

**ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.**



**THE ELLINIKON**

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022  
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ  
ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ  
(ΔΠΧΑ)**

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

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

### ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
A. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	3
B. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ»)	4
Γ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	6
Δ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2023	13
E. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ	16
ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	16
Z. ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	16
II. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	12
III. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022	32
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	32
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	33
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	33
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	34
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	36
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	37
1. Γενικές πληροφορίες	37
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	38
2.1 Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	38
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	39
2.3 Αναταξινομήσεις	42
2.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος	42
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα	42
2.6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	44
2.7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	44
2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	44
2.9 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	45
2.10 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	47
2.11 Αποθέματα	48
2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	48
2.13 Μετοχικό κεφάλαιο	49
2.14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	49
2.15 Δανεισμός	49
2.16 Κόστη δανεισμού	49
2.17 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία	49
2.18 Παροχές στο προσωπικό	50
2.19 Επιχορηγήσεις	51
2.20 Προβλέψεις	51
2.21 Αναγνώριση εσόδων	52
2.22 Μισθώσεις	53

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

2.23	Διανομή μερισμάτων	54
3.	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	54
3.1	Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	54
3.2	Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου	59
3.3	Επιμέτρηση εύλογης αξίας	59
4.	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	60
4.1	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	60
4.2	Καθοριστικές κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	61
5.	Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)	61
6.	Επενδύσεις σε ακίνητα	61
7.	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	63
8.	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	64
9.	Αποθέματα	64
10.	Μισθώσεις	65
11.	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	66
12.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	67
13.	Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	68
14.	Μετοχικό κεφάλαιο	68
15.	Λοιπά αποθεματικά	69
16.	Δάνεια	69
17.	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	71
18.	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	72
19.	Προβλέψεις για έργα υποδομής	72
20.	Αναβαλλόμενη φορολογία	73
21.	Πωλήσεις	76
22.	Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	76
23.	Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων	76
24.	Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	77
25.	Χρηματοοικονομικό κόστος	77
26.	Φόρος εισοδήματος	77
27.	Ανειλημμένες υποχρεώσεις	79
28.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	79
29.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	79
30.	Μερίσματα	80
31.	Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	81
32.	Μεταγενέστερα γεγονότα	81

**I. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.»  
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ  
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1.1.2022 – 31.12.2022**

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 τα άρθρα 150-154 του Ν.4548/2018 και αναφέρεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022.

**A. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η δέκατη εταιρική κατά σειρά και περιλαμβάνει τη χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2022 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2022.

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 2022.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τα βασικά οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας κατά τη χρήση από 01.01.2022 έως 31.12.2022 έχουν ως ακολούθως:

<b>ΚΑΘΑΡΗ ΑΞΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (NAV)</b>		
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ εκατ.)</b>	<b>1.101,0</b>	<b>984,3</b>

<b>ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ</b>		
(ποσά σε € εκατ.)	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Ταμειακά Διαθέσιμα</b>	<b>164,9</b>	<b>43,2</b>
<b>Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο</b>	<b>1.759,9</b>	<b>1.726,4</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>2.049,1</b>	<b>1.785,2</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>1.077,3</b>	<b>958,1</b>
<b>Συνολικός Δανεισμός</b>	<b>89,4</b>	<b>80,4</b>
<b>Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός</b>	<b>718,0</b>	<b>715,4</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>971,8</b>	<b>827,1</b>

<b>ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ</b>		
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ</b>	<b>31,4%</b>	<b>38,9%</b>
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,7%</b>

<b>ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ</b>		
(ποσά σε € εκατ.)	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
<b>Πωλήσεις</b>	<b>276,2</b>	<b>6,5</b>

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

<b>Συνολικά λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων &amp; λοιπών προσαρμογών</b>	<b>75,1</b>	<b>(49,8)</b>
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	93,7	129,3
<b>Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)</b>	<b>168,8</b>	<b>79,5</b>
<b>Καθαρά Αποτελέσματα (μετά από τόκους και φόρους)</b>		
	<b>119,2</b>	<b>42,7</b>

Οι πωλήσεις της χρήσης 2022 ανήλθαν σε €276,2 εκατ. έναντι €6,5 εκατ. στη χρήση 2021. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στις πωλήσεις αποθεμάτων (οικόπεδα) και σε έσοδα από συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών προς συνδεδεμένα μέρη (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 Vouliagmenis Mall και Riviera Galleria) ποσού €243,4 εκατ., καθώς και σε Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – τρίτα μέρη ποσού €21,9 εκατ. που αφορά αναγνώριση εσόδου από πωλήσεις διαμερισμάτων (Riviera Tower) σε βάθος χρόνου (over time) βάσει του ΔΠΧΑ 15.

Σε επίπεδο λειτουργικής κερδοφορίας, το Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) της χρήσης 2022 ανήλθε σε €168,8 εκατ. έναντι €79,5 εκατ. στη χρήση 2021. Η επανεκτίμηση, από ανεξάρτητο εκτιμητή, της αξίας μέρους του ενεργητικού (Επενδυτικά Ακίνητα) της Εταιρίας βελτίωσε τα αποτελέσματα της χρήσης 2022 προ φόρων κατά €93,7 εκατ. (2021:129,3 εκατ.). Τα κέρδη EBITDA επιβαρύνθηκαν κατά τη χρήση 2022 με συνολικά έξοδα για το έργο του Ελληνικού ύψους €78,2 εκατ., που είτε πραγματοποιήθηκαν απευθείας από την Εταιρία, είτε μεταχρεώθηκαν από τη LAMDA DEVELOPMENT S.A. (προκαταρκτικά 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 €122,9 εκατ.. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα, που δεν έχουν επίπτωση στα ταμειακά διαθέσιμα και αφορούν τη λογιστική αναγνώριση μελλοντικών υποχρεώσεων σχετικά με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό, ανήλθαν σε €20,7 εκατ. (2021: €10,1 εκατ.). Κατά συνέπεια, τα καθαρά αποτελέσματα της Εταιρίας, μετά από φόρους, ανήλθαν σε κέρδη €119,2 εκατ. έναντι κέρδους €42,7 εκατ. τη χρήση 2021.

Το Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας ανήλθε σε €1.760 εκατ. την 31.12.2022 αυξημένο κατά περίπου €36 εκατ. έναντι της 31.12.2021, κυρίως λόγω (α) του επιταχυνόμενου ρυθμού εφαρμογής του επενδυτικού πλάνου (αύξηση περίπου €66 εκατ.), (β) των πωλήσεων αποθεμάτων (μείωση περίπου €123 εκατ.) και (γ) της αναπροσαρμογής της αξίας (αύξηση περίπου €94 εκατ.), βάσει της επανεκτίμησης της αξίας των επενδυτικών ακινήτων από ανεξάρτητο εκτιμητή.

Η Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) την 31.12.2022 ανήλθε σε €1,1 δις, αυξημένη κατά €0,1 δις έναντι της 31.12.2021.

### **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 2021 διαμορφώνονται ως εξής:

#### **Ορισμοί :**

- 1. Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA):** Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις 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 ζημίες που προκύπτουν από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος, τα κέρδη ή ζημίες από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, το αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων και λοιπών έκτακτων ανόργανων αποτιμήσεων και εξόδων, καθώς και λοιπές αναπροσαρμογές.
- 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.

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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.	31.12.2022	31.12.2021
Ίδια Κεφάλαια	1.077.315	958.096
Πλέον: Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	23.666	26.240
<b>Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV)</b>	<b>1.100.981</b>	<b>984.336</b>

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
<b>Συνολικά λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών</b>	<b>75.110</b>	<b>(49.851)</b>
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	93.683	129.344
<b>Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)</b>	<b>168.793</b>	<b>79.493</b>
Αποσβέσεις	(1.090)	(133)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1	31
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(25.887)	(10.475)
<b>Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων</b>	<b>141.817</b>	<b>68.916</b>

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2022	31.12.2021
Επενδύσεις σε ακίνητα	616.477	622.061
Αποθέματα	1.026.851	1.009.795
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	39.137	22.277
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	636	190
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	76.835	72.082
<b>Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο</b>	<b>1.759.936</b>	<b>1.726.405</b>

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2022	31.12.2021
Δάνεια	83.710	80.360
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.698	20
<b>Συνολικός Δανεισμός</b>	<b>89.408</b>	<b>80.380</b>

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2022	31.12.2021
Συνολικός Δανεισμός	89.408	80.380
Πλέον: Προβλέψεις για έργα υποδομής στο Ελληνικό	628.614	635.009
<b>Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός</b>	<b>718.022</b>	<b>715.389</b>

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2022	31.12.2021
Συνολικός Δανεισμός	89.408	80.380
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(164.925)	(43.235)
<b>Καθαρός Συνολικός Δανεισμός</b>	<b>(75.517)</b>	<b>37.145</b>

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2022	31.12.2021
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	718.022	715.389
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(164.925)	(43.235)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων	-	-
<b>Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός</b>	<b>553.097</b>	<b>672.154</b>

Χρηματοοικονομικοί δείκτες	31.12.2022	31.12.2021
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	31,4%	38,9%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	7,7%	7,7%

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

#### Σημαντικά γεγονότα της χρήσης 2022

Τον Ιανουάριο 2022, στο πλαίσιο εφαρμογής του επιχειρηματικού σχεδίου για την ανάπτυξη του εμβληματικού έργου του Ελληνικού, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. και η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. συνήψαν Συμφωνία Πλαίσιο (Framework Agreement) με εταιρία του ομίλου BROOK LANE CAPITAL για την ανάπτυξη υπερσύγχρονου πύργου μικτής χρήσης («Mixed Use Tower»), εντός του Επιχειρηματικού Κέντρου («Commercial Hub») στην περιοχή της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, το οποίο θα ολοκληρωθεί κατά την πρώτη πενταετή φάση υλοποίησης του έργου του Ελληνικού. Η εν λόγω συνεργασία αφορά στην υλοποίηση ενός πύργου, μικτής χρήσης («Mixed Use Tower») αποτελούμενο από χώρους γραφείων, πολυτελές ξενοδοχείο και κατοικίες, προοριζόμενο να αποτελέσει τοπόσημο της όλης περιοχής. Υπό τον όρο εκπλήρωσης των αιρέσεων που προβλέπονται στην ως άνω Συμφωνία Πλαίσιο, η ανάπτυξη θα γίνει μέσω εταιρίας ειδικού σκοπού, στο μετοχικό κεφάλαιο της οποίας θα συμμετέχουν εταιρία του ομίλου BROOK LANE CAPITAL και η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., σε ποσοστό 70% και 30% αντίστοιχα. Ο χρόνος που θα απαιτηθεί για την πλήρωση των ως άνω αιρέσεων εκτιμάται σε περίπου έξι μήνες. Ο σχεδιασμός του Mixed Use Tower έχει ανατεθεί στο κορυφαίο διεθνές αρχιτεκτονικό γραφείο AEDAS, ενώ η διαχείριση του ξενοδοχείου και των κατοικιών θα ανατεθεί σε διεθνούς φήμης εταιρία διαχείρισης (hotel operator). Η συνολική επένδυση για τη δημιουργία του Mixed Use Tower εκτιμάται σε €200 εκατ..

Τον Μάρτιο 2022, ολοκληρώθηκε η διαδικασία της τεχνικής και οικονομικής αξιολόγησης των προσφορών που υποβλήθηκαν αναφορικά με τα κατασκευαστικά έργα υποδομών της Α' Φάσης του έργου του Ελληνικού. Η διαδικασία που ξεκίνησε τον Ιούλιο 2021 και ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο 2022 είχε ως αποτέλεσμα την ανάδειξη του ομίλου AVAX A.E. ως Κύριου Αναδόχου. Οι εργασίες ξεκίνησαν εντός του Μαρτίου 2022 και θα συνεχιστούν έως τον Σεπτέμβριο 2025. 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.

Τον Απρίλιο 2022, ολοκληρώθηκε η διαδικασία για την επιλογή του συμβούλου, ο οποίος θα παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες πριν από την κατασκευή, με τη μορφή του Early Contractor Involvement (ECI) για την ανέγερση του οικιστικού πύργου Riviera Tower. Ο σύμβουλος θα 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. Η κοινοπραξία θα παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες πριν από την κατασκευή με τη μορφή του Early Contractor Involvement στην Εταιρία, στο πλαίσιο της προετοιμασίας της για την κατασκευή του οικιστικού πύργου Riviera Tower, αναφορικά με το σχεδιασμό, τον προγραμματισμό, την εφοδιαστική αλυσίδα και τη διαχείριση κατασκευής του έργου.

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Τον Απρίλιο 2022, η Lamda Development παρουσίασε τα σχέδια του νέου κτιριακού συγκροτήματος, που θα αναγερθεί εντός του Ελληνικού και θα είναι το πρώτο κτίριο της εμβληματικής επένδυσης. Η ένταξη στον σχεδιασμό της Lamda Development για το Ελληνικό, ενός κτιριακού συγκροτήματος για τις ευάλωτες ομάδες, επιβεβαιώνει ότι το εμβληματικό έργο αφορά και στηρίζει ολόκληρη την κοινωνία. Η μέριμνα για τα άτομα με αναπηρία και ειδικότερα η ύπαρξη κατάλληλων δομών φροντίδας και απασχόλησης είναι μείζονος σημασίας για τους ίδιους και τις οικογένειές τους. Η πρωτοβουλία του Ομίλου Lamda, το πρώτο κτίριο που θα ανεγερθεί εντός του Ελληνικού, να είναι κτίριο για ΑμεΑ, έχει υψηλό συμβολισμό. Το νέο κτίριο εντός του Ελληνικού, όπου θα στεγαστούν τα σωματεία Αμυμώνη, Ερμής, Νίκη – Victor Artant, καθώς και ο Σύλλογος Ατόμων με Σκλήρυνση κατά Πλάκας, διακρίνεται για τον πρωτοποριακό, «πράσινο», βιώσιμο σχεδιασμό του, όπως άλλωστε ολόκληρη η επένδυση. Το κόστος για την ανέγερση του κτιρίου, ύψους €15 εκατ. αναλαμβάνει αποκλειστικά ο Όμιλος Lamda. Το όραμα της Lamda Development 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. Για τον λόγο αυτό, ολόκληρη η επένδυση του Ελληνικού μελετήθηκε, σχεδιάστηκε και δημιουργείται με ειδικές προβλέψεις για ΑμεΑ. Οι εργασίες για την ανέγερση του κτιρίου, που θεωρείται διεθνές πρότυπο για τις Μονάδες Φροντίδας, έχουν ήδη ξεκινήσει και θα ολοκληρωθούν εντός του 2023.

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.

Τον Απρίλιο του 2022 εκδόθηκε η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας για το Experience Centre που στεγάζεται στο χαρακτηρισμένο ως νεότερο μνημείο Υπόστεγο Γ' της Πολεμικής Αεροπορίας. Το Experience Centre άνοιξε τις πόρτες του στο κοινό (ελεύθερη είσοδος) από την 28.04.2022.

Τον Ιούνιο 2022, στο πλαίσιο εφαρμογής του επιχειρηματικού σχεδίου για την ανάπτυξη του Ελληνικού, η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. σύναψε Μνημόνιο Συνεργασίας (εφεξής το «ΜοU») με την ORILINA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ (εφεξής η «ORILINA PROPERTIES»), δυνάμει του οποίου τα μέρη θα εξετάσουν την απόκτηση από την πλευρά της ORILINA PROPERTIES του δικαιώματος επιφανείας επί τμημάτων της Ζώνης Ανάπτυξης του Παράκτιου Μετώπου του Ελληνικού και ειδικότερα επί γηπέδων, στην ευρύτερη περιοχή της Μαρίνας του Αγίου Κοσμά. Τα εν λόγω γηπέδα, με δυνατότητα συνολικής δομήσιμης επιφάνειας μέχρι και 5.790 τ.μ. βρίσκονται ανάμεσα στον οικιστικό πύργο Riviera Tower και τον εμπορικό προορισμό του Riviera Galleria. Εντός των γηπέδων αυτών, θα αναπτυχθούν από την ORILINA PROPERTIES, αφενός κτίριο κατοικιών και λοιπών βοηθητικών εγκαταστάσεων εξυπηρέτησης αυτών (με δυνατότητα συνολικής δομήσιμης επιφάνειας μέχρι και 4.565 τ.μ.), και αφετέρου κτίριο που θα περιλαμβάνει χώρους εστίασης, αναψυχής, ευεξίας, εκδηλώσεων, καθώς και πώλησης συναφών προς την εστίαση προϊόντων (με δυνατότητα συνολικής δομήσιμης επιφάνειας μέχρι και 1.225 τ.μ.). Η συνολική επένδυση από την ORILINA PROPERTIES για την εν λόγω ανάπτυξη υπολογίζεται σε €70 εκατ.. Το εν λόγω ΜοU αναφέρεται σε 3 ανάπτυξη κτιρίων που θα αποτελέσουν αναπόσπαστο μέρος των ευρύτερων αναπτύξεων της συγκεκριμένης περιοχής του Παράκτιου Μετώπου, και της γενικότερης αξιοποίησης του Ελληνικού.

Τον Ιούνιο 2022, η Lamda Development παρουσίασε τον σχεδιασμό της για τη δημιουργία του The Ellinikon Park, του μεγαλύτερου παράκτιου πάρκου στην Ευρώπη, που θα δεσπόζει στην καρδιά του Ελληνικού. Το διεθνούς φήμης αρχιτεκτονικό γραφείο Sasaki, το οποίο έχει σχεδιάσει και υλοποιήσει μερικά από τα μεγαλύτερα και πιο εντυπωσιακά αστικά πάρκα σε όλον τον κόσμο, σε συνεργασία με το ελληνικό γραφείο Δοξιάδη, υπογράφουν τον σχεδιασμό και τη μελέτη του The Ellinikon Park.

### Οι περιοχές του The Ellinikon Park

Η Ολυμπιακή Πλατεία, θα αποτελέσει σημείο ανάδειξης της Ολυμπιακής κληρονομιάς, ενώ το αμφιθέατρο της περιοχής θα μπορεί να φιλοξενεί συναυλίες και άλλες εκδηλώσεις. Στο υψηλότερο σημείο του Πάρκου θα δημιουργηθούν υπαίθριες γκαλερί που θα φιλοξενούν γλυπτά και έργα μοντέρνας Τέχνης, με έμφαση στους Έλληνες καλλιτέχνες. Σε μία έκταση μεγαλύτερη από το Πεδίον του Άρεως, θα υπάρχουν θεματικές περιοχές, όπως αμπελώνες, ελαιώνες και αγροί, προσκαλώντας τους επισκέπτες σε ένα ταξίδι ανακάλυψης της ελληνικής γεωργίας. Στην περιοχή Saarinen δεσπόζει το κεντρικό κτίριο του Ανατολικού Αερολιμένα του Ελληνικού που για δεκαετίες υπήρξε πύλη εισόδου στην Αθήνα. Το ιστορικό κτίριο αποκτά νέα ζωή ως εκθεσιακό κέντρο και χώρος πολιτιστικών εκδηλώσεων. Το Ρέμα Τραχώνων οριοθετείται και η κοίτη του απελευθερώνεται, με αποτέλεσμα την αναζωογόνηση του τοπικού οικοσυστήματος και τη μεταμόρφωση της γύρω περιοχής. Η αναμορφωμένη Λίμνη κανόε-καγιάκ των Ολυμπιακών Αγώνων Αθήνα 2004 θα είναι ένας χώρος, όπου θα μπορεί κανείς να απολαύσει τη μαγευτική θέα από το παρατηρητήριο και να εξερευνησει τη λίμνη. Τέλος, αναπόσπαστο μέρος του The Ellinikon Park είναι το Experience Park,



## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

στην περιοχή των τριών υποστέγων της Πολεμικής Αεροπορίας, που έχει ήδη γίνει ο νέος προορισμός για στιγμές χαλάρωσης στα νότια προάστια.

### Ένα «έξυπνο» πάρκο του μέλλοντος

Το The Ellinikon Park θα είναι το πρώτο «έξυπνο» πάρκο στην Ελλάδα που θα ενσωματώνει έξυπνες λύσεις για την ασφάλεια των επισκεπτών και τη διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος, όπως συστήματα φωτισμού που θα προσαρμόζουν την ένταση ανάλογα με την εποχή και την ώρα της ημέρας, αλλά και συστήματα για τη συνεχή παρακολούθηση των περιβαλλοντικών συνθηκών, την εξοικονόμηση ενέργειας και νερού. Στόχος της Lamda Development είναι οι έξυπνες υποδομές του Ελληνικού να αποτελέσουν υπόδειγμα σε εθνικό και διεθνές επίπεδο.

### Η βιωσιμότητα στο επίκεντρο του σχεδιασμού

Το The Ellinikon Park σχεδιάστηκε με βάση τις αρχές της βιωσιμότητας και τη βιοποικιλότητα της Αττικής. Περισσότερα από 1.000.000 νέα δέντρα και φυτά έρχονται να εμπλουτίσουν την υπάρχουσα βλάστηση, η οποία θα ενταχθεί στον σχεδιασμό. Το The Ellinikon Park, μέσω των καινοτόμων, σύγχρονων υποδομών του, θα μπορεί να καλύπτει τις ανάγκες άρδευσης και ηλεκτροδότησής του στο σύνολό τους, αντισταθμίζοντας πλήρως το ανθρακικό του αποτύπωμα στον κύκλο ζωής του.

