τον προσδιορισμό του προϋπολογισμένου κόστους απαιτείται σημαντική κρίση από την Διοίκηση λόγω της πολυπλοκότητας, του μεγέθους (προϋπολογισμός κόστους) και της μακροπρόθεσμης διάρκειας (χρονισμός υλοποίησης) των έργων ανάπτυξης.

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. Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)

Το Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) ορίζεται ως εξής: Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.

Η συμφωνία των αποτελεσμάτων EBITDA με τα συνολικά αποτελέσματα μετά φόρων της Εταιρίας είναι ως εξής:

	01.01.2023 έως 31.12.2023	01.01.2022 έως 31.12.2022
EBITDA	90.702	168.793
Αποσβέσεις	(3.193)	(1.090)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.038	1
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(46.036)	(25.887)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	43.511	141.817
Φόρος εισοδήματος	(11.148)	(22.613)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές)	32.363	119.204

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Κατά την 31.12.2023 σύμφωνα με την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρίας που διενεργήθηκε από ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ανήλθε σε €625,0 εκατ..

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
1 Ιανουαρίου	616.477	622.061
Μεταβολές εύλογης αξίας	23.350	93.683
Μεταφορές σε αποθέματα – σε εύλογη αξία (σημείωση 9)	(48.218)	(114.249)
Μεταφορές από αποθέματα – σε κόστος κτήσης (σημείωση 9)	8.161	12.460
Μεταφορές σε δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – σε εύλογη αξία (σημείωση 10)	(4.269)	(17.944)
Μεταφορές από δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – σε κόστος κτήσης (σημείωση 10)	384	5.638
Μεταφορές από Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία – σε κόστος κτήσης (σημείωση 7)	3.968	-
Κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδύσεων σε ακίνητα	9.323	15.286
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 21)	15.780	(458)
31 Δεκεμβρίου	624.956	616.477

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

- α) Καταστήματα λιανικής και παροχής υπηρεσιών, καθώς και χώρων στάθμευσης.
- β) Τουριστικές και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, καθώς και χώρους αναψυχής, θέρετρα, καζίνο και χώρους αθλητικών εγκαταστάσεων.
- γ) Γραφεία και εγκαταστάσεις εκπαίδευσης και έρευνας, όπως σχολεία, πανεπιστήμια, ερευνητικά κέντρα και λοιπές σχετικές εγκαταστάσεις.
- δ) Χώροι αναψυχής και πρασίνου, εστίασης και αναψυκτήριων, αθλητικών εγκαταστάσεων και λοιπών πολιτιστικών δραστηριοτήτων, κοινωφελών λειτουργιών και πρότυπων αστικών υποδομών.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, με βάση τις εκτιμώμενες εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα υπό ανάπτυξη, προέκυψαν κέρδη εύλογης αξίας ύψους €23,4 εκατ. (31.12.2022: €93,7 εκατ.) λαμβάνοντας υπόψιν τον αναθεωρημένο προϋπολογισμό του έργου του Ελληνικού που εγκρίθηκε πρόσφατα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, καθώς και την ωρίμανση των επιμέρους έργων. Ωστόσο, οι παραπάνω ευνοϊκοί παράγοντες αντισταθμίστηκαν εν μέρει από το υψηλότερο κόστος κατασκευής.

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

	Discount rates		Exit yields	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Επενδύσεις σε Ακίνητα	6,55%-11,54%	6,50%-11,84%	4,25%-8,50%	4,25%-8,00%

Τα discount rates και exit yields την 31.12.2023, έχουν ελαφρώς απομειωθεί σε σχέση με την 31.12.2022 λόγω της ωρίμανσης των επιμέρους έργων που συνεπάγεται μείωση του επιχειρηματικού ρίσκου ανάπτυξης.

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

Ανάλυση ευαισθησίας

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

Ποσά σε € χιλ. εκατ.	Discount rates		Exit yields		Επίπτωση χρονισμού ¹	Μεταβολή κατασκευαστικού κόστους ²	
	-0,50%	+0,50%	-0,50%	+0,50%	+12 μήνες	-15%	+15%
Επίπτωση στις αποτιμήσεις	60,6	-55,6	46,2	-39,6	-24,8	104,3	-109,4

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

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

Οι προαναφερόμενες εκτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων έχουν λάβει υπόψη, την οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα όπως περιγράφεται στη σημείωση [2.1](#), και το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί τη βέλτιστη, βάσει των συνθηκών, εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας. Οι μεταβολές της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων, σε σχέση με αυτές της συγκριτικής περιόδου διαφέρουν καθώς ενσωματώνουν κατά την ημερομηνία διεξαγωγής τους τις μεταβολές στην εκτίμηση από τις εκάστοτε συνθήκες σε σχέση με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19, τον γεωπολιτικό κίνδυνο που προέρχεται από τον πόλεμο στην Ουκρανία και τον πόλεμο στην Γάζα, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας, την ενεργειακή κρίση, καθώς και τις πληθωριστικές πιέσεις. Το οικονομικό περιβάλλον παραμένει ασταθές λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία και τον πόλεμο στην Γάζα που αποτελεί μια νέα πηγή περιφερειακών αναταράξεων. Επιπρόσθετα, το πρόβλημα της εφοδιαστικής αλυσίδας που οδήγησε σε αυξήσεις των τιμών στο κόστος των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει τις αγορές παγκοσμίως και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις που έχουν οδηγήσει σε ένα άνευ προηγουμένου περιβάλλον υψηλών επιτοκίων που επιδρά σχεδόν σε όλους τους οικονομικούς τομείς. Ωστόσο, η κατάσταση συνεχίζει να αλλάζει στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και οι φόβοι έχουν αρχίσει να μειώνονται όσον αφορά τη διατήρηση του υψηλού πληθωριστικού περιβάλλοντος· ως εκ τούτου, καθώς οι κεντρικές τράπεζες δεν αναμένεται πλέον να συνεχίσουν την πολιτική τους για αύξηση των επιτοκίων, είναι μόνο η αναταραχή λόγω των συγκρούσεων στην Ουκρανία και τη Γάζα και οι προεδρικές εκλογές στις ΗΠΑ που παρακολουθούνται επί του παρόντος από οικονομικούς αναλυτές και επενδυτές. Τέλος, μεία θα πρέπει να γίνει και στην κλιματική αλλαγή, οι επιπτώσεις της οποίας θα αρχίσουν να γίνονται ολοένα και πιο αισθητές λόγω της έντασης φαινομένων όπως οι πλημμύρες και οι πυρκαγιές που εγκυμονούν σοβαρούς κινδύνους για την αγορά των ακινήτων επιφέροντας νέες προκλήσεις.

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

Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι εξωτερικοί εκτιμητές επισημαίνουν ότι οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον, με όγκους συναλλαγών και άλλα σχετικά στοιχεία σε επίπεδα όπου υπάρχουν επαρκή στοιχεία αγοράς για να βασιστούν οι απόψεις της αξίας για την εκάστοτε εκτιμητική εργασία. Είναι επίσης εμφανές ότι η ελληνική αγορά ακινήτων ακολουθεί θετική τροχιά, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες ώριμες αγορές της Ευρωζώνης που έχουν δεχθεί το πλήγμα από τα υψηλά επιτόκια. Το κόστος του κρατικού δανεισμού βελτιώνεται, αλλά εξακολουθεί να παραμένει υψηλότερο από τις άλλες οικονομίες της Ευρωζώνης, με εξαίρεση την Ιταλία. Οι αποδόσεις των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (GGB) έχουν αρχίσει να συμπιέζονται ως απόρροια του γεγονότος ότι η Ελλάδα έλαβε την επενδυτική βαθμίδα από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης. Αυτό μαζί με την πολιτική σταθερότητα, θα οδηγήσει σε περαιτέρω σταθεροποίηση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και θα ενισχύσει την προσπάθεια για βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη. Ο μόνος περιορισμός σε αυτήν την κατάσταση είναι το σταθερό πληθωριστικό περιβάλλον που υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών λόγω του επίμονου δομικού πληθωρισμού που δημιουργεί έναν φαύλο κύκλο όσον αφορά τους μισθούς και τις τιμές των αγαθών. Από την άλλη, οι Ελληνικές τράπεζες συνεχίζουν την προσπάθεια ενίσχυσης της οικονομικής τους θέσης και για το σκοπό αυτό έχουν επιλύσει σε μεγάλο βαθμό ζητήματα που αφορούν τα Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια που προκαλούσαν μέχρι πρόσφατα σημαντικούς κινδύνους στη λειτουργία τους.

