

ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.



THE ELLINIKON

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021
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 2021

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 2022	11
Ε. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ	14
ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	15
Z. ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	15
II. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	128
III. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021	21
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	21
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	22
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	22
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	23
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	25
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	26
1. Γενικές πληροφορίες	26
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	27
2.1 Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	27
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	29
2.3 Αναταξινομήσεις	31
2.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος	31
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα	32
2.6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	33
2.7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	34
2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	34
2.9 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	34
2.10 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	37
2.11 Αποθέματα	37
2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	38
2.13 Μετοχικό κεφάλαιο	38
2.14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	38
2.15 Δανεισμός	38
2.16 Κόστη δανεισμού	39
2.17 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία	39
2.18 Παροχές στο προσωπικό	40
2.19 Επιχορηγήσεις	41
2.20 Προβλέψεις	41
2.21 Αναγνώριση εσόδων	41
2.22 Μισθώσεις	42
2.23 Διανομή μερισμάτων	43
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	43
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	43
3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου	47
3.3 Επιμέτρηση εύλογης αξίας	47
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	48
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	48
4.2 Καθοριστικές κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	49
5. Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)	49
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	49
7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	51
8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	51
9. Αποθέματα	52
10. Μισθώσεις	52
11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	53
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	54
13. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	54
14. Μετοχικό κεφάλαιο	55
15. Λοιπά αποθεματικά	56
16. Δάνεια	56
17. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	58
18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	58
19. Προβλέψεις για έργα υποδομής	59

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

20.	Αναβαλλόμενη φορολογία	59
21.	Πωλήσεις	61
22.	Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	61
23.	Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων	61
24.	Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	62
25.	Χρηματοοικονομικό κόστος	62
26.	Φόρος εισοδήματος	62
27.	Ανειλημμένες υποχρεώσεις	64
28.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	64
29.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	64
30.	Μερίσματα	65
31.	Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	65
32.	Μεταγενέστερα γεγονότα	66

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

Ι. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1.1.2021 – 31.12.2021

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 2021.

Α. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η ένατη εταιρική κατά σειρά και περιλαμβάνει τη χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2021 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2021.

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 2021.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τα βασικά οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας κατά τη χρήση από 01.01.2021 έως 31.12.2021 έχουν ως ακολούθως:

ΚΑΘΑΡΗ ΑΞΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (NAV)		
	31.12.2021	31.12.2020
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ εκατ.)	984,3	6,0

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
<i>(ποσά σε € εκατ.)</i>	31.12.2021	31.12.2020
Ταμειακά Διαθέσιμα	43,2	7,5
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	1.726,4	0,4
Σύνολο Ενεργητικού	1.785,2	10,5
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	958,1	6,0
Συνολικός Δανεισμός	80,4	-
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	715,4	-
Σύνολο Υποχρεώσεων	827,1	4,5

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ		
	31.12.2021	31.12.2020
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	38,9%	n/a
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	7,7%	n/a

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ		
<i>(ποσά σε € εκατ.)</i>	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Πωλήσεις	6,5	6,0

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

Συνολικά λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων & λοιπών προσαρμογών	(49,8)	1,9
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	129,3	-
Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)	79,5	1,9
Καθαρά Αποτελέσματα (μετά από τόκους και φόρους)	42,7	1,9

Οι πωλήσεις της χρήσης 2021 ανήλθαν σε €6,5 εκατ. έναντι €6,0 εκατ. στη χρήση 2020.

Σε επίπεδο λειτουργικής κερδοφορίας, το Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) της χρήσης 2021 ανήλθε σε €79,5 εκατ. έναντι €1,9 εκατ. στη χρήση 2020. Η επανεκτίμηση, από ανεξάρτητο εκτιμητή, της αξίας μέρους του ενεργητικού (Επενδυτικά Ακίνητα) της Εταιρίας βελτίωσε τα αποτελέσματα της χρήσης 2021 προ φόρων κατά €129,3 εκατ.. Τα κέρδη EBITDA επιβαρύνθηκαν κατά τη χρήση 2021 με συνολικά έξοδα για το έργο του Ελληνικού ύψους περίπου €50 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 κατά την περίοδο πριν από την απόκτηση των μετοχών της Εταιρίας από τον όμιλο Lamda Development), ως αποτέλεσμα της σημαντικής επιτάχυνσης των ρυθμών προετοιμασίας και υλοποίησης του στρατηγικού σχεδίου για το έργο του Ελληνικού. Κατά συνέπεια, τα καθαρά αποτελέσματα της Εταιρίας, μετά από φόρους, ανήλθαν σε κέρδη €42,7 εκατ. έναντι κέρδους €1,9 εκατ. τη χρήση 2020.

Τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας την 31.12.2021 είναι σημαντικά αυξημένα σε σχέση με την 31.12.2020 κυρίως λόγω της εισφοράς μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου των Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων που κατείχε το ΤΑΙΠΕΔ στον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού – Αγίου Κοσμά ποσού €911,2 εκατ..

Παράλληλα οι υποχρεώσεις της Εταιρίας την 31.12.2021 είναι σημαντικά αυξημένες σε σχέση με την 31.12.2020 κυρίως λόγω της αναγνώρισης προβλέψεων, ποσού €635,0 εκατ. σε παρούσα αξία, σχετικά με το εκτιμώμενο κόστος των έργων υποδομής για 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.

Β. 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, των προβλέψεων απομείωσης αξίας αποθέματος, τα κέρδη ή ζημίες από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, αποτέλεσμα από πώληση αποθεμάτων – οικοπέδων και λοιπών έκτακτων ανόργανων αποτιμήσεων και εξόδων.
- 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 κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις, πλέον Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.
- 5. Συνολικός Δανεισμός :** Δάνεια, πλέον Υποχρεώσεις Μισθώσεων.
- 6. Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός:** Συνολικός Δανεισμός, πλέον Προβλέψεις για έργα υποδομής στο Ελληνικό.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

- 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.	31.12.2021	31.12.2020
Ίδια Κεφάλαια	958.096	6.043
Πλέον: Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	26.240	-
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV)	984.336	6.043

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Συνολικά λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (όπως προκύπτει από την εσωτερική πληροφόρηση της Εταιρίας)	(49.851)	1.874
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	129.344	-
Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)	79.493	1.874
Αποσβέσεις	(133)	(64)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	31	99
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(10.475)	(6)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	68.916	1.903

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2021	31.12.2020
Επενδύσεις σε ακίνητα	622.061	-
Αποθέματα	1.009.795	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	22.277	328
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	190	23
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	72.082	-
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	1.726.405	351

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2021	31.12.2020
Δάνεια	80.360	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	20	-
Συνολικός Δανεισμός	80.380	-

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2021	31.12.2020
Συνολικός Δανεισμός	80.380	-
Πλέον: Προβλέψεις για έργα υποδομής στο Ελληνικό	635.009	-
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	715.389	-

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2021	31.12.2020
Συνολικός Δανεισμός	80.380	
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(43.235)	
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	37.145	n/a

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2021	31.12.2020
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	715.389	
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(43.235)	
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων	-	
Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	672.154	n/a

Χρηματοοικονομικοί δείκτες	31.12.2021	31.12.2020
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	38,9%	n/a
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	7,7%	n/a

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

Σημαντικά γεγονότα της χρήσης 2021

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 αναγνωρισθεί 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.

Αναφορικά με το έργο του Ελληνικού και την από 14.11.2014 Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών για την απόκτηση από την 100% θυγατρική της LAMDA DEVELOPMENT S.A., "HELLINIKON GLOBAL I SA" του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., το συνολικό τίμημα αγοράς των μετοχών όπως ορίζεται στην Σύμβαση ανήλθε στο ποσό των €915 εκατ. και η μεταβίβαση των μετοχών έλαβε χώρα στις 25.06.2021. Κατά την ημερομηνία μεταβίβασης καταβλήθηκε ποσό ύψους €300 εκατ., ενώ το υπόλοιπο τίμημα θα καταβληθεί σε βάθος 10ετίας από την ημερομηνία μεταβίβασης με τρόπο που ορίζεται στην Σύμβαση και παραδόθηκε στο ΤΑΙΠΕΔ η Εγγυητική Επιστολή Πιστούμενου Τιμήματος ποσού €347 εκατ..

Τον Ιούνιο 2021 η LAMDA DEVELOPMENT S.A. υπέγραψε συμφωνία στρατηγικής συνεργασίας με την εταιρία FOURLIS. Η εν λόγω συνεργασία αφορά την υλοποίηση εκ μέρους της εταιρίας FOURLIS ενός μοναδικού Εμπορικού Πάρκου Λιανικής ("Retail Park"), μεγέθους 30.000 τ.μ., αποτελούμενο από καταστήματα μεγάλης επιφάνειας ("Big Boxes"). Το Retail Park θα αναπτυχθεί εντός της ανάπτυξης του υπερσύγχρονου εμπορικού κέντρου νέας γενιάς στο Ελληνικό, στην περιοχή της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, το οποίο θα ολοκληρωθεί κατά την πρώτη πενταετή φάση υλοποίησης του έργου του Ελληνικού. Η συνολική επένδυση για τη δημιουργία του Retail Park εκτιμάται σε €55 εκατ. ενώ το κόστος αγοράς, εκ μέρους της εταιρίας FOURLIS, διηρημένων ιδιοκτησιών και του αντίστοιχου ποσοστού συνιδιοκτησίας επί μέρους του οικοδομικού τετραγώνου εντός του οποίου θα αναπτυχθεί το εμπορικό κέντρο, ανέρχεται σε €30 εκατ..