Στόχος της Lamda Development είναι να παραδώσει μέσα στα επόμενα χρόνια ένα αστικό πάρκο, μοναδικό στην Ελλάδα αλλά και όλο τον κόσμο, το οποίο θα μπορούν όλοι να επισκεφτούν, να απολαύσουν και να το κάνουν μέρος της καθημερινότητάς τους.

Τον Ιούνιο 2022, η Lamda Development S.A., μέσω της θυγατρικής της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. («LAMDA»), η PRODEA Investments («PRODEA») και το Costeas-Geitonas School ("CGS") ανακοίνωσαν τη σύναψη Μνημονίου Συνεργασίας (Μ.ο.Υ.) με σκοπό την ίδρυση ενός σύγχρονου εκπαιδευτικού οργανισμού πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης στο Ελληνικό («CGS Ellinikon»). Η συνεργασία αυτή προέκυψε στο πλαίσιο διαγωνιστικής διαδικασίας που διεξήγη η LAMDA για την ανάπτυξη σχολείου στο Ελληνικό. Το Μνημόνιο Συνεργασίας προβλέπει τη μακροχρόνια μίσθωση οικοπέδου στην PRODEA, η οποία θα αναπτύξει τις σχολικές εγκαταστάσεις τις οποίες θα εκμισθώσει στο CGS. Η τελική δεσμευτική συμφωνία μεταξύ των μερών αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί έως το τέλος του έτους. Το CGS Ellinikon θα αποτελέσει ένα εκπαιδευτικό και αρχιτεκτονικό ορόσημο, αξιοποιώντας την ιστορία, τις αξίες και την τεχνογνωσία του CGS και εμπλουτίζοντας τα εκπαιδευτικά προγράμματα με επιλογή μεταξύ εθνικού και διεθνούς πιστοποιημένου προγράμματος σπουδών, και της ελληνικής ή αγγλικής ως γλώσσα διδασκαλίας. Η σύναψη του Μνημονίου Συνεργασίας αποτελεί απόδειξη της προσέλκυσης αναγνωρισμένων και επιτυχημένων επιχειρήσεων στον κλάδο τους ('best in class') και εντάσσεται στη στρατηγική της LAMDA Development να δημιουργήσει ένα αστικό οικοσύστημα παγκόσμιας κλάσης το οποίο θα παρέχει υπηρεσίες εκπαίδευσης υψηλής ποιότητας. Το CGS Ellinikon αναμένεται να υποδεχτεί τον Σεπτέμβριο του 2026 τους πρώτους μαθητές και μαθήτριάς του.

Τον Ιούνιο 2022, η Εταιρία υπέγραψε με την LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. (100% θυγατρική της LAMDA DEVELOPMENT S.A.) συμφωνία πώλησης ποσοστού 84% εξ αδιαιρέτου ενός αυτοτελούς οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου, το οποίο ευρίσκεται εντός της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης Αττικής επιφάνειας περίπου 122 χιλ. τ.μ., με τίμημα €147,5 εκατ.. Στο εν λόγω οικόπεδο θα κατασκευαστεί η εμπορική ανάπτυξη «Vouliagmenis Mall». Παράλληλα η Εταιρία υπέγραψε με την LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. συμφωνία συμμετοχής στο κόστος υποδομών ποσού €39,9 εκατ.. Η Εταιρία εισέπραξε το 2022 ποσό €147,5 εκατ. έναντι των ανωτέρω συμφωνιών.

Τον Αύγουστο του 2022, εκδόθηκε η οικοδομική άδεια του κτιρίου κατοικιών Riviera Tower στο Παράκτιο Μέτωπο του Ελληνικού, σηματοδοτώντας την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών του υψηλότερου (200 μέτρα) κτιρίου στην Ελλάδα. Τονίζεται ότι η έκδοση της άδειας ολοκληρώθηκε σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα, παρά την ιδιαίτερα πολύπλοκη και απαιτητική διαδικασία (λόγω του μεγάλου αριθμού ειδικότερων εγκρίσεων και των εμπλεκόμενων μερών στη διαδικασία). Επισημαίνεται, ακόμα, ότι το Riviera Tower έχει λάβει από τον Ιούνιο 2022 «χρυσή» (gold) προ-πιστοποίηση (precertification), σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα πιστοποίησης βιώσιμων κτιρίων LEED (Leadership in Energy & Environmental Design). Το Riviera Tower είναι το πρώτο και μοναδικό κτίριο κατοικιών στην Ελλάδα που διαθέτει «χρυσή» προ-πιστοποίηση «πράσινου» κτιρίου LEED.

Το Σεπτέμβριο 2022, υπεγράφη μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας IRC ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ Α.Ε. (κοινοπραξία ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ-Hard Rock), η Σύμβαση Ακινήτου για την παραχώρηση στην IRC ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ έκτασης στο Ελληνικό, στην οποία η τελευταία έχει αναλάβει να αναπτύξει Ολοκληρωμένο Τουριστικό Θέρετρο με Καζίνο ["Integrated Resort Casino" (IRC)]. Η διάρκεια της Σύμβασης Ακινήτου είναι 30 χρόνια. Τον Μάρτιο 2023 εισπράχθηκε μέρος του ετήσιου μισθώματος ύψους €5 εκατ.. Η εν λόγω ανάπτυξη θα φιλοξενεί ένα ξενοδοχείο πέντε (5) αστέρων, συνεδριακό και εκθεσιακό κέντρο και χώρο συνάθροισης κοινού για αθλητικές ή/και πολιτιστικές εκδηλώσεις και καζίνο. Η ανάπτυξη του IRC θα λάβει χώρα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη Σύμβαση Παραχώρησης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

IRC ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ (Ν. 4949/2022 - ΦΕΚ Α' 126/30.06.2022) και εκτιμάται ότι θα έχει ολοκληρωθεί εντός τριών (3) ετών από την έναρξη των σχετικών εργασιών.

Το Δεκέμβριο του 2022 εκδόθηκε η οικοδομική άδεια του ιδιαίτερα απαιτητικού έργου των Νέων Αθλητικών Εγκαταστάσεων στο Μητροπολιτικό Πάρκο. Θα πρέπει να επισημανθεί ότι για το συγκεκριμένο έργο απαιτήθηκαν σημαντικές επιμέρους άδειες/εγκρίσεις/γνωμοδοτήσεις με την εμπλοκή πολλών και διαφορετικών μερών (έκδοση Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων από τη Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του ΥΠΕΝ, έγκριση ως προς την λειτουργικότητα από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού του ΥΠΠΟΑ κ.λπ.).

Τον Νοέμβριο 2022, η Εταιρία υπέγραψε με την LAMDA RIVIERA S.M.S.A. (100% θυγατρική της LAMDA DEVELOPMENT S.A.) συμφωνία πώλησης ενός αυτοτελούς δικαιώματος επιφανείας οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου, το οποίο ευρίσκεται εντός της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης Αττικής επιφανείας περίπου 131 χιλ. τ.μ., με τίμημα €45,3 εκατ.. Στο εν λόγω οικοπέδο θα κατασκευαστεί η εμπορική ανάπτυξη «Riviera Galleria». Παράλληλα η Εταιρία υπέγραψε με την LAMDA RIVIERA S.M.S.A. συμφωνία συμμετοχής στο κόστος υποδομών ποσού €10,5 εκατ.. Η Εταιρία εισέπραξε το 2022 ποσό €39,4 εκατ. έναντι των ανωτέρω συμφωνιών.

### Σημαντικά γεγονότα μετά το τέλος της χρήσης 2022 και μέχρι την ημερομηνία ανακοίνωσης των οικονομικών αποτελεσμάτων

Τον Μάρτιο 2023, η Εταιρία υπέγραψε τις ακόλουθες συμφωνίες στο πλαίσιο της στρατηγικής συνεργασίας μεταξύ της Lamda Development S.A. 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 (brandedresidences) με ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα. Η εν λόγω ανάπτυξη θα βρίσκεται δίπλα στην προνομιακή παράκτια οικιστική ζώνη υπερπολυτελών κατοικιών (TheCoveVillas και TheCoveResidences). 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 εταιρία BELT Riviera A.E. ελέγχεται κατά 70% από την TEMES A.E. και 30% από την Εταιρία.
- 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 (brandedresidences) με ανεμπόδιση 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 εταιρία MALT Riviera A.E. ελέγχεται κατά 70% από την TEMES A.E. και 30% από την Εταιρία.

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

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Τον Μάιο 2023 η Εταιρία προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης με το Πολιτιστικό Κέντρο Εργαζομένων Ολυμπιακής Αεροπορίας (ΠΟΛ.Κ.Ε.Ο.Α.) για την αγοραπωλησία των τεσσάρων μη πλόμενων 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 ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. 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 ανάπλαση 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 Μάιο 2023 ολοκληρώθηκε η διαδικασία για την επιλογή της Κοινοπραξίας, η οποία θα αναλάβει την ανέγερση του Πύργου Κατοικιών στη Μαρίνα (Riviera Tower). Ο Εργολάβος είναι η κοινοπραξία των εταιριών Bouygues Batiment International και Intrakat, μία συνεργασία μεταξύ μίας εκ των κορυφαίων κατασκευαστικών εταιρειών παγκοσμίως, με εξαιρετική φήμη και εκτεταμένη εμπειρία σε μελέτη και κατασκευή υψηλών κτηρίων πολυτελών κατοικιών, και μίας εκ των κορυφαίων κατασκευαστικών εταιρειών 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 BELT Riviera A.E., η οποία έχει συσταθεί από την ΤΕΜΕΣ Α.Ε. και την Εταιρία, υπέγραψε συμφωνία με το Mandarin Oriental Hotel Group για τη διαχείριση του Mandarin Oriental, Athens. Πρόκειται για το νέο ξενοδοχείο και τις πολυτελείς κατοικίες / διαμερίσματα (branded residences) που θα αναπτυχθούν στο παράκτιο μέτωπο του Ελληνικού, με ορίζοντα έναρξης λειτουργίας το καλοκαίρι του 2027. Σύμφωνα με τον επικαιροποιημένο σχεδιασμό, η επένδυση περιλαμβάνει ξενοδοχείο 5 αστέρων με 123 δωμάτια και σουίτες, καθώς και 17 επώνυμες πολυτελείς κατοικίες / διαμερίσματα (branded residences), με μοναδική θέα στον Σαρωνικό κόλπο και άμεση πρόσβαση στη θάλασσα. Το ξενοδοχείο θα προσφέρει την υψηλής ποιότητας φιλοξενία για την οποία είναι γνωστή η Mandarin Oriental, καθώς και πολλαπλές γαστρονομικές επιλογές κι εμπειρίες αναψυχής. Επίσης, θα διαθέτει εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους συναντήσεων και εκδηλώσεων, απέχοντας μόλις λίγα λεπτά από την κοσμοπολίτικη περιοχή της Μαρίνας του Άγιου Κοσμά. Το Spa του Mandarin Oriental, Athens θα φέρει την υπογραφή του Ομίλου Mandarin Oriental και θα περιλαμβάνει θεραπείες ευεξίας και ομορφιάς, εμπνευσμένες από την Ελλάδα. Με σύγχρονο σχεδιασμό υψηλής αισθητικής και μια προνομιακή παραθαλάσσια τοποθεσία στην καρδιά της Αθηναϊκής Ριβιέρας, το Mandarin Oriental, Athens θα αποτελέσει έναν πραγματικά μοναδικό προορισμό για όλους τους επισκέπτες.

Τον Ιούνιο 2023 η LAMDA DEVELOPMENT S.A. ανακοίνωσε ότι, αναφορικά με την απόκτηση της Εταιρίας, καταβλήθηκε από τη HELLINIKON GLOBAL I S.A., 100% θυγατρική της LAMDA DEVELOPMENT S.A., 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 2023 η LAMDA DEVELOPMENT S.A. 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 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.

## Σημαντικές εξελίξεις σχετικά με το έργο του Ελληνικού

### **Έργα Υποδομών, πρόδρομες/προπαρασκευαστικές εργασίες και άλλες κατασκευαστικές εργασίες**

Η Εταιρία έχει επιταχύνει σημαντικά τους ρυθμούς υλοποίησης του στρατηγικού σχεδίου της για το έργο του Ελληνικού. Ενδεικτικά αναφέρονται:

- Ο όμιλος AVAX, ως Κύριος Ανάδοχος για τα κατασκευαστικά έργα υποδομών της Α΄ Φάσης στο έργο του Ελληνικού, ξεκίνησε τις σχετικές εργασίες από το Μάιο 2022. Σημειώνεται ότι ανάμεσα στα έργα υποδομών περιλαμβάνεται ένα εκτεταμένο οδικό δίκτυο, περιλαμβανομένης της υπογειοποίησης και του ανισόπεδου κόμβου της Λεωφόρου Ποσειδώνος, τα λιμενικά έργα, η εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων καθώς και η κατασκευή δικτύων κοινής ωφέλειας για την εξυπηρέτηση όλων των αναπτύξεων που προβλέπονται κατά την Α΄ Φάση του έργου.
- κατασκευαστικές εργασίες για την υπογειοποίηση της Λεωφ. Ποσειδώνος: συνεχίζονται με εντατικούς ρυθμούς οι εργασίες καθώς έχει ήδη ολοκληρωθεί περίπου 50% των εκσκαφών και 25% των σκυροδετήσεων,
- ολοκληρώθηκε η κατασκευή νέων αγωγών παροχής υψηλής τάσης ρεύματος,
- Κεντρικοί συλλέκτες όμβριων υδάτων: έχει ολοκληρωθεί περίπου το 40% των εργασιών εκσκαφής και 20% των σκυροδετήσεων
- έναρξη εργασιών κατασκευής βασικού και τοπικού οδικού δικτύου,
- εργασίες κατασκευής Flyover, με προφόρτιση του εδάφους, εκπόνηση μελέτης ικριωμάτων και παράκαμψης για την κατασκευή του φορέα της γέφυρας πάνω από την Λεωφ. Ποσειδώνος,
- εκσκαφές στο ρέμα Τραχώνων και αεροδρομίου,
- κατεδάφιση υπαρχόντων διαδρόμων προσγείωσης και επαναχρησιμοποίηση των υλικών τους,
- εργασίες εξυγίανσης και απορρύπανσης του εδάφους και των υπόγειων υδάτων,
- στο νέο κτίριο μετεγκατάστασης συλλόγων ΑμεΑ είναι σε πλήρη εξέλιξη οι εργασίες που αφορούν τα εσωτερικά τελειώματα, ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες καθώς και την οριοθέτηση και μόνιμη περιφράξη του ακινήτου. Η κατασκευή του έργου συμβατικά θα ολοκληρωθεί εντός του καλοκαιριού 2023.
- Riviera Tower: έχει ολοκληρωθεί η σκυροδέτηση πασσάλων θεμελίωσης κάτω από το περίγραμμα του Πύργου (εργασίες θεμελίωσης σε βάθος 50μ με 111 πασσάλους διαμέτρου 1,5μ) ενώ σε εξέλιξη βρίσκεται η διάτρηση και σκυροδέτηση των πασσάλων κάτω από το rodium (205 πάσσαλοι διαμέτρου 1μ, ποσοστό ολοκλήρωσης περίπου 60%) καθώς και η κατασκευή του περιμετρικού διαφραγματικού τοίχου (ποσοστό ολοκλήρωσης περίπου 90%).

### **Εισπράξεις από πωλήσεις οικοπέδων και διαμερισμάτων στο Παράκτιο Μέτωπο<sup>1</sup>**

- **Οικόπεδα για Βίλες (The Cove Villas):** έχει ολοκληρωθεί η αγοραπωλησία (υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης) για 22 οικόπεδα (15 οικόπεδα την 31.12.2022) από το σύνολο των 28 διαθέσιμων οικοπέδων (79% του συνόλου), με τις συνολικές εισπράξεις από τις εν λόγω αγοραπωλησίες να ανέρχονται σε περίπου €87 εκατ. (περίπου €55 εκατ. την 31.12.2022) (αφορά την καταβολή του 50% της αξίας του οικοπέδου, μέρος του 25% της αξίας του οικοπέδου που αφορά τη δεύτερη καταβολή καθώς και το 100% της αξίας για το αναλογούν κόστος υποδομών). Επιπλέον, έχουν ήδη κατατεθεί προκαταβολές πελατών για 5 οικόπεδα, με το συνολικό ποσό των προκαταβολών να ανέρχεται σε περίπου €1,1 εκατ.. Η ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας για τα εν λόγω 5 οικόπεδα αναμένεται μέσα στο Β΄ Τρίμηνο 2023. Τα κατ' εκτίμηση συνολικά μεικτά έσοδα από την πώληση όλων των οικοπέδων, κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας (Φάση Α΄), υπολογίζονται σε περίπου **€214 εκατ.**

<sup>1</sup> Στοιχεία της Εταιρίας έως την 12.05.2023

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

συμπεριλαμβανομένων των εσόδων διαχείρισης της κατασκευής. Το κόστος κατασκευής αναλαμβάνεται από τους αγοραστές, ενώ η διαχείριση της μελέτης και εν μέρει της κατασκευής από την Εταιρία.

• **Riviera Tower:** έχει ολοκληρωθεί η αγοραπωλησία (υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης) για 138 διαμερίσματα (122 διαμερίσματα την 31.12.2022) από το σύνολο των 170 διαμερισμάτων (81% του συνόλου), με τις συνολικές εισπράξεις από τις εν λόγω αγοραπωλησίες να ανέρχονται σε περίπου €86 εκατ. (περίπου €69 εκατ. την 31.12.2022) (αφορά την καταβολή 20% του τιμήματος). Επιπλέον, έχουν ήδη κατατεθεί προκαταβολές πελατών για 19 διαμερίσματα (11% του συνόλου), με το συνολικό ποσό των προκαταβολών να ανέρχεται σε περίπου €5 εκατ. (περίπου €8 εκατ. την 31.12.2022). Η ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας για τα εν λόγω 19 διαμερισμάτων καθώς και για τα υπόλοιπα 13 διαμερίσματα (για τα οποία μέχρι σήμερα υφίστανται διαπραγματεύσεις με ενδιαφερόμενους αγοραστές αλλά δεν έχουν κατατεθεί προκαταβολές) αναμένεται μέσα στο Β' Τρίμηνο 2023. Επισημαίνεται ότι στο τέλος Απριλίου 2023 επιτεύχθηκε το 1ο κατασκευαστικό στάδιο πληρωμής με την ολοκλήρωση σκυροδέτησης πασσάλων θεμελίωσης κάτω από το αποτύπωμα του κτηρίου (εργασίες βαθιάς θεμελίωσης), η οποία «ξεκλειδώνει» την τιμολόγηση της καταβολής της 2ης δόσης από τους αγοραστές (καταβολή 15% του τιμήματος). Η καταβολή της 2ης δόσης αναμένεται να λάβει χώρα μέσα στο Μάιο-Ιούνιο 2023 και ανέρχεται σε επιπλέον ποσό περίπου €63 εκατ. (σύμφωνα με τα υπογεγραμμένα συμβόλαια). Επισημαίνεται ότι οι αγοραστές διαμερισμάτων που υπογράφουν σήμερα συμβολαιογραφική πράξη υποχρεούνται να καταβάλλουν 35% του συνολικού τιμήματος (20% προκαταβολή συν 2η δόση 15% λόγω της επίτευξης του 1ου κατασκευαστικού σταδίου πληρωμής). Τα κατ' εκτίμηση συνολικά μεικτά έσοδα για το σύνολο των διαμερισμάτων, κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας (Φάση Α'), ανέρχονται σε περίπου **€625 εκατ.**

• **Condos (The Cove Residences):** αναφορικά με τις κρατήσεις για τη μελλοντική απόκτηση των εν λόγω διαμερισμάτων, έχουν ήδη κατατεθεί προκαταβολές πελατών, οι οποίες αντιστοιχούν σε περίπου 90% του συνόλου (περίπου 87% του συνόλου την 31.12.2022), οι οποίες ανέρχονται σε περίπου €26 εκατ. (περίπου €26 εκατ. την 31.12.2022). Εκτιμάται ότι η υπογραφή των συμβολαιογραφικών πράξεων για την ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας θα ξεκινήσει μέσα στο Β' Τρίμηνο 2023, όπου και θα εισπραχθεί 25% του συνολικού τιμήματος. Τα κατ' εκτίμηση συνολικά μεικτά έσοδα για το σύνολο των condos, κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας (Φάση Α'), ανέρχονται σε περίπου **€279 εκατ.**, με την ολοκλήρωση των αντίστοιχων αγοραπωλησιών.