Στο πλαίσιο αυτό, δεδομένων των συνθηκών, οι εξωτερικοί εκτιμητές δηλώνουν ότι έχουν διαμορφώσει την καλύτερη δυνατή εκτιμητική προσέγγιση. Ωστόσο, καθώς η κατάσταση συνεχίζει να μεταβάλλεται στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον επισημαίνουν ότι θα συνεχίσουν να παρακολουθούν τις παγκόσμιες τάσεις που θα αναπτυχθούν τους επόμενους μήνες και πώς αυτές μπορεί να επηρεάσουν την τοπική οικονομική σκηνή με ιδιαίτερη προσοχή στην αγορά ακινήτων.

Ως εκ τούτου, και για την αποφυγή αμφιβολιών, η εκτίμηση τους δεν αναφέρεται ότι υπόκειται σε «εκτιμητική αβεβαιότητα» όπως ορίζεται στην οδηγία υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία/Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή Πρακτικών Εκτίμησης των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS) (VPGA 10: Valuations in markets susceptible to change: certainty and uncertainty).

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

Δεν υπήρξε καμία αλλαγή στη μεθοδολογία αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για τις επενδύσεις σε ακίνητα. Η Διοίκηση και οι εξωτερικοί εκτιμητές είναι της άποψης ότι τα προεξοφλητικά επιτόκια (discount rates) και οι αποδόσεις εξόδου (exit yields) είναι εύλογα με βάση τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

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

Κατά τον προσδιορισμό της επιμέτρησης της εύλογης αξίας, ελήφθη υπόψη ο αντίκτυπος πιθανών θεμάτων που σχετίζονται με το κλίμα, συμπεριλαμβανομένης της νομοθεσίας, που μπορεί να επηρεάσει την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων στις οικονομικές καταστάσεις. Ειδικά για τις επενδύσεις σε ακίνητα η Εταιρία λαμβάνει υπόψη την επίδραση των φυσικών και μεταβατικών κινδύνων, καθώς και εάν οι επενδυτές θα λάμβαναν υπόψη τους αυτούς τους κινδύνους στις εκτιμήσεις τους. Η Εταιρία έχει αξιολογήσει εάν οι επενδύσεις σε ακίνητα που κατέχει είναι εκτεθειμένες σε φυσικούς κινδύνους, όπως πλημμύρες και αυξανόμενες δασικές πυρκαγιές, αλλά πιστεύει ότι αυτή τη στιγμή δεν ισχύει κάτι τέτοιο.

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

Επί μέρους των Επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρίας υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις την 31.12.2023.

7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε € χιλ.

	Εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποι- ήσεις υπό εκτέλεση ¹	Σύνολο
Κόστος κτήσης					
1 Ιανουαρίου 2022	-	293	514	21.828	22.635
Προσθήκες	-	43	653	17.008	17.704
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 21)	-	-	-	(12)	(12)
Μεταφορές σε αποθέματα (σημείωση 9)	-	-	-	(710)	(710)
31 Δεκεμβρίου 2022	-	336	1.167	38.114	39.617
1 Ιανουαρίου 2023	-	336	1.167	38.114	39.617
Προσθήκες	-	16	604	1.371	1.991
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 21)	-	-	-	437	437
Μεταφορές ¹	31.368	-	-	(31.368)	-
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 9)	-	-	-	(3.968)	(3.968)
31 Δεκεμβρίου 2023	31.368	352	1.771	4.586	38.077
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2022	-	(159)	(199)	-	(358)
Αποσβέσεις χρήσης	-	(29)	(93)	-	(122)
31 Δεκεμβρίου 2022	-	(188)	(292)	-	(480)
1 Ιανουαρίου 2023	-	(188)	(292)	-	(480)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.063)	(34)	(150)	-	(1.247)
Μεταφορές	-	(11)	11	-	-
31 Δεκεμβρίου 2023	(1.063)	(233)	(431)	-	(1.727)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	-	148	875	38.114	39.137
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	30.305	119	1.340	4.586	36.350

¹ Οι «Μεταφορές» από τις Ακίνητοποιήσεις σε εκτέλεση στα Κτίρια αφορά το έργο Experience Center του οποίου η κατασκευή ολοκληρώθηκε το 2023.

Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις την 31.12.2023.

8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε € χιλ.

Κόστος κτήσης

	Λογισμικό	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022	252	252
Προσθήκες	554	554
31 Δεκεμβρίου 2022	806	806
1 Ιανουαρίου 2023	806	806
Προσθήκες	272	272
31 Δεκεμβρίου 2023	1.078	1.078

Συσσωρευμένες αποσβέσεις

1 Ιανουαρίου 2022	(62)	(62)
Αποσβέσεις χρήσης	(108)	(108)
31 Δεκεμβρίου 2022	(170)	(170)
1 Ιανουαρίου 2023	(170)	(170)
Αποσβέσεις χρήσης	(186)	(186)
31 Δεκεμβρίου 2023	(356)	(356)

Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022 **636** **636**

Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2023 **722** **722**

9. Αποθέματα

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Ακίνητα υπό ανάπτυξη	1.064.557	1.026.851
Σύνολο	1.064.557	1.026.851
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	880.020	909.796
Κυκλοφορούν ενεργητικό	184.537	117.055
Σύνολο	1.064.557	1.026.851

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

Ακίνητα υπό ανάπτυξη

Ποσά σε € χιλ.	
Υπόλοιπο 01.01.2022	1.009.795
Κόστος ανάπτυξης	25.826
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα – σε εύλογη αξία (σημείωση 6)	114.249
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα – σε κόστος κτήσης (σημείωση 6)	(12.460)
Μεταφορές από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (σημείωση 7)	710
Πωλήσεις αποθεμάτων	(109.899)
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 21)	(1.370)
Υπόλοιπο 31.12.2022	1.026.851
Κόστος ανάπτυξης	105.738
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα – σε εύλογη αξία (σημείωση 6)	48.218
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα – σε κόστος κτήσης (σημείωση 6)	(8.161)
Απομειώσεις αξίας αποθεμάτων	(38.945)
Πωλήσεις αποθεμάτων	(116.880)
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 21)	47.736
Υπόλοιπο 31.12.2023	1.064.557

Στα αποθέματα που έχουν ταξινομηθεί στο κυκλοφορούν ενεργητικό την 31.12.2023, περιλαμβάνονται οικόπεδα υπό ανάπτυξη, ποσού €184,5 εκατ. (31.12.2022: €117,1 εκατ.), που αφορούν σε οικόπεδα της έκτασης στο Ελληνικό που αναμένεται να πωληθούν άμεσα σε τρίτους στα πλαίσια του συνήθους κύκλου λειτουργίας του Ομίλου στην πρώτη φάση (2021-2026) της επενδυτικής περιόδου.

Αποθέματα που έχουν ταξινομηθεί στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό την 31.12.2023, ποσού €880,0 εκατ. (31.12.2022: €909,8 εκατ.), αφορούν σε οικόπεδα και ακίνητα της έκτασης στο Ελληνικό, τα οποία ο Όμιλος έχει σκοπό να κρατήσει για την ανάπτυξη και πώληση τους πέραν του συνήθους κύκλου λειτουργίας και στη μετέπειτα διάρκεια της επενδυτικής περιόδου.

Επί μέρους των αποθεμάτων της Εταιρίας υφίστανται βάρη και προσημειώσεις την 31.12.2023.

10. Μισθώσεις

Στα «Ακίνητα υπό ανάπτυξη», οι μισθώσεις αναφέρονται στις εκτάσεις γης με δικαίωμα επιφανείας για 99 χρόνια ύψους €71.337 χιλ., από το οποίο ποσό €2.319 χιλ. αφορά σε ενσώματα πάγια και €69.018 χιλ. σε αποθέματα προς ανάπτυξη με σκοπό τη μεταγενέστερη πώληση. Το μέρος των μισθώσεων που αφορά σε Επενδύσεις σε ακίνητα έχει ήδη ενσωματωθεί στις «Επενδύσεις σε ακίνητα» σύμφωνα με το ΔΛΠ 40. Για τα «Ακίνητα υπό ανάπτυξη» δεν έχει αναγνωριστεί σχετική υποχρέωση από μισθώσεις καθώς εισφέρθηκαν κατά την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου του 2021.