Τον Ιούλιο 2021 η Lamda Development παρουσίασε το παράκτιο μέτωπο του Ελληνικού και τη Riviera Galleria, τον νέο προορισμό στην Αθηναϊκή Ριβιέρα. Η Riviera Galleria θα προσφέρει στους επισκέπτες

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

μία πολύπλευρη και υψηλής αισθητικής εμπειρία αγορών, γαστρονομίας και ψυχαγωγίας, που ανταποκρίνεται στις σύγχρονες διεθνείς τάσεις. Σε 22.000 τ.μ., θα φιλοξενεί κορυφαίους οίκους μόδας, ορισμένοι, εκ των οποίων, έρχονται για πρώτη φορά στην Ελλάδα, αλλά και διεθνώς αναγνωρισμένους Έλληνες σχεδιαστές. Θα προσφέρει, επίσης, σειρά γαστρονομικών προτάσεων υψηλού επιπέδου από διάσημους Έλληνες και ξένους chef, αλλά και πληθώρα πολιτιστικών και ψυχαγωγικών εκδηλώσεων. Σχεδιασμένη από το διεθνούς φήμης αρχιτεκτονικό γραφείο Kengo Kuma and Associates, το οποίο υπογράφει εντυπωσιακά έργα παγκοσμίως, η Riviera Galleria θα είναι ένα από τα τοπόσημα του Ελληνικού, ένα αρχιτεκτονικό σημείο αναφοράς στη νέα μαρίνα του Άγιου Κοσμά και πόλος έλξης για επισκέπτες από την Ελλάδα και όλο τον κόσμο. Ο σχεδιασμός της Lamda Development για την ανάπτυξη της παράκτιας ζώνης του Ελληνικού περιλαμβάνει μία σειρά από εμβληματικά τοπόσημα και σημεία προορισμού, που θα αναδείξουν τη μοναδική φυσική ομορφιά αλλά και τις σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης της Αθηναϊκής Ριβιέρας σε κορυφαίο τουριστικό προορισμό παγκοσμίως για όλο τον χρόνο. Στο παράκτιο μέτωπο θα δημιουργηθεί, μεταξύ άλλων, μία νέα αμμώδης παραλία μήκους 1 χλμ., ελεύθερης πρόσβασης, όπου οι κάτοικοι και οι επισκέπτες της πόλης θα μπορούν να κολυμπήσουν, να αθληθούν και να ψυχαγωγηθούν. Στα έργα εντάσσεται, επίσης, η ανάπτυξη της μαρίνας του Αγίου Κοσμά, η οποία θα αναβαθμιστεί τόσο από πλευράς χωρητικότητας όσο και υπηρεσιών, καθώς και η δημιουργία δύο υψηλών προδιαγραφών ξενοδοχειακών μονάδων σε συνεργασία με τον Όμιλο ΤΕΜΕΣ. Στην ίδια περιοχή θα βρίσκεται και ο Riviera Tower, ο πράσινος ουρανοξύστης μοναδικής αρχιτεκτονικής, σχεδιασμένος από το κορυφαίο αρχιτεκτονικό γραφείο Foster + Partners. Το παράκτιο μέτωπο θα συνδέεται με το Μητροπολιτικό Πάρκο και τις υπόλοιπες περιοχές του Ελληνικού, μέσα από ένα δίκτυο 50 χλμ., που θα περιλαμβάνει διαδρομές περιπάτου, ποδηλάτου και Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. Στόχος της Lamda Development είναι η ανάδειξη του Ελληνικού και της Αθηναϊκής Ριβιέρας σε παγκόσμιο ποιοτικό προορισμό, που θα προσφέρει αξία στους όμορους δήμους, την Αττική και τη χώρα και θα δώσει στους πολίτες νέους ανοιχτούς όμορφους χώρους για να αθληθούν, να ψυχαγωγηθούν, να χαλαρώσουν στο πράσινο με θέα τη θάλασσα.

Τον Ιούλιο 2021 η LAMDA DEVELOPMENT S.A. υπέγραψε συμφωνία με την Τράπεζα Πειραιώς, την πρώτη συμφωνία που αφορά χώρους γραφείων μετά τη μεταβίβαση των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.. Η συμφωνία, όπως αποτυπώνεται στο σχετικό μνημόνιο μεταξύ των δύο μερών, αφορά την απόκτηση από την Τράπεζα Πειραιώς γραφείων συνολικού εμβαδού 40.000 τ.μ., για τη μελλοντική μετεγκατάσταση των κεντρικών γραφείων διοίκησης της Τράπεζας στο υπερσύγχρονο Επιχειρηματικό Κέντρο της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, που θα αναπτύξει η Εταιρία, εντός του Ελληνικού. Την ανάπτυξη των ως άνω ακινήτων υψηλών προδιαγραφών αναλαμβάνει η Εταιρία. Τα έργα θα ολοκληρωθούν εντός της πρώτης πενταετούς φάσης υλοποίησης της επένδυσης στο Ελληνικό, δηλαδή μέσα στο 2025. Η συνολική αξία της εν λόγω συναλλαγής ανέρχεται σε €147 εκατ..

Τον Ιούλιο 2021 η Lamda Development παρουσίασε τα σχέδια του Riviera Tower, του πρώτου πράσινου ουρανοξύστη στη μαρίνα του Άγιου Κοσμά. Ένα από τα πρώτα αρχιτεκτονικά τοπόσημα του Ελληνικού, ο Marina Tower θα αποτελεί το ψηλότερο κτίριο στην Ελλάδα, αλλά και τον πιο ψηλό πράσινο παραθαλάσσιο ουρανοξύστη στη Μεσόγειο. Κορυφαία αρχιτεκτονική αισθητική, πρωτοποριακός σχεδιασμός, πράσινο, νερό, φως και ανεμπόδιση θέα στη θάλασσα είναι τα κύρια χαρακτηριστικά του εμβληματικού αυτού κτιρίου, που θα εντάξει τη χώρα μας στον παγκόσμιο αρχιτεκτονικό αλλά και τουριστικό χάρτη. Το διεθνούς φήμης αρχιτεκτονικό γραφείο Foster+Partners, το οποίο διαθέτει τεράστια εμπειρία στη σχεδίαση ψηλών κτιρίων παγκοσμίως, υπογράφει τη μελέτη και το σχεδιασμό του. Ο πρωτοποριακός σχεδιασμός του Riviera Tower Ο ουρανοξύστης, ύψους 200 μέτρων από την επιφάνεια της θάλασσας, θα διαθέτει 200 διαμερίσματα σε 45 ορόφους. Με την ολοκλήρωσή του, εντός της επόμενης πενταετίας, θα είναι το ψηλότερο κτίριο στην Ελλάδα και ένα από τα συνολικά έξι ψηλά κτίρια που θα ανεγερθούν στο Ελληνικό. Βασικό χαρακτηριστικό της σχεδιαστικής προσέγγισης αποτελεί η δημιουργία ενός αισθητικά λιτού κτιρίου, σε πλήρη εναρμόνιση με τη θάλασσα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του μεσογειακού τοπίου. Ξεχωρίζει η σημαντική παρουσία του πράσινου και του υδάτινου στοιχείου, που ενισχύουν έτσι το βιοκλιματικό χαρακτήρα του κτιρίου. Όλες οι κατοικίες είναι διαμπερείς και προσφέρουν ανεμπόδιση πανοραμική θέα. Κάθε διαμέρισμά του έχει τα πλέον σύγχρονα ποιοτικά χαρακτηριστικά, σε χώρους, παροχές και ανέσεις, εξαιρετικά υλικά κατασκευής, φιλικά προς το περιβάλλον, καθώς και όλες τις προδιαγραφές ενός έξυπνου κτιρίου. Ο Riviera Tower θα είναι ένας από τους πιο πράσινους ουρανοξύστες παγκοσμίως και ένα υπόδειγμα βιώσιμου σχεδιασμού, ενσωματώνοντας τις βέλτιστες περιβαλλοντικές πρακτικές και τα πλέον σύγχρονα διεθνώς πρωτόκολλα ασφάλειας.

Τον Δεκέμβριο 2021 ολοκληρώθηκε η διαδικασία για την επιλογή του Συμβούλου Διαχείρισης Κατασκευής Κτιριακών Έργων (Project Management Consultant for Buildings). Ανάδοχος θα είναι η κοινοπραξία των εταιρειών Mace και Jacobs, εταιρίες διεθνούς φήμης και εμπειρίας σε διαχείριση κατασκευής έργων σημαντικού μεγέθους, οικονομικής αξίας και βαθμού πολυπλοκότητας.

Τον Δεκέμβριο 2021 η Εταιρία σύναψε Μνημόνιο Συνεργασίας (MoU) με την Τράπεζα Eurobank A.E., δυνάμει του οποίου τα μέρη θα εξετάσουν την απόκτηση από την Τράπεζα Eurobank A.E. οικοπέδου (εμβαδού περίπου 18χιλ τ.μ.), χωροθετημένου εντός του Επιχειρηματικού Κέντρου της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, εντός του οποίου θα αναπτυχθεί υπό την επίβλεψη και διαχείριση κατασκευής της Εταιρίας υψηλό κτήριο (πύργος - tower) αμιγούς χρήσης γραφείων συνολικού εμβαδού 40.000 τ.μ. προκειμένου να μεταφερθούν εκεί τα γραφεία της Τράπεζας. Το εν λόγω Μνημόνιο Συνεργασίας (MoU) αποτελεί μία ακόμη συμφωνία για ανάπτυξη χώρων γραφείων στο έργο του Ελληνικού. Ο πύργος γραφείων (tower) εκτιμώμενου ύψους άνω των 100μ., προορίζεται να αποτελέσει ένα ακόμη μοναδικό τοπόσημο (landmark) της συγκεκριμένης περιοχής, και της γενικότερης ανάπτυξης του Ελληνικού. Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο ως άνω Μνημόνιο, εφόσον υπογραφεί η οριστική συμφωνία μεταξύ των μερών, η συνολική επένδυση για την ανάπτυξη του πύργου υπολογίζεται σε €140 εκατ..