• **Πώληση ακινήτων στο πλαίσιο της στρατηγικής συνεργασίας με την TEMES A.E.:** την 06.03.2023 εισπράχθηκε η πρώτη δόση συνολικού ποσού περίπου €30 εκατ. αναφορικά με την πώληση από την Εταιρία των δύο ακινήτων επί των οποίων θα αναπτυχθούν από κοινού με την TEMES τα δύο σύγχρονα, πολυτελή ξενοδοχεία 5 αστέρων και τα αντίστοιχα τουριστικά-οικιστικά συγκροτήματα (branded residences) στο Παράκτιο Μέτωπο του Ελληνικού.

### **Οικοδομικές άδειες, προεγκρίσεις και πιστοποιήσεις βιώσιμων κτιρίων**

• **The Cove Residences (Condos):** τον Ιανουάριο-Φεβρουάριο 2023 εκδόθηκαν οι οικοδομικές άδειες για όλα τα οικοδομικά τετράγωνα.

### **Τροποποιήσεις ΚΥΑ Πολεοδομικών Μελετών και Τροποποίηση ΠΔ Έγκρισης Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) Ελληνικού – Αγίου Κοσμά**

• Το Μάρτιο του 2022 εκδόθηκε το ΦΕΚ της τροποποίησης της ΚΥΑ για την «Έγκριση Πολεοδομικών Μελετών των περιοχών προς πολεοδόμηση Α-Π1, Α-Π2, Α-Π3, Α-Π4, Α-Π5, Α-Π6 και ΠΜ-Π1 του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά..», με σκοπό κυρίως η οικιστική περιοχή στο παράκτιο μέτωπο (ΠΜ-Π1) να μετατραπεί πρακτικά σε γειτονιά «χωρίς αυτοκίνητα».

• Τον Αύγουστο 2022 εκδόθηκε το ΦΕΚ της τροποποίησης της ΚΥΑ για την «Έγκριση χωρικής οργάνωσης των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 "Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά" ...» ώστε να υλοποιηθούν νέες επιχειρηματικές πρωτοβουλίες, π.χ. εμπορικές αναπτύξεις, ξενοδοχεία.

• Τον Ιούλιο του 2022 εκδόθηκε το ΦΕΚ της τροποποίησης του ΠΔ Έγκρισης του ΣΟΑ για την μείωση των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης σε ακίνητα που εξυπηρετούνται από Μέσα Σταθερής Τροχιάς σε ακτίνα 500 μέτρων καθώς και για την εφαρμογή των πολεοδομικών κινήτρων του ΝΟΚ.

#### Δ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2023

##### 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).

Το σημαντικά αυξημένο κόστος που παρατηρήθηκε στις διεθνείς αγορές το 2022, λόγω της ενεργειακής κρίσης, επιβάρυνε τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας το 2022.

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 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-συμβασιопоιημένες 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 2022 η Εταιρία δεν ήταν εκτεθειμένη στον κίνδυνο μεταβολής επιτοκίου καθώς το σύνολο του δανεισμού της αποτελεί ενδοομιλική χρηματοδότηση από τη LAMDA DEVELOPMENT S.A. σταθερού επιτοκίου. 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.

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι (α) η Εταιρία δεν διαθέτει θυγατρικές ή/και άλλες επενδύσεις στη Ρωσία/Ουκρανία ή σε περιοχές που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις, (β) 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 επί του οικιστικού πύργου Riviera Tower αλλά και των οικοπέδων των Παραλιακών Βιλών.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. 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 2022.

Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια της. Τα ταμειακά διαθέσιμα της είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεών της.

##### 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

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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, τις πληθωριστικές πιέσεις και την πιθανή συνέχιση της εξάπλωσης του κορωνοϊού COVID-19 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 31.12.2022 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 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 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 31.12.2022, 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 2022 και 2021.

### Κίνδυνος επιτοκίου

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρία δεν ήταν εκτεθειμένη στον κίνδυνο μεταβολής επιτοκίου καθώς το σύνολο του δανεισμού της αποτελεί ενδοομιλική χρηματοδότηση από τη LAMDA DEVELOPMENT S.A. σταθερού επιτοκίου

### 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

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Εταιρίας από συμβάσεις μίσθωσης και ελλειμενισμού αναπροσαρμίζονται 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 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 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, αξιολογημένη 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 εκπληρωθούν 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 2022.

### 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 εμπιστοσύνης των χρηματοπιστωτικών αγορών και των διεθνών οίκων αξιολόγησης, αντανακλώντας την επιτυχή εφαρμογή των μεταρρυθμιστικών δεσμεύσεων. Επιπλέον, οι θετικές προοπτικές ενισχύονται από τα κεφάλαια του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Ευρωπαϊκής Ένωσης που αναμένεται να ενδυναμώσουν την οικονομική ανάπτυξη μέσω εκτενών επενδύσεων. 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.



## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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 2022.

### 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 31.12.2022 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 [29](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022.

### Ζ. ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η παρούσα Μη Χρηματοοικονομική Κατάσταση αποτελεί μέρος της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου βάσει του Ν.4548/2018 και περιλαμβάνει μη χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με περιβαλλοντικά, εργασιακά και κοινωνικά θέματα. Πιο συγκεκριμένα παρουσιάζονται τα ακόλουθα:

1. Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης
2. Πολιτική και Εποπτεία Βιώσιμης Ανάπτυξης
3. Εταιρική Διακυβέρνηση
4. Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου
5. Συμμετοχή ενδιαφερόμενων μερών και ανάλυση ουσιαστικότητας
6. Κύριοι μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι
7. Περιβαλλοντικά Θέματα / Κλιματική Αλλαγή
8. Εργασιακά Θέματα
9. Κοινωνικά Θέματα

#### 1. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρία έχει διαμορφώσει Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης για το έργο του The Ellinikon. Η Στρατηγική, αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της επιχειρηματικής στρατηγικής της, με επίκεντρο την επίτευξη των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης του Ο.Η.Ε.. Η Στρατηγική, η οποία ολοκληρώθηκε το 2021 και έλαβε την έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου της Lamda Development το 2022, 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 και η ανάπτυξη ανθεκτικότητας σε ένα μεταβαλλόμενο περιβάλλον.
2. **Κυκλικότητα:** Δέσμευση 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.

## 2. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΕΙΑ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Από το 2022, η Εταιρία διαθέτει επίσης 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. Περισσότερες πληροφορίες, για συγκεκριμένες πρωτοβουλίες και αποτελέσματα, θα είναι διαθέσιμες στην Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης 2022 του Ομίλου Lamda Development.

## 3. ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ

Η Μονάδα Βιώσιμης Ανάπτυξης του Ομίλου Lamda Development είναι υπεύθυνη για την διαχείριση των επιπτώσεων της LAMDA Development και όλων των θυγατρικών στην οικονομία, το περιβάλλον και την κοινωνία. Η Μονάδα Βιώσιμης Ανάπτυξης είναι υπεύθυνη 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.

## 4. ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΟΥ

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), με στόχο την περιγραφή χρήσης των προσόδων των ομολόγων, τον ορισμό 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:

- Βιώσιμα κτίρια και ανάπτυξη βιώσιμων αστικών εξωτερικών χώρων.
- «Πράσινη» ενέργεια.
- «Έξυπνες» πόλεις και τεχνολογίες

Κατά το 2022, το έργο του Riviera Tower της Εταιρίας 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](https://www.lamdadev.com/images/lamda_prasino_omologo.pdf)

## 5. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ & ΑΝΑΛΥΣΗ ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

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 οι ομάδες, τα συμφέροντα των οποίων επηρεάζονται ή δύναται να επηρεαστούν από τις δραστηριότητες της. Βασικό στοιχείο αποτελεί η συνεχής επικοινωνία με τα ενδιαφερόμενα μέρη, με στόχο τη δημιουργία αμοιβαίας εμπιστοσύνης και απρόσκοπτης συνεργασίας.

Η Διαχείριση Ενδιαφερομένων Μερών (Stakeholder Engagement) αναφέρεται σε μια διαδικασία ανταλλαγής πληροφοριών και γνώσεων, επιδιώκοντας στην κατανόηση και ανταπόκριση στις ανησυχίες των Ενδιαφερομένων Μερών με σκοπό την δημιουργία σχέσεων που βασίζονται στη συνεργασία και επίλυση τυχόν θεμάτων που μπορούν να προκύψουν κατά την υλοποίηση των έργων στο The Ellinikon. Η διαβούλευση των θεμάτων των ενδιαφερομένων μερών είναι βασικό στοιχείο δέσμευσης και είναι απαραίτητο για την υλοποίηση επιτυχημένων έργων.

Το Σχέδιο για τη συμμετοχή των ενδιαφερομένων μερών του The Ellinikon περιλαμβάνει τα εξής:

- την αναγνώριση,
- την χαρτογράφηση,

- τη δέσμευση,
- την πληροφόρηση/δημοσιοποίηση,
- τις συναντήσεις διαβούλευσης.

Η αναθεώρηση του Σχεδίου αντικατοπτρίζει τις εξελίξεις που έχουν σημειωθεί από την έναρξη των κατασκευαστικών δραστηριοτήτων του The Ellinikon και είναι διαθέσιμο στον ιστότοπο του έργου <https://theellinikon.com.gr/>

Το Σχέδιο απαιτεί συγκεκριμένα:

- Έναρξη των δράσεων συμμετοχής των ενδιαφερόμενων μερών από το αρχικό στάδιο του σχεδιασμού και στη συνέχεια καθ' όλη τη διάρκεια του έργου.
- Συστηματική αναγνώριση και χαρτογράφηση των ενδιαφερόμενων μερών.
- Γνωστοποίηση της Εκτίμησης Περιβαλλοντικών και Κοινωνικών Επιπτώσεων (ESIA) 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.

Σε ότι αφορά στο The Ellinikon, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (EBRD), 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.
- Ορισμό σαφών ρόλων, αρμοδιοτήτων και καθορισμός των εργαζομένων της εταιρείας, υπεύθυνων για την εφαρμογή και τον έλεγχο των δραστηριοτήτων συμμετοχής των ενδιαφερόμενων μερών.

Στο πλαίσιο της συνεχούς βελτίωσης της προσέγγισης σε θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης, πραγματοποιείται, επίσης, ανάλυση ουσιαστικότητας για τον Όμιλο Lamda Development, βάσει Προτύπων GRI, για την ιεράρχηση των θεμάτων που παρουσιάζουν τις σημαντικότερες υφιστάμενες και πιθανές (θετικές και αρνητικές) επιδράσεις στο περιβάλλον, την οικονομία και των άνθρωπο, αλλά και όσα επηρεάζουν ή δύναται να επηρεάσουν σημαντικά τα συμφέροντα των ενδιαφερόμενων μερών του Ομίλου Lamda Development.

## **6. ΚΥΡΙΟΙ ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ**

Ο Όμιλος Lamda Development διαθέτει 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 Διαχείρισης Κινδύνων, διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι που αναλαμβάνουν οι Διευθύνσεις όλων των θυγατρικών του Ομίλου Lamda Development, συμβαδίζουν με τη διάθεση ανάληψης κινδύνων και τα όρια ανοχής που η Ανώτατη Διοίκηση καθορίζει και διαμορφώνει. Η Πολιτική Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και η Δήλωση Διάθεσης Ανάληψης Κινδύνων εγκρίθηκαν επίσημα από το Δ.Σ. της LAMDA Development τον Δεκέμβριο του 2022 και εφαρμόζονται στο σύνολο του Ομίλου Lamda Development.

Η Εταιρία έχει προχωρήσει σε αναγνώριση κινδύνων και ευκαιριών συμπεριλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με ζητήματα Βιώσιμης Ανάπτυξης και συγκεκριμένα 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

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Η αναγνώριση, καταγραφή και αξιολόγηση κινδύνων και ευκαιριών πραγματοποιείται με τη βοήθεια μιας ηλεκτρονικής εφαρμογής που επιτρέπει την άμεση ενημέρωση για όλα τα στοιχεία κινδύνου (ή ευκαιρίας), καθώς και για τα μέτρα που έχουν ήδη ληφθεί, ή ενέργειες που ανά πάσα στιγμή βρίσκονται σε εξέλιξη.

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

- 1) Επικοινωνία και συμβουλευτική.
- 2) Καθορισμός του αντικειμένου και των στόχων.
- 3) Προσδιορισμός των κινδύνων.
- 4) Ανάλυση των κινδύνων.
- 5) Αξιολόγηση των κινδύνων.
- 6) Διαχείριση (treatment).
- 7) 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.

### 7. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ / ΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΛΛΑΓΗ

Η Εταιρία θέτει την περιβαλλοντική και κοινωνική υπευθυνότητα ως μια βασική παράμετρο σε κάθε επιχειρηματική και εμπορική ανάπτυξη, λαμβάνοντας υπόψη τη σημασία της εύλογης χρήσης όλων των πόρων. Στο πλαίσιο αυτό η Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης θέτει συγκεκριμένους στόχους και δράσεις για όλο το φάσμα των περιβαλλοντικών θεμάτων που σχετίζονται με τις δραστηριότητες της Εταιρίας.

Το σύνολο των αναπτύξεων του Ελληνικού 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 η μεγάλο μέρος των κατοικιών, στοχεύουν σε διεθνή πιστοποίηση βιώσιμης ανάπτυξης LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) σε επίπεδο Gold. Παράλληλα, προωθείται και η πιστοποίηση επιμέρους έργων με τις διεθνείς πιστοποιήσεις WELL, στοχεύοντας στην υγεία και ευεξία των χρηστών και SITES, στοχεύοντας στην ανάπτυξη βιώσιμων εξωτερικών χώρων.

Επιπρόσθετα, 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 μεταβολή της στάθμης της θάλασσας.

Τόσο το Μητροπολιτικό Πάρκο 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 διείσδυση των χώρων πρασίνου εντός του οικιστικού ιστού, η αναβίωση και διευθέτηση των υφισταμένων υδατορεμάτων, 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, καθώς έχει σχεδιαστεί εκτεταμένο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, καθώς επίσης και θέσεων στάθμευσης ποδηλάτων και φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

Το σύνολο των αναπτύξεων του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού Αγίου Κοσμά (Μ.Π.Ε.Α.), συμμορφώνεται με την κείμενη περιβαλλοντική νομοθεσία και τους εγκεκριμένους περιβαλλοντικούς όρους που εκδόθηκαν τόσο κατά την αξιολόγηση της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.) του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (Σ.Ο.Α.), (2019), αλλά και τους περιβαλλοντικούς όρους και δεσμεύσεις που απορρέουν από τα επιμέρους έργα εντός του Ελληνικού.

Στο πλαίσιο της συμμόρφωσης με την κείμενη περιβαλλοντική νομοθεσία και το περιβαλλοντικό πλαίσιο που απορρέει από τους εγκεκριμένους περιβαλλοντικούς όρους του Σ.Ο.Α. του Μ.Π.Ε.Α. και των επιμέρους έργων εντός του Μ.Π.Ε.Α., κατά την περίοδο του 2022 ολοκληρώθηκε η περιβαλλοντική αδειοδότηση 2 επιμέρους έργων εντός του Μ.Π.Ε.Α., εγκρίθηκαν 3 Τεχνικές Περιβαλλοντικές Μελέτες

(ΤΕ.ΠΕ.Μ.) και υποβλήθηκαν προς αξιολόγηση 2 νέες Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.) για επικείμενες αναπτύξεις.

Η Μονάδα Περιβάλλοντος της Εταιρίας είναι υπεύθυνη για τον συντονισμό των ενεργειών της παρακολούθησης των περιβαλλοντικών όρων, καθώς και την ανταπόκριση στις απαιτήσεις της περιβαλλοντικής νομοθεσίας και τα μέλη της προέρχονται από το Τμήμα Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης, το Τμήμα Περιβαλλοντικής Συμμόρφωσης, τη Μονάδα Βιώσιμης Ανάπτυξης, το Τμήμα Αρχαιολογίας, αλλά και τις επιμέρους διευθύνσεις Κατασκευών.

Για το έτος 2022, πραγματοποιήθηκε εκτίμηση του ανθρακικού αποτυπώματος για όλο τον Όμιλο Lamda Development, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του προτύπου ISO 14064-1:2018 και GHG Protocol, περιλαμβάνοντας τις άμεσες και έμμεσες εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου και βρίσκεται σε διαδικασία επαλήθευσης των αποτελεσμάτων. Απώτερος στόχος αποτελεί η μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος στο σύνολο των δραστηριοτήτων της Εταιρίας.

#### **α) Κλιματική αλλαγή, ατμοσφαιρική ρύπανση, ηχορύπανση και αιωρούμενα σωματίδια**

Ακολουθώντας σύγχρονο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό παράλληλα με βέλτιστες λειτουργικά χρήσεις και εφαρμόζοντας στρατηγικές αειφορίας, η εταιρία στοχεύει στη διασφάλιση φιλικών περιβαλλοντικών λειτουργιών για το σύνολο των εν λειτουργία και υπό ανάπτυξη έργων, στο πλαίσιο της Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Λαμβάνοντας υπόψη κλιματικούς και περιβαλλοντικούς παράγοντες στο σχεδιασμό και την κατασκευή των έργων, η Εταιρία στοχεύει στην ανθεκτικότητα και την προσαρμογή των κτιρίων του σε μεταβαλλόμενες συνθήκες. Παράλληλα, στοχεύει στην προστασία της ποιότητας της ατμόσφαιρας, όπως επίσης και στον έλεγχο των εκπομπών θορύβου από τη λειτουργία των υφιστάμενων και υπό ανάπτυξη ακινήτων της.

Για την ανάπτυξη του Ελληνικού, η Εταιρία ακολουθεί ένα φιλικό προς το περιβάλλον σχεδιασμό, βασισμένο στις αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης με στόχο τον μετριασμό των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και της κλιματικής αλλαγής. Η εφαρμογή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης, της Περιβαλλοντικής Πολιτικής και του σχετικού Συστήματος Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (Σ.Π.Δ.) κατά τη φάση σχεδιασμού και κατασκευής (όπως επίσης και κατά τη διάρκεια λειτουργίας του έργου), λαμβάνει μέτρα για την ορθή χρήση και κατανάλωση της ενέργειας και τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, μέσω πληθώρας ενεργειών. Αξίζει να σημειωθεί ότι το 2022, το Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (Σ.Π.Δ.) του The Ellinikon πιστοποιήθηκε κατά ISO 14001:2015.

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 έργων. Η Εταιρία στοχεύοντας σε χαμηλό ανθρακικό αποτύπωμα τόσο κατά την λειτουργία όσο και κατά την κατασκευή των έργων, εφαρμόζει βέλτιστες πρακτικές και παρακολουθεί στενά την εξέλιξη των έργων. Στο πλαίσιο αυτό και ενσωματώνοντας σε συνεργασία με τους μελετητές, εργολάβους και συμβούλους ενσωματώνονται αρχές βιώσιμης ανάπτυξης, βιοκλιματικού σχεδιασμού, αποδοτικά συστήματα θέρμανσης, εξαερισμού και κλιματισμού, έξυπνα συστήματα διαχείρισης κτιρίων (BMS) και ελέγχου φωτισμού, επιλογή βιώσιμων υλικών ανθεκτικών στο χρόνο, με ανακυκλωμένο περιεχόμενο και καταγεγραμμένο ανθρακικό αποτύπωμα. Επιπλέον, στα έργα χρησιμοποιούνται προηγμένα σχεδιαστικά μοντέλα για την προσομοίωση της ενεργειακής συμπεριφοράς, την ανάλυση του φυσικού φωτισμού και την Ανάλυση Κύκλου Ζωής (LCA). Παράλληλα, εφαρμόζεται επαλήθευση της λειτουργικής παραλαβής των έργων με την ολοκλήρωση της κατασκευής από διαπιστευμένους συμβούλους.

#### **β) Βιοποικιλότητα, ποιότητα εδάφους, βιώσιμη χρήση πρώτων υλών και άλλων υλικών**

Η Εταιρία στοχεύει στην προστασία της βιοποικιλότητας και βελτιώνει συνεχώς τις προσπάθειές της για τη μείωση των επιδράσεων στην πανίδα και τη χλωρίδα στις περιοχές, όπου δραστηριοποιείται, καθώς και την αποφυγή της διατάραξης των οικοσυστημάτων και του εδάφους. Έμφαση δίνεται κυρίως σε έργα, τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στα υφιστάμενα οικοσυστήματα και αφορούν στην ανάπλαση και ανάπτυξη ευρύτερων περιοχών, όπως είναι το The Ellinikon. Αντίστοιχα, η Εταιρία αναγνωρίζει τη σημασία της ορθολογικής χρήσης πρώτων υλών και φυσικών πόρων και την ανάγκη εφαρμογής συστημάτων και πρακτικών που θα μειώνουν την χρήση υλικών σε όλα τα έργα.

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Για την ανάπτυξη του The Ellinikon, η εταιρία, δεσμεύεται για την προστασία της βιοποικιλότητας και την προστασία και βελτίωση του εδάφους. Στις περιπτώσεις κατεδάφισης κτιρίων και υποδομών, πριν την είσοδο των μηχανημάτων γίνεται διερεύνηση, εντοπισμός και προστασία των ειδών πανίδας. Τα είδη αυτά, αφού ελεγχθούν από βιολόγους, απελευθερώνονται σε φυσικά οικοσυστήματα.

