

LAMDA Development S.A.



**Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση
(με βάση το άρθρο 5 του Ν.3556/2007)**

Για την περίοδο από 1 Ιανουάριου έως 30 Ιουνίου 2025

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	2
II. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
A. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ.....	3
B. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ»)	10
Γ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	16
Δ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ Β' ΕΞΑΜΗΝΟ 2025.....	19
Ε. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ.....	24
ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	25
III. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ	26
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Εταιρική και Ενοποιημένη).....	26
Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική και Ενοποιημένη).....	27
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική και Ενοποιημένη).....	28
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2025	29
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2024	30
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) 2025.....	31
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) 2024.....	32
Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη).....	33
Σημειώσεις επί της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης	35
1. Γενικές πληροφορίες.....	35
2. Σύνοψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών	35
2.1 Βάση σύνταξης των ανέλεγκτων ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρίας	35
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	37
3. Διαχείριση κινδύνων και επιμέτρηση εύλογης αξίας	40
α) Διαχείριση κινδύνων	40
β) Επιμέτρηση εύλογης αξίας	43
4. Πληροφόρηση κατά τομέα	44
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	50
6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	56
7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	57
8. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες	59
9. Αποθέματα	64
10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	66
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	69
12. Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα.....	69
13. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία.....	70
14. Δάνεια.....	71
15. Μισθώσεις.....	71
16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	81
17. Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	83
18. Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	83
19. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	84
20. Πωλήσεις.....	86
21. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα.....	88
22. Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)	88
23. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος	89
24. Φόρος εισοδήματος.....	89
25. Δεσμεύσεις	91
26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	91
27. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	93
28. Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή	96
29. Ίδιες μετοχές	96
30. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	99
31. Συγκρίσιμα στοιχεία	99
32. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς	100
IV. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	102
V. ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	106

Στην ιστοσελίδα της Εταιρίας www.lamdadev.com αναρτώνται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι εκθέσεις ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή και οι εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου των ανωνύμων εταιριών, που ενσωματώνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

**Ι. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «LAMDA DEVELOPMENT S.A.»
(Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ.2 του Ν.3556/2007)**

Δηλώνουμε ότι εξ' όσων γνωρίζουμε:

α. η συνημμένη συνοπτική εξαμηνιαία χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρίας και του Ομίλου της «LAMDA Development – Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (εφεξής «LAMDA DEVELOPMENT S.A.» ή «Εταιρία») για τη περίοδο από 1η Ιανουαρίου 2025 έως την 30η Ιουνίου 2025, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού, την καθαρή θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο («Όμιλος»), σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007,

β. η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007,

γ. η συνημμένη Συνοπτική Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση είναι εκείνη που εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «LAMDA DEVELOPMENT S.A.» την 17η Σεπτεμβρίου 2025 και έχει δημοσιοποιηθεί με την ανάρτηση της στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.lamdadev.com.

Μαρούσι, 17 Σεπτεμβρίου 2025

Οι Δηλούντες

Στέφανος Α. Κοτσώλης
Πρόεδρος Δ.Σ.

Οδυσσεύς Ε. Αθανασίου
Διευθύνων Σύμβουλος

Ευγενία Γ. Παϊζη
Μέλος Δ.Σ.

II. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «LAMDA Development S.A.»
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 01.01.2025 – 30.06.2025

Υποβάλλουμε προς τους ενδιαφερόμενους, την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση του πρώτου εξαμήνου 2025 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, καθώς και την παρούσα έκθεση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Ιουνίου 2025.

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «LAMDA Development – Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (εφεξής «LAMDA DEVELOPMENT S.A.» ή «Εταιρία») έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις 1/434/03.07.2008 και 7/448/11.10.2007 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

A. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται. Οι ορισμοί και υπολογισμοί των ΕΔΜΑ παρουσιάζονται στο επόμενο εδάφιο Β της παρούσας Έκθεσης. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει ΕΔΜΑ τα οποία δεν ορίζονται ή δεν προσδιορίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»). Ο Όμιλος θεωρεί ότι αυτά τα μεγέθη είναι σχετικά και αξιόπιστα για την αξιολόγηση της οικονομικής απόδοσης και της θέσης του Ομίλου, ωστόσο δεν υποκαθιστούν τα χρηματοοικονομικά μεγέθη σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ.

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη για τον Όμιλο κατά την περίοδο από 01.01.2025 έως 30.06.2025, λαμβάνοντας υπόψιν τους ΕΔΜΑ όπως παρουσιάζονται στο επόμενο εδάφιο Β της παρούσας Έκθεσης, έχουν ως ακολούθως:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ			
<i>(ποσά σε € εκατ.)</i>	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024	% μεταβολή
Πωλήσεις	310,7	246,4	+26%
Συνολικά λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών έργου Ελληνικού	39,6	6,9	+5.7x
LAMDA MALLS Group EBITDA (Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα ομίλου Εμπορικών κέντρων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	40,9	39,2	+4%
EBITDA Μαρίνες (Λειτουργικά αποτελέσματα Μαρινών προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	10,0	9,8	+2%
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	82,1	42,4	+1.9x
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων ¹	136,9	7,3	
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού	13,7	0,2	
Κέρδος αποτίμησης λοιπών ακινήτων	0,5	(0,6)	
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	0,1	(0,1)	
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις και επενδυτικών ακινήτων	3,4	4,1	
Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου	236,6	53,4	+4.4x
Καθαρά Αποτελέσματα (μετά από τόκους, φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας)	127,9	(18,7)	

¹ Συμπεριλαμβάνονται τα εν λειτουργία εμπορικά κέντρα The Mall Athens, Mediterranean Cosmos, Golden Hall και Designer Outlet Athens, καθώς και οι εμπορικές αναπτύξεις The Ellinikon Mall και Riviera Galleria.

Οι **Ενοποιημένες Πωλήσεις** του Ομίλου στο Α' Εξάμηνο 2025 ανήλθαν σε **€311 εκατ.**, παρουσιάζοντας **αύξηση κατά 26%** έναντι του Α' Εξαμήνου 2024 (€246 εκατ.).

Τα **Ενοποιημένα Λειτουργικά κέρδη (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών** για το Α' Εξάμηνο 2025 παρουσίασαν **κέρδη €82 εκατ.