Σημαντικά γεγονότα μετά το τέλος της χρήσης 2021 και μέχρι την ημερομηνία ανακοίνωσης των οικονομικών αποτελεσμάτων

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.

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 οικογένειες 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 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 γήπεδα, 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 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 Πεδιον 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, 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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

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 διεξήγε 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 προσέλευσης 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 μαθήτριές 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 επιφανείας περίπου 122 χιλ. τ.μ., με τίμημα €147,5 εκατ.. Στο εν λόγω οικόπεδο θα κατασκευαστεί η εμπορική ανάπτυξη «Vouliagmenis Mall». Η Εταιρία εισέπραξε τον Ιούνιο 2022 ποσό €131,5 εκατ. έναντι του ανωτέρω τιμήματος.

Σημαντικές εξελίξεις σχετικά με το έργο του Ελληνικού

Έργα Υποδομών και πρόδρομες/προπαρασκευαστικές εργασίες

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

- κατασκευαστικές εργασίες για την υπογειοποίηση της Λεωφ. Ποσειδώνος
- εκσκαφές στο ρέμα Τραχώνων
- χωματουργικές εργασίες για την εγκατάσταση του δικτύου υψηλής τάσης
- κατεδάφιση υπαρχόντων διαδρόμων προσγείωσης
- κατασκευή θεμελιώσεων και υπογείων στο κτίριο μετεγκατάστασης συλλόγων ΑΜΕΑ
- εργασίες εξυγίανσης και απορρύπανσης του εδάφους και των υπόγειων υδάτων.

Οικοδομικές άδειες, προεγκρίσεις και πιστοποιήσεις βιώσιμων κτιρίων

- **Riviera Tower:** τον Αύγουστο 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). Τονίζεται ότι το Riviera Tower έχει λάβει από τον Ιούνιο 2022 «χρυσή» (gold) προ-πιστοποίηση (precertification), σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα ταξινόμησης 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.

- **Αθλητικές εγκαταστάσεις στο Μητροπολιτικό Πάρκο:** τον Ιούλιο 2022 υποβλήθηκε για προέγκριση η μελέτη του έργου, ενώ αναμένεται η έκδοσή της εντός του Οκτωβρίου 2022. Περαιτέρω, εκδόθηκε τον Ιούλιο 2022 η Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών όρων (ΑΕΠΟ), βασικό προαπαιτούμενο για την έκδοση της οικοδομικής άδειας του συγκεκριμένου έργου.

Νέες Επιχειρηματικές Συμφωνίες

Στο πλαίσιο της εφαρμογής του επιχειρηματικού σχεδίου για την ανάπτυξη του έργου, η Εταιρία ανακοίνωσε πρόσφατα τις ακόλουθες νέες σημαντικές επιχειρηματικές συμφωνίες:

Ολοκληρωμένο Τουριστικό Θέρετρο με Καζίνο (Integrated Resort Casino - IRC): Το Σεπτέμβριο 2022, υπεγράφη μεταξύ της ΕΛΛΗΝΙΚΟ (100% θυγατρική της Εταιρίας) και της εταιρίας ΕΚΑΖ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ, η Σύμβαση Ακινήτου για την παραχώρηση στην ΕΚΑΖ 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. 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 ΕΚΑΖ 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.

Προκαταβολές Πελατών για τη μελλοντική απόκτηση ιδιοκτησιών σε Οικιστικές Αναπτύξεις

- **Οικόπεδα για Βίλες (The Cove Villas):** έχει ήδη εξασφαλιστεί το ενδιαφέρον αγοραστών για το σύνολο των οικοπέδων. Τον Ιούλιο 2022 ολοκληρώθηκε η αγοραπωλησία των πρώτων δύο (2) οικοπέδων και εισπράχθηκε το 50% του συνολικού τιμήματος της αγοραπωλησίας. Τα κατ’ εκτίμηση συνολικά έσοδα κατά τη διάρκεια της Φάσης Α΄ από την πώληση των οικοπέδων υπολογίζονται σε περίπου €190 εκατ., με την ολοκλήρωση των αντίστοιχων αγοραπωλησιών. Το κόστος κατασκευής αναλαμβάνεται από τους αγοραστές, ενώ η διαχείριση της μελέτης και της κατασκευής από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ.
- **Riviera Tower:** αναφορικά με τις κρατήσεις για τη μελλοντική απόκτηση διαμερισμάτων επί του πύργου κατοικιών στο Παράκτιο Μέτωπο, έχουν ήδη κατατεθεί προκαταβολές πελατών για περίπου 90% της πωλούμενης επιφάνειας. Η υπογραφή των πρώτων συμβολαίων αγοραπωλησίας αναμένεται να ξεκινήσει μέσα στο Δ΄ Τρίμηνο 2022. Με την υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας εισπράττεται το 20% της αξίας συναλλαγής. Τα κατ’ εκτίμηση συνολικά έσοδα κατά τη διάρκεια της Φάσης Α΄ για το σύνολο των διαμερισμάτων ανέρχονται σε περίπου €600 εκατ., με την ολοκλήρωση των αντίστοιχων αγοραπωλησιών.
- **Condos (The Cove Residences):** αναφορικά με τις κρατήσεις για τη μελλοντική απόκτηση διαμερισμάτων στα συγκροτήματα πολυτελών κατοικιών / διαμερισμάτων (condos) στο Παράκτιο Μέτωπο, έχουν ήδη κατατεθεί προκαταβολές πελατών για περίπου ¾ της πωλούμενης επιφάνειας. Τα κατ’ εκτίμηση συνολικά έσοδα κατά τη διάρκεια της Φάσης Α΄ για το σύνολο των condos ανέρχονται σε περίπου €270 εκατ., με την ολοκλήρωση των αντίστοιχων αγοραπωλησιών.

Δ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2022

Επιπτώσεις Εξάπλωσης Κορωνοϊού COVID-19

Η εξάπλωση της πανδημίας του κορωνοϊού (COVID-19) είχε και συνεχίζει να έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια όσο και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, αλλά με επιβραδυνόμενους ρυθμούς. Οι κυβερνήσεις προχώρησαν σε προγράμματα εμβολιασμού, επιβάλλοντας μέτρα περιορισμού όταν είναι απαραίτητο, ενώ δημοσιονομικές δράσεις αναπτύχθηκαν στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στην Ελλάδα, έχοντας ως στόχο τον περιορισμό των πιθανών αρνητικών οικονομικών επιπτώσεων. Ωστόσο σε παγκόσμιο αλλά και εγχώριο επίπεδο υπάρχει σταδιακή χαλάρωση στους περιορισμούς που είχαν επιβληθεί για τον περιορισμό της πανδημίας καθώς επιτυγχάνεται το κρίσιμο επίπεδο ανοσίας. Η Εταιρία συνεχίζει να παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19. Ο βαθμός στον οποίο η Εταιρία θα επηρεαστεί από την COVID-19 στα προσεχή τρίμηνα του 2022 θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από τις πιθανές μελλοντικές εξελίξεις της πανδημίας. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων και των επισκεπτών της Μαρίνας του Αγ. Κοσμά ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές για την διασφάλιση της αποφυγής δυσάρεστων συνεπειών από την πανδημία COVID-19.

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης

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 ενέργειας, που παρατηρείται το τελευταίο διάστημα στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα λόγω της ενεργειακής κρίσης, δεν επηρέασε σημαντικά τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας το 2021. Ο Όμιλος LAMDA Development θα προχωρήσει το αμέσως επόμενο διάστημα σε ανοιχτό μειοδοτικό διαγωνισμό προς κάλυψη των αναγκών του σε ηλεκτρική ενέργεια. Λόγω των πολύ υψηλών τιμών στην χονδρεμπορική αγορά ηλεκτρισμού, ο Όμιλος εξετάζει όλα τα ενδεχόμενα ώστε η επιβάρυνση να είναι όσο το δυνατόν μικρότερη για τον ίδιο τον Όμιλο αλλά και για τους πελάτες/συνεργάτες του στα ακίνητα του. 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. Αναφορικά με το έργο στο Ελληνικό, το επιχειρηματικό πλάνο περιλαμβάνει προβλέψεις αύξησης του κόστους κατασκευής με βάση τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) καθώς επίσης και προβλέψεις πληθωρισμού. Να σημειωθεί ότι το έργο του Ελληνικού είναι στην αρχική του φάση και τυχόν αυξήσεις κατασκευαστικού κόστους καθώς και πληθωριστικές πιέσεις δύναται να αντισταθμιστούν από αναπροσαρμογές μελλοντικών αξιών πώλησης.

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 Πύργου Κατοικιών της Μαρίνας 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 2021.

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 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.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

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 31.12.2021 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 ποσά του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις. Κατά την 31.12.2021, 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 2021 και 2020.

Κίνδυνος επιτοκίου

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρία δεν ήταν εκτεθειμένη στον κίνδυνο μεταβολής επιτοκίου καθώς το σύνολο του δανεισμού της αποτελεί ενδοοικιακή 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 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.

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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

αλληλόχρεων λογαριασμών με συστημικά τραπεζικά ιδρύματα και της συνετής διαχείρισης των διαθέσιμων. Η ρευστότητα της Εταιρίας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Η Διοίκηση βασιζόμενη στα υφιστάμενα επίπεδα ρευστών διαθέσιμων 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

Αναλυτικότερες γνωστοποιήσεις σχετικά με τον κίνδυνο ρευστότητας παρουσιάζονται στη σημείωση [3](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021.