Η διατήρηση και αποκατάσταση των υφιστάμενων εδαφών στο έργο και την ευρύτερη περιοχή του Μητροπολιτικού Πόλου του Ελληνικού, είναι σύμφωνη με την πρόσφατη αναγνώριση του υγιούς εδάφους ως πολύτιμο αγαθό και συστατικό των τοπικών μεσογειακών οικοσυστημάτων, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία. Πιο συγκεκριμένα, ο σχεδιασμός των τμημάτων του Μητροπολιτικού Πάρκου, συμπεριλαμβανομένου και του πρώτου μέρους του πάρκου The Experience Park, σχεδιάστηκε με άξονα την κάλυψη των απαιτήσεων διεθνών συστημάτων πιστοποίησης, η οποία περιλαμβάνει ειδικές απαιτήσεις σχετικά 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.

Το 2022 ήταν η πρώτη ολοκληρωμένη χρονιά λειτουργίας του (επίσημη έναρξη λειτουργίας 20/12/2021). The Experience Park, ενός νέου αστικού πάρκου με έκταση 75 στρεμμάτων εντός του The Ellinikon. Βασικές αρχές αποτέλεσαν η βιώσιμη ανάπτυξη και ο σεβασμός στο περιβάλλον και την κληρονομιά του τόπου. Το έδαφος εμπλουτίστηκε, σύμφωνα με ειδική μελέτη, ώστε να γίνει πιο γόνιμο και να υποστηρίξει καλύτερα τις φυτεμένες επιφάνειες. Τα φυτά και τα δέντρα παρέμειναν, όπου ήταν δυνατό, και συμπληρώθηκαν με νέα ή μεταφυτευμένα ιθαγενή φυτά.

### Μεταφύτευση – Νέες φυτεύσεις

Συνολικός στόχος του The Ellinikon αποτελεί η εφαρμογή της πρακτικής «Biodiversity Net Gain». Συγκεκριμένα, στο Μητροπολιτικό Πάρκο, 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. 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 δυνητικό 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, εντός του χώρου του The Ellinikon, προσωρινοί χώροι στους οποίους φιλοξενούνται 2.100 με την προοπτική να φτάσουν περισσότερα από 3.000 υφιστάμενα δέντρα, τα οποία θα προστατευθούν έως ότου να μεταφυτευτούν σταδιακά στο Μητροπολιτικό Πάρκο και στους κοινόχρηστους χώρους.

### Επανάχρηση υλικών και εδαφών

Αναφορικά με τη βιώσιμη χρήση πρώτων υλών και άλλων υλικών, η Εταιρία στοχεύει στον σχεδιασμό έργων σύμφωνα με διεθνή συστήματα πιστοποίησης βιώσιμης ανάπτυξης, 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.

### Αποκατάσταση και απορρύπανση

Το 2022, ξεκίνησαν, στο σύνολο του έργου, εργασίες αποκατάστασης εδαφών και υπογείων υδάτων, τα οποία είχαν επιβαρυνθεί με ρύπους από προηγούμενες χρήσεις του χώρου (πρώην Ανατολικό αεροδρόμιο, στρατιωτικές εγκαταστάσεις κλπ.). Στο πλαίσιο των εργασιών αποκατάστασης και απορρύπανσης απομακρύνονται οι παλιές υποδομές και εγκαταστάσεις καυσίμων, ενώ τα ρυπασμένα εδάφη και υπόγεια ύδατα εξυγιαίνονται με «in-situ» μεθόδους. Σκοπός είναι η μείωση των παραγόμενων αποβλήτων, η ελαχιστοποίηση των μεταφορών εντός και εκτός του πόλου και τέλος η επαναχρησιμοποίηση των εδαφών.

### γ) Νερό, υγρά και στερεά απόβλητα

Στο πλαίσιο της δέσμευσης της Εταιρίας για την προστασία του περιβάλλοντος, η ορθολογική χρήση των υδάτινων πόρων, η ορθή διαχείριση των στερεών αποβλήτων, η προώθηση της ανακύκλωσης και η εφαρμογή των αρχών της κυκλικής οικονομίας, αποτελούν καθημερινή πραγματικότητα για τα έργα, όπως το The Ellinikon. Για την ανάπτυξη του The Ellinikon, το πιστοποιημένο, κατά ISO14001, Σ.Π.Δ., που ακολουθείται, περιλαμβάνει διαδικασίες για τη διαχείριση στερεών και υγρών αποβλήτων, αλλά και υδάτων, οι οποίες στοχεύουν στην ορθολογική διαχείριση και προστασία των φυσικών πόρων.

Η Εταιρία εφαρμόζει ένα περιβαλλοντικά φιλικό σχεδιασμό διαχείρισης των αποβλήτων εναρμονιζόμενος με τους εγκεκριμένους Περιβαλλοντικούς Όρους. Παράλληλα, στοχεύει και σχεδιάζει την πλειοψηφία των έργων του Ελληνικού, στο πλαίσιο διεθνών συστημάτων πιστοποίησης για τη βιώσιμη ανάπτυξη, 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 (Ε.Δ.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, μειώνοντας το ποσοστό που καταλήγει σε χώρους υγειονομικής ταφής και βέλτιστη χρήση των υλικών και μεθόδων κατεδάφισης.
- Διαχείριση επικίνδυνων αποβλήτων, σε συνεργασία με αδειοδοτημένους φορείς, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της νομοθεσίας.
- Καταγραφή των απορριμμάτων και της διαχείρισής τους, κατά τη φάση κατασκευής και λειτουργίας.

Η επανάχρηση των υλικών αποτελεί προτεραιότητα σε όλο το σχεδιασμό του έργου. Τα υλικά κατεδαφίσεων αποθηκεύονται προσωρινά εντός του Μητροπολιτικού Πόλου ώστε να αξιοποιηθούν στο σύνολό τους σε μελλοντικές εργασίες. Παράλληλα, διατηρούνται και αποθηκεύονται προσωρινά και τα υλικά των εκσκαφών.

Αναφορικά με τη χρήση του νερού, κατά τη φάση της κατασκευής και λειτουργίας, προβλέπεται η εφαρμογή ενός Ενιαίου Σχεδίου Διαχείρισης Νερού, το οποίο περιλαμβάνει Πρόγραμμα Εξοικονόμησης Νερού και Πρόγραμμα Προστασίας Μόλυνσης Νερού. Οι πιθανές επιπτώσεις στην ποιότητα των φυσικών πόρων, αναλύονται στη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

Παράλληλα, στο πλαίσιο των διεθνών συστημάτων πιστοποίησης για τη βιώσιμη ανάπτυξη που ακολουθούνται στο έργο, διαμορφώνονται συγκεκριμένοι στόχοι για την 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.

Στα πλαίσια 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. Τον Ιούλιο του 2022, υπεγράφη σχετικό Μνημονίου Συνεργασίας και Κατανόησης ανάμεσα στην Εταιρία και την ΕΥΔΑΠ που αφορά στην εποπτεία κατασκευής έργων ύδρευσης, αποχέτευσης και εγκατάσταση παραγωγής επεξεργασμένου νερού.

Παράλληλα έχει ξεκινήσει ο σχεδιασμός της αναβάθμιση του ρέματος Τραχώνων. Τα νέα έργα της περιοχής των Τραχώνων περιλαμβάνουν:

- τη διατήρηση του υφιστάμενου οχετού μέχρι τη Λεωφόρο Ποσειδώνος με καθαρισμό και συντήρηση της κοίτης του,
- το νέο τμήμα, μήκους μεγαλύτερου του 1χλμ, που θα διέρχεται από το Μητροπολιτικό Πάρκο, δημιουργώντας υγροτοπικές συνθήκες ρεόντων υδάτων, ενώ παράλληλα θα βελτιώνει σημαντικά τη συνολική παροχетеυτικότητα του ρέματος.

## δ) Διεθνείς πιστοποιήσεις κτιρίων

Το σύνολο των αναπτύξεων του The Ellinikon ακολουθεί ολιστικά τα υψηλότερα πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης τόσο στον σχεδιασμό όσο και στην κατασκευή και λειτουργία. Κατά το 2022, πραγματοποιήθηκαν 13 εγγραφές κτιρίων στον φορέα πιστοποίησης U.S. Green Building Council για την εφαρμογή της διεθνούς πιστοποίησης βιώσιμης ανάπτυξης «LEED», εκ των οποίων:

- Το Riviera Tower, ύψους 200 μέτρων, με 169 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 πιστοποιήθηκε σύμφωνα με το πρότυπο βιώσιμων κτιρίων LEED σε επίπεδο Gold, τον Ιούνιο του 2022.
- Το Κτίριο Μετεγκατάστασης Συλλόγων ΑμεΑ (Άτομα με Αναπηρία) θα στεγάσει τις υπηρεσίες Κέντρων Διημέρευσης και Ημερήσιας Φροντίδας (ΚΔΗΦ) και Κέντρων Δια Βίου Μάθησης (ΚΔΒΜ), 4 συλλόγων για παιδιά και ενήλικες με αναπηρία και ειδικές δεξιότητες. Η κατασκευή του έργου ξεκίνησε το 2022, και εντός του ίδιου έτους ολοκληρώθηκε η αξιολόγηση του σχεδιασμού του συγκροτήματος από τον φορέα πιστοποίησης του προτύπου LEED. Η τελική πιστοποίηση LEED του έργου αναμένεται εντός του 2023.

Αξίζει να σημειωθεί ότι το Μητροπολιτικό Πάρκο του The Ellinikon ακολουθεί υψηλά πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης, στο σύνολο του. Παράλληλα στοχεύει σε επανάχρηση υφιστάμενων υλικών, προτεραιοποίηση υλικών με χαρακτηριστικά εντοπιότητας καθώς και απορρόφηση μεγάλων ποσοτήτων άνθρακα της ατμόσφαιρας μέσω των νέων φυτεύσεων που θα πραγματοποιηθούν.

Τον Αύγουστο του 2022, η Εταιρία προχώρησε σε συμφωνίες με την Lafarge Beton, μέλος του Ομίλου ΗΡΑΚΛΗΣ, και τον Όμιλο TITAN για την εγκατάσταση και λειτουργία μονάδας παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος για την εξυπηρέτηση των αναγκών του έργου. Οι μονάδες θα τηρούν υψηλά πρότυπα περιβαλλοντικής διαχείρισης και θα παρέχουν προϊόντα σκυροδέματος με χαμηλό ενσωματωμένο άνθρακα, για τις κατασκευαστικές εργασίες του The Ellinikon.

## ε) Έξυπνη πόλη (Smart City)

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 Ελληνικού. Ενδεικτικές εφαρμογές περιλαμβάνουν μοναδικά ταχύ Fiber to the Premise (FTTP), δημόσιο δίκτυο & public WiFi σε όλη την έκταση, smart power management, smart home, smart lighting, smart parking, smart waste management, smart environmental monitoring, Ellinikon resident app, Ellinikon visitor app, smart bike parking pods, smart irrigation και πολλά άλλα

## 8. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

### Ανθρώπινα Δικαιώματα και Ίσες Ευκαιρίες

Η Εταιρία θεωρεί ότι η ίση μεταχείριση των εργαζομένων είναι ο δικαιότερος και καλύτερος τρόπος για τη δημιουργία ενός περιβάλλοντος που εξασφαλίζει το βέλτιστο επίπεδο απόδοσης. Η Εταιρία δεσμεύεται για την αντιμετώπιση και εξάλειψη των διακρίσεων, της βίας και της παρενόχλησης στον χώρο εργασίας, με στόχο την εξασφάλιση ενός εργασιακού περιβάλλοντος, όπου κυριαρχεί ο σεβασμός στην ανθρώπινη αξιοπρέπεια και δεν επιτρέπονται διακρίσεις, βάσει των προσωπικών χαρακτηριστικών και επιλογών. Λαμβάνει υπόψη του διεθνή πρότυπα (π.χ. Διεθνής χάρτης ανθρωπίνων δικαιωμάτων, ILO Declaration on Fundamental Principles and Rights at Work) για την προαγωγή της διαφορετικότητας και την παροχή ίσων ευκαιριών στους εργαζομένους και υποψηφίους σε όλα τα επίπεδα της ιεραρχίας.

Η δέσμευση δεν περιορίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία, αλλά αντικατοπτρίζει και την έμπρακτη προσπάθεια προστασίας της αξιοπρέπειας και της ισότητας στο εργασιακό περιβάλλον, που έχει θέσει ως στόχο, να μην έχει κανένα περιστατικό διακρίσεων οποιασδήποτε φύσεως. Ο στόχος αυτός αφορά



## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

σε όλους τους εργαζόμενους αλλά και τους εξωτερικούς συνεργάτες. Ένα περιβάλλον που προάγει αυτές τις αξίες, έχει τη δυναμική να αποτελέσει πρόσφορο έδαφος για τη δημιουργία ενός κλίματος εμπιστοσύνης στους εργαζόμενους και τους μετόχους, το οποίο παράλληλα θα ενισχύει την αποδοτικότητα των εργαζομένων, και θα ισχυροποιήσει τη φήμη της Εταιρίας και του Ομίλου.

Στο πλαίσιο αυτό, σε επίπεδο Ομίλου Lamda Development έχουν θεσπιστεί συγκεκριμένες πολιτικές και διαδικασίες όπως ο Κώδικας Δεοντολογίας, η Πολιτική για την Καταπολέμηση των Διακρίσεων, της Βίας και της Παρενόχλησης, Πολιτική Αναφορών, Πολιτική Πολυμορφίας

Έχει υιοθετηθεί ένας καινοτόμος και ολοκληρωμένος μηχανισμός υποβολής, διαχείρισης και διερεύνησης αναφορών (Whistleblowing), με στόχο την ενίσχυση της διαφάνειας και της ακεραιότητας του Ομίλου Lamda Development. Στο πλαίσιο του προαναφερόμενου μηχανισμού, δημιουργήθηκε μία νέα παραμετροποιημένη πλατφόρμα <https://lamdadev.sec.fraudline.gr/#/> για την υποβολή αναφορών αποκλειστικά για τον Όμιλο, η οποία σε συνδυασμό με το σχετικό email ([whistleblowing@lamdadev.com](mailto:whistleblowing@lamdadev.com)) συνθέτουν τον καινοτόμο και ολοκληρωμένο μηχανισμό υποβολής, διαχείρισης και διερεύνησης αναφορών.

Τέλος, ο Όμιλος Lamda Development διαθέτει μηχανισμό υποβολής παραπόνων ή υποδείξεων (Grievance Mechanism) που προέρχονται από τα ενδιαφερόμενά του μέρη.

Ο Όμιλος Lamda Development επιπλέον διαθέτει μηχανισμό υποβολής παραπόνων ή υποδείξεων (Grievance Mechanism) που προέρχονται από τα ενδιαφερόμενά του μέρη. Προς αυτή τη κατεύθυνση, έχει δημιουργηθεί φόρμα υποβολής υποδείξεων ή παραπόνων (<https://www.lamdadev.com/en/contact/public-grievance-form.html>).

### Ανάπτυξη Προσωπικού και Συστήματα Εκπαίδευσης

Η Εταιρία αναγνωρίζει ότι η επιχειρηματική του επιτυχία στηρίζεται στους ανθρώπους του. Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι εργαζόμενοι αποτελούν το σημαντικότερο κεφάλαιο, αναγνωρίζει και επιβραβεύει την πολύτιμη συμβολή τους στην ανάπτυξη και τη θετική πορεία του. Η Εταιρία ενδιαφέρεται ενεργά για την ενημέρωση και κατάρτιση των εργαζομένων, τη βελτίωση της ενδοεταιρικής επικοινωνίας, την ικανοποίησή τους και την ενίσχυση της εταιρικής κουλτούρας. Σε αυτό το πλαίσιο, έχουν καθιερωθεί πολιτικές που αφορούν στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας και το πρόγραμμα Εκπαίδευσης/Επιμόρφωσης των εργαζομένων.

Υποστηρίζει τους ανθρώπους της ώστε να μαθαίνουν, να αναπτύσσονται και να επιτυγχάνουν τους στόχους τους. Υλοποιεί αναπτυξιακά εκπαιδευτικά προγράμματα, στα οποία μπορούν να συμμετέχουν όλοι οι εργαζόμενοι με σκοπό τη βελτίωση των δεξιοτήτων τους, τη συνεχή επαγγελματική τους ανάπτυξη και την καλύτερη ανταπόκρισή τους στην εκπλήρωση των στόχων της Εταιρίας.

Η αξιολόγηση της απόδοσης αποτελεί βασικό εργαλείο για την περαιτέρω ανάπτυξη των δεξιοτήτων του εργαζόμενου, τη διαχείριση της καριέρας του, καθώς και την αναγνώριση του έργου και της συνεισφοράς του, σε περιπτώσεις επίτευξης ικανοποιητικών επιχειρησιακών αποτελεσμάτων.

Προσφέρεται ένας αριθμός επιπρόσθετων οικονομικών και κοινωνικών παροχών και προγραμμάτων για τους ίδιους και τις οικογένειές τους, όχι μόνο για να ανταμειφθούν για την καλή τους απόδοση, αλλά και για να ενισχύσει και να ενδυναμώσει το αίσθημα της εργασιακής ασφάλειας. Οι παροχές που προσφέρονται ενδεικτικά στους εργαζόμενους είναι:

- Bonus βάσει απόδοσης.
- Ειδικό πρόγραμμα δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών (stock option) για το ανώτατο και ανώτερο στελεχιακό προσωπικό.
- Ιατροφαρμακευτικό πρόγραμμα υγείας και ασφάλισης.
- Εταιρικό αυτοκίνητο και κάρτα καυσίμων στα μέλη της Διοίκησης και σε όσα στελέχη
- προκύπτει δικαίωμα χορήγησης, από το ιεραρχικό επίπεδο της θέσης τους ή την περιγραφή του ρόλου τους (καθήκοντα).
- Πρόγραμμα συμβουλευτικών υπηρεσιών και ειδικό συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.
- Διατακτικές γεύματος.
- Κινητό τηλέφωνο/tablet στα πλαίσια διευκόλυνσης των εργαζομένων στη διεκπεραίωση της εργασίας τους.
- Χορήγηση άτοκων δανείων προς το προσωπικό για την κάλυψη σοβαρών έκτακτων αναγκών.
- Επιπλέον ημέρες άδειας μητρότητας.
- Επιπλέον ημέρες εκπαιδευτικής άδειας για παρακολούθηση μεταπτυχιακών σπουδών.
- Δώρα επιβράβευσης αριστούχων μαθητών για τα παιδιά των εργαζομένων.
- Δώρα στα παιδιά των εργαζομένων τα Χριστούγεννα.

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

- Δώρα στους εργαζόμενους τα Χριστούγεννα και το Πάσχα.
- Δώρο γάμου.
- Δώρο απόκτησης τέκνου.
- Δώρο επιβράβευσης πολύχρονης παρουσίας.
- Εκπτώσεις στα εμπορικά κέντρα του Ομίλου Lamda Development.
- Επαγγελματική πρόληψη για υγεία και ασφάλεια.
- Προγράμματα Βοήθειας Εργαζομένων (Employee Assistance Programs), τα οποία αφορούν το πρόγραμμα «It's up to You» (γραμμή ψυχολογικής στήριξης και συνεδρίες).

Οι παραπάνω παροχές απευθύνονται σε όλους τους εργαζόμενους αορίστου χρόνου, πλήρους και μερικής απασχόλησης (με εξαίρεση την παροχή προαίρεσης αγοράς μετοχών/stock option), βάσει συγκεκριμένων κριτηρίων, όπως για παράδειγμα η φύση της εργασίας, ο τομέας απασχόλησης, η ειδικότητα του εργαζόμενου και το επίπεδο (level) της εκάστοτε θέσης εργασίας. Επίσης, βάσει των παραπάνω κριτηρίων, καθώς και της ατομικής απόδοσης του κάθε εργαζόμενου και των αποτελεσμάτων του Ομίλου Lamda Development, εφαρμόζονται επιπλέον συστήματα μεταβλητών αμοιβών.

### Υγεία και Ασφάλεια

Η Εταιρία αναγνωρίζει την ευθύνη που έχει στο να διασφαλίζει την υγεία και την ασφάλεια σε όλη την αλυσίδα αξίας της, καθώς και να προάγει την ευεξία και την ισορροπία προσωπικής ζωής – εργασίας. Για το λόγο αυτό, πραγματοποιεί ένα σύνολο ενεργειών που αφορούν στην υγεία, την ασφάλεια και την ευεξία για το σύνολο των εργαζομένων της, αλλά και για όλους όσοι επηρεάζονται από τις δραστηριότητες και τη λειτουργία της. Η Εταιρία είναι ευαισθητοποιημένη και προωθεί τη βελτίωση της υγείας και της ευεξίας των εργαζομένων του, προσφέροντάς τους τη δυνατότητα να έχουν ένα πλήρες πακέτο ιδιωτικής ασφάλισης και επιπλέον υπηρεσίες συμβουλευτικής υποστήριξης (βλ. παραπάνω για λίστα παροχών).