Οι μεταβολές των δικαιωμάτων χρήσης της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01–31.12.2023 και 01.01-31.12.2022 παρουσιάζονται στον κατωτέρω:

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητα υπό ανάπτυξη		Αυτοκίνητα	Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
	Ενσώματα πάγια	Αποθέματα			
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2022	12.350	59.712	-	20	72.082
Προσθήκες εντός χρήσης	-	-	537	5.787	6.324
Αποσβέσεις	(91)	-	(125)	(644)	(860)
Κόστος πωληθέντων οικοπέδων με δικαίωμα επιφανείας	-	(13.017)	-	-	(13.017)
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6)	(3.392)	(2.246)	-	-	(5.638)
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6)	-	17.944	-	-	17.944
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2022	8.867	62.393	412	5.163	76.835
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2023	8.867	62.393	412	5.163	76.835
Προσθήκες εντός χρήσης	-	-	367	1.228	1.595
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης απαιτήσεων	-	-	-	78	78
Αποσβέσεις	(59)	-	(211)	(1.491)	(1.761)
Κόστος πωληθέντων οικοπέδων με δικαίωμα επιφανείας	-	(3.749)	-	-	(3.749)
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6)	(6.489)	6.105	-	-	(384)
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6)	-	4.269	-	-	4.269
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2023	2.319	69.018	568	4.978	76.883

Οι μεταβολές υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρία παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

Ποσά σε € χιλ.

	Αυτοκίνητα	Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2022	-	20	20
Προσθήκες	537	5.787	6.324
Χρεωστικοί τόκοι	13	184	197
Πληρωμές μισθωμάτων	(134)	(709)	(843)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022	416	5.282	5.698
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			820
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			4.878
Σύνολο			5.698

Ποσά σε € χιλ.

	Αυτοκίνητα	Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2023	416	5.282	5.698
Προσθήκες	367	1.228	1.595
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	-	78	78
Χρεωστικοί τόκοι	20	214	234
Πληρωμές μισθωμάτων	(226)	(1.824)	(2.050)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023	577	4.979	5.556
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			1.203
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			4.353
Σύνολο			5.556

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων 31.12.2023 είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως :

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023
Μέχρι 1 έτος	1.203
Από 1 έως 2 έτη	880
Από 3 έως 5 έτη	2.753
Μετά από 5 έτη	720
Σύνολο	5.556

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

11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Πελάτες	81.379	71.113
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(58.963)	(58.963)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	22.416	12.150
Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις	670	695
Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένου δανείου ¹	1.480	9.405
ΦΠΑ εισπρακτέο	7.084	13.191
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31) ²	76.488	65.992
Προκαταβολές προμηθευτών ³	45.642	19.142
Έξοδα επόμενων χρήσεων	7.892	4.204
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	102	-
Μείον: Απομείωση λοιπών απαιτήσεων	(491)	(493)
Σύνολο	161.283	124.286
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	134	159
Κυκλοφορούν ενεργητικό	161.149	124.127
Σύνολο	161.283	124.286

¹ Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένου δανείου

Η μείωση στα Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένου δανείου της Εταιρίας κατά την 31.12.2023 οφείλεται στην τραπεζική δανειακή σύμβαση της Εταιρίας, και αφορά ποσό €11,1 εκατ. που εξοδοποιήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων του 2023 (έξοδα έκδοσης έως 31.12.2022 ποσού €9,4 εκατ. και επιπρόσθετα για τη χρήση 2023 ποσό €1,7 εκατ.) κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 εξαιτίας της τροποποίησης των βασικών επιχειρηματικών όρων που πραγματοποιήθηκαν τον Δεκέμβριο 2023 με την υπογραφή των οριστικών συμβάσεων (σημείωση [17](#)). Το ποσό των €11,1 εκατ. συμπεριλαμβάνεται στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα» και συγκεκριμένα στα «Λοιπά έξοδα και προμήθειες» (σημείωση [27](#)). Την 31.12.2023 το υπολειπόμενο ποσό των €1,5 εκατ. αφορά τα έξοδα έκδοσης που πραγματοποιήθηκαν το 2023 στα πλαίσια της υπογραφής των οριστικών συμβάσεων. Η Εταιρία την 31.12.2023 δεν είχε προχωρήσει σε εκταμίευση του εν λόγω τραπεζικού δανεισμού.

² Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη

Η αύξηση των υπολοίπων απαιτήσεων από συνδεδεμένα μέρη την 31.12.2023 συγκριτικά με την 31.12.2022 οφείλεται κυρίως στις πωλήσεις αποθεμάτων και συναφών υπηρεσιών (σημείωση [23](#)).

³ Προκαταβολές προμηθευτών

Η αύξηση των προκαταβολών σε προμηθευτές της Εταιρίας την 31.12.2023 συγκριτικά με την 31.12.2022 οφείλεται κυρίως στην προκαταβολή ποσού €31,2 εκατ. που καταβλήθηκε τον Αύγουστο 2023 στην κοινοπραξία «Bouygues Batiment International & INTRAKAT» στα πλαίσια της σύμβασης για την κατασκευή του Riviera Tower.

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

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	59.456	59.529
Χρέωση/(πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(2)	(73)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	59.454	59.456

Η ταξινόμηση του κονδυλίου «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» της Εταιρίας σε χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, καθώς και η πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022 παρατίθεται παρακάτω:

	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2023	205.761	-	205.761
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής (ζημιάς)	(59.454)	-	(59.454)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	146.307	-	146.307
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2023	14.976	-	14.976
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2023	161.283	-	161.283

	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2022	166.347	-	166.347
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής (ζημιάς)	(59.456)	-	(59.456)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022	106.891	-	106.891
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2022	17.395	-	17.395
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2022	124.286	-	124.286

Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς - Απλοποιημένη προσέγγιση:

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση κυρίως σε τραπεζικές καταθέσεις, προκαταβολές προς τρίτους και λοιπές συμβατικές απαιτήσεις. Ειδικότερα, η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση χρησιμοποιώντας πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων από εκμισθώσεις ακινήτων και ελλιμενισμούς.

Κατά τη διάρκεια του 2023 η Εταιρία κατ' εφαρμογή του ΔΠΧ 9 δεν αναγνώρισε προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς (2022: €2 χιλ.) ενώ πραγματοποίησε αναστροφή προβλέψεων ποσού €2 χιλ. (2022: €75 χιλ.) που αφορούν εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, καθώς και ταμειακά διαθέσιμα.

ΦΠΑ εισπρακτέο

Αναφορικά με το ΦΠΑ εισπρακτέο, το ποσό δεν έχει προεξοφληθεί. Το ΦΠΑ εισπρακτέο μπορεί είτε να εμφανιστεί ως απαίτηση προς συμψηφισμό μέχρι 5 χρόνια και μπορεί να συμψηφιστεί με ΦΠΑ πληρωτέο, είτε να επιστραφεί από το Ελληνικό Δημόσιο κατόπιν σχετικού αιτήματος. Για το κονδύλι «ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς.

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Διαθέσιμα σε τράπεζες	46.670	154.923
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	72.000	10.000
Διαθέσιμα στο ταμείο	1	2
Σύνολο	118.671	164.925

Λαμβάνοντας υπόψη την πιστοληπτική ικανότητα των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς, δεν αναμένονται ζημιές. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε το 2023 κάτι που αποτυπώθηκε και στις εκθέσεις αξιολόγησης των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών. Σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο των τραπεζικών διαθεσίμων βλέπε επίσης σημείωση 3.

13. Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Διαθέσιμα σε τράπεζες	11.893	-
Σύνολο	11.893	-
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	105	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	11.788	-
Σύνολο	11.893	-

Τα δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα αφορούν εξασφαλίσεις για την έκδοση τραπεζικών εγγυητικών επιστολών για διάφορους φορολογικούς και εμπορικούς σκοπούς της Εταιρίας.

14. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
<u>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</u>		
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος:		
Πελάτες	22.416	12.150
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	76.488	65.992
Έξοδα έκδοσης μη εκταμειωμένου δανείου	1.480	9.405
Προκαταβολές προμηθευτών	45.642	19.142
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	179	202
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	118.671	164.925
Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων</u>		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων στο αποσβεσμένο κόστος:		
Προμηθευτές	53.084	37.019
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	7.473	9.966
Προπωλήσεις ακινήτων	34.407	43.051
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	591	772
Δάνεια	230.790	83.710
Παράγωγα που προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου:		
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	743	-

15. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε € χιλ.	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
1 Ιανουαρίου 2022	9.150.000	915.000
Μεταβολές μετοχικού κεφαλαίου	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	9.150.000	915.000
1 Ιανουαρίου 2023	9.150.000	915.000
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(2.442.429)	(244.243)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	430.000	43.000
31 Δεκεμβρίου 2023	7.137.571	713.757

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται την 31.12.2023 σε €713.757 χιλ. διαιρούμενο σε 7.137.571 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €100,00 έκαστη.

Εντός του 2023 η Εταιρία πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών ποσού €43.000.000 με έκδοση νέων 430.000 μετοχών ονομαστικής αξίας €100,00 έκαστη.