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, αντανακλώντας την επιτυχή εφαρμογή των μεταρρυθμιστικών δεσμεύσεων. Επιπλέον, οι θετικές προοπτικές ενισχύονται από τα κεφάλαια του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Ευρωπαϊκής Ένωσης που αναμένεται να ενδυναμώσουν την οικονομική ανάπτυξη μέσω εκτενών επενδύσεων. Ωστόσο, το ύψος του διαθέσιμου εισοδήματος και της ιδιωτικής κατανάλωσης με τη σειρά τους επηρεάζονται από τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα, όπως το ΑΕΠ, τα επίπεδα της ανεργίας, πληθωρισμού και τα ποσοστά φορολόγησης. Ως εκ τούτου, μια πιθανή χειροτέρευση των προαναφερθέντων δεικτών σε συνδυασμό με μία επιδείνωση του οικονομικού κλίματος ή/και της καταναλωτικής εμπιστοσύνης, μπορεί να οδηγήσουν σε μείωση της αγοραστικής δραστηριότητας και της σχετικής δαπάνης των πελατών της Εταιρίας.

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

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

Οι παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου γνωστοποιούνται επίσης στη σημείωση [3](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021.

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 31.12.2021 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 2021. Σημειώνεται ότι οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη είναι ενδοομιλικές και δεν υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη εκτός Ομίλου Lamda Development.

Ζ. ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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.

Το έργο στο Ελληνικό

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. Η πιστοποίηση κατά ISO 14001:2015 του Σ.Π.Δ έχει προγραμματιστεί για το 2022.

Το Τμήμα Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρίας είναι υπεύθυνο για την ανάπτυξη, εφαρμογή και παρακολούθηση των στόχων και πρωτοβουλιών καθ' όλη τη διάρκεια του κύκλου ζωής του έργου του Ελληνικού (σχεδιασμός, κατασκευή και λειτουργία), προκειμένου να διασφαλιστούν οι ευρύτεροι στρατηγικοί στόχοι βιώσιμης ανάπτυξης της LAMDA Development.

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.

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 πλειοψηφία 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.

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, το Τμήμα Βιώσιμης Ανάπτυξης, το Τμήμα Αρχαιολογίας, αλλά και τις επιμέρους διευθύνσεις Κατασκευών.

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

Τόσο το 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.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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 πολιτική της ίσης μεταχείρισης χωρίς διάκριση φύλου, ηλικίας, θρησκείας ή εθνικότητας, ισχύει - χωρίς ωστόσο να εξαντλείται - στους τομείς των προσλήψεων, της εκπαίδευσης, των αμοιβών και της καταγγελίας των συμβάσεων εργασίας.

Η Εταιρία δεσμεύεται στα διεθνή πρότυπα για την πολυμορφία και την ισότητα των ευκαιριών. Παρέχει ίσες ευκαιρίες για όλους τους εργαζόμενους και τους υποψηφίους, σε όλα τα επίπεδα της ιεραρχίας, ανεξάρτητα από τη φυλή, το χρώμα, τη θρησκεία, την καταγωγή, το φύλο, τον σεξουαλικό προσανατολισμό, την ηλικία, την αναπηρία, την οικογενειακή κατάσταση, ή οποιοδήποτε άλλο χαρακτηριστικό προστατεύεται από το νόμο και απαγορεύει ρητά κάθε διάκριση ή παρενόχληση με βάση αυτούς τους παράγοντες.

Όλες οι αποφάσεις που αφορούν την πρόσληψη, την προαγωγή, την κατάρτιση, την αξιολόγηση της απόδοσης, τις αμοιβές και παροχές, τις μετακινήσεις, τα πειθαρχικά παραπτώματα, και τις απολύσεις είναι απαλλαγμένα από όποια παράνομη διάκριση.

Η εποικοδομητική αξιοποίηση της διαφορετικότητας και ποικιλομορφίας, ο σεβασμός και η απόδοση αξίας στις ατομικές διαφορές και η δημιουργία ενός δίκαιου και αξιοκρατικού περιβάλλοντος εργασίας για όλους ανεξαιρέτως τους εργαζόμενους αποτελεί για την Εταιρία βασικό στοιχείο για την επίτευξη των στρατηγικών της στόχων και την ανάπτυξή της.

Ανάπτυξη Προσωπικού και Συστήματα Εκπαίδευσης

Η Εταιρία έχει ως προτεραιότητα την ανάπτυξη των ανθρώπων της και την εξέλιξή τους. Μέσα από θεσμοθετημένες διαδικασίες αναδεικνύονται οι καλύτεροι εργαζόμενοι που αναλαμβάνουν διευρυμένα καθήκοντα ή υψηλότερες θέσεις, διασφαλίζοντας έτσι την ανάπτυξη των εργαζομένων, την αξιοκρατία και την επιτυχία της εταιρίας.

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.

Υγεία και Ασφάλεια

Η δημιουργία ενός περιβάλλοντος υγείας και ασφάλειας στην εργασία, μέσω μιας συντονισμένης προσπάθειας διοίκησης και προσωπικού, αποτελούν βασική προτεραιότητα της Εταιρίας, καθώς συμβάλλουν αποτελεσματικά στην ανάπτυξη και την πρόοδο της επιχείρησης. Για το λόγο αυτό επενδύει σταθερά στον τομέα αυτό.

Τα κύρια μέτρα που λαμβάνει η Εταιρία στον τομέα αυτό είναι:

- Διεξάγει αξιολογήσεις επικινδυνότητας σε θέματα υγείας και ασφάλειας.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

- Κάνει συστηματικές μετρήσεις στην ποιότητα του αέρα, στο επίπεδο θορύβου και στην καταλληλότητα φωτισμού στις εγκαταστάσεις της.
- Έχει καταρτίσει σχέδιο εκκένωσης των γραφείων και έχει δημιουργήσει ειδικές ομάδες από εργαζόμενους που είναι υπεύθυνοι για την εφαρμογή του σχεδίου και διεξάγει ασκήσεις εκκένωσης κτηρίων δυο φορές τον χρόνο.
- Εκπαιδεύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα πυρασφάλειας, διαχείρισης καταστάσεων έκτακτης ανάγκης, παροχής πρώτων βοηθειών

Υποκαταστήματα

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

Μαρούσι, 26 Οκτωβρίου 2022

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Οδυσσέας 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 2021, 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 2021, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

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

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

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

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

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

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «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».



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

Αθήνα, 27 Οκτωβρίου 2022
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Σωκράτης Λεπτός-Μπούρτζη
ΑΜ ΣΟΕΛ 41541

III. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	31.12.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	622.061	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	22.277	328
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	190	23
Αποθέματα	9	760.473	-
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	10	72.082	-
Λοιπές απαιτήσεις	11	94	94
		1.477.177	445
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	9	249.322	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	15.416	2.545
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		14	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	43.235	7.545
		307.987	10.090
Σύνολο ενεργητικού		1.785.164	10.535
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	915.000	3.800
Λοιπά αποθεματικά	15	423	338
Κέρδη εις νέον		42.673	1.905
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		958.096	6.043
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	16	80.360	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	20	26.240	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	10	12	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	169	-
Προβλέψεις για έργα υποδομής	19	479.554	-
		586.335	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	85.270	3.660
Μερίσματα πληρωτέα		-	832
Υποχρεώσεις μισθώσεων	10	8	-
Προβλέψεις για έργα υποδομής	19	155.455	-
		240.733	4.492
Σύνολο υποχρεώσεων		827.068	4.492
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		1.785.164	10.535

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 68 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Πωλήσεις	21	6.463	5.971
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	6	129.344	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	22	(3.021)	(1.027)
Αποσβέσεις	7,8,10	(133)	(64)
Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων	23	(41.188)	-
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	24	(12.105)	(3.070)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		79.360	1.810
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	31	99
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	(10.475)	(6)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		68.916	1.903
Φόρος εισοδήματος	26	(26.243)	-
Κέρδη/(ζημιές) χρήσης		42.673	1.903
Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)	5	79.493	1.874

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Κέρδη/(ζημιές) χρήσης		42.673	1.903
Αναλογιστικές (ζημιές), μετά από φόρους	17	(10)	-
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		(10)	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		42.663	1.903

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 68 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2020		3.800	241	1.931	5.972
<u>Συνολικά εισοδήματα:</u>					
Κέρδη χρήσης		-	-	1.903	1.903
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα:					
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		-	-	1.903	1.903
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>					
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	15	-	97	(97)	-
Διανομή μερισμάτων		-	-	(1.832)	(1.832)
<u>Σύνολο συναλλαγών με μετόχους χρήσης:</u>		-	97	(1.929)	(1.832)
31 Δεκεμβρίου 2020		3.800	338	1.905	6.043

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 68 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 68 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	Σημείωση	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Κέρδη/(ζημιές) χρήσης		42.673	1.903
Προσαρμογές για:			
Φόρο εισοδήματος	25	26.243	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	6	(129.344)	-
Αποσβέσεις	7,8,10	133	64
Απομείωση απαιτήσεων	11	1.417	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	10.475	6
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	(31)	(99)
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού	17	155	
Προβλέψεις		-	167
		(48.279)	2.041
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων		(23.253)	-
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων		(14.288)	243
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων		81.596	319
		44.055	562
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(4.224)	2.603
Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	6,7,8,10	(37.459)	(64)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		31	65
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες		(37.428)	1
Ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(12)	(6)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους		(2.642)	(1.738)
Ανάληψη δανείων	16	80.000	-
Αποπληρωμή μισθωμάτων	10	(4)	
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων		-	
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		77.342	(1.744)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		35.690	860
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	12	7.545	6.685
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	12	43.235	7.545
Μη ταμειακές συναλλαγές			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου δια εισφοράς σε είδος (περιουσιακών στοιχείων)	14	911.200	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 68 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 2021, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρίας είναι η μητροπολιτική ανάπτυξη της έκτασης του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού, όπου η Εταιρία θα αναπτύξει κατοικίες, ξενοδοχεία, εμπορικούς χώρους, γραφεία, πολιτιστικά και προπονητικά κέντρα, ενημερωτικά και κέντρα υγείας, λοιπές υποδομές, μητροπολιτικό πάρκο 2 εκατ. τ.μ., καθώς και την ανάπτυξη της παράκτιας γραμμής μήκους 3,5 χιλιομέτρων, συμπεριλαμβανομένης της εκμετάλλευσης των 337 θέσεων στη Μαρίνα του Αγίου Κοσμά.