Παράλληλα, πραγματοποιούνται ετησίως επιμορφωτικά προγράμματα για την εργασιακή υγεία και ασφάλεια, τα οποία καλύπτει η Εταιρία, καθώς και τακτικές ασκήσεις ασφάλειας για σεισμούς και πυρκαγιές. Τόσο τα επιμορφωτικά προγράμματα όσο οι ασκήσεις και τα σεμινάρια, παρακολουθούνται σε τακτική βάση από τον υπεύθυνο υγείας και ασφάλειας.

Επιπρόσθετα, κατά την Α' Φάση υλοποίησης τους έργου, έχει αναπτυχθεί ένα Ανθρωποκεντρικό Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης Υγείας και Ασφάλειας, το οποίο προσεγγίζει ολιστικά το σύνολο των θεμάτων Υγείας και Ασφάλειας και το οποίο σχεδιάστηκε βάσει διεθνών προτύπων, που περιέχει πληθώρα εσωτερικών μηχανισμών και διαδικασιών διαχείρισης και ελέγχου αποτελεσματικότητας. Η συμμόρφωση με το σύνολο των απαιτήσεων του Συστήματος Διαχείρισης Υγείας και Ασφάλειας αποτελεί συμβατική υποχρέωση για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη στην ανάπτυξη του Ελληνικού, ακόμα και στην περίπτωση που οι σχετικές απαιτήσεις είναι αυστηρότερες από τις αντίστοιχες της Εθνικής και Ευρωπαϊκής νομοθεσίας. Το Σύστημα Διαχείρισης Υγείας και Ασφάλειας πιστοποιήθηκε το 2022 κατά το πρότυπο ISO 45001:2018.

Κατά τη διάρκεια του 2022, συνεχίστηκε η εφαρμογή των μέτρων για την προστασία από την πανδημία COVID-19, σε συμφωνία με τις οδηγίες που παρέχονταν από τον Εθνικό Οργανισμό Δημόσιας Υγείας (ΕΟΔΥ). Δόθηκε ισχυρή σύσταση σε όλους τους εργαζόμενους για χρήση μάσκας στους κοινόχρηστους χώρους, στα ασανσέρ και στους χώρους εργασίας όπου υπήρχε συνωστισμός, ενώ παράλληλα δόθηκαν στους εργαζόμενους, οι οποίοι έρχονταν σε επαφή με το ευρύ κοινό, test ταχείας ανίχνευσης αντιγόνου (self/rapid test) για εβδομαδιαία χρήση. Σε περίπτωση επαφής με κρούσμα ακολουθούνταν οι οδηγίες του ΕΟΔΥ. Επιπρόσθετα, για τους εργαζόμενους των γραφείων, εφαρμόστηκαν μέτρα για την αποφυγή του συνωστισμού, τόσο στις επαγγελματικές συναντήσεις με φυσική παρουσία (meetings) όσο και στο εστιατόριο των κεντρικών γραφείων.

### Πολιτική Προμηθειών και Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών

Η Πολιτική Προμηθειών, καθορίζει μέσω της καταγραφής των βασικών κατευθυντήριων γραμμών και κανόνων, το πλαίσιο λειτουργίας σχετικά με τις προμήθειες υλικών, εξοπλισμού, και υπηρεσιών κατά την άσκηση των δραστηριοτήτων του Ομίλου Lamda Development. Στοχεύει στην έγκαιρη και ποιοτική κάλυψη των εκάστοτε αναγκών σε υλικά, εξοπλισμό, υπηρεσίες και έργα, με τους κατά το δυνατόν βέλτιστους όρους (ποιότητα, 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 την 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.

Στο πλαίσιο ενίσχυσης της κατανόησης και αποδοχής των εταιρικών αξιών από το σύνολο της εφοδιαστικής αλυσίδας του Ομίλου, τον Δεκέμβριο του 2022 εγκρίθηκε ο Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών που είναι διαθέσιμος στον ιστότοπο ([https://www.lamdadev.com/images/corporate\\_governance/Suppliers\\_Code\\_of\\_Ethics.pdf](https://www.lamdadev.com/images/corporate_governance/Suppliers_Code_of_Ethics.pdf)) και περιέχει τις ηθικές αρχές που πρέπει να διέπουν τη συμπεριφορά τυχόν προμηθευτών, εργολάβων, παρόχων υπηρεσιών και συμβούλων που συνάπτουν συμβατική σχέση με τον Όμιλο Lamda Development.

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 Lamda Development και κατ' επέκταση στο έργο του The Ellinikon. Οι προμηθευτές ζητούνται να διασφαλίσουν ότι οι δικοί τους προμηθευτές και υπεργολάβοι υπόκεινται σε αρχές συμπεριφοράς ισοδύναμες με εκείνες που ορίζονται στον Κώδικα Δεοντολογίας Προμηθευτών. Ο Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών ενσωματώνεται στους διαγωνισμούς που προκηρύσσονται πριν από την έναρξη οποιασδήποτε συμβατικής σχέσης (εξαιρουμένων των περιπτώσεων όπου ο υποψήφιος προμηθευτής διαθέτει δικό του αυστηρότερο πλαίσιο). Συγκεκριμένα, ζητείται να γίνει αποδεκτός γραπτώς από τους υποψήφιους προμηθευτές μέσω σχετικού ερωτηματολογίου, στο πλαίσιο της προκαταρκτικής αξιολόγησης τους και μέσω των όρων συμμετοχής τους για τους διαγωνισμούς.

### 9. ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

#### Ευημερία για την κοινωνία και τις τοπικές κοινότητες

Η Εταιρία μέσω των θεσπισμένων καναλιών επικοινωνίας με τα ενδιαφερόμενα μέρη γίνεται αποδέκτης αιτημάτων για στήριξη διαφόρων δράσεων και προγραμμάτων, τα οποία αξιολογεί, ώστε να σχεδιάσει και να υλοποιήσει ή στηρίξει αυτά που ευθυγραμμίζονται με τη στρατηγική της στον τομέα της κοινωνικής συνεισφοράς, καθώς και με το επιχειρηματικό του μοντέλο, ενώ παράλληλα καλύπτουν πραγματικές ανάγκες και δημιουργούν θετικές επιδράσεις σε μεγάλο αριθμό επωφελούμενων. Το Τμήμα Marketing and Communications του Ομίλου Lamda Development βρίσκεται σε διαρκή και στενή επικοινωνία με το σύνολο των Διευθύνσεων των θυγατρικών, προκειμένου από κοινού να σχεδιάζουν, να συντονίζουν και να υλοποιούν, τις δράσεις αυτές. Η αξιολόγηση της κάθε πρωτοβουλίας πραγματοποιείται ενδοεταιρικά χωρίς τη συμμετοχή των ενδιαφερομένων μερών στα οποία απευθύνεται η κάθε ενέργεια. Ωστόσο, το σύνολο των ενδιαφερομένων μερών, μέσα από τα διαθέσιμα κανάλια επικοινωνίας και διαβούλευσης, μπορεί να απευθυνθεί στην εταιρία και να την ενημερώσει για οποιοδήποτε θέμα τους απασχολεί σε σχέση με αυτό τον τομέα.

#### Συνεργασίες με Μη Κυβερνητικές Οργανώσεις (ΜΚΟ)

Η Εταιρία διατηρεί μακροχρόνιες συνεργασίες με ΜΚΟ και φορείς που ξεχωρίζουν για το έργο τους και τους στηρίζει ενεργά τόσο με τη δωρεάν παροχή χώρων για ενημερωτικές εκδηλώσεις όσο και οικονομικά, μέσω της συγκέντρωσης ειδών πρώτης ανάγκης, αλλά και με κάθε άλλο τρόπο ενίσχυσης και υποστήριξης του έργου τους.

Πραγματοποιούνται δράσεις όπου δίνεται η δυνατότητα στους συνεργαζόμενους φορείς να φιλοξενηθούν στους κοινόχρηστους χώρους και να επικοινωνήσουν το έργο τους στους επισκέπτες αυτών (Experience Park). Σκοπός των δράσεων αυτών είναι η ευαισθητοποίηση των πολιτών και η οικονομική στήριξη των δραστηριοτήτων των ΜΚΟ.

Σημαντικό ρόλο διαδραματίζει επίσης και το ανθρώπινο δυναμικό της, το οποίο ενθαρρύνεται να συμμετέχει σε κοινωνικά προγράμματα. Και το 2022 συνεχίστηκαν τα προγράμματα εθελοντισμού των εργαζομένων με στόχο την αύξηση της συνεισφοράς. Ενδεικτικά αναφέρονται οι παρακάτω δράσεις:

- Εθελοντική αιμοδοσία
- Ανταπόκριση σε ευπαθείς κοινωνικές ομάδες ή/και πληθυσμό που έχει επηρεαστεί από φυσικές καταστροφές (πχ σεισμός, πυρκαγιές, πόλεμος κλπ.) συγκεντρώνοντας τρόφιμα και είδη πρώτης ανάγκης.

#### Οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη κοινοτήτων

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, τη δημιουργία ενός Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής και άλλων σημείων προορισμού, την απόδοση στο ευρύτερο μητροπολιτικό συγκρότημα της πρωτεύουσας χώρων πρασίνου και αναψυχής και την ανάπλαση και ανάδειξη του θαλασσιού μετώπου. Αναπτύσσεται μία πόλη με βάση τις σύγχρονες διεθνείς πρακτικές, όπου ο καθένας θα μπορεί να βρει

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

ό,τι χρειάζεται στην καθημερινότητά του, και σε πολύ κοντινή απόσταση: σχολεία και αθλητικές εγκαταστάσεις, υπηρεσίες υγείας και πρόνοιας, αλλά και χώρους διασκέδασης και αναψυχής.

### Αντιλήψεις πολιτών για το The Ellinikon

Τον Μάρτιο του 2022, πραγματοποιήθηκε σε συνεργασία με εξωτερικό σύμβουλο, επαναληπτική έρευνα (η αρχική έρευνα είχε πραγματοποιηθεί τον Μάιο του 2021) αναφορικά με τις αντιλήψεις των πολιτών για το έργο του The Ellinikon. Σκοπός της έρευνας ήταν η ευθυγράμμιση των σημείων της επικοινωνιακής στρατηγικής που λειτουργούν θετικά στην εικόνα της εταιρίας και η μέγιστη αξιοποίηση των εταιρικών δράσεων αναφορικά με την επικοινωνία και τη σχέση με τις νεότερες γενιές και τις τοπικές κοινωνίες.

Τα αποτελέσματα ανέδειξαν πως οι ερωτηθέντες αντιλαμβάνονται το The Ellinikon ως ένα μεγάλο έργο ανάπλασης που είναι αναγνωρίσιμο από την πλειοψηφία του πληθυσμού, οπότε και αντιλαμβάνεται το μέγεθος και την επίδρασή του.

Αναφορικά με τα αναγνωρίσιμα οφέλη, σε οικονομικό επίπεδο είναι η αύξηση της απασχόλησης και η μείωση της ανεργίας και η βελτίωση υπηρεσιών τουρισμού και η άνοδος του τουρισμού. Επίσης, σε κοινωνικο-πολιτιστικό επίπεδο αναδεικνύεται ότι οι ερωτηθέντες αντιλαμβάνονται ως οφέλη τη συμβολή του The Ellinikon στην ανάπτυξη έξυπνων τεχνολογιών και την καλή φήμη της χώρας στο εξωτερικό.

Ακόμη, πραγματοποιήθηκε αξιολόγηση των «μηχανισμών» που ενεργοποιούνται στους πολίτες στο άκουσμα θετικών ειδήσεων. Ενδεικτικά:

- Ελπίδα - Η είδηση δημιουργεί μεγάλο βαθμό ελπίδας για ένα έργο που θα αναβαθμίσει θετικά την περιοχή του Ελληνικού και την οικονομία της χώρας.
- Θαυμασμός - Η είδηση δημιουργεί μεγάλο βαθμό θαυμασμού λόγω του μεγέθους του έργου και των δυνατοτήτων που θα προσφέρει στο κοινό.
- Προσωπικό Όφελος - Οι νέοι ειδικότερα όσοι μένουν στις γύρω περιοχές – εντοπίζουν το όφελος του πάρκου στη καθημερινότητά τους.

Στο άμεσο μέλλον, το The Ellinikon καλείται να ενισχύσει περαιτέρω την επικοινωνία του προς το ηλικιακό κοινό των 18-24 ετών και να ανταποκριθεί σε αναγνωρισμένες ασάφειες και γκριζες ζώνες οι οποίες υποδηλώνουν πιθανή έλλειψη γνώσης, όπως η ελεύθερη πρόσβαση στη νέα παραλία μήκους 1,5 χλμ. και στο μητροπολιτικό πάρκο το οποίο θα είναι ανοικτό για όλους. Συνεπώς, το κοινό θα πρέπει να συνεχίσει να λαμβάνει πληροφορία για τα παραπάνω ζητήματα, ώστε να συνεχίσει να περιορίζεται το ποσοστό του προβληματισμού και της ανησυχίας που λειτουργούν ανασταλτικά στη θετική αξιολόγηση του έργου.

### Υποκαταστήματα

Η Εταιρία διατηρεί υποκατάστημα στη Μαρίνα Αγίου Κοσμά στην περιοχή Ελληνικό Αττικής.

**Μαρούσι, 29 Ιουνίου 2023**

**Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου**

---

**Οδυσσεύς Ε. Αθανασίου**

**Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος**

---

**Κωνσταντίνα Γ. Καρατοπούζη**

**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 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 2022, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του 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 έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 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 «ΕΛΛΗΝΙΚΟ - Εταιρεία Ανάπτυξης Αξιοποίησης και Διαχείρισης Ακινήτων Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά Μονοπρόσωπη Ανώνυμη 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 δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

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

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

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που

διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- 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, 29 Ιουνίου 2023  
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

---

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, T: +30 210 6874400, [www.pwc.gr](http://www.pwc.gr)

**Αθήνα:** Λεωφ. Κηφισίας 260 & Λεωφ. Κηφισίας 270, 152 32 Χαλάνδρι | T: +30 210 6874400

**Θεσσαλονίκη:** Αγίας Αναστασίας & Λαέρτου 16, 55535 Πυλαία | T: +30 2310 488880

**Ιωάννινα:** Πλατεία Πάργης 2 (ή Πυρσινέλλα 23), 1ος όροφος, 45332

**Πάτρα:** 28ης Οκτωβρίου 2Α & Όθωνος Αμαλίας, 26223



**III. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022**

**Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	31.12.2022	31.12.2021
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	<a href="#">6</a>	616.477	622.061
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	<a href="#">7</a>	39.137	22.277
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	<a href="#">8</a>	636	190
Αποθέματα	<a href="#">9</a>	909.796	760.473
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	<a href="#">10</a>	76.835	72.082
Λοιπές απαιτήσεις	<a href="#">11</a>	159	94
		<b>1.643.040</b>	<b>1.477.177</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Αποθέματα	<a href="#">9</a>	117.055	249.322
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	<a href="#">11</a>	124.127	15.416
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		1	14
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	<a href="#">12</a>	164.925	43.235
		<b>406.108</b>	<b>307.987</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>2.049.148</b>	<b>1.785.164</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	<a href="#">14</a>	915.000	915.000
Λοιπά αποθεματικά	<a href="#">15</a>	2.315	423
Κέρδη εις νέον		160.000	42.673
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>1.077.315</b>	<b>958.096</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια	<a href="#">16</a>	-	80.360
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	<a href="#">20</a>	23.666	26.240
Υποχρεώσεις μισθώσεων	<a href="#">10</a>	4.878	12
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	<a href="#">17</a>	222	169
Προβλέψεις για έργα υποδομής	<a href="#">19</a>	507.354	479.554
		<b>536.120</b>	<b>586.335</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια	<a href="#">16</a>	83.710	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	<a href="#">18</a>	204.732	85.270
Μερίσματα πληρωτέα		-	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	<a href="#">10</a>	820	8
Προβλέψεις για έργα υποδομής	<a href="#">19</a>	121.260	155.455
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	<a href="#">26</a>	25.191	-
		<b>435.713</b>	<b>240.733</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>971.833</b>	<b>827.068</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>2.049.148</b>	<b>1.785.164</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

### Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Πωλήσεις	<a href="#">21</a>	276.243	6.463
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	<a href="#">9,10</a>	(122.916)	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	<a href="#">6</a>	93.683	129.344
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	<a href="#">22</a>	(12.508)	(3.021)
Αποσβέσεις	<a href="#">7,8,10</a>	(1.090)	(133)
Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων	<a href="#">23</a>	(12.626)	(41.188)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	<a href="#">24</a>	(53.083)	(12.105)
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>167.703</b>	<b>79.360</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	<a href="#">25</a>	1	31
Χρηματοοικονομικά έξοδα	<a href="#">25</a>	(25.887)	(10.475)
<b>Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων</b>		<b>141.817</b>	<b>68.916</b>
Φόρος εισοδήματος	<a href="#">26</a>	(22.613)	(26.243)
<b>Κέρδη/(ζημιές) χρήσης</b>		<b>119.204</b>	<b>42.673</b>
<b>Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)</b>	<a href="#">5</a>	<b>168.793</b>	<b>79.493</b>

### Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
<b>Κέρδη/(ζημιές) χρήσης</b>		<b>119.204</b>	<b>42.673</b>
Αναλογιστικές (ζημιές), μετά από φόρους	<a href="#">17</a>	15	(10)
<b>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>		<b>15</b>	<b>(10)</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>		<b>119.219</b>	<b>42.663</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>		<b>3.800</b>	<b>338</b>	<b>1.905</b>	<b>6.043</b>
<b>Συνολικά εισοδήματα:</b>					
Κέρδη χρήσης		-	-	42.673	42.673
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα:					
Αναλογιστικές (ζημιές), μετά από φόρους	<a href="#">17</a>	-	(10)	-	(10)
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>		<b>-</b>	<b>(10)</b>	<b>42.673</b>	<b>42.663</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους:</b>					
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	<a href="#">15</a>	-	95	(95)	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	<a href="#">14</a>	911.200	-	-	911.200
Διανομή μερισμάτων		-	-	(1.810)	(1.810)
<b>Σύνολο συναλλαγών με μετόχους χρήσης:</b>		<b>911.200</b>	<b>95</b>	<b>(1.905)</b>	<b>909.390</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>		<b>915.000</b>	<b>423</b>	<b>42.673</b>	<b>958.096</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>		<b>915.000</b>	<b>423</b>	<b>42.673</b>	<b>958.096</b>
<b><u>Συνολικά εισοδήματα:</u></b>					
Κέρδη χρήσης		-	-	119.204	119.204
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα:					
Αναλογιστικά κέρδη, μετά από φόρους	<a href="#">17</a>	-	15	-	15
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>		<b>-</b>	<b>15</b>	<b>119.204</b>	<b>119.219</b>
<b><u>Συναλλαγές με μετόχους:</u></b>					
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	<a href="#">15</a>	-	1.877	(1.877)	-
<b>Σύνολο συναλλαγών με μετόχους χρήσης:</b>		<b>-</b>	<b>1.877</b>	<b>(1.877)</b>	<b>-</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>		<b>915.000</b>	<b>2.315</b>	<b>160.000</b>	<b>1.077.315</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**

**Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	Σημείωση	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
<b>Κέρδη/(ζημιές) χρήσης</b>		<b>119.204</b>	<b>42.673</b>
Προσαρμογές για:			
Φόρο εισοδήματος	<a href="#">25</a>	22.613	26.243
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	<a href="#">6</a>	(93.683)	(129.344)
Αποσβέσεις	<a href="#">7,8,10</a>	1.090	133
Απομείωση απαιτήσεων	<a href="#">11</a>	(73)	1.417
Χρηματοοικονομικά έξοδα	<a href="#">25</a>	25.883	10.475
Χρηματοοικονομικά έσοδα	<a href="#">25</a>	(1)	(31)
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού	<a href="#">17</a>	73	155
Συναλλαγματικές διαφορές		4	-
		<b>75.110</b>	<b>(48.279)</b>
<b>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</b>			
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων	<a href="#">9</a>	78.288	(23.253)
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων		(108.703)	(14.288)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων		119.493	81.596
		<b>89.078</b>	<b>44.055</b>
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		-	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>164.187</b>	<b>(4.224)</b>
<b>Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	<a href="#">6,7,8,10</a>	(39.876)	(37.459)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		1	31
<b>Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(39.875)</b>	<b>(37.428)</b>
<b>Ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(1.779)	(12)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους		-	(2.642)
Ανάληψη δανείων	<a href="#">16</a>	-	80.000
Αποπληρωμή μισθωμάτων	<a href="#">10</a>	(647)	(4)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων		(196)	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(2.622)</b>	<b>77.342</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>121.690</b>	<b>35.690</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	<a href="#">12</a>	43.235	7.545
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης</b>	<a href="#">12</a>	<b>164.925</b>	<b>43.235</b>
<b>Μη ταμειακές συναλλαγές</b>			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου δια εισφοράς σε είδος (περιουσιακών στοιχείων)	<a href="#">14</a>	-	911.200

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 82 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 2022, 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 εκμετάλλευσής 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<sup>Α</sup>, 15123 Μαρούσι, και διατηρεί υποκατάστημα στη Μαρίνα Αγίου Κοσμά στην περιοχή Ελληνικό Αττικής. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας είναι [www.hellinikon.com](http://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 31.12.2022 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 29 Ιουνίου 2023 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 Διεργασίες της Επιτροπής Διεργασιών 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 μελλοντικές επιπτώσεις από την πανδημία του COVID-19. 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 2021, τον Απρίλιο του 2022 και τον Ιούνιο 2023 (σημείωση [16](#)), την έκδοση 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.

#### Επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19 για το έτος 2022

Η πανδημία COVID-19 δεν επηρέασε σημαντικά τις δραστηριότητες της Εταιρίας για τη χρήση 2022.

#### 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).

Το σημαντικά αυξημένο κόστος που παρατηρήθηκε στις διεθνείς αγορές το 2022, λόγω της ενεργειακής κρίσης, επιβάρυνε τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας το 2022.

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 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-συμβασιωποιημένες 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 2022 η Εταιρία δεν ήταν εκτεθειμένη στον κίνδυνο μεταβολής επιτοκίου καθώς το σύνολο του δανεισμού της αποτελεί ενδοομιλική χρηματοδότηση από τη LAMDA DEVELOPMENT S.A. σταθερού επιτοκίου. 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.

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι (α) η Εταιρία δεν διαθέτει θυγατρικές ή/και άλλες επενδύσεις στη Ρωσία/Ουκρανία ή σε περιοχές που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις, (β) 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 επί του οικιστικού πύργου Riviera Tower αλλά και των οικοπέδων των Παραλιακών Βιλών.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. 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 2022.

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 16). Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων της Εταιρίας θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

Οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για το πλαίσιο κατάρτισης της ετήσιας οικονομικής έκθεσης της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Η Διοίκηση προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας, αξιολογώντας τους προαναφερόμενους παράγοντες, καθώς και τους γενικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους, σε συνδυασμό με το αβέβαιο οικονομικό περιβάλλον, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις. 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. Πιο συγκεκριμένα οι οικονομικές επιπτώσεις στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο λόγω της αδυναμίας να προβλεφθεί αξιόπιστα η επέκταση και η διάρκεια της πανδημίας. Η Διοίκηση θα συνεχίσει να παρακολουθεί και να αξιολογεί στενά την κατάσταση.

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 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 2022 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 2022**

#### **ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής»**

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2021/1421 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 30ης Αυγούστου 2021, L 305/17 -31.8.2021)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021.

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

Η Εταιρία θα εφαρμόσει αυτήν την τροποποίηση χωρίς να αναμένεται σημαντική επίπτωση με βάση την τρέχουσα αξιολόγηση της Διοίκησης για τη συνεχιζόμενη κατάσταση του COVID-19.

#### **Διάφορες περιορισμένου εύρους Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ**

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2021/1080 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 28ης Ιουνίου 2021, L 234/90 -2.7.2021)

Εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022.

Τον Μάιο του 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε διάφορες τροποποιήσεις περιορισμένου εύρους στα πρότυπα ΔΠΧΑ. Το πακέτο τροποποιήσεων περιλαμβάνει τροποποιήσεις περιορισμένου εύρους σε τρία Πρότυπα, καθώς και τις Ετήσιες Βελτιώσεις του Διοικητικού Συμβουλίου, οι οποίες είναι αλλαγές που διευκρινίζουν τη διατύπωση ή διορθώνουν μικρές συνέπειες, παραβλέψεις ή συγκρούσεις μεταξύ απαιτήσεων στα Πρότυπα.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» ενημερώνουν μια αναφορά του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς χωρίς να αλλάζουν τις λογιστικές απαιτήσεις για συνενώσεις επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις» απαγορεύουν σε μια εταιρία να αφαιρεί από το κόστος των ενσώματων ακίνητοποιήσεων ποσά που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η εταιρία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Αντ' αυτού, μια εταιρία θα αναγνωρίσει αυτά τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος στα αποτελέσματα. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία» διευκρινίζουν ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

Οι Ετήσιες Βελτιώσεις κάνουν μικρές τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και τα επεξηγηματικά παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις». Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 9 εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποανγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%. Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16 αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

Η Εταιρία θα εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις χωρίς να αναμένεται σημαντική επίπτωση με βάση την τρέχουσα αξιολόγηση της Διοίκησης.

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31η Δεκεμβρίου 2022**

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 2023 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρία νωρίτερα.

#### **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. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

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 Εταιρία εξετάζει την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις του.

**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. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

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 Εταιρία εξετάζει την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις του.

**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 11ης Αυγούστου 2022, L 211/78 -12.8.2022)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

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.

Η Εταιρία θα εξετάσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις του. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να επηρεάσουν Εταιρία.

**ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (Τροποποιήσεις) - «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες»**

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

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

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

Η Εταιρία δεν αναμένει καμία επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις καθώς οι υπάρχουσες λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με τις προτεινόμενες τροποποιήσεις. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### **ΔΠΧΑ 16 “Μισθώσεις” (Τροποποίηση) - “Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης”**

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

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 οικονομικές καταστάσεις του. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να επηρεάσουν την Εταιρία.

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 από χρηματοδοτικές και λειτουργικές μισθώσεις, 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. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που προκύπτουν από χρηματοδοτικές και λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων.

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

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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 ζημιά 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: Οικόπεδα, 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 δύναται 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 ταμιακών 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 ταμιακών ροών και την πώληση των

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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 31.12.2022 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 ταμιακών ροών δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI ή δεν διακρατώνται με βάση ένα επιχειρηματικό μοντέλο με σκοπό είτε την συλλογή συμβατικών ταμιακών ροών, είτε την παράλληλη συλλογή ταμιακών 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 31.12.2021 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 31.12.2022 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.

### **(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 ρών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή
- μεταβιβάσει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ρών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή διατηρεί τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ρών 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 ταμιακών ρών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή έχει αναλάβει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμιακές 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 επιμετράται 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 λειτουργικές 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 οι 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 επιμετράται 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 λειτουργικές μισθώσεις), η Εταιρία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους 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 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 διακρατούνται 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, και κόστος δανεισμού για την περαιτέρω αξιοποίηση τους).

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 ολοκλήρωσή 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 πώλησής 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 πώλησής 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 συνήθους κύκλος λειτουργίας ορίζεται η πρώτη φάση της επενδυτικής περιόδου. 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 παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στα «Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων».

### 2.12 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.

### 2.13 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρίας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

### 2.14 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.

### 2.15 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.

### 2.16 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.

### 2.17 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 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. 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.

### **2.18 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 αδειας**

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

#### **(γ) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία**

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 εκροών 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 ζημίες 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 αποχώρησης 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.

### **2.19 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.

### **2.20 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.

### 2.21 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 λειτουργικών μισθώσεων, παραχωρήσεων χρήσης και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

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

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. 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 εκτελεστικό 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/διαμερισμάτος, 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 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.

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.

### (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) Μερίσματα

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

## 2.22 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 ανίκητο, τότε η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ως μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

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

### **(β) Εταιρία ως εκμισθωτής**

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (σημείωση [2.5](#)). Η σημείωση [2.21](#) περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

### **2.23 Διανομή μερισμάτων**

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

## **3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

### **3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

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

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

Επιπροσθέτως των ανωτέρω, και όπως έχει περιγραφεί στη σημείωση [2.1](#) αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα, το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα καθίσταται ευμετάβλητο. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες και τα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρίας στην Ελλάδα. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρίας. Επίσης βλέπε σημείωση [2.1](#) σχετικά με τις επιπτώσεις και την αβεβαιότητα από την πανδημία COVID-19, τις πληθωριστικές πιέσεις και την ενεργειακή κρίση.

### **(α) Κίνδυνος αγοράς**

#### **ι) 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.

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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 2022 και 2021.

### ii) 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 ελλειμενισμού 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.

### iii) Κίνδυνος μεταβολής του επιτοκίου

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρία δεν ήταν εκτεθειμένη στον κίνδυνο μεταβολής επιτοκίου καθώς το σύνολο του δανεισμού της αποτελεί ενδοομιλική χρηματοδότηση από τη LAMDA DEVELOPMENT S.A. σταθερού επιτοκίου. 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.

### (β) 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 31.12.2022 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 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 που ήταν τοποθετημένα σε τράπεζες έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κινδύνου ως εξής:

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)	31.12.2022	31.12.2021
Ba2	164.698	-
Ba3	225	-
B2	-	38.076
B3	-	5.153
Caa3	-	1
N/A	-	-
	<b>164.293</b>	<b>43.230</b>

Τα υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις. Κατά την 31.12.2022, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας ήταν συγκεντρωμένα σε



## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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.

### (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 2022

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

#### 31 Δεκεμβρίου 2021

	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Σύνολο δανείων <sup>1</sup>	-	86.273	-	-	86.273
Υποχρεώσεις μισθώσεων <sup>2</sup>	8	8	4	-	20
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις <sup>3</sup>	58.682	-	-	-	58.682
	<b>58.690</b>	<b>86.281</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>144.975</b>

<sup>1</sup> 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 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021, αντίστοιχα.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Αφορούν υπόλοιπα υποχρεώσεων 31.12.2022 και 31.12.2021 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)», οι «Προπωλήσεις ακινήτων», και οι «Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη».

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

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

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

Περαιτέρω, το (δ) καταργήθηκε, 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.

Αναφορικά με το (β) ανωτέρω, τροποποιείται μεταξύ άλλων, το ύψος του τραπεζικού δανεισμού για την εμπορική ανάπτυξη στη Λεωφ. Βουλιαγμένης (Vouliagmenis Mall), που πλέον ανέρχεται σε ύψος έως €440 εκατ. (και του επιπλέον ποσού για την χρηματοδότηση του ΦΠΑ, που πλέον ανέρχεται σε έως €104 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 €135 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). **Εισπράξεις από πωλήσεις οικοπέδων και διαμερισμάτων στο Παράκτιο Μέτωπο<sup>2</sup>**

• **Οικόπεδα για Βίλες (The Cove Villas):** έχει ολοκληρωθεί η αγοραπωλησία (υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης) για 22 οικόπεδα (15 οικόπεδα την 31.12.2022) από το σύνολο των 28 διαθέσιμων οικοπέδων (79% του συνόλου), με τις συνολικές εισπράξεις από τις εν λόγω αγοραπωλησίες να ανέρχονται σε περίπου €87 εκατ. (περίπου €55 εκατ. την 31.12.2022) (αφορά την καταβολή του 50% της αξίας του οικοπέδου, μέρος του 25% της αξίας του οικοπέδου που αφορά τη δεύτερη καταβολή καθώς και το 100% της αξίας για το αναλογούν κόστος υποδομών). Επιπλέον, έχουν ήδη κατατεθεί προκαταβολές πελατών για 5 οικόπεδα, με το συνολικό ποσό των προκαταβολών να ανέρχεται σε περίπου €1,1 εκατ.. Η ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας για τα εν

<sup>2</sup> Στοιχεία της Εταιρίας έως την 12.05.2023

λόγω 5 οικόπεδα αναμένεται μέσα στο Β' Τρίμηνο 2023. Τα κατ' εκτίμηση συνολικά μεικτά έσοδα από την πώληση όλων των οικοπέδων, κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας (Φάση Α'), υπολογίζονται σε περίπου **€214 εκατ.** συμπεριλαμβανομένων των εσόδων διαχείρισης της κατασκευής. Το κόστος κατασκευής αναλαμβάνεται από τους αγοραστές, ενώ η διαχείριση της μελέτης και εν μέρει της κατασκευής από την Εταιρία.

• **Riviera Tower:** έχει ολοκληρωθεί η αγοραπωλησία (υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης) για 138 διαμερίσματα (122 διαμερίσματα την 31.12.2022) από το σύνολο των 170 διαμερισμάτων (81% του συνόλου), με τις συνολικές εισπράξεις από τις εν λόγω αγοραπωλησίες να ανέρχονται σε περίπου €86 εκατ. (περίπου €69 εκατ. την 31.12.2022) (αφορά την καταβολή 20% του τιμήματος). Επιπλέον, έχουν ήδη κατατεθεί προκαταβολές πελατών για 19 διαμερίσματα (11% του συνόλου), με το συνολικό ποσό των προκαταβολών να ανέρχεται σε περίπου €5 εκατ. (περίπου €8 εκατ. την 31.12.2022). Η ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας για τα εν λόγω 19 διαμερισμάτων καθώς και για τα υπόλοιπα 13 διαμερίσματα (για τα οποία μέχρι σήμερα υφίστανται διαπραγματεύσεις με ενδιαφερόμενους αγοραστές αλλά δεν έχουν κατατεθεί προκαταβολές) αναμένεται μέσα στο Β' Τρίμηνο 2023. Επισημαίνεται ότι στο τέλος Απριλίου 2023 επιτεύχθηκε το 1ο κατασκευαστικό στάδιο πληρωμής με την ολοκλήρωση σκυροδέτησης πασσάλων θεμελίωσης κάτω από το αποτύπωμα του κτηρίου (εργασίες βαθιάς θεμελίωσης), η οποία «ξεκλειδώνει» την τιμολόγηση της καταβολής της 2ης δόσης από τους αγοραστές (καταβολή 15% του τιμήματος). Η καταβολή της 2ης δόσης αναμένεται να λάβει χώρα μέσα στο Μάιο-Ιούνιο 2023 και ανέρχεται σε επιπλέον ποσό περίπου €63 εκατ. (σύμφωνα με τα υπογεγραμμένα συμβόλαια). Επισημαίνεται ότι οι αγοραστές διαμερισμάτων που υπογράφουν σήμερα συμβολαιογραφική πράξη υποχρεούνται να καταβάλλουν 35% του συνολικού τιμήματος (20% προκαταβολή συν 2η δόση 15% λόγω της επίτευξης του 1ου κατασκευαστικού σταδίου πληρωμής). Τα κατ' εκτίμηση συνολικά μεικτά έσοδα για το σύνολο των διαμερισμάτων, κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας (Φάση Α'), ανέρχονται σε περίπου **€625 εκατ.**

• **Condos (The Cove Residences):** αναφορικά με τις κρατήσεις για τη μελλοντική απόκτηση των εν λόγω διαμερισμάτων, έχουν ήδη κατατεθεί προκαταβολές πελατών, οι οποίες αντιστοιχούν σε περίπου 90% του συνόλου (περίπου 87% του συνόλου την 31.12.2022), οι οποίες ανέρχονται σε περίπου €26 εκατ. (περίπου €26 εκατ. την 31.12.2022). Εκτιμάται ότι η υπογραφή των συμβολαιογραφικών πράξεων για την ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας θα ξεκινήσει μέσα στο Β' Τρίμηνο 2023, όπου και θα εισπραχθεί 25% του συνολικού τιμήματος. Τα κατ' εκτίμηση συνολικά μεικτά έσοδα για το σύνολο των condos, κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας (Φάση Α'), ανέρχονται σε περίπου **€279 εκατ.**, με την ολοκλήρωση των αντίστοιχων αγοραπωλησιών.

• **Πώληση ακινήτων στο πλαίσιο της στρατηγικής συνεργασίας με την TEMES A.E.:** την 06.03.2023 εισπράχθηκε η πρώτη δόση συνολικού ποσού περίπου €30 εκατ. αναφορικά με την πώληση από την Εταιρία των δύο ακινήτων επί των οποίων θα αναπτυχθούν από κοινού με την TEMES τα δύο σύγχρονα, πολυτελή ξενοδοχεία 5 αστέρων και τα αντίστοιχα τουριστικά-οικιστικά συγκροτήματα (branded residences) στο Παράκτιο Μέτωπο του Ελληνικού.

### **Έκδοση Πράσινου Κοινού Ομολογιακού Δανείου**

Τον Ιούλιο 2022, εν μέσω αντίξοων 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 ομολογιών στην κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος του Χρηματιστηρίου Αθηνών (κωδικός διαπραγμάτευσης: «ΛΑΜΔΑΟ2»/«ΛΑΜΔΑΒ2»). Σημαντικό μέρος του οποίου σχεδιάζεται να χρηματοδοτήσει την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό.

Οι παραπάνω εξελίξεις σχετικά με το δανεισμό, τις πωλήσεις οικοπέδων για τις εμπορικές αναπτύξεις «Vouliagmenis Mall» και «Riviera Galleria», την έκδοση 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 θα ενισχύσουν 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 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 επένδυσης στο Ελληνικό (σημείωση [16](#)).

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

Πέραν των ανωτέρω, στη σημείωση [28](#) 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 μείρισμα 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 2022 όπως και το 2021, η στρατηγική της Εταιρίας ήταν να διατηρήσει το δείκτη μόχλευσης (gearing ratio) στο βέλτιστο επίπεδο.

#### **Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio):**

Ποσά σε € χιλ.	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Δάνεια	83.710	80.360
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.698	20
<b>Συνολικός δανεισμός</b>	<b>89.408</b>	<b>80.380</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>1.077.315</b>	<b>958.096</b>
<b>Συνολικός δανεισμός + Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>1.166.723</b>	<b>1.038.476</b>
<b>Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio)</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,7%</b>

### **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](#)).

#### 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 πιθανόν να αναθεωρήσει τις εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και τη σχετική εκτίμηση της πιθανής εκροής. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρίας. Στη σημείωση [28](#) 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 2022 και δεν προέκυψε ανάγκη μείωσης της λογιστικής αξίας των αποθεμάτων ακινήτων υπό ανάπτυξη στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους.

#### 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:

	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
<b>EBITDA</b>	<b>168.793</b>	<b>79.493</b>
Αποσβέσεις	(1.090)	(133)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1	31
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(25.887)	(10.475)
<b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων</b>	<b>141.817</b>	<b>68.916</b>
Φόρος εισοδήματος	(22.613)	(26.243)
<b>Καθαρά κέρδη/(Ζημιές)</b>	<b>119.204</b>	<b>42.673</b>

#### 6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Κατά την 31.12.2022 σύμφωνα με την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρίας που διενεργήθηκε από ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ανήλθε σε €616,5 εκατ..

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2022	31.12.2021
<b>1 Ιανουαρίου</b>	<b>622.061</b>	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά σε είδος (σημείωση 14)	-	278.225
Κόστος υποδομών κατά την απόκτηση των μετοχών της Εταιρίας από την HELLINIKON GLOBAL I S.A. (σημείωση 19)	-	180.311
Μεταβολές εύλογης αξίας	93.683	129.344
Μεταφορές σε αποθέματα – σε εύλογη αξία (σημείωση 9)	(114.634)	-
Μεταφορές από αποθέματα – σε κόστος κτήσης (σημείωση 9)	12.460	-
Μεταφορές σε δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – σε εύλογη αξία (σημείωση 10)	(17.944)	-
Μεταφορές από δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – σε κόστος κτήσης (σημείωση 10)	5.637	-
Κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδύσεων σε ακίνητα	15.288	19.158
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 19)	(460)	15.023
<b>31 Δεκεμβρίου</b>	<b>616.477</b>	<b>622.061</b>

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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 €93,7 εκατ.. Οι εκτιμώμενες εύλογες αξίες προσδιορίστηκαν από ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές λαμβάνοντας υπόψη τις προβλέψεις του ΔΠΧΑ 13 σχετικά με τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση (highest and best use) στα πλαίσια του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού- Αγίου Κοσμά και του στρατηγικού πλάνου της Εταιρίας για την υλοποίηση του.

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

	Discount rates		Exit yields	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Επενδύσεις σε Ακίνητα	6,50%-11,84%	6,75%-11,42%	4,25%-8,00%	4,50%-9,00%

### 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 <sup>1</sup>	Μεταβολή κατασκευαστικού κόστους <sup>2</sup>	
	-0,50%	+0,50%	-0,50%	+0,50%		+12 μήνες	-15%
	Επίπτωση στις αποτιμήσεις	67,6	(61,6)	48,9	(41,9)	(61,7)	45,6

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 της Εταιρίας, 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, βάση των συνθηκών, εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας.