Επίσης, η Εταιρία πραγματοποίησε τις παρακάτω μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου:

- Τον Σεπτέμβριο και Οκτώβριο 2023 πραγματοποίησε μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών συνολικού ποσού €231.300.000 με κατάργηση 2.313.000 μετοχών ονομαστικής αξίας €100,00 έκαστη.
- Στις 20 Ιουνίου 2023 πραγματοποίησε μείωση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €12.942.900 με κατάργηση 129.429 μετοχών ονομαστικής αξίας €100,00 έκαστη. Η μείωση μετοχικού κεφαλαίου υλοποιήθηκε (α) εν μέρει με καταβολή σε είδος, ήτοι με μεταβίβαση της συμμετοχής της Εταιρίας στην εταιρία ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A. της οποίας η Εταιρία ήταν μοναδική μέτοχος και η εύλογη της αξία αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή σε €12.942.885, στην HELLINIKON GLOBAL I S.A. η οποία είναι μοναδική μέτοχος της Εταιρίας και (β) με καταβολή σε μετρητά, για λόγους στρογγυλοποίησης, του ποσού των €15 από την Εταιρία στη μοναδική μέτοχο της.

Το Φεβρουάριο 2023 συστάθηκαν οι συγγενείς εταιρίες MALT Riviera A.E και BELT Riviera A.E. στις οποίες συμμετείχαν κατά 70% η TEMES A.E. και κατά 30% η Εταιρία. Η εταιρία MALT Riviera A.E. θα αναλάβει την ανάπτυξη, σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, ενός ξενοδοχείου 5 αστέρων με 200 δωμάτια καθώς και οικιστικού συγκροτήματος 49 επώνυμων πολυτελών κατοικιών/διαμερισμάτων (branded residences) με ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα και τη Μαρίνα Αγ. Κοσμά. Η εταιρία BELT Riviera A.E. θα αναλάβει την ανάπτυξη, σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, ενός ξενοδοχείου 5 αστέρων με 160 δωμάτια καθώς και οικιστικού συγκροτήματος 17 επώνυμων πολυτελών κατοικιών/διαμερισμάτων (Branded Residences) με ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα. Η Εταιρία κατέβαλε κατά τη σύσταση των ανωτέρω συγγενών εταιριών το συνολικό ποσό των €12.960.000 ως μερική καταβολή μετοχικού κεφαλαίου.

Στις 13 Ιουνίου 2023 συστάθηκε από την Εταιρία η κατά 100% θυγατρική της ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A. με εισφορά σε είδος, ήτοι εισφορά των συμμετοχών που κατείχε η Εταιρία στις συγγενείς εταιρίες MALT Riviera A.E και BELT Riviera A.E., η εύλογη της αξία των οποίων αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή σε €12.957.923.

16. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε € χιλ.	Τακτικό αποθεματικό	Σωρευμένα αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	Συνεισφορά μητρικής από παροχή συμμετοχικών τίτλων	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022	433	(10)	-	423
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	1.877	-	-	1.877
Μεταβολές κατά την διάρκεια χρήσης	-	15	-	15
31 Δεκεμβρίου 2022	2.310	5	-	2.315
1 Ιανουαρίου 2023	2.310	5	-	2.315
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	2.305	-	-	2.305
Μεταβολές κατά την διάρκεια χρήσης	-	(12)	566	554
31 Δεκεμβρίου 2023	4.615	(7)	566	5.174

Τακτικό αποθεματικό

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

Η Εταιρία προέβη το 2023 σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ποσού €2.305 χιλ. επί των πραγματοποιηθέντων κερδών της χρήσης 2023.

Η Εταιρία προέβη το 2022 σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ποσού €1.877 χιλ. επί των πραγματοποιηθέντων κερδών της χρήσης 2022.

17. Δάνεια

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	230.000	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	230.000	-
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	790	83.710
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	790	83.710
Συνολικός δανεισμός	230.790	83.710

Η μεταβολή του δανεισμού αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	83.710	80.360
Δάνεια που ελήφθησαν κατά τη διάρκεια της χρήσης	230.000	-
Αποπληρωμή δανεισμού	(80.000)	-
Παρακρατούμενοι φόροι	(744)	-
Τόκοι που εξοφλήθηκαν	(4.362)	-
Τόκοι που χρεώθηκαν	2.186	3.350
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	230.790	83.710

Κατά τη 31.12.2022, ο Ομολογιακός δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη αποτελούσε χρηματοδότηση από τη LAMDA DEVELOPMENT S.A. συνολικού κεφαλαίου €80,0 εκατ., με τέσσερις διακριτές σειρές των €20,0 έκαστη, και σταθερό επιτόκιο 3,95%. Ο εν λόγω δανεισμός αποπληρώθηκε πλήρως στις 08.06.2023.

Το Δεκέμβριο του 2023, η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη δανειακής σύμβασης με τη LAMDA FINANCE S.A. (100% θυγατρική του Ομίλου LAMDA Development) συνολικού κεφαλαίου €230,0 εκατ. αποτελούμενο από δύο διακριτές σειρές των €115,0 εκατ. έκαστη. Το επιτόκιο αναφοράς είναι κυμαινόμενο και υπολογίζεται βάσει EURIBOR 12 μηνών και περιθώριο 4,24%. Η απώτατη ημερομηνία αποπληρωμής και των δύο σειρών ορίζεται η 20.05.2028. Προς εξασφάλιση της αποπληρωμής της ανωτέρω χρηματοδότησης προβλέπεται η παροχή εξασφαλιστικών δικαιωμάτων, όπως ενδεικτικά, η σύσταση υποθήκης σε ακίνητα της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., περιορισμοί στις διανομές μερισμάτων προς τους μετόχους, η ενεχυρίαση των μετοχών, καθώς και ενεχυρίαση των απαιτήσεων από τη Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών.

Χρηματοδότηση για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό

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

Στις 07.04.2021, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. υπέγραψε με τις παραπάνω τράπεζες συμφωνία για την επικαιροποίηση των βασικών επιχειρηματικών όρων του τραπεζικού δανεισμού, ως φυσικό επακόλουθο της

εξέλιξης και ωρίμανσης του σχεδιασμού του Ομίλου Lamda Development για τα προβλεπόμενα έργα και επενδύσεις της πρώτης πενταετίας του Έργου. Ο τραπεζικός δανεισμός αφορά στα κάτωθι:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Κοινοπρακτικός Τραπεζικός Δανεισμός της Εταιρίας
Χρηματοδότηση Φάση Α'**

	Νέα Χρηματοδότηση	Παλαιά Χρηματοδότηση
Οικιστικές αναπτύξεις, έργα υποδομών & άλλες αναπτύξεις	€120 εκατ.	€394 εκατ.
Κάλυψη δαπανών ΦΠΑ	€112 εκατ.	€100 εκατ.
Σύνολο Δανείων	€232 εκατ.	€494 εκατ.

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

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

18. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	743	-
Σύνολο	743	-
Μη κυκλοφορούν	743	-
Κυκλοφορούν	-	-
Σύνολο	743	-

Η Εταιρία το 2023 προχώρησε σε σύναψη σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με τις μελλοντικές τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις της ποσού έως €100,0 εκατ. με λήξη τον Ιούνιο του 2031. Έως την 31.12.2023 δεν είχε γίνει χρήση των ανωτέρω τραπεζικών δανειακών συμβάσεων. Η ανωτέρω σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων έχει αποτιμηθεί στην εύλογη αξία και η μεταβολή (κέρδος €743 χιλ.) καταχωρήθηκε το 2023 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (γραμμή «Χρηματοοικονομικά Έσοδα» - «Κέρδη από πώληση/αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων» - σημείωση 27) καθώς δεν εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου.

Το σύνολο της εύλογης αξίας των παραγώγων, (όπου η μέθοδος αποτίμησης εμπίπτει στην ιεραρχία 2, όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση 3.3), απεικονίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση όταν η εναπομένουσα διάρκεια της δανειακής σύμβασης (αντισταθμιζόμενο στοιχείο) είναι μεγαλύτερη από 12 μήνες.