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

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

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

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

Η Εταιρία είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 115936901000, εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37^Α, 15123 Μαρούσι, και διατηρεί υποκατάστημα στη Μαρίνα Αγίου Κοσμά στην περιοχή Ελληνικό Αττικής. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας είναι www.hellinikon.com. Η εταιρία HELLINIKON GLOBAL I S.A. είναι ο άμεσος ιδιοκτήτης της Εταιρίας κατά 100%. Η HELLINIKON GLOBAL I S.A. είναι 100% θυγατρική της LAMDA DEVELOPMENT S.A.. Η εταιρία Consolidated Lamda Holdings S.A. η οποία έχει έδρα το Λουξεμβούργο, κατά την 31.12.2021 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 26 Οκτωβρίου 2022 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, καθώς και τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την χρηματοδότηση της αξιοποίησης του ακινήτου στο Ελληνικό εντός του 2021 και τον Απρίλιο του 2022 (σημείωση [16](#)).

Επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19 για το έτος 2021

Η πανδημία COVID-19 δεν επηρέασε σημαντικά τις δραστηριότητες της Εταιρίας για τη χρήση 2021.

Η Εταιρία συνεχίζει να παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων και των επισκεπτών της Μαρίνας του Αγ. Κοσμά, ενώ συμμορφώνεται άμεσα με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές

Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια. Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεων της λαμβάνοντας υπόψη και τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την χρηματοδότηση της αξιοποίησης του ακινήτου στο Ελληνικό (σημείωση [16](#)).

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 2021. 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 σε σχέση με την πανδημία του Κορωνοϊού COVID-19 και τα επακόλουθα έκτακτα μέτρα περιορισμού αυτού που επηρέασαν την οικονομική δραστηριότητα σε παγκόσμιο επίπεδο, 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.

Προβλεπόμενη εξέλιξη για το έτος 2022

Επιπτώσεις Εξάπλωσης Κορωνοϊού COVID-19

Η εξάπλωση της πανδημίας του κορωνοϊού (COVID-19) είχε και συνεχίζει να έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια όσο και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, αλλά με επιβραδυνόμενους ρυθμούς. Οι κυβερνήσεις προχώρησαν σε προγράμματα εμβολιασμού, επιβάλλοντας μέτρα περιορισμού όταν είναι απαραίτητο, ενώ δημοσιοοικονομικές δράσεις αναπτύχθηκαν στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στην Ελλάδα, έχοντας ως στόχο τον περιορισμό των πιθανών αρνητικών οικονομικών επιπτώσεων. Ωστόσο σε παγκόσμιο αλλά και εγχώριο επίπεδο υπάρχει σταδιακή χαλάρωση στους περιορισμούς που είχαν επιβληθεί για τον περιορισμό της πανδημίας καθώς επιτυγχάνεται το κρίσιμο επίπεδο ανοσίας. Η Εταιρία συνεχίζει να παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19. Ο βαθμός στον οποίο η Εταιρία θα επηρεαστεί από την COVID-19 στα προσεχή τρίμηνα του 2022 θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από τις πιθανές μελλοντικές

εξελιξείς της πανδημίας. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων και των επισκεπτών της Μαρίνας του Αγ. Κοσμά ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές για την διασφάλιση της αποφυγής δυσάρεστων συνεπειών από την πανδημία COVID-19.

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης

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 ενέργειας, που παρατηρείται το τελευταίο διάστημα στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα λόγω της ενεργειακής κρίσης, δεν επηρέασε σημαντικά τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας. Ο Όμιλος LAMDA Development θα προχωρήσει το αμέσως επόμενο διάστημα σε ανοιχτό μειοδοτικό διαγωνισμό προς κάλυψη των αναγκών του σε ηλεκτρική ενέργεια. Λόγω των πολύ υψηλών τιμών στην χονδρεμπορική αγορά ηλεκτρισμού, ο Όμιλος εξετάζει όλα τα ενδεχόμενα ώστε η επιβάρυνση να είναι όσο το δυνατόν μικρότερη για τον ίδιο τον Όμιλο αλλά και για τους πελάτες/συνεργάτες του στα ακίνητα του. 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. Αναφορικά με το έργο στο Ελληνικό, το επιχειρηματικό πλάνο περιλαμβάνει προβλέψεις αύξησης του κόστους κατασκευής με βάση τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) καθώς επίσης και προβλέψεις πληθωρισμού. Να σημειωθεί ότι το έργο του Ελληνικού είναι στην αρχική του φάση και τυχόν αυξήσεις κατασκευαστικού κόστους καθώς και πληθωριστικές πιέσεις δύναται να αντισταθμιστούν από αναπροσαρμογές μελλοντικών αξιών πώλησης.

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 Πύργου Κατοικιών της Μαρίνας 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 2021.

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.

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 2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2020/1434 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ τις 9^{ης} Οκτωβρίου 2020, L 331/20 – 12/10/2020)

Η τροποποίηση παρέχει τις μισθωτές (αλλά όχι τις εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Αυτή η τροποποίηση δεν επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2021/25 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 13ης Ιανουαρίου 2021, L 11/7 -14/1/2021)

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

Τον Αύγουστο του 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σε διάφορα Πρότυπα ΔΠΧΑ (ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» και ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»). Το πακέτο τροποποιήσεων συμπληρώνει αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνεται στις επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις όταν μια Εταιρεία αντικαθιστά το παλιό σημείο αναφοράς (benchmark) επιτοκίου με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των διατραπεζικά προσφερόμενων επιτοκίων (IBOR). Οι τροποποιήσεις σε αυτήν την τελική φάση αφορούν:

- αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές: μια Εταιρεία δεν θα χρειαστεί να αποαναγνωρίσει ή να προσαρμόσει τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων για αλλαγές που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση, αλλά αντ' αυτού θα ανανεώσει το πραγματικό (effective) επιτόκιο για να αντικατοπτρίζει την αλλαγή στο εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς (benchmark),
- λογιστική αντιστάθμισης: μια εταιρεία δεν θα χρειαστεί να διακόψει τη λογιστική αντιστάθμισής της μόνο επειδή δημιουργεί αλλαγές που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση, εάν η αντιστάθμιση πληροί άλλα κριτήρια λογιστικής αντιστάθμισης, και
- γνωστοποιήσεις: μια εταιρεία θα απαιτείται να γνωστοποιήσει πληροφορίες σχετικά με νέους κινδύνους που προκύπτουν από τη μεταρρύθμιση και πώς διαχειρίζεται τη μετάβαση σε εναλλακτικά επιτόκια αναφοράς. Αυτές οι τροποποιήσεις δεν επηρεάζουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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 2022 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρία νωρίτερα.

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. Αυτή η τροποποίηση δεν αναμένεται να επηρεάσει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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 εταιρεία να αφαιρεί από το κόστος των ενσώματων ακίνητοποιήσεων ποσά που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Αντ' αυτού, μια εταιρεία 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 αναγνωρισθεί 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 αποαγγώριση 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 αφαιρέσει 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 αυτή την περίοδο αξιολογεί την επίδραση αυτών των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

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

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. 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 αναβάλλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μιας 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 μιας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονίσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων.

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.

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 δεν έχει ακόμη αξιολογήσει την επίδραση της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

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 δεν έχει ακόμη αξιολογήσει την επίδραση της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

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

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 εταιρεία 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να επηρεάσουν την Εταιρία. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους και τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις 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. Επιπλέον, στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών οι «Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα» και οι «Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων» έχουν αναταξινομηθεί από τις Λειτουργικές δραστηριότητες στις Χρηματοδοτικές δραστηριότητες ώστε να αποτυπώνεται πιο αντιπροσωπευτικά το τρέχον χρηματοδοτικό προφίλ της Εταιρίας, σύμφωνα με το ΔΛΠ 7.

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 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 αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

Αν η χρήση ενός αποθέματος μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Γενικότερα, αναταξινομήσεις 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 ζημία 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 (ζημία απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Σε περίπτωση διαγραφής παγίων που έχουν απαξιωθεί πλήρως, η αναπόσβεστη αξία αυτών καταχωρείται ως ζημία στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές 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 ζημία απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο ανάλογα με την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται έως 5 έτη.

2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

Οι ζημιές 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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

SPPI. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτοί οι χρεωστικοί τίτλοι επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Κέρδη ή ζημίες 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 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 31.12.2021 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 31.12.2021 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 επιμετρώνται στην εύλογη αξία, η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης περιορίζεται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου και της τιμής άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης.

(δ) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

Η Εταιρία έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από 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 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης εφόσον υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμφηφισμού 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 ολοκλήρωση τους στα οικόπεδα και κτίρια προς πώληση.

Οικόπεδα και κτίρια προς πώληση

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

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

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

Προβλέψεις απομείωσης

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

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

Χρονική ταξινόμηση ακινήτων υπό ανάπτυξη

Τα αποθέματα που αφορούν ακίνητα υπό ανάπτυξη ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό όταν η πώληση τους αναμένεται να συμβεί εντός του συνήθους κύκλου λειτουργίας της Εταιρίας. Ειδικότερα στην περίπτωση των αποθεμάτων της έκτασης στο Ελληνικό, ως συνήθης κύκλος λειτουργίας ορίζεται η πρώτη φάση της επενδυτικής περιόδου. 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 απαλλάσσόταν 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 αδειάς

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

(γ) 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.