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 ενώ το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που αναφύονται από τον πόλεμο στην Ουκρανία σε συνδυασμό με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η εφοδιαστική αλυσίδα τα οποία έχουν οδηγήσει σε ανατιμήσεις του κόστους των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει παγκοσμίως σε έναν βαθμό τις αγορές και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις, σημειώνουν ότι, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον κανονικά παρουσιάζοντας ικανοποιητική δραστηριότητα, με αρκετές



συναλλαγές να πραγματοποιούνται οι οποίες οδηγούν σε επαρκή όγκο συγκριτικών στοιχείων και κατά συνέπεια συμβάλλουν στην στήριξη των αποφάσεών τους ως προς τη διαμόρφωση απόψεων για την αξία των ακινήτων. Το κόστος του κρατικού δανεισμού της χώρας βελτιώνεται αλλά ακόμη παραμένει υψηλότερο των άλλων οικονομικών της Ευρώπης. Οι Ελληνικές τράπεζες έχουν επιλύσει σημαντικά θέματα σε σχέση με τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs) τα οποία μέχρι πρότινος δημιουργούσαν σημαντικά ζητήματα διαχείρισης και πιθανών κινδύνων. Στο πλαίσιο αυτό, δεδομένων των συνθηκών, οι εξωτερικοί εκτιμητές δηλώνουν ότι έχουν διαμορφώσει την καλύτερη δυνατή εκτιμητική προσέγγιση. Ωστόσο, καθώς η κατάσταση συνεχίζει να μεταβάλλεται σε σχέση με το διεθνές οικονομικό περιβάλλον και την λειτουργία των αγορών, επισημαίνουν ότι θα συνεχίσουν να παρακολουθούν τις τάσεις που θα αναπτυχθούν σε αυτή τους ερχόμενους μήνες.

Ως εκ τούτου, και για την αποφυγή αμφιβολιών, η εκτίμηση τους δεν αναφέρεται ότι υπόκειται σε «εκτιμητική αβεβαιότητα» όπως ορίζεται στην οδηγία υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία/Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή Πρακτικών Εκτίμησης των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών 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 προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία μαζί με τις ανωμαλίες εφοδιασμού, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις, οι εξωτερικοί εκτιμητές επισημαίνουν τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

Τέλος εξαιτίας των παραπάνω αστάθμητων παραγόντων, οι εξωτερικοί εκτιμητές έχουν ενσωματώσει στην εκτιμητική προσέγγιση τους υποθέσεις αναφορικά με απώλειες εσόδων λόγω της πανδημίας COVID-19 καθώς και με αυξήσεις εξόδων ως προς επιμέρους κατηγορίες λειτουργικών/κεφαλαιουχικών δαπανών (common charges contribution & energy cost).

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

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

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

Επί των Επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις την 31.12.2022.

## 7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε € χιλ.	Εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση <sup>1</sup>	Σύνολο
<b>Κόστος κτήσης</b>					
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>199</b>	<b>54</b>	<b>372</b>	-	<b>625</b>
Προσθήκες	-	40	142	13.107	13.289
Κόστος υποδομών κατά την απόκτηση των μετοχών της Εταιρίας από την HELLINIKON GLOBAL I S.A. (σημείωση 19)	-	-	-	8.044	8.044
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 19)	-	-	-	677	677



## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Μεταφορές	(199)	199	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>-</b>	<b>293</b>	<b>514</b>	<b>21.828</b>	<b>22.635</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>-</b>	<b>293</b>	<b>514</b>	<b>21.828</b>	<b>22.635</b>
Προσθήκες	-	43	653	17.008	17.704
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 19)	-	-	-	(12)	(12)
Μεταφορές σε αποθέματα (σημείωση 9)	-	-	-	(710)	(710)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>-</b>	<b>336</b>	<b>1.167</b>	<b>38.114</b>	<b>39.617</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>					
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>(97)</b>	<b>(34)</b>	<b>(166)</b>	<b>-</b>	<b>(297)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	-	(28)	(33)	-	(61)
Μεταφορές	97	(97)	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>-</b>	<b>(159)</b>	<b>(199)</b>	<b>-</b>	<b>(358)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>-</b>	<b>(159)</b>	<b>(199)</b>	<b>-</b>	<b>(358)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	-	(29)	(93)	-	(122)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>-</b>	<b>(188)</b>	<b>(292)</b>	<b>-</b>	<b>(480)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>-</b>	<b>134</b>	<b>315</b>	<b>21.828</b>	<b>22.277</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>-</b>	<b>148</b>	<b>875</b>	<b>38.114</b>	<b>39.137</b>

<sup>1</sup> Οι «προσθήκες» το 2022 στις «Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση» ποσού €17,0 εκατ. αφορούν κεφαλαιουχικές δαπάνες για την ανάπτυξη κτιρίων προοριζόμενων κυρίως για διοικητικούς σκοπούς.

Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις την 31.12.2022.

### 8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε € χιλ.	Λογισμικό	Σύνολο
<b>Κόστος κτήσης</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>80</b>	<b>80</b>
Προσθήκες	172	172
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>252</b>	<b>252</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>252</b>	<b>252</b>
Προσθήκες	554	554
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>806</b>	<b>806</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>(57)</b>	<b>(57)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(5)	(5)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>(62)</b>	<b>(62)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>(62)</b>	<b>(62)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(108)	(108)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>(170)</b>	<b>(170)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>190</b>	<b>190</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>636</b>	<b>636</b>

### 9. Αποθέματα

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2022	31.12.2021
Ακίνητα υπό ανάπτυξη	1.026.851	1.009.795
<b>Σύνολο</b>	<b>1.026.851</b>	<b>1.009.795</b>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	909.796	760.473
Κυκλοφορούν ενεργητικό	117.055	249.322
<b>Σύνολο</b>	<b>1.026.851</b>	<b>1.009.795</b>

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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. Η μείωση των αποθεμάτων 31.12.2022 που έχουν ταξινομηθεί στο Κυκλοφορούν ενεργητικό σε σχέση με την 31.12.2021 οφείλεται κυρίως στις πωλήσεις αποθεμάτων που πραγματοποιήθηκαν το 2022 όπως γνωστοποιούνται στη σημείωση [21](#).

### Ακίνητα υπό ανάπτυξη

<b>Υπόλοιπο 31.12.2020</b>	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου - εισφορά σε είδος (σημείωση <a href="#">14</a> )	560.850
Κόστος υποδομών κατά την απόκτηση των μετοχών της Εταιρίας από την HELLINIKON GLOBAL I S.A. (σημείωση <a href="#">19</a> )	402.172
Κόστος ανάπτυξης	12.772
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση <a href="#">19</a> )	34.001
<b>Υπόλοιπο 31.12.2021</b>	<b>1.009.795</b>
Κόστος ανάπτυξης	25.827
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα – σε εύλογη αξία (σημείωση <a href="#">6</a> )	114.249
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα – σε κόστος κτήσης (σημείωση <a href="#">6</a> )	(12.460)
Μεταφορές από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (σημείωση <a href="#">7</a> )	710
Πωλήσεις αποθεμάτων	(109.899)
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση <a href="#">19</a> )	(1.370)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>1.026.851</b>

Στα αποθέματα που έχουν ταξινομηθεί στο κυκλοφορούν ενεργητικό, περιλαμβάνονται οικόπεδα υπό ανάπτυξη, ποσού €117,1 εκατ., που αφορούν σε οικόπεδα της έκτασης στο Ελληνικό που αναμένεται να πωληθούν άμεσα σε τρίτους στα πλαίσια του συνήθους κύκλου λειτουργίας της Εταιρίας στην πρώτη φάση της επενδυτικής περιόδου.

Αποθέματα που έχουν ταξινομηθεί στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό, ποσού €909,8 εκατ., αφορούν σε οικόπεδα της έκτασης στο Ελληνικό, τα οποία η Εταιρία 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 31.12.2022.

## 10. Μισθώσεις

Στα «Ακίνητα υπό ανάπτυξη», οι μισθώσεις αναφέρονται στις εκτάσεις γης με δικαίωμα επιφανείας για 99 χρόνια ύψους €71.260 χιλ., από το οποίο ποσό €8.867 χιλ. αφορά σε ενσώματα πάγια και €62.393 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 01.01-31.12.2022 και 01.01-31.12.2021 παρουσιάζονται στον κατωτέρω:

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητα υπο ανάπτυξη		Αυτοκίνητα	Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
	Ενσώματα πάγια	Αποθέματα			
<b>Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2021</b>	-	-	-	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου - εισφορά σε είδος (σημείωση <a href="#">14</a> )	12.413	59.712	-	-	<b>72.125</b>
Προσθήκες	-	-	-	24	<b>24</b>
Αποσβέσεις	(63)	-	-	(4)	<b>(67)</b>
<b>Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>12.350</b>	<b>59.712</b>	-	<b>20</b>	<b>72.082</b>
<b>Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>12.350</b>	<b>59.712</b>	-	<b>20</b>	<b>72.082</b>
Προσθήκες εντός χρήσης	-	-	537	5.787	6.324
Αποσβέσεις	(91)	-	(125)	(644)	(860)
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	-	(13.017)	-	-	(13.017)
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση <a href="#">6</a> )	(3.392)	(2.246)	-	-	(5.638)
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση <a href="#">6</a> )	-	17.944	-	-	17.944
<b>Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>8.867</b>	<b>62.393</b>	<b>412</b>	<b>5.163</b>	<b>76.835</b>

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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

Ποσά σε € χιλ.

	Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2021</b>	-	-
Προσθήκες	24	24
Χρεωστικοί τόκοι	-	-
Πληρωμές μισθωμάτων	(4)	(4)
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		8
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		12
<b>Σύνολο</b>		<b>20</b>

Ποσά σε € χιλ.

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

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων 31.12.2022 είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως :

Ποσά σε € χιλ.

	<b>31.12.2022</b>
Μέχρι 1 έτος	820
Από 1 έως 2 έτη	828
Από 3 έως 5 έτη	2.434
Μετά από 5 έτη	1.616
<b>Σύνολο</b>	<b>5.698</b>

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.

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Πελάτες	71.113	60.533
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(58.963)	(58.963)
<b>Καθαρές απαιτήσεις πελατών</b>	<b>12.150</b>	<b>1.570</b>
Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις	695	585
Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένου δανείου	9.405	-
ΦΠΑ εισπρακτέο	13.191	12.509
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 29)	65.992	-
Προκαταβολές προμηθευτών	19.142	805
Έξοδα επόμενων χρήσεων	4.204	607
Μείον: Απομείωση λοιπών απαιτήσεων	(493)	(566)
<b>Σύνολο</b>	<b>124.286</b>	<b>15.510</b>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	159	94
Κυκλοφορούν ενεργητικό	124.127	15.416
<b>Σύνολο</b>	<b>124.286</b>	<b>15.510</b>

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Η αύξηση των υπολοίπων πελατών και απαιτήσεων από συνδεδεμένα μέρη την 31.12.2022 συγκριτικά με την 31.12.2021 οφείλεται κυρίως στις πωλήσεις αποθεμάτων και συναφών υπηρεσιών (σημείωση 21). Η αύξηση των προκαταβολών σε προμηθευτές την 31.12.2022 συγκριτικά με την 31.12.2021 οφείλεται κυρίως στην προκαταβολή ποσού €17,4 εκατ. που καταβλήθηκε τον Μάιο 2022 στην AVAX A.E. στα πλαίσια της σύμβασης για τα κατασκευαστικά έργα υποδομών της Α΄ Φάσης του έργου του Ελληνικού.

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

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2022	31.12.2021
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου</b>	<b>59.529</b>	<b>58.112</b>
Χρέωση/(πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(73)	1.417
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>59.456</b>	<b>59.529</b>

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 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021 παρατίθεται παρακάτω:

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

	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση	Σύνολο
<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2021	61.924	-	61.924
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής (ζημιάς)	(59.529)	-	(59.529)
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2021</b>	<b>2.395</b>	<b>-</b>	<b>2.395</b>
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2021	13.116	-	13.116
<b>Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2021</b>	<b>15.510</b>	<b>-</b>	<b>15.510</b>

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 2022 η Εταιρία κατ' εφαρμογή του ΔΠΧ 9 αναγνώρισε προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς συνολικού ποσού €2 χιλ. και αναστροφή προβλέψεων ποσού €75 χιλ. που αφορούν εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, καθώς και ταμειακά διαθέσιμα.

## 12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2022	31.12.2021
Διαθέσιμα σε τράπεζες	154.923	33.230
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	10.000	10.000
Διαθέσιμα στο ταμείο	2	5
<b>Σύνολο</b>	<b>164.925</b>	<b>43.235</b>

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. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b><u>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</u></b>		
<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος:</b>		
Πελάτες	12.150	1.570
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	65.992	-
Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένου δανείου	9.405	-
Προκαταβολές προμηθευτών	19.142	805
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	202	19
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	164.925	43.235
<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b><u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων</u></b>		
<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων στο αποσβεσμένο κόστος:</b>		
Προμηθευτές	32.854	8.617
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	9.966	45.205
Προπωλήσεις ακινήτων	43.051	22.700
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	4.937	1.036
Δάνεια	83.710	80.360

### 14. Μετοχικό κεφάλαιο

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	<b>Αριθμός μετοχών</b>	<b>Μετοχικό κεφάλαιο</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>38.000</b>	<b>3.800</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9.112.000	911.200
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>9.150.000</b>	<b>915.000</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>9.150.000</b>	<b>915.000</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>9.150.000</b>	<b>915.000</b>

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται την 31.12.2022 σε €915.000 χιλ. διαιρούμενο σε 9.150.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 100,00 ευρώ η καθεμία.

Δυνάμει της από 17.05.2021 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των €911.200 χιλ. δια εισφοράς των Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων που κατείχε το ΤΑΙΠΕΔ στον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού – Αγίου Κοσμά βάσει του Ν.4706/2020, με την έκδοση 9.112.000 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €100,00 εκάστης, ήτοι κατά ποσό ίσο με την αξία των Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων, όπως αυτή προσδιορίστηκε σύμφωνα με το Ν.4787/2021. Δυνάμει της από 19.05.2021 «Σύμβασης Μεταβίβασης Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων Λόγω Εισφοράς σε Είδος Έναντι Αυξήσεως Μετοχικού Κεφαλαίου» που έχει συναφθεί ανάμεσα στην Εταιρία και το ΤΑΙΠΕΔ και έχει κυρωθεί νομοθετικά από τον Ν.4802/2021 (ΦΕΚ Α' 86/28.05.2021), το οποίο καταχωρίστηκε στα κτηματολογικά βιβλία των αρμοδίων Κτηματολογικών Γραφείων, καταβλήθηκε τον Ιούνιο 2021 ολοσχερώς σε είδος το ποσό της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και μεταβιβάστηκαν τα Εμπράγματα Δικαιώματα από το ΤΑΙΠΕΔ στην Εταιρία.

Η έκταση του Ελληνικού έχει αναγνωριστεί σαν Επενδύσεις σε ακίνητα, Αποθέματα και Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων με βάση την μοναδική προοριζόμενη χρήση, αυτή για την οποία απέκτησε η HELLINIKON GLOBAL I S.A τις μετοχές της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., ήτοι την υλοποίηση του στρατηγικού πλάνου της Lamda Development στα πλαίσια του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού- Αγίου Κοσμά. Τα Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων σχετίζονται με δικαιώματα επιφανείας στην γη. Από τα συνολικά €72.125 χιλ. δικαιώματος χρήσης γης που αναγνωρίστηκαν κατά την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά σε είδος, ποσό €12.413 χιλ. αφορά μισθωμένη γη που ανταποκρίνεται στον ορισμό των ενσώματων παγίων και το υπόλοιπο ποσό των €59.712 χιλ. αφορά μισθωμένη γη που ανταποκρίνεται στον ορισμό των αποθεμάτων. Τέλος στην γραμμή «Επενδύσεις σε ακίνητα» αναγνωρίστηκε κατά την εισφορά σε είδος μισθωμένη γη ποσού €192.481 χιλ..

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	<b>Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου – εισφορά σε είδος</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα	278.225
Αποθέματα	560.850
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	72.125
	<b>911.200</b>

Η αξία των Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων καθορίστηκε σε €911.200 χιλ. σύμφωνα με το Ν.4787/2021 και συνδιαμορφώνει το συνολικό τίμημα της μεταβίβασης των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., ως αυτό προέκυψε μετά από τη σχετική διεθνή διαγωνιστική διαδικασία για την αξιοποίηση της έκτασης του Πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού και του Παράκτιου Μετώπου Αγίου Κοσμά για την πώληση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. από το ΤΑΙΠΕΔ στον ανάδοχο επενδυτή (HELLINIKON GLOBAL I S.A.), σύμφωνα με τους όρους και τις συμφωνίες της από 14.11.2014 Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών και της από 19.7.2016 Τροποποιητικής Σύμβασης, όπως έχουν κυρωθεί με τον ν. 4422/2016 (Α' 181).

### 15. Λοιπά αποθεματικά

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	<b>Τακτικό αποθεματικό</b>	<b>Σωρευμένα αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>338</b>	-	<b>338</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	95	-	95
Αναλογιστικές (ζημιές), μετά από φόρους	-	(10)	(10)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>433</b>	<b>(10)</b>	<b>423</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>433</b>	<b>(10)</b>	<b>423</b>
Αναλογιστικά κέρδη, μετά από φόρους	-	15	15
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>433</b>	<b>5</b>	<b>438</b>

#### 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 2022 σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ποσού €1.877 χιλ. επί των πραγματοποιηθέντων κερδών της χρήσης 2022.

Η Εταιρία προέβη το 2021 σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ποσού €95 χιλ. επί των πραγματοποιηθέντων κερδών της χρήσης 2020.

### 16. Δάνεια

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Μακροπρόθεσμα δάνεια</b>		
Ομολογιακός δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 29)	-	80.360
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>-</b>	<b>80.360</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Ομολογιακός δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 29)	83.710	-
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>83.710</b>	<b>-</b>
<b>Συνολικός δανεισμός</b>	<b>83.710</b>	<b>80.360</b>

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Η μεταβολή του δανεισμού αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2022	31.12.2021
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου</b>	<b>80.360</b>	-
Δάνεια που ελήφθησαν κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	80.000
Αποπληρωμή δανεισμού	-	-
Τόκοι που εξοφλήθηκαν	-	-
Τόκοι που χρεώθηκαν	3.350	360
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>83.710</b>	<b>80.360</b>

Ο Ομολογιακός δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη αποτελεί 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%. Η λήξη των εν λόγω σειρών είναι στη νωρίτερη ημερομηνία μεταξύ δύο ετών από την έκδοση τους (Ιούλιος - Δεκέμβριος 2021) και το τέλος της πρώτης εκτοκιστικής περιόδου μετά την έκδοση της τραπεζικής χρηματοδότησης για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό, όπως περιγράφεται παρακάτω. Ο παραπάνω Ομολογιακός δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη δεν φέρει εξασφαλίσεις. Ο ανωτέρω Ομολογιακός δανεισμός συνολικού κεφαλαίου €80,0 εκατ. αποπληρώθηκε στις 08.06.2023.

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

Περαιτέρω, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. στις 23.06.2023 υπέγραψε με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank A.E.», «Τράπεζα Πειραιώς A.E.», «Τράπεζα Alpha Bank A.E.» συμφωνία για την επικαιροποίηση των βασικών

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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.

Αναφορικά με το (β) ανωτέρω, τροποποιείται μεταξύ άλλων, το ύψος του τραπεζικού δανεισμού για την εμπορική ανάπτυξη στη Λεωφ. Βουλιαγμένης (Vouliagmenis Mall), που πλέον ανέρχεται σε ύψος έως €440 εκατ. (και του επιπλέον ποσού για την χρηματοδότηση του ΦΠΑ, που πλέον ανέρχεται σε έως €104 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 €135 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). Σημειώνεται ότι το επιτόκιο όλων των Χρηματοδοτήσεων είναι κυμαινόμενο και το προβλεπόμενο περιθώριο έχει προσδιοριστεί με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Στο πλαίσιο των Χρηματοδοτήσεων, οι οποίες προβλέπεται να διέπονται από το Ελληνικό δίκαιο, και προς εξασφάλιση της αποπληρωμής τους, προβλέπεται η παροχή εξασφαλιστικών δικαιωμάτων, τα οποία είναι συνήθη σε τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις έργων (project finance) όπως ενδεικτικά, η σύσταση υποθήκης σε ακίνητα (της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και των ως άνω αναφερόμενων εταιριών ειδικού σκοπού, που θα προβούν στις εμπορικές αναπτύξεις Vouliagmenis 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, ενώ περαιτέρω, αναφορικά με τη χρηματοδότηση των έργων της πρώτης πενταετίας, προβλέπεται συγκεκριμένος μηχανισμός ελέγχου και χρήσης των προσόδων από πωλήσεις περιουσιακών στοιχείων, και μεταξύ άλλων, χρήση μέρους αυτών για τη χρηματοδότηση του προϋπολογισμού του Έργου.

Το εμπραγμάτως ασφαλισμένο κοινοπρακτικό ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής εταιρίας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. που υπογράφηκε στις 06.04.2022 με τις τράπεζες Eurobank και Τράπεζα Πειραιώς, το οποίο έως την ημερομηνία έγκρισης των παρουσών οικονομικών καταστάσεων παραμένει μη εκταμιευμένο, πρέπει να ικανοποιεί τους εξής βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες: Loan to value (έως την ολοκλήρωση του έργου)  $\leq 65\%$ , Loan to value (μετά την ολοκλήρωση του έργου)  $\leq 75\%$ , Debt Service Cover ratio  $\geq 110\%$ , Loan to Cost (Έτη 1-3 από την Ημερομηνία Μεταβίβασης)  $\leq 35\%$ , Loan to Cost (Έτος 4 και έπειτα από την Ημερομηνία Μεταβίβασης)  $\leq 30\%$ .