19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	301	222
Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων προγράμματος	-	-
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομική Θέσης	301	222

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2023	01.01.2022
	έως 31.12.2023	έως 31.12.2022
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	67	51
Χρηματοοικονομικό κόστος	7	1
Συνήθης επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	74	52
Αναγνώριση προϋπηρεσίας	-	-
Ζημιές / (κέρδη) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	162	6
Ενδοομιλική μεταφορά προσωπικού	-	25
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	236	83

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2023	01.01.2022
	έως 31.12.2023	έως 31.12.2022
Επανακαταμετρήσεις		
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) από αλλαγή υποθέσεων	-	49
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) λόγω προϋπηρεσίας	(15)	(29)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	(15)	20

Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης	222	169
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	67	51
Χρηματοοικονομικό κόστος	7	1
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(172)	(10)
Ζημία / (κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	162	6
Αναγνώριση προϋπηρεσίας	-	-
Ενδοομιλική μεταφορά προσωπικού	-	25
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	15	(20)
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - λήξη χρήσης	301	222

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,20%	3,82%
Πληθωρισμός	2,10%	2,70%
Μελλοντικές αυξήσεις συντάξεων	2,10%	2,70%
Αναμενόμενη διάρκεια προγράμματος παροχών (έτη)	8	7

Σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβληθεί κατά -0,5%, η επίδραση από το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προσωπικού του Ομίλου θα μεταβάλλονταν κατά +€11,2 χιλ. Στην περίπτωση που το ποσοστό αύξησης μισθών μεταβληθεί κατά +0,5% τότε η επίδραση από το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προσωπικού του Ομίλου θα μεταβάλλονταν κατά +€11,3 χιλ..

Οι αναμενόμενες μη προεξοφλημένες μελλοντικές εισφορές που προκύπτουν από τα προγράμματα καθορισμένων παροχών μέχρι την αποχώρηση και του τελευταίου εργαζόμενου του Ομίλου έχουν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023
Έως 1 έτος	59
Μεταξύ 1 και 2 ετών	4
Μεταξύ 2 και 5 ετών	17
Πάνω από 5 έτη	305
	385

Η Εταιρία κατά την 31.12.2023 απασχολούσε προσωπικό με συμβάσεις ορισμένου χρόνου με συνέπεια να μην συντρέχουν προϋποθέσεις υποχρέωσης παροχών προς το προσωπικό σε περίπτωση αποχώρησής του.

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Προμηθευτές	53.084	37.019
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	7.473	9.966
Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις)	99.638	96.571
Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	30.255	-
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	23.559	15.943
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη	2.905	1.410
Προπωλήσεις ακινήτων	34.407	43.051
Εγγυήσεις πελατών	580	765
Λοιπές υποχρεώσεις	11	7
Σύνολο	251.912	204.732
Μακροπρόθεσμες	580	765
Βραχυπρόθεσμες	251.332	203.967
Σύνολο	251.912	204.732

Τα αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) της Εταιρίας συνδέονται κυρίως με την αναγνώριση εσόδου σε βάθος χρόνου (over time) ή σε μια μεταγενέστερη δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) των πωλήσεων ακινήτων της, η οποία προκύπτει από την εκπλήρωση των σχετικών υποχρεώσεων εκτέλεσης ("performance obligation") βάσει του ΔΠΧΑ 15. Τα αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) με συνδεδεμένα μέρη σχετίζονται με αναγνώριση εσόδων στο πλαίσιο πώλησης οικοπέδων στις συνδεδεμένες εταιρίες BELT RIVIERA S.A. και MALT RIVIERA S.A. που πραγματοποιήθηκαν το 2023, για την ανάπτυξη οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων στην περιοχή του Ελληνικού.

Η αύξησή των προμηθευτών και των δεδουλευμένων εξόδων της Εταιρίας συγκριτικά με την 31.12.2022 οφείλεται κυρίως στην αυξημένη δραστηριότητα στην περιοχή του Ελληνικού, καθώς εντατικοποιούνται οι ενέργειες για την υλοποίηση των προγραμματισμένων εργασιών κατά την ωρίμανση των επενδυτικών φάσεων.

Τέλος οι προκαταβολές που έχει λάβει η Εταιρία για κρατήσεις από υποψήφιους αγοραστές ακινήτων την 31.12.2023 ανέρχονται σε €34.407 χιλ. (2022: €43.051 χιλ.).

Οι λογιστικές αξίες των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσεγγίζουν τις εύλογες τους αξίες οι οποίες έχουν υπολογιστεί σύμφωνα με το επίπεδο ιεραρχίας 3 όπως επεξηγείται στη σημείωση 3.3.

21. Προβλέψεις για έργα υποδομής

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Προβλέψεις εκτιμώμενου κόστους έργων υποδομής	672.048	628.614
Μακροπρόθεσμες	502.541	507.354
Βραχυπρόθεσμες	169.507	121.260
Σύνολο	672.048	628.614

Εκτιμώμενο κόστος έργων υποδομής

Κατά την 31.12.2023 το εκτιμώμενο κόστος των έργων υποδομής αφορά στην αναπόφευκτη υποχρέωση της Εταιρίας, όπως ορίζεται στην σύμβαση αγοραπωλησίας μετοχών για την απόκτηση του 100% των μετοχών της Εταιρίας και για συγκεκριμένη χρονική περίοδο, για την πραγματοποίηση έργων δημοσίου ενδιαφέροντος όπως δρόμοι, δίκτυα κοινής ωφελείας, υπογειοποιήσεις και πεζογέφυρες, κ.α. τα οποία θα παραδοθούν στο Ελληνικό Δημόσιο με την ολοκλήρωσή τους χωρίς αντίτιμο. Το ποσό €672,0 εκατ. αφορά την παρούσα αξία των προβλέψεων. Η ονομαστική αξία του εκτιμώμενου και μη υλοποιημένου έως την 31.12.2023 κόστους έργων υποδομών είναι περίπου €827 εκατ..

Ποσά σε € χιλ.

Υπόλοιπο 01.01.2022	635.008
Αναλώσεις της περιόδου	(25.285)
Χρηματοοικονομικό έξοδο (σημείωση 27)	20.731
Προσθήκες περιόδου λόγω αναθεωρημένου προϋπολογισμού	58.555
Επίπτωση από την αλλαγή επιτοκίου προεξόφλησης ¹	(60.395)
Υπόλοιπο 31.12.2022	628.614
Αναλώσεις της περιόδου	(54.338)
Χρηματοοικονομικό έξοδο (σημείωση 27)	28.993
Προσθήκες περιόδου λόγω αναθεωρημένου προϋπολογισμού ²	68.779
Υπόλοιπο 31.12.2023	672.048

¹ Αφορά την επίπτωση από την αύξηση του επιτοκίου προεξόφλησης την 31.12.2022 που αντανakλά τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς βάσει του ΔΛΠ 37.

² Μέρος των προσθηκών ποσού €4.826 χιλ. αναγνωρίστηκαν απευθείας στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (γραμμή «Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων» καθώς αφορούν αναλογία έργων/ακινήτων που έχουν ήδη πωληθεί.

Στη συνέχεια, παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των προβλέψεων (σε παρούσα αξία) για έργα υποδομής για τις οποίες θα απαιτηθούν μελλοντικές ταμειακές εκροές:

Ποσά σε € χιλ.

31 Δεκεμβρίου 2023

	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Προβλέψεις για έργα υποδομής	169.507	141.092	133.428	228.021	672.048

22. Αναβαλλόμενη φορολογία

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

Το ΤΑΙΠΕΔ κατείχε έως την 25.06.2021 το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας και σύμφωνα με την ΠΟΛ.1044/10.2.2015 «Κοινοποίηση των διατάξεων των άρθρων 44, 45 και 46 του νέου Κ.Φ.Ε. (Ν.4172/2013)» απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος οι εταιρίες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο ΤΑΙΠΕΔ, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 2 του Ν.3986/2011. Οι διατάξεις των άρθρων 44 έως και 46 του Ν.4172/2013 ισχύουν για τα εισοδήματα που αποκτώνται και τις δαπάνες που πραγματοποιούνται, κατά περίπτωση, στα φορολογικά έτη που αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2014 και μετά. Επισημαίνεται ότι και για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013 η Εταιρία σύμφωνα με το αριθμό πρωτοκόλλου Δ12Β 1080391 ΕΞ2014 – 22/5/2014 έγγραφο του ΥΠ. ΟΙΚ., Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων απαλλασσόταν της φορολογίας εισοδήματος για το κάθε μορφής εισόδημα που προέκυπτε από την δραστηριότητά της κατά ρητή διατύπωση τόσο των διατάξεων της παρ. 6, του άρθρου 42, του Ν.3943/2011, όσο και αυτών της παρ. 13, του άρθρου 2, του Ν.3986/2011 καθ' όσον το μετοχικό κεφάλαιο της ανήκε εξ' ολοκλήρου στο ΤΑΙΠΕΔ. Κατά συνέπεια η Εταιρία έως και τη χρήση 2020 δεν είχε αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογία, εφόσον οι δηλώσεις της απαλλάσσονται της φορολογίας εισοδήματος. Μετά την απόκτηση του 100% των μετοχών της Εταιρίας την 25.06.2021 από την HELLINIKON GLOBAL I S.A. τα εισοδήματα της Εταιρίας από την χρήση 2021 και έπειτα υπόκεινται σε φορολόγηση και κατά συνέπεια η Εταιρία προχώρησε σε αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας για όλες τις προσωρινές διαφορές μεταξύ φορολογικής και λογιστικής βάσης.

Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε € χιλ.

	31.12.2023	31.12.2022
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(179.148)	(179.828)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	149.270	156.162
	(29.878)	(23.666)

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε € χιλ.

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	(23.666)	(26.240)
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(6.215)	2.578
Χρέωση στα ίδια κεφάλαια	3	(4)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	(29.878)	(23.666)

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

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις:

Ποσά σε € χιλ.

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Αναγνώριση εσόδων	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	Αποθέματα	Παράγωγα Χρημ/κά προϊόντα	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022	28.455	-	45	4	-	-	-	28.500
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	49.996	-	(45)	16.899	84.474	-	-	151.324
31 Δεκεμβρίου 2022	78.451	-	-	16.903	84.474	-	-	179.828
1 Ιανουαρίου 2023	78.451	-	-	16.903	84.474	-	-	179.828
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	3.603	2.941	-	25	(7.414)	163	2	(680)
31 Δεκεμβρίου 2023	82.054	2.941	-	16.928	77.060	163	2	179.148

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

Ποσά σε € χιλ.

	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Προβλέψεις εκτιμώμενου κόστους έργων υποδομής	Αναγνώριση εσόδων	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022	37	-	2.223	-	4	2.264
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	16	--	136.072	16.418	1.249	153.902
(Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	(4)	-	-	-	-	(4)
31 Δεκεμβρίου 2022	49	-	138.295	16.418	1.253	156.162
1 Ιανουαρίου 2023	49	147	138.295	16.418	1.253	156.162
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	14	(16)	9.556	(16.418)	(31)	(6.895)
(Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	3	-	-	-	-	3
31 Δεκεμβρίου 2023	66	131	147.851	-	1.222	149.270

23. Πωλήσεις

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – τρίτα μέρη ¹	276.606	21.917
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων - συνδεδεμένα μέρη ¹ (σημείωση 31)	-	192.904
Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων – τρίτα μέρη ²	6.394	862
Έσοδα από συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών – τρίτα μέρη ³	14.150	-
Έσοδα από συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών – συνδεδεμένα μέρη ³ (σημείωση 31)	-	50.455
Έσοδα από μεταχρέωση δαπανών σχετιζόμενων με το έργο του Ελληνικού - συνδεδεμένα μέρη ⁴ (σημείωση 31)	10.488	-
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων – τρίτα μέρη ⁵	15.687	2.577
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	8	-
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας – τρίτα μέρη	575	215
Υπηρεσίες ελλιμενισμού	7.784	7.283
Λοιπές δραστηριότητες	347	30
Σύνολο	332.039	276.243

¹ Στα Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – τρίτα μέρη συμπεριλαμβάνεται αναγνώριση εσόδου από πωλήσεις αποθεμάτων (οικιστικά ακίνητα) σε βάθος χρόνου (over time) ποσού €95.976 χιλ. (2022: €21.917 χιλ.) και από πωλήσεις αποθεμάτων (οικοπέδων) σε μία δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) ποσού €180.630 (2022: €0), βάσει του ΔΠΧΑ 15. Για το έτος 2022, στα Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνεται ποσό €192.904 χιλ. που αφορά πωλήσεις οικοπέδων σε θυγατρικές του Ομίλου LAMDA Development (Lamda Vouliagmenis S.M.S.A. και Lamda Riviera S.M.S.A.) με σκοπό την κατασκευή των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall και Riviera Galleria.

² Τα Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων – τρίτα μέρη αφορούν σχετικές υπηρεσίες που παρέχονται σε πελάτες της Εταιρίας και αναγνωρίζονται ως έσοδα σε βάθος χρόνου (over time) στο πλαίσιο πωλήσεων αποθεμάτων (οικοπέδων).

³ Τα Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών αφορούν μετακύλιση κόστους που πραγματοποιεί η Εταιρία για την συμβατική υποχρέωση υλοποίησης επενδύσεων υποδομών και αναγνωρίζονται ως έσοδα μία δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) στο πλαίσιο συμβάσεων συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών και αφορούν πωλήσεις αποθεμάτων (οικοπέδων). Για το έτος 2022, στα Έσοδα από συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών – συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνεται ποσό €50.455 χιλ. που αφορά σχετικές συμφωνίες με θυγατρικές του Ομίλου Lamda Development (Lamda Vouliagmenis S.M.S.A. και Lamda Riviera S.M.S.A.).

⁴ Στα Έσοδα από μεταχρέωση δαπανών σχετιζόμενων με το έργο του Ελληνικού - συνδεδεμένα μέρη συμπεριλαμβάνεται ποσό €10.488 χιλ. που αφορά συμφωνίες με τις θυγατρικές του Ομίλου LAMDA Development (Lamda Vouliagmenis S.M.S.A. και Lamda Riviera S.M.S.A.) σχετικά με μεταχρέωση δαπανών που γίνονται πρωτογενώς από την Εταιρία και επιμερίζονται αναλογικά σε αυτές και αφορούν ενδεικτικά αμοιβές τεχνικών, μελετών, αρχιτεκτόνων και προσωπικού που απασχολείται με τα συγκεκριμένα υπό ανάπτυξη έργα.

⁵ Στα Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων – τρίτα μέρη περιλαμβάνονται κυρίως τα έσοδα από μισθώματα που προέρχονται από την εκμίσθωση του χώρου στον οποίο θα ανεγερθεί το Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα (IRC) της σύμπραξης των Hard Rock International και ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ. Η σχετική συμφωνία υπεγράφη κατά τη διάρκεια του τελευταίου τριμήνου του 2022, γεγονός που δικαιολογεί τη σημαντική αύξηση του εσόδου που αναγνωρίστηκε το 2023 συγκριτικά με την αντίστοιχη περυσινή περίοδο.

Την 31.12.2023 η Εταιρία είχε υπογράψει οριστικά συμβόλαια πώλησης οικοπέδων και οικιστικών ακινήτων, συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών, καθώς και συμβάσεις διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων επί πωληθέντων οικοπέδων συνολικού τιμήματος ποσού €931.347 χιλ. (2022: €445.402 χιλ.), εκ των οποίων η αναγνώριση εσόδων για τη χρήση 2023 ήταν €297.150 χιλ. (2022: €22.779 χιλ.). Το εναπομένον ποσό των εσόδων €611.418 χιλ. αναμένεται να αναγνωρισθεί στις επόμενες περιόδους είτε σε βάθος χρόνου (over time) είτε σε μια δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) βάσει του ΔΠΧΑ 15.

24. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2023	1.1.2022
	έως 31.12.2023	έως 31.12.2022
Μισθοί και ημερομίσθια	(15.054)	(9.830)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(2.261)	(1.350)
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (σημείωση 19)	(236)	(73)
Παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους	(566)	-
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(1.889)	(1.255)
Σύνολο	(20.006)	(12.508)

Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της χρήσης **302** **281**

Οι παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους περιλαμβάνουν αναλογία της εύλογης αξίας των χορηγηθέντων δικαιωμάτων διάθεσης δωρεάν μετοχών της τελικής μητρικής εταιρίας LAMDA Development S.A. (Restricted Stock Unites) σε εργαζομένους της Εταιρίας στο πλαίσιο νέου προγράμματος το οποίο εγκρίθηκε με την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της LAMDA Development S.A. στις 21 Ιουνίου 2023. Σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική της Εταιρίας, η παροχή των συγκεκριμένων τίτλων λογιστικοποιείται ως εισφορά κεφαλαίου με ισόποση πίστωση της καθαρής θέσης της Εταιρίας σε ειδικό αποθεματικό (σημείωση 16).

25. Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων

Οι Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων από συνδεδεμένα μέρη το 2023 ποσού €13.998 χιλ. (2022: €12.626 χιλ.) (σημείωση 31) αφορούν αμοιβές τρίτων (ενδεικτικά μελετητών, πολιτικών μηχανικών, τεχνικών, αρχιτεκτόνων και άλλων συμβούλων και λοιπών εμπειρογνομόνων), επιμερισμό αμοιβών και παροχών προσωπικού που απασχολείται άμεσα για αντίστοιχους σκοπούς και εργασίες στο πλαίσιο αξιοποίησης του Ακινήτου του Ελληνικού που πραγματοποιήθηκαν από τον Όμιλο LAMDA Development.