(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 εισπραξής 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

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

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 2021 και 2020.

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 2021 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.

(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 31.12.2021 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)	31.12.2021	31.12.2020
B2	38.076	1.874
B3	5.153	286
Caa3	1	1.029
N/A	-	4.355
	43.230	7.543

Τα υπόλοιπα ποσά του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις. Κατά την 31.12.2021, 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.

(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 2021

	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Σύνολο δανείων ¹	-	86.273	-	-	86.273
Υποχρεώσεις μισθώσεων ²	8	8	2	-	20
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ³	58.682	-	-	-	58.682
	58.690	86.281	2	-	144.977

31 Δεκεμβρίου 2020

	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Σύνολο δανείων ¹	-	-	-	-	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων ²	-	-	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ³	2.584	-	-	-	2.584
	2.584	-	-	-	2.584

¹ Το «Σύνολο δανείων» περιλαμβάνει τα υπόλοιπα των δανείων (ανεξόφλητο κεφάλαιο) συμπεριλαμβανομένων των μελλοντικών συμβατικών τόκων μέχρι τη λήξη τους, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει του ΔΠΧΑ 9. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ρών 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 ρών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου και 31 Δεκεμβρίου 2021, αντίστοιχα.

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

³ Αφορούν υπόλοιπα υποχρεώσεων 31.12.2021 και 31.12.2020 της έχουν αναγνωριστεί της αντίστοιχες Καταστάσεις Οικονομικής Θέσης αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται τα «Έσοδα επομένων χρήσεων», οι «Προκαταβολές πελατών», 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.

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

Αναφορικά με τα (β) και (γ) παραπάνω η LAMDA DEVELOPMENT S.A. συνεχίζει με τις αντισυμβαλλόμενες τράπεζες την οριστικοποίηση των συμβατικών κειμένων.

Προκαταβολές Πελατών για τη μελλοντική απόκτηση ιδιοκτησιών σε Οικιστικές Αναπτύξεις του Έργου στο Ελληνικό

- **Οικόπεδα για Βίλες (The Cove Villas):** έχει ήδη εξασφαλιστεί το ενδιαφέρον αγοραστών για το σύνολο των οικοπέδων. Τον Ιούλιο 2022 ολοκληρώθηκε η αγοραπωλησία των πρώτων δύο (2) οικοπέδων και εισπράχθηκε το 50% του συνολικού τιμήματος της αγοραπωλησίας. Τα κατ' εκτίμηση συνολικά έσοδα κατά τη διάρκεια της Φάσης Α' από την πώληση των οικοπέδων υπολογίζονται σε περίπου €190 εκατ., με την ολοκλήρωση των αντίστοιχων αγοραπωλησιών. Το κόστος κατασκευής αναλαμβάνεται από τους αγοραστές, ενώ η διαχείριση της μελέτης και της κατασκευής από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ.
- **Riviera Tower:** αναφορικά με τις κρατήσεις για τη μελλοντική απόκτηση διαμερισμάτων επί του πύργου κατοικιών στο Παράκτιο Μέτωπο, έχουν ήδη κατατεθεί προκαταβολές πελατών για περίπου 90% της πωλούμενης επιφάνειας. Η υπογραφή των πρώτων συμβολαίων αγοραπωλησίας αναμένεται να ξεκινήσει μέσα στο Δ' Τρίμηνο 2022. Με την υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας εισπράττεται το 20% της αξίας συναλλαγής. Τα κατ' εκτίμηση συνολικά έσοδα κατά τη διάρκεια της Φάσης Α' για το σύνολο των διαμερισμάτων ανέρχονται σε περίπου €600 εκατ., με την ολοκλήρωση των αντίστοιχων αγοραπωλησιών.
- **Condos (The Cove Residences):** αναφορικά με τις κρατήσεις για τη μελλοντική απόκτηση διαμερισμάτων στα συγκροτήματα πολυτελών κατοικιών / διαμερισμάτων (condos) στο Παράκτιο Μέτωπο, έχουν ήδη κατατεθεί προκαταβολές πελατών για περίπου ¾ της πωλούμενης επιφάνειας. Τα κατ' εκτίμηση συνολικά έσοδα κατά τη διάρκεια της Φάσης Α' για το σύνολο των condos ανέρχονται σε περίπου €270 εκατ., με την ολοκλήρωση των αντίστοιχων αγοραπωλησιών.

Οι παραπάνω εξελίξεις σχετικά με το δανεισμό, τις πωλήσεις οικοπέδων για τις εμπορικές αναπτύξεις «Vouliagmenis Mall» και «Riviera Galleria» (σημείωση [32](#)), καθώς και τις κρατήσεις για πωλήσεις οικιστικών 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, γεγονότα 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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

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 και του Ομίλου σε σχέση με εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας τους από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

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

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

Σύμφωνα με όμοιες πρακτικές του κλάδου η Εταιρία παρακολουθεί τα κεφάλαια με βάση το δείκτη μόχλευσης (gearing ratio). Ο εν λόγω δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τον Συνολικό Δανεισμό με τα Συνολικά Ίδια Κεφάλαια πλέον το Συνολικό Δανεισμό. Ο Συνολικός δανεισμός υπολογίζεται ως το Σύνολο των «Δανείων» (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος), πλέον των «Υποχρεώσεων μισθώσεων» (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος). Τα «Συνολικά Ίδια κεφάλαια» όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Το 2021 όπως και το 2020, η στρατηγική της Εταιρίας ήταν να διατηρήσει το δείκτη μόχλευσης (gearing ratio) στο βέλτιστο επίπεδο.

Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio):

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2021	31.12.2020
Δάνεια	80.360	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	20	-
Συνολικός δανεισμός	80.380	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	958.096	6.043
Συνολικός δανεισμός + Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.038.476	6.043
Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio)	7,7%	n/a

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 εκτιμωμένα κόσθη 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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

αποθεμάτων που κατείχε την 31 Δεκεμβρίου 2021 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:

	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
EBITDA	79.493	1.874
Αποσβέσεις	(133)	(64)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	31	99
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(10.475)	(6)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	68.916	1.903
Φόρος εισοδήματος	(26.243)	-
Καθαρά κέρδη/(ζημιές)	42.673	1.903

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Κατά την 31.12.2021 σύμφωνα με την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρίας που διενεργήθηκε από ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ανήλθε σε €622,1 εκατ..

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2021	31.12.2020
1 Ιανουαρίου	-	-
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	129.344	-
Κεφαλαιουχικές δαπάνες επενδύσεων σε ακίνητα	19.158	-
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 19)	15.023	-
31 Δεκεμβρίου	622.061	-

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:

- Καταστήματα λιανικής και παροχής υπηρεσιών, καθώς και χώρων στάθμευσης.
- Τουριστικές και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, καθώς και χώρους αναψυχής, θέρετρα, καζίνο και χώρους αθλητικών εγκαταστάσεων.
- Γραφεία και εγκαταστάσεις εκπαίδευσης και έρευνας, όπως σχολεία, πανεπιστήμια, ερευνητικά κέντρα και λοιπές σχετικές εγκαταστάσεις.
- 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 €129,3 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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

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
	31.12.2021	31.12.2021
Επενδύσεις σε Ακίνητα	6,75%-11,42%	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 ¹	Μεταβολή κατασκευαστικού κόστους ²	
	-0,50%	+0,50%	-0,50%	+0,50%	+12 μήνες	-15%	+15%
	Επίπτωση στις αποτιμήσεις	88,6	(80,9)	60,2	(60,2)	(11,6)	39,5

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

² Με βάση την έκθεση του ανεξάρτητου εκτιμητή, το κατασκευαστικό κόστος που έχει στηριχτεί η ως άνω επίπτωση από την μεταβολή του +/- 15% βασίζεται στο επιχειρηματικό πλάνο 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, βάσει 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 την εκτίμηση του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, το έργο στο Ελληνικό απλώνεται σε μια μακρά χρονική περίοδο και κατά το χρονικό σημείο που τα ακίνητα θα είναι διαθέσιμα προς χρήση η κατάσταση στην αγορά θα έχει ομαλοποιηθεί. Επομένως, η πανδημία κορωνοϊού COVID-19 δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις προοπτικές και την απόδοση του έργου στο Ελληνικό.

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, 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 31.12.2021.

7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε € χιλ.	Εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση ¹	Σύνολο
Κόστος κτήσης					
1 Ιανουαρίου 2020	198	52	321	-	571
Προσθήκες	1	2	51	-	54
31 Δεκεμβρίου 2020	199	54	372	-	625
1 Ιανουαρίου 2021	199	54	372	-	625
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
Μεταφορές	(199)	199	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	-	293	514	21.828	22.635
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2020	(78)	(28)	(133)	-	(239)
Αποσβέσεις χρήσης	(19)	(6)	(33)	-	(58)
31 Δεκεμβρίου 2020	(97)	(34)	(166)	-	(297)
1 Ιανουαρίου 2021	(97)	(34)	(166)	-	(297)
Αποσβέσεις χρήσης	-	(28)	(33)	-	(61)
Μεταφορές	97	(97)	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	-	(159)	(199)	-	(358)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	102	20	206	-	328
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	-	134	316	21.828	22.277

¹ Οι «προσθήκες» στις «Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση» ποσού €13,1 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 31.12.2021.