### 17. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

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

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2022	31.12.2021
<b>Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	222	169
Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων προγράμματος	-	-
<b>Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομική Θέσης</b>	<b>222</b>	<b>169</b>

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

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2022	31.12.2021
<b>Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	51	-
Χρηματοοικονομικό κόστος	1	-
<b>Συνήθης επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	<b>52</b>	<b>-</b>
Αναγνώριση προϋπηρεσίας	-	20
Ζημία / (κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	6	1.222
Ενδοομιλική μεταφορά προσωπικού	25	136
<b>Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	<b>83</b>	<b>1.378</b>



## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Επανακαταμετρήσεις</b>		
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	(49)	8
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	29	5
<b>Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος</b>	<b>(20)</b>	<b>13</b>

Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης</b>	<b>169</b>	<b>-</b>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	51	
Χρηματοοικονομικό κόστος	1	
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(10)	(1.222)
Ζημία / (κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	6	1.222
Αναγνώριση προϋπηρεσίας	-	20
Ενδοομιλική μεταφορά προσωπικού	25	136
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	(20)	13
<b>Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - λήξη χρήσης</b>	<b>222</b>	<b>169</b>

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

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,82%	0,66%
Πληθωρισμός	2,70%	2,20%
Μελλοντικές αυξήσεις συντάξεων	2,70%	2,20%
Αναμενόμενη διάρκεια προγράμματος παροχών ( έτη )	7	7

Η Εταιρία κατά την 31.12.2021 απασχολούσε προσωπικό με συμβάσεις ορισμένου χρόνου με συνέπεια να μην συντρέχουν προϋποθέσεις υποχρέωσης παροχών προς το προσωπικό σε περίπτωση αποχώρησης του.

### 18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Προμηθευτές	32.854	8.617
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 29)	9.966	45.205
Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις)	96.571	2.838
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	15.943	3.825
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη	1.410	1.049
Προπωλήσεις ακινήτων	43.051	22.700
Λοιπές υποχρεώσεις	4.937	1.036
<b>Σύνολο</b>	<b>204.732</b>	<b>85.270</b>
Μακροπρόθεσμες	-	-
Βραχυπρόθεσμες	204.732	85.270
<b>Σύνολο</b>	<b>204.732</b>	<b>85.270</b>

Σημαντική επίδραση στη μεταβολή των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων συγκριτικά με την 31.12.2021 αποτελεί η επιτάχυνση της κατασκευαστικής περιόδου της ανάπτυξης του ακινήτου στο Ελληνικό, οι αναγνώριση αναβαλλόμενων εσόδων κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 15 στα πλαίσια των υπογεγραμμένων συμφωνιών πώλησης αποθεμάτων και συναφών υπηρεσιών (σημείωση 21), καθώς και οι αυξανόμενες προπωλήσεις ακινήτων (προκαταβολές πελατών).

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.

### 19. Προβλέψεις για έργα υποδομής

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Προβλέψεις εκτιμώμενου κόστους έργων υποδομής	628.614	635.009
Μακροπρόθεσμες	507.354	479.554
Βραχυπρόθεσμες	121.260	155.455
<b>Σύνολο</b>	<b>628.614</b>	<b>635.009</b>

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

### Εκτιμώμενο κόστος έργων υποδομής

Κατά την 31.12.2022 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 €628,6 εκατ. αφορά την παρούσα αξία των προβλέψεων.

Ποσά σε € χιλ.

#### Υπόλοιπο 1.1.2021

Αναγνώριση κατά την απόκτηση των μετοχών της Εταιρίας από την HELLINIKON GLOBAL I S.A.	-
Αναλώσεις της περιόδου	590.528
Προσθήκες περιόδου λόγω αναθεωρημένου προϋπολογισμού	(15.322)
Χρηματοοικονομικό έξοδο (σημείωση 25)	49.700
	10.103

#### Υπόλοιπο 31.12.2021

Αναλώσεις της περιόδου	<b>635.009</b>
Χρηματοοικονομικό έξοδο (σημείωση 25)	(25.285)
Προσθήκες περιόδου λόγω αναθεωρημένου προϋπολογισμού	20.731
Επίπτωση από την αλλαγή επιτοκίου προεξόφλησης <sup>1</sup>	58.555
	(60.395)

#### Υπόλοιπο 31.12.2022

**628.614**

<sup>1</sup> Αφορά την επίπτωση από την αύξηση του επιτοκίου προεξόφλησης την 31.12.2022 που αντανακλά τος τρέχουσες συνθήκες της αγοράς βάσει του ΔΛΠ 37.

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 2022

Προβλέψεις για έργα υποδομής

0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
121.260	107.269	167.752	232.333	628.614

## 20. 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 απαλλάσσόταν 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.

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:</b>	<b>(178.428)</b>	<b>(28.500)</b>
<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:</b>	<b>154.762</b>	<b>2.260</b>
	<u><b>(23.666)</b></u>	<u><b>(26.240)</b></u>

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

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Υπόλοιπο αρχής χρήσης</b>	<b>(26.240)</b>	<b>-</b>
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	2.578	(26.243)
Χρέωση στα ίδια κεφάλαια	(4)	3
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<u><b>(23.666)</b></u>	<u><b>(26.240)</b></u>

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	Αποθέματα	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	-	-	-	-	-
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	28.455	45	-	-	28.500
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>28.455</b>	<b>45</b>	-	-	<b>28.500</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>28.455</b>	<b>45</b>	-	-	<b>28.500</b>
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	49.996	(192)	15.650	84.474	149.928
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>78.451</b>	<b>(147)</b>	<b>15.650</b>	<b>84.474</b>	<b>178.428</b>

### Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

Ποσά σε € χιλ.

	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Προβλέψεις εκτιμώμενου κόστους έργων υποδομής	Αναγνώριση εσόδων	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	-	-	-	-
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	34	2.223	-	2.257
(Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	3	-	-	3
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>37</b>	<b>2.223</b>	-	<b>2.260</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>37</b>	<b>2.223</b>	-	<b>2.260</b>
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	16	136.072	16.418	152.506
(Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	(4)	-	-	(4)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>49</b>	<b>138.295</b>	<b>16.418</b>	<b>154.762</b>

## 21. Πωλήσεις

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – τρίτα μέρη <sup>1</sup>	21.917	-
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων - συνδεδεμένα μέρη <sup>2</sup> (σημείωση 29)	192.904	-
Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων – τρίτα μέρη <sup>3</sup>	862	-
Έσοδα από συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών – συνδεδεμένα μέρη <sup>4</sup> (σημείωση 29)	50.455	-
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων – τρίτα μέρη	2.577	126
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας – τρίτα μέρη	215	32
Υπηρεσίες ελλιμενισμού	7.283	6.295
Λοιπές δραστηριότητες	30	10
<b>Σύνολο</b>	<b>276.243</b>	<b>6.463</b>

<sup>1</sup> Στα Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – τρίτα μέρη συμπεριλαμβάνεται ποσό €21.917 χιλ. που αφορά αναγνώριση εσόδου από πωλήσεις διαμερισμάτων σε βάθος χρόνου (over time) βάσει του ΔΠΧΑ 15.

<sup>2</sup> Στα Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – συνδεδεμένα μέρη συμπεριλαμβάνεται 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 Vouliagmenis Mall και Riviera Galleria.

<sup>3</sup> Τα Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων – τρίτα μέρη ποσού €862 χιλ. αφορούν σχετικές υπηρεσίες που παρέχονται σε πελάτες της Εταιρίας στα πλαίσια πωλήσεων αποθεμάτων (οικοπέδων).

<sup>4</sup> Στα Έσοδα από συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών – συνδεδεμένα μέρη συμπεριλαμβάνεται 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.).

Την 31.12.2022 η Εταιρία είχε υπογράψει οριστικά συμβόλαια πώλησης οικοπέδων και διαμερισμάτων, συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών, καθώς και συμβάσεις διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων επί πωληθέντων οικοπέδων συνολικού τιμήματος ποσού €445.402 χιλ., εκ των οποίων η αναγνώριση εσόδων για τη χρήση 2022 ήταν €22.779 χιλ.. Το εναπομείνων ποσό των εσόδων €422.623 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.

## 22. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Μισθοί και ημερομίσθια	(9.830)	(2.359)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(1.350)	(333)
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (σημείωση 17)	(73)	(155)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(1.255)	(174)
<b>Σύνολο</b>	<b>(12.508)</b>	<b>(3.021)</b>
<b>Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της χρήσης</b>	<b>281</b>	<b>172</b>

## 23. Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων

Οι Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων από συνδεδεμένα μέρη το 2022 ποσού €12.626 χιλ. (2021: €41.188 χιλ.) (σημείωση 29) 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 στα πλαίσια αξιοποίησης του Ακινήτου του Ελληνικού που πραγματοποιήθηκαν από τον όμιλο Lamda Development κατά την περίοδο πριν την απόκτηση των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. έως και την 31.12.2022.

## 24. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(23.240)	(3.430)
Τηλεπικοινωνίες	(93)	(34)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(30)	(33)
Ασφάλιστρα	(951)	(212)
Έξοδα κίνησης / ταξιδίων	(270)	(30)
Δαπάνες πληροφορικής και λοιπές συντηρήσεις	(320)	(179)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(11.689)	(3.199)
Φόροι - τέλη	(14.628)	(231)
(Προβλέψεις)/Αναστροφή προβλέψεων απομειώσης	73	(1.417)
Δωρεά στο Ελληνικό Δημόσιο για τον COVID-19	-	(2.000)
Λοιπά	(1.935)	(1.340)
<b>Σύνολο</b>	<b>(53.083)</b>	<b>(12.105)</b>

Η αύξηση των λοιπών εξόδων εκμετάλλευσης στη χρήση 2022 συγκρινόμενη με την αντίστοιχη περίοδο του 2021 οφείλεται στην επιτάχυνση της υλοποίησης του έργου στο Ελληνικό, καθώς και στα αυξημένα έξοδα προβολής και διαφήμισης στα πλαίσια του πλάνου προώθησης του έργου.

## 25. Χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Χρηματοοικονομικά έξοδα:		
- Τόκοι δανείων από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 29)	(3.376)	(360)
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(1.581)	(12)
- Τόκοι μισθώσεων	(196)	-
- Χρηματοοικονομικό έξοδο σχετιζόμενο με την πρόβλεψη για έργα υποδομής (σημείωση 19)	(20.731)	(10.103)
	<u>(25.884)</u>	<u>(10.475)</u>
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές	(3)	-
	<u>(25.887)</u>	<u>(10.475)</u>
Έσοδα τόκων	1	31
	<u>1</u>	<u>31</u>
<b>Σύνολο</b>	<b>(25.886)</b>	<b>(10.444)</b>

Δεν έχει πραγματοποιηθεί κεφαλαιοποίηση κόστους δανεισμού κατά τις χρήσεις 2022 και 2021.

## 26. 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 2022 σε 22% (2021: 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 απαλλάσσόταν 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

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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.

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
Φόρος εισοδήματος	(25.191)	-
Αναβαλλόμενος φόρος (σημείωση 20)	2.578	(26.243)
<b>Σύνολο</b>	<b>(22.613)</b>	<b>(26.243)</b>

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

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
<b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων</b>	141.817	68.916
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(31.200)	(15.162)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(1.532)	-
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές προηγούμενων ετών	10.119	-
Ζημιές για τις οποίες δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	-	(11.081)
<b>Φόροι</b>	<b>(22.613)</b>	<b>(26.243)</b>

### 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 2021, ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2022 ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων του 2022. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2016 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως 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 2016 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2022, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Σε συνέχεια της υπ' αριθ. 433/2020 απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας και σύμφωνα με σχετικές εγκυκλίους σχετικά με τον χρόνο παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου να επιβάλει αναλογικά τέλη χαρτοσήμου και ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, διευκρινίστηκε ότι και για διαχειριστικές περιόδους πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Κ.Φ.Δ., δηλαδή πριν την 01/01/2015, δεν μπορούν να εφαρμοστούν οι γενικές διατάξεις περί παραγραφής του Αστικού Κώδικα, όπως η διάταξη του άρθρου 249 Α.Κ., και κατά συνέπεια ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για επιβολή του οφειλόμενου τέλους χαρτοσήμου και της ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, ορίζεται κατ' αρχήν σε πέντε έτη, υπολογιζόμενα από το τέλος του έτους εντός του οποίου γεννάται η υποχρέωση καταβολής τους, με δυνατότητα επέκτασης του εν λόγω δικαιώματος σε δέκα έτη, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Κ.Φ.Ε. (Ν. 2238/1994). Για χρήσεις μετά την 01.01.2015 εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 36 του Κ.Φ.Δ. με την προθεσμία να ορίζεται καταρχήν στα πέντε έτη. 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

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 31.12.2022, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

### 27. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

#### Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Αναφορικά με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό την 31.12.2022 είχαν αναληφθεί από την Εταιρία και δεν είχαν ακόμη εκτελεστεί κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις για υπηρεσίες αρχιτεκτονικών μελετών, project management καθώς και εργολαβιών κατασκευής ύψους €300,6 εκατ., που αφορούν σε έργα που έχουν ταξινομηθεί ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2022	31.12.2021
Αποθέματα	286.820	30.786
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.968	7.451
Ενσώματα πάγια	5.798	8.287
<b>Σύνολο</b>	<b>300.586</b>	<b>46.524</b>

Παράλληλα, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. την 31.12.2022 είχε αναλάβει κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις σχετικά με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό ποσού €2,2 εκατ. (31.12.2021: €4,2 εκατ.) τις οποίες θα μεταχρεώσει την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. κατά την υλοποίηση τους.

Την 27.06.2023 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 €631,5 εκατ. και €2,0 εκατ. αντίστοιχα για το έργο της αξιοποίησης του ακινήτου στο Ελληνικό.

### 28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Υποχρεώσεις</b>		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση υποχρεώσεων	100	-
	<b>100</b>	-
<b>Απαιτήσεις</b>		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	17.000	-
Εγγυητικές επιστολές προκαταβολής	21.085	191
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων	29.355	547
	<b>67.440</b>	<b>738</b>

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 31.12.2022 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.

### 29. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
<b>i) Έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών προς</b>		
- LAMDA Development S.A.	-	-
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	243.359	-
	<b>243.359</b>	-
<b>ii) Αγορές υπηρεσιών και παγίων από</b>		
- LAMDA Development S.A.	18.440	89.438
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	318	126
	<b>18.758</b>	<b>89.564</b>



## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

### iii) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης

Διοικητικό Συμβούλιο:		81
- Αμοιβές Δ.Σ. και λοιπές παροχές	-	
Διευθυντικά Στελέχη:		
- Αμοιβές και λοιπές παροχές	1.245	1.613
	<b>1.245</b>	<b>1.694</b>

### iv) Έξοδα από τόκους δανείων:

- από LAMDA Development S.A.	3.376	360
- από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
	<b>3.376</b>	<b>360</b>

**31.12.2022    31.12.2021**

### v) Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:

- από LAMDA Development S.A.	-	-
- από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	65.992	-
	<b>65.992</b>	<b>-</b>

### vi) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:

- προς LAMDA Development S.A.	9.844	45.080
- προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	122	125
	<b>9.966</b>	<b>45.205</b>

### vii) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης

Διοικητικό Συμβούλιο:		
- Αμοιβές Δ.Σ. και λοιπές παροχές	-	-
Διευθυντικά Στελέχη:		
- Αμοιβές και λοιπές παροχές	-	-
	-	-

### viii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μερίσματα πληρωτέα προς

- ΤΑΙΠΕΔ	-	-
	-	-

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

**31.12.2022    31.12.2021**

### ix) Δάνεια από συνδεδεμένες επιχειρήσεις:

<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	<b>80.360</b>	-
Δάνεια που ελήφθησαν κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	80.000
Δάνεια που εξοφλήθηκαν	-	-
Τόκος που εξοφλήθηκε	-	-
Τόκος που χρεώθηκε	3.350	360
<b>Υπόλοιπο λήξης</b>	<b>83.710</b>	<b>80.360</b>

Επιπλέον των ανωτέρω συναλλαγών, στα πλαίσια της εκμετάλλευσης του Ακινήτου στο Ελληνικό η Εταιρία σύναψε το 2022 συμβάσεις πώλησης διαμερισμάτων με συνδεδεμένα μέρη ως παρακάτω:

	Συνολικό τίμημα συμβολαίων 01.01.2022 έως 31.12.2022	Συνολικές εισπράξεις 01.01.2022 έως 31.12.2022
Ποσά σε € χιλ.		
- Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου	13.129	2.626
- Διευθυντικά Στελέχη	-	-
	<b>13.129</b>	<b>2.626</b>

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.

## 30. Μερίσματα

Στην επερχόμενη Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, το διοικητικό συμβούλιο δεν θα προτείνει μέρισμα για τη χρήση του 2022.

### 31. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε, κατά το οικονομικό έτος 2022 και 2021, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2022	1.1.2021
	έως 31.12.2022	έως 31.12.2021
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	72	65
Αμοιβές για το ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό	50	40
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>122</b>	<b>105</b>

### 32. Μεταγενέστερα γεγονότα

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

Τον Μάρτιο 2023, η Εταιρία υπέγραψε τις ακόλουθες συμφωνίες στο πλαίσιο της στρατηγικής συνεργασίας μεταξύ της Lamda Development S.A. και της ΤΕΜΕΣ Α.Ε. (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 (brandedresidences) με ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα. Η εν λόγω ανάπτυξη θα βρίσκεται δίπλα στην προνομιακή παράκτια οικιστική ζώνη υπερπολυτελών κατοικιών (TheCoveVillas και TheCoveResidences). 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 εταιρία BELT Riviera A.E. ελέγχεται κατά 70% από την ΤΕΜΕΣ Α.Ε. και 30% από την Εταιρία.
- 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 (brandedresidences) με ανεμπόδιση 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 εταιρία MALT Riviera A.E. ελέγχεται κατά 70% από την ΤΕΜΕΣ Α.Ε. και 30% από την Εταιρία.

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 η Εταιρία προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης 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 ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. 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,

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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 Μάιο 2023 ολοκληρώθηκε η διαδικασία για την επιλογή της Κοινοπραξίας, η οποία θα αναλάβει την ανέγερση του Πύργου Κατοικιών στη Μαρίνα (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 BELT Riviera A.E., η οποία έχει συσταθεί από την TEMES A.E. και την Εταιρία, υπέγραψε συμφωνία με το Mandarin Oriental Hotel Group για τη διαχείριση του Mandarin Oriental, Athens. Πρόκειται για το νέο ξενοδοχείο και τις πολυτελείς κατοικίες / διαμερίσματα (branded residences) που θα αναπτυχθούν στο παράκτιο μέτωπο του Ελληνικού, με ορίζοντα έναρξης λειτουργίας το καλοκαίρι του 2027. Σύμφωνα με τον επικαιροποιημένο σχεδιασμό, η επένδυση περιλαμβάνει ξενοδοχείο 5 αστέρων με 123 δωμάτια και σουίτες, καθώς και 17 επώνυμες πολυτελείς κατοικίες / διαμερίσματα (branded residences), με μοναδική θέα στον Σαρωνικό κόλπο και άμεση πρόσβαση στη θάλασσα. Το ξενοδοχείο θα προσφέρει την υψηλής ποιότητας φιλοξενία για την οποία είναι γνωστή η Mandarin Oriental, καθώς και πολλαπλές γαστρονομικές επιλογές κι εμπειρίες αναψυχής. Επίσης, θα διαθέτει εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους συναντήσεων και εκδηλώσεων, απέχοντας μόλις λίγα λεπτά από την κοσμοπολίτικη περιοχή της Μαρίνας του Άγιου Κοσμά. Το Spa του Mandarin Oriental, Athens θα φέρει την υπογραφή του Ομίλου Mandarin Oriental και θα περιλαμβάνει θεραπείες ευεξίας και ομορφιάς, εμπνευσμένες από την Ελλάδα. Με σύγχρονο σχεδιασμό υψηλής αισθητικής και μια προνομιακή παραθαλάσσια τοποθεσία στην καρδιά της Αθηναϊκής Ριβιέρας, το Mandarin Oriental, Athens θα αποτελέσει έναν πραγματικά μοναδικό προορισμό για όλους τους επισκέπτες.

Τον Ιούνιο 2023 η LAMDA DEVELOPMENT S.A. ανακοίνωσε ότι, αναφορικά με την απόκτηση της Εταιρίας, καταβλήθηκε από τη HELLINIKON GLOBAL I S.A., 100% θυγατρική της LAMDA DEVELOPMENT S.A., 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 2023 η LAMDA DEVELOPMENT S.A. 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 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.

Μαρούσι, 29 Ιουνίου 2023

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ &  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

**ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ**  
ΑΔΤ ΑΒ510661

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ Γ. ΚΑΡΑΤΟΠΟΥΖΗ**  
ΑΔΤ Ξ 152463

**ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ Γ. ΜΑΡΙΝΟΣ**  
ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α' ΤΑΞΗΣ  
0120695