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

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2023	1.1.2022
	έως 31.12.2023	έως 31.12.2022
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(35.757)	(23.240)
Τηλεπικοινωνίες	(196)	(93)
Ενοίκια μισθώσεων μικρής διάρκειας ή αξίας	(31)	(30)
Ασφάλιστρα	(673)	(951)
Έξοδα κίνησης / ταξιδίων	(257)	(270)
Δαπάνες πληροφορικής και λοιπές συντηρήσεις	(610)	(320)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(5.549)	(11.689)
Φόροι - τέλη	(20.786)	(14.628)
(Προβλέψεις)/Αναστροφή προβλέψεων απομείωσης	2	73
Λοιπά	(2.414)	(1.935)
Σύνολο	(66.271)	(53.083)

Η αύξηση των λοιπών εξόδων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια του έτους 2023 έναντι του έτους 2022, οφείλεται στην επιτάχυνση της υλοποίησης του έργου στον Μητροπολιτικό Πόλο του Ελληνικού και την σταδιακή ωρίμανση των επιμέρους φάσεων των προγραμματισμένων εργασιών, την γενικευμένη αύξηση που παρατηρείται στα κόστη λόγω των πληθωριστικών πιέσεων, καθώς και σε αυξημένη αναγνώριση φόρων προστιθέμενης αξίας ως κατ' αναλογία έκπτωσης δαπανών (pro-rata). Αντίθετα, παρατηρείται μείωση των εξόδων προβολής και διαφήμισης, καθώς το έτος 2022 πραγματοποιήθηκαν τα επίσημα εγκαίνια του έργου, γεγονός που συνετέλεσε σε αυξημένα αντίστοιχα κόστη.

27. Χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
<u>Χρηματοοικονομικά έξοδα:</u>		
- Τόκοι δανείων από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 31)	(2.186)	(3.376)
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(14.611)	(1.581)
- Τόκοι μισθώσεων	(233)	(196)
- Χρηματοοικονομικό έξοδο σχετιζόμενο με την πρόβλεψη για έργα υποδομής (σημείωση 21)	(28.993)	(20.731)
	(46.023)	(25.884)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) από συναλλαγματικές διαφορές	(13)	(3)
	(46.036)	(25.887)
<u>Χρηματοοικονομικά έσοδα:</u>		
- Κέρδη από πώληση/αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων (σημείωση 18)	743	-
- Έσοδα τόκων	1.295	1
	2.038	1
Σύνολο	(43.998)	(25.886)

Δεν έχει πραγματοποιηθεί κεφαλαιοποίηση κόστους δανεισμού κατά τις χρήσεις 2023 και 2022.

Η αύξηση στα λοιπά έξοδα και προμήθειες το 2023 οφείλεται κυρίως σε εξοδοποίηση κόστους βάσει του ΔΠΧΑ 9 ποσού €11,1 εκατ. που είχε κεφαλαιοποιηθεί για την έκδοση μη εκταμιευμένου δανείου της Εταιρίας, στο πλαίσιο των τροποποιήσεων που επήλθαν στους βασικούς όρους δανεισμού κατά την υπογραφή των οριστικών συμβάσεων τον Δεκέμβριο 2023 (σημείωση 17).

Αντίστοιχα, τα έσοδα τόκων είναι σημαντικά αυξημένα το 2023 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2022 κυρίως λόγω των προθεσμιακών καταθέσεων που διακατείχε η Εταιρία καθ' όλη τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης.

28. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 18.05.2021 ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2023 σε 22% (2022: 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.

Το ΤΑΙΠΕΔ κατείχε έως την 25.06.2021 το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας και σύμφωνα με την ΠΟΛ.1044/10.2.2015 «Κοινοποίηση των διατάξεων των άρθρων 44, 45 και 46 του νέου Κ.Φ.Ε. (Ν.4172/2013)» απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος οι εταιρίες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο ΤΑΙΠΕΔ, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 2 του Ν.3986/2011. Οι διατάξεις των άρθρων 44 έως και 46 του Ν.4172/2013 ισχύουν για τα εισοδήματα που αποκτώνται και τις δαπάνες που πραγματοποιούνται, κατά περίπτωση, στα φορολογικά έτη που αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2014 και μετά. Επισημαίνεται ότι και για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013 η Εταιρία σύμφωνα με το αριθμό πρωτοκόλλου Δ12Β 1080391 ΕΞ2014 - 22/5/2014 έγγραφο του ΥΠ. ΟΙΚ., Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων απαλλασσόταν της φορολογίας εισοδήματος για το κάθε μορφής εισόδημα που προέκυπε από την δραστηριότητά της κατά ρητή διατύπωση τόσο των διατάξεων της παρ. 6, του άρθρου 42, του Ν.3943/2011, όσο και αυτών της παρ. 13, του άρθρου 2, του Ν.3986/2011 καθ' όσον το μετοχικό κεφάλαιο της ανήκε εξ' ολοκλήρου στο ΤΑΙΠΕΔ.

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2023	1.1.2022
	έως 31.12.2023	έως 31.12.2022
Φόρος εισοδήματος	(4.933)	(25.191)
Αναβαλλόμενος φόρος (σημείωση 22)	(6.215)	2.578
Σύνολο	(11.148)	(22.613)

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

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2023	1.1.2022
	έως 31.12.2023	έως 31.12.2022
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	43.511	141.817
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(9.572)	(31.200)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(1.576)	(1.532)
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές προηγούμενων ετών	-	10.119
Φόροι	(11.148)	(22.613)

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρία θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρίες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2015 έως και 2022, ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2023 ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων του 2023.

Επίσης, είναι σε εξέλιξη φορολογικός έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για την Εταιρία για τις χρήσεις 2020 και 2021.

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

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) του άρθρου 36 του ν. 4174/2013 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2017 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2023, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Σε συνέχεια της υπ' αριθ. 433/2020 απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας και σύμφωνα με σχετικές εγκυκλίους σχετικά με τον χρόνο παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου να επιβάλει αναλογικά τέλη χαρτοσήμου και ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, διευκρινίστηκε ότι και για διαχειριστικές περιόδους πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Κ.Φ.Δ., δηλαδή πριν την 01/01/2014, δεν μπορούν να εφαρμοστούν οι γενικές διατάξεις περί παραγραφής του Αστικού Κώδικα, όπως η διάταξη του άρθρου 249 Α.Κ., και κατά συνέπεια ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για επιβολή του οφειλόμενου τέλους χαρτοσήμου και της ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, ορίζεται κατ' αρχήν σε πέντε έτη, υπολογιζόμενα από το τέλος του έτους εντός του οποίου γεννάται η υποχρέωση καταβολής τους, με δυνατότητα επέκτασης του εν λόγω δικαιώματος σε δέκα έτη, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Κ.Φ.Ε. (Ν. 2238/1994). Για χρήσεις μετά την 01.01.2014 εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του

άρθρου 36 του Κ.Φ.Δ. με την προθεσμία να ορίζεται καταρχήν στα πέντε έτη. Η Εταιρία σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο, κατά περίπτωση 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 31.12.2023, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

29. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Αναφορικά με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό την 31.12.2023 είχαν αναληφθεί από την Εταιρία και δεν είχαν ακόμη εκτελεστεί κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις για υπηρεσίες αρχιτεκτονικών μελετών, project management καθώς και εργολαβιών κατασκευής ύψους €615,2 εκατ., που αφορούν σε έργα που έχουν ταξινομηθεί ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	31.12.2022
Αποθέματα	595.951	286.820
Επενδύσεις σε ακίνητα	13.057	7.968
Ενσώματα πάγια	6.224	5.798
Σύνολο	615.232	300.586

Παράλληλα, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. την 31.12.2023 είχε αναλάβει κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις σχετικά με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό ποσού €0,2 εκατ. (31.12.2022: €2,2 εκατ.) τις οποίες θα μεταχρεώσει στην Εταιρία κατά την υλοποίηση τους.

Την 27.05.2024 η Εταιρία και η LAMDA DEVELOPMENT S.A. είχαν αναλάβει και δεν είχαν εκτελέσει κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις για υπηρεσίες αρχιτεκτονικών μελετών, project management καθώς και εργολαβιών κατασκευής ύψους €622,3 εκατ. και €0,1 εκατ. αντίστοιχα για το έργο της αξιοποίησης του ακινήτου στο Ελληνικό.

30. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

	31.12.2023	31.12.2022
Υποχρεώσεις		
Εγγυητικές επιστολές τραπεζών για εξασφάλιση υποχρεώσεων	100	100
Εγγυητικές επιστολές τραπεζών για εξασφάλιση διακανονισμών οφειλών	11.140	-
	11.240	100
Απαιτήσεις		
Εγγυητικές επιστολές για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	17.000	17.000
Εγγυητικές επιστολές για εξασφάλιση προκαταβολών σε προμηθευτές	50.742	21.085
Εγγυητικές επιστολές για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων	69.087	29.355
	136.829	67.440

Η Εταιρία δεν έχει σημαντικές ανοιχτές νομικές υποθέσεις εναντίον της, ενώ υπάρχουν και αρκετές ανοιχτές υποθέσεις υπέρ της. Συνεπώς, αν και μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023 δεν μπορούν να εκτιμηθούν προς την βεβαιότητα τελεσιδικίας τους, η Διοίκηση της Εταιρίας συμπεραίνει ότι στο χρόνο που θα τελεσιδικήσουν δεν θα επηρεάσουν αρνητικά σε σημαντικό βαθμό τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας.

31. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές και υπόλοιπα, αφορούν συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη:

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
i) Έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών και αποθεμάτων προς		
- LAMDA Development S.A.	-	-
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	10.496	243.359
	10.496	243.359

Για το έτος 2023, τα έσοδα από λοιπά συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν έσοδα από μεταχρέωση δαπανών σχετιζόμενων με τις εμπορικές αναπτύξεις των θυγατρικών εταιριών του Ομίλου, LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A., ποσού €10.488 χιλ. (2022: €0) και έσοδα από μίσθωση χώρου στην LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. ποσού €8 χιλ. (2022: €0). Αντίστοιχα για το έτος 2022, τα έσοδα αφορούν πώληση αποθεμάτων (οικοπέδων) στις δύο προαναφερθείσες εταιρίες ποσού €192.904 χιλ. και μεταχρέωση αναλογικού κόστους υποδομών ποσού €50.455 χιλ..

ii) Αγορές υπηρεσιών και παγίων από

- LAMDA Development S.A.	14.790	18.440
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	336	318
	15.126	18.758

Για το έτος 2023, οι αγορές από την LAMDA DEVELOPMENT S.A. περιλαμβάνουν μεταχρέωση δαπανών σχετιζόμενων με την Ανάπτυξη του έργου στο Ελληνικό ποσού €13.937 χιλ. (2022: €17.731 χιλ.) και μισθώματα ενοικίασης χώρων ποσού €853 χιλ. (2022: €709 χιλ.). Επιπρόσθετα, οι αγορές από λοιπά συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν ποσό €336 χιλ. (2022: €318 χιλ.) για αμοιβές διαχείρισης και οικονομικές-διοικητικές υπηρεσίες που λαμβάνει η Εταιρία από την LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. και αφορούν τη διαχείριση της Μαρinas Αγ. Κοσμά.

iii) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης

Διοικητικό Συμβούλιο:		
- Αμοιβές Δ.Σ. και λοιπές παροχές	-	-
Διευθυντικά Στελέχη:		
- Αμοιβές και λοιπές παροχές	1.381	1.245
	1.381	1.245

iv) Έξοδα από τόκους δανείων:

- από LAMDA Development S.A.	1.396	3.376
- από LAMDA Finance S.A.	790	-
	2.186	3.376

31.12.2023 **31.12.2022**

v) Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:

- από LAMDA Development S.A.	-	-
- από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	76.488	65.992
	76.488	65.992

Οι απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν κυρίως ποσά που προέρχονται από συμβάσεις με τις LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. στο πλαίσιο της πώλησης αποθεμάτων που πραγματοποιήθηκε το 2022, καθώς και σε επαναχρέωση δαπανών που τους αναλογεί και πρωτογενώς επιβαρύνθηκε η Εταιρία εντός του 2023.

vi) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:

- προς LAMDA Development S.A.	7.448	9.844
- προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	30.280	122
	37.728	9.966

Η αύξηση των υποχρεώσεων προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη στις 31.12.2023 έναντι της αντίστοιχης περυσινής περιόδου αναφοράς, οφείλεται κυρίως σε αναβαλλόμενα έσοδα που έχουν αναγνωρισθεί για πώληση αποθεμάτων που πραγματοποιήθηκε εντός του 2023 στις νεοευσταθείσες συνδεδεμένες εταιρίες BELT RIVIERA S.A. και MALT RIVIERA S.A. για την ανάπτυξη ξενοδοχειακών συγκροτημάτων.

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

	31.12.2023	31.12.2022
vii) Δάνεια από συνδεδεμένες επιχειρήσεις:		
Υπόλοιπο έναρξης	83.710	80.360
Δάνεια που ελήφθησαν	230.000	-
Δάνεια που εξοφλήθηκαν	(80.000)	-
Τόκος που χρεώθηκε	2.186	3.350
Τόκος που εξοφλήθηκε	(4.362)	-
Φόρος που παρακρατήθηκε	(744)	-
Υπόλοιπο λήξης	230.790	83.710

Κατά τη διάρκεια του έτους 2023, η Εταιρία προχώρησε σε αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων κεφαλαίου €30,0 εκατ. που είχε λάβει από την LAMDA DEVELOPMENT S.A.. Παράλληλα, τον Δεκέμβριο του 2023, προχώρησε σε σύναψη δανειακής σύμβασης με την LAMDA FINANCE S.A. για άντληση συνολικού κεφαλαίου €230,0 εκατ. και ημερομηνία αποπληρωμής 20.05.2028.

Επιπλέον των ανωτέρω συναλλαγών, στο πλαίσιο της εκμετάλλευσης του Ακινήτου στο Ελληνικό η Εταιρία έχει συνάψει συμβάσεις πώλησης διαμερισμάτων με συνδεδεμένα μέρη ως παρακάτω:

Ποσά σε € χιλ.	Συνολικό τίμημα συμβολαίων 01.01.2023 έως 31.12.2023	Συνολικό τίμημα συμβολαίων 01.01.2022 έως 31.12.2022	Συνολικές εισπράξεις 01.01.2023 έως 31.12.2023	Συνολικές εισπράξεις 01.01.2022 έως 31.12.2022
- Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου της Lamda Development S.A.	7.529	13.129	4.131	2.626
- Μέτοχοι ή/και μέλη οικογενειών αυτών που ασκούν ουσιαστική επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία/Lamda Development S.A.	32.508	-	16.771	-
	40.037	13.129	20.902	2.626

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.

32. Μερίσματα

Στην επερχόμενη Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, το διοικητικό συμβούλιο δεν θα προτείνει μέρισμα για τη χρήση του 2023.

33. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε, κατά τα οικονομικά έτη 2023 και 2022, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	75	72
Αμοιβές για το ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό	55	50
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	-	-
Σύνολο	130	122

34. Μεταγενέστερα γεγονότα

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

Τον Φεβρουάριο 2024 το The Ellinikon Experience Park κατέκτησε τη διεθνή πιστοποίηση βιωσιμότητας SITES σε επίπεδο Gold, για νέες κατασκευές. Πρόκειται για βράβευση-ορόσημο καθώς το Experience Park της μεγάλης

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

Τον Απρίλιο 2024 η Lamda Development σε συνέχεια της από 31.01.2022 σχετικής Ανακοίνωσης και στο πλαίσιο της στρατηγικής συνεργασίας μεταξύ της Lamda Development, της Εταιρίας, και εταιρίας του ομίλου BROOK LANE CAPITAL (η Συμφωνία Πλαίσιο – Framework Agreement, υπεγράφη την 27.01.2022) για την ανάπτυξη υπερσύγχρονου πύργου μικτής χρήσης («Mixed Use Tower»), εντός του Επιχειρηματικού Κέντρου («Commercial Hub») στην περιοχή της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, ανακοίνωσε ότι την 28.03.2024 ολοκληρώθηκαν οι υπογραφές των νομικών εγγράφων της συναλλαγής, σε εκτέλεση της από 13.03.2024 Συμφωνίας Μετόχων (Shareholders Agreement), τα οποία καθορίζουν τη συμβατική σχέση των δύο μερών και κατοχυρώνουν την επίσημη συνεργασία τους αναφορικά με την εν λόγω ανάπτυξη. Η εταιρία ειδικού σκοπού ELLINIKON PARK TOWER S.A., η οποία θα αναλάβει την ανάπτυξη του Mixed Use Tower με εκτιμώμενο ύψος συνολικής επένδυσης σχεδόν €500 εκατ., συστάθηκε την 13.03.2024 και ελέγχεται κατά 70% από εταιρία του ομίλου BROOK LANE CAPITAL και 30% από την ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A (100% θυγατρική της Lamda Development). Σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, η ανάπτυξη του Mixed Use Tower, ύψους περίπου 150μ. και περίπου 40 ορόφων, θα περιλαμβάνει τις εξής χρήσεις:

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

Μαρούσι, 30 Μαΐου 2024

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ
ΑΔΤ ΑΒ510661

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

ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ Γ. ΜΑΡΙΝΟΣ
ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α' ΤΑΞΗΣ
0120695