8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε € χιλ.	Λογισμικό	Σύνολο
Κόστος κτήσης		
1 Ιανουαρίου 2020	70	70
Προσθήκες	10	10
31 Δεκεμβρίου 2020	80	80
1 Ιανουαρίου 2021	80	80
Προσθήκες	172	172
31 Δεκεμβρίου 2021	252	252
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2020	(52)	(52)
Αποσβέσεις χρήσης	(5)	(5)
31 Δεκεμβρίου 2020	(57)	(57)
1 Ιανουαρίου 2021	(57)	(57)
Αποσβέσεις χρήσης	(5)	(5)
31 Δεκεμβρίου 2021	(62)	(62)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020	23	23
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021	190	190

9. Αποθέματα

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2021	31.12.2020
Ακίνητα υπό ανάπτυξη	1.009.795	-
Σύνολο	1.009.795	-
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	760.473	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	249.322	-
Σύνολο	1.009.795	-

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

Ακίνητα υπό ανάπτυξη

Υπόλοιπο 31.12.2020	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου - εισφορά σε είδος (σημείωση 14)	560.850
Κόστος υποδομών κατά την απόκτηση των μετοχών της Εταιρίας από την HELLINIKON GLOBAL I S.A. (σημείωση 19)	402.172
Κόστος ανάπτυξης	12.772
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 19)	34.001
Υπόλοιπο 31.12.2021	1.009.795

Στα αποθέματα που έχουν ταξινομηθεί στο κυκλοφορούν ενεργητικό, περιλαμβάνονται οικόπεδα υπό ανάπτυξη, ποσού €249,3 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 €760,5 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 των αποθεμάτων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις την 31.12.2021.

10. Μισθώσεις

Στα «Ακίνητα υπό ανάπτυξη», οι μισθώσεις αναφέρονται στις εκτάσεις γης με δικαίωμα επιφανείας για 99 χρόνια ύψους €72.062 χιλ., από το οποίο ποσό €12.350 χιλ. αφορά σε ενσώματα πάγια και €59.712 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 01.01–31.12.2021 παρουσιάζονται στον κατωτέρω:

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητα υπο ανάπτυξη		Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
	Ενσώματα πάγια	Αποθέματα		
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2021	-	-	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου - εισφορά σε είδος (σημείωση 14)	12.413	59.712	-	72.125
Προσθήκες	-	-	24	24
Αποσβέσεις	(63)	-	(4)	(67)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2021	12.350	59.712	20	72.082

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρία κατά την 1.1.2021 και 31.12.2021 έχουν ως εξής:

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

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων 31.12.2021 είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως :

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	31.12.2021
Μέχρι 1 έτος	8
Από 1 έως 2 έτη	8
Από 3 έως 5 έτη	4
Μετά από 5 έτη	-
Σύνολο	20

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

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	31.12.2021	31.12.2020
Πελάτες	60.533	59.970
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(58.963)	(57.627)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	1.570	2.343
Προκαταβολές και λοιποί χρεώστες	1.391	648
ΦΠΑ εισπρακτέο	12.509	16
Έξοδα επόμενων χρήσεων	607	64
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	-	52
Μείον: Απομείωση λοιπών απαιτήσεων	(566)	(484)
Σύνολο	15.510	2.639
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	94	94
Κυκλοφορούν ενεργητικό	15.416	2.545
Σύνολο	15.510	2.639

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

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	58.112	57.399
Χρέωση/(πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	1.417	713
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	59.529	58.112

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

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 2021 και την 31 Δεκεμβρίου 2020 παρατίθεται παρακάτω:

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

	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2020	60.670	-	60.670
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής (ζημιάς)	(58.111)	-	(58.111)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2020	2.559	-	2.559
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2020	80	-	80
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2020	2.639	-	2.639

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 2021 η Εταιρία κατ' εφαρμογή του ΔΠΧ 9 αναγνώρισε προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς συνολικού ποσού €1.417 χιλ. που αφορούν εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2021	31.12.2020
Διαθέσιμα σε τράπεζες	33.230	6.815
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	10.000	729
Διαθέσιμα στο ταμείο	5	1
Σύνολο	43.235	7.545

Η Εταιρία δεν σχημάτισε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας των τραπεζικών διαθεσίμων, καθώς ο κίνδυνος ζημιάς λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της είναι επουσιώδης. 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

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2021	31.12.2020
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος:		
Πελάτες	1.570	2.343
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	825	216
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	43.235	7.545

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2021	31.12.2020
<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων</u>		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων στο αποσβεσμένο κόστος:		
Προμηθευτές	8.617	2.425
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	45.205	-
Προκαταβολές πελατών	22.700	69
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	1.036	66
Δάνεια	80.360	-

14. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε € χιλ.	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
1 Ιανουαρίου 2020	38.000	3.800
31 Δεκεμβρίου 2020	38.000	3.800
1 Ιανουαρίου 2021	38.000	3.800
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9.112.000	911.200
31 Δεκεμβρίου 2021	9.150.000	915.000

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται την 31.12.2021 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..

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

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

Ποσά σε € χιλ.	Τακτικό αποθεματικό	Σωρευμένα αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020	241	-	241
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	97	-	97
31 Δεκεμβρίου 2020	338	-	338
1 Ιανουαρίου 2021	338	-	338
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	95	-	95
Αναλογιστικές (ζημιές), μετά από φόρους	-	(10)	(10)
31 Δεκεμβρίου 2021	433	(10)	423

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 σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού επί των πραγματοποιηθέντων κερδών της χρήσης ύψους €95 χιλ. (31.12.2020: €97 χιλ.).

16. Δάνεια

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 29)	80.360	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	80.360	-
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	-	-
Συνολικός δανεισμός	80.360	-

Η μεταβολή του δανεισμού αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	-	-
Δάνεια που ελήφθησαν κατά τη διάρκεια της χρήσης	80.000	-
Αποπληρωμή δανεισμού	-	-
Τόκοι που εξοφλήθηκαν	-	-
Τόκοι που χρεώθηκαν	360	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	80.360	-

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.

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.

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.

Αναφορικά με τα (β) και (γ) παραπάνω η LAMDA DEVELOPMENT S.A. συνεχίζει με τις αντισυμβαλλόμενες τράπεζες την οριστικοποίηση των συμβατικών κειμένων.

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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

Ημερομηνία Μεταβίβασης) ≤ 35%, Loan to Cost (Έτος 4 και έπειτα από την Ημερομηνία Μεταβίβασης) ≤ 30%.

17. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

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

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	31.12.2021	31.12.2020
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	169	-
Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων προγράμματος	-	-
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομική Θέσης	169	-

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

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	31.12.2021	31.12.2020
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		
Αναγνώριση προϋπηρεσίας	20	-
Ζημία / (κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	1.222	-
Ενδοομιλική μεταφορά προσωπικού	136	-
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	1.378	-

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

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	31.12.2021	31.12.2020
Επανακαταμετρήσεις		
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	8	-
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	5	-
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	13	-

Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	31.12.2021	31.12.2020
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης	-	-
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(1.222)	-
Ζημία / (κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	1.222	-
Αναγνώριση προϋπηρεσίας	20	-
Ενδοομιλική μεταφορά προσωπικού	136	-
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	13	-
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - λήξη χρήσης	169	-

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

	31.12.2021	31.12.2020
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,66%	-
Πληθωρισμός	2,20%	-
Μελλοντικές αυξήσεις συντάξεων	2,20%	-
Αναμενόμενη διάρκεια προγράμματος παροχών (έτη)	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 αποχώρησής του.

18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	31.12.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	8.617	2.425
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 29)	45.205	-
Έσοδα επομένων χρήσεων	2.838	944
Δεδουλευμένα έξοδα	3.825	93
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη	1.049	63
Προκαταβολές πελατών	22.700	69
Λοιπές υποχρεώσεις	1.036	66
Σύνολο	85.270	3.660

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

Μακροπρόθεσμες	-	-
Βραχυπρόθεσμες	85.270	3.660
Σύνολο	85.270	3.660

Σημαντική επίδραση στη μεταβολή των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων συγκριτικά με την 31.12.2020 αποτελεί η έναρξη της κατασκευαστικής περιόδου της ανάπτυξης του ακινήτου στο Ελληνικό (συμπεριλαμβανομένων των ποσών οφειλόμενων σε συνδεδεμένα μέρη, προερχόμενα κυρίως από μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων για το έργο στο Ελληνικό), καθώς και οι 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>	31.12.2021	31.12.2020
Προβλέψεις εκτιμώμενου κόστους έργων υποδομής	635.009	-
Μακροπρόθεσμες	479.554	-
Βραχυπρόθεσμες	155.455	-
Σύνολο	635.009	-

Εκτιμώμενο κόστος έργων υποδομής

Κατά την 31.12.2021 το εκτιμώμενο από τη Διοίκηση της Εταιρίας 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 €635,0 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.	590.528
Αναλώσεις της περιόδου	(15.322)
Προσθήκες περιόδου λόγω αναθεωρημένου προϋπολογισμού	49.700
Χρηματοοικονομικό έξοδο (σημείωση 25)	10.103
Υπόλοιπο 31.12.2021	635.009

Το ποσό €590.528 χιλ. αφορά την παρούσα αξία των προβλέψεων κατά την ημερομηνία απόκτησης των μετοχών της Εταιρίας από την HELLINIKON GLOBAL I S.A. χρησιμοποιώντας συντελεστή προεξόφλησης 3,4%. Η υποχρέωση αυτή έχει αναγνωρισθεί ως μέρος του κόστους των υπό ανάπτυξη περιουσιακών στοιχείων στις Επενδύσεις σε ακίνητα (€17.499 χιλ.), στα Αποθέματα (€363.474 χιλ.) και στα Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων (€48.555 χιλ.).

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 2021	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Προβλέψεις για έργα υποδομής	155.455	110.536	150.198	218.820	635.009

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)»

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

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

Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	31.12.2021	31.12.2020
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(28.500)	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	2.260	-
	(26.240)	-

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>	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	-	-
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(26.243)	-
Χρέωση στα ίδια κεφάλαια	3	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	(26.240)	-

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:

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	Επενδύσεις σε ακίνητα	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020	-	-	-	-
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	-	-	-	-
1 Ιανουαρίου 2021	-	-	-	-
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	28.455	45	-	28.500
31 Δεκεμβρίου 2021	28.455	45	-	28.500

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Προβλέψεις εκτιμώμενου κόστου έργων υποδομής	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020	-	-	-
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	-	-	-
1 Ιανουαρίου 2021	-	-	-
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	34	2.223	2.257
31 Δεκεμβρίου 2021	37	2.223	2.260

Η Εταιρία δεν έχει σχηματίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για σωρευμένες φορολογικές ζημιές 31.12.2021 ύψους περίπου €47 εκατ., καθώς δεν πληρούνταν στην ημερομηνία αναφοράς οι προϋποθέσεις του ΔΛΠ 12.

21. Πωλήσεις

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Υπηρεσίες ελλιμενισμού	5.928	5.015
Λοιπές δραστηριότητες	535	956
Σύνολο	6.463	5.971

22. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Μισθοί και ημερομίσθια	(2.359)	(816)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(333)	(186)
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (σημείωση 17)	(155)	-
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(174)	(25)
Σύνολο	(3.021)	(1.027)
Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της χρήσης	172	31

23. Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων

Οι Υπηρεσίες και μεταχρέωση διαφόρων προκαταρκτικών εξόδων από συνδεδεμένα μέρη ποσού €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 31.12.2021.

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

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(3.430)	(1.430)
Τηλεπικοινωνίες	(34)	(21)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(33)	(44)
Ασφάλιστρα	(212)	(94)
Έξοδα κίνησης / ταξιδίων	(30)	(8)
Δαπάνες πληροφορικής και λοιπές συντηρήσεις	(179)	(68)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(3.199)	(39)
Φόροι - τέλη	(231)	(238)
Προβλέψεις απομείωσης	(1.417)	(713)
Δωρεά στο Ελληνικό Δημόσιο για τον COVID-19	(2.000)	-
Λοιπά	(1.340)	(415)
Σύνολο	(12.105)	(3.070)

Η αύξηση των λοιπών εξόδων εκμετάλλευσης στη χρήση 2021 συγκρινόμενη με την αντίστοιχη περίοδο του 2020 οφείλεται στην επιτάχυνση της υλοποίησης του έργου στο Ελληνικό μετά την απόκτηση των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. την 25.06.2021.

25. Χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
Χρηματοοικονομικά έξοδα:		
- Τόκοι δανείων από συνδεδεμένα μέρη	(360)	-
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(12)	(6)
- Τόκοι μισθώσεων	-	-
- Χρηματοοικονομικό έξοδο σχετιζόμενο με την πρόβλεψη για έργα υποδομής (σημείωση 19)	(10.103)	-
	<u>(10.475)</u>	<u>(6)</u>
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές	-	-
	<u>(10.475)</u>	<u>(6)</u>
Έσοδα τόκων	31	99
	<u>31</u>	<u>99</u>
Σύνολο	(10.444)	93

Δεν έχει πραγματοποιηθεί κεφαλαιοποίηση κόστους δανεισμού κατά τις χρήσεις 2021 και 2020.

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 2021 σε 22% (2020: 24%).

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 2021

42, του Ν.3943/2011, όσο και αυτών της παρ. 13, του άρθρου 2, του Ν.3986/2011 καθ' όσον το μετοχικό κεφάλαιο της ανήκε εξ' ολοκλήρου στο ΤΑΙΠΕΔ.

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2021	1.1.2020
	έως 31.12.2021	έως 31.12.2020
Φόρος εισοδήματος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (σημείωση 20)	(26.243)	-
Σύνολο	(26.243)	-

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

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2021	1.1.2020
	έως 31.12.2021	έως 31.12.2020
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	68.916	1.903
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(15.162)	(457)
Ζημιές για τις οποίες δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	(11.081)	-
Φόροι	(26.243)	-

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 2020, ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2021 ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων του 2021. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2015 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 2015 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2021, 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 έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 31.12.2021, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

27. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Αναφορικά με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό την 31.12.2021 είχαν αναληφθεί από την Εταιρία και δεν είχαν ακόμη εκτελεστεί κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις για υπηρεσίες αρχιτεκτονικών μελετών, project management καθώς και εργολαβιών κατασκευής ύψους €46,5 εκατ., που αφορούν σε έργα που έχουν ταξινομηθεί ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2021
Αποθέματα	30.786
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.451
Ενσώματα πάγια	8.287
Σύνολο	46.524

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

Την 22.09.2022 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 €300,2 εκατ. και €3,5 εκατ. αντίστοιχα για το έργο της αξιοποίησης του ακινήτου στο Ελληνικό.

Την 31.12.2020 δεν υπήρχαν δεσμεύσεις της Εταιρίας για επένδυση κεφαλαίου που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεστεί.

28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

Απαιτήσεις	31.12.2021	31.12.2020
Εγγυήσεις για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	-	272
Εγγυητικές επιστολές προκαταβολής	191	-
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων	547	-
	738	272

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 31.12.2021 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.	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
i) Έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών προς		
- LAMDA Development S.A.	-	-
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
	-	-
ii) Αγορές υπηρεσιών και παγίων από		
- LAMDA Development S.A.	89.438	-
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	126	-
	89.564	-

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

iii) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης

Διοικητικό Συμβούλιο:			
- Αμοιβές Δ.Σ. και λοιπές παροχές		81	227
Διευθυντικά Στελέχη:			
- Αμοιβές και λοιπές παροχές		1.613	129
		1.694	356

iv) Έξοδα από τόκους δανείων:

- από LAMDA Development S.A.		360	-
- από λοιπά συνδεδεμένα μέρη		-	-
		360	-

31.12.2021 31.12.2020

v) Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:

- από LAMDA Development S.A.		-	-
- από λοιπά συνδεδεμένα μέρη		-	-
		-	-

vi) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:

- προς LAMDA Development S.A.		45.080	-
- προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη		125	-
		45.205	-

vii) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης

Διοικητικό Συμβούλιο:			
- Αμοιβές Δ.Σ. και λοιπές παροχές		-	3
Διευθυντικά Στελέχη:			
- Αμοιβές και λοιπές παροχές		-	2
		-	5

viii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μερίσματα πληρωτέα προς

- ΤΑΙΠΕΔ		-	832
		-	832

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

31.12.2021 31.12.2020

ix) Δάνεια από συνδεδεμένες επιχειρήσεις:

Υπόλοιπο έναρξης		-	-
Δάνεια που ελήφθησαν κατά τη διάρκεια της χρήσης		80.000	-
Δάνεια που εξοφλήθηκαν		-	-
Τόκος που εξοφλήθηκε		-	-
Τόκος που χρεώθηκε		360	-
Υπόλοιπο λήξης		80.360	-

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 μερίσμα για τη χρήση του 2021.

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που έλαβε χώρα στις 22.06.2021 ενέκρινε τη διανομή μερισμάτων συνολικού ποσού €1.810 χιλ. τα οποία καταβλήθηκαν τον Ιούνιο 2021.

31. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε, κατά το οικονομικό έτος 2021 και 2020, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2021	1.1.2020
	έως 31.12.2021	έως 31.12.2020
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	65	28
Αμοιβές για το ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό	40	7
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	-	5
Σύνολο	105	40

32. Μεταγενέστερα γεγονότα

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

- 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.
- 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 Πλάκα, 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 (σημείωση [16](#)).
- 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 γήπεδα, 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 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 Πεδίο 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, 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.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

- 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 διεξήγε 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 προσέλευσης 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 μαθήτριές 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 επιφανείας περίπου 122 χιλ. τ.μ., με τίμημα €147,5 εκατ.. Στο εν λόγω οικόπεδο θα κατασκευαστεί η εμπορική ανάπτυξη «Vouliagmenis Mall». Η Εταιρία εισέπραξε τον Ιούνιο 2022 ποσό €131,5 εκατ. έναντι του ανωτέρω τιμήματος. Εντός του τετάρτου τριμήνου 2022, αναμένεται η Εταιρία να υπογράψει με την LAMDA RIVIERA S.M.S.A. (100% θυγατρική της LAMDA DEVELOPMENT S.A.) συμφωνία πώλησης ποσοστού 100% του δικαιώματος επιφανείας επί γεωτεμαχίου εμβαδού περίπου 131 χιλ. τ.μ. ευρισκόμενου εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, στη Ζώνη Ανάπτυξης ΠΜ-Α1, εντός του οποίου θα κατασκευαστεί συγκρότημα κτιρίων με καταστήματα χρήσης εμπορίου, αναψυχής και υπηρεσιών (Riviera Galleria).
- Τον Αύγουστο 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). Τονίζεται ότι το Riviera Tower έχει λάβει από τον Ιούνιο 2022 «χρυσή» (gold) προ-πιστοποίηση (precertification), σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα ταξινόμησης 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.
- Τον Σεπτέμβριο 2022, υπεγράφη μεταξύ της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και της εταιρίας ΕΚΑΖ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ Α.Ε., η Σύμβαση Ακινήτου για την παραχώρηση στην ΕΚΑΖ 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. 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 ΕΚΑΖ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ, η οποία κυρώθηκε με νόμο από την Βουλή των Ελλήνων (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.

Μαρούσι, 26 Οκτωβρίου 2022

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

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

ΟΔΥΣΣΕΑΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ
ΑΔΤ ΑΒ510661

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ Γ. ΚΑΡΑΤΟΠΟΥΖΗ
ΑΔΤ Ξ 152463

ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ Γ. ΜΑΡΙΝΟΣ
ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α' ΤΑΞΗΣ
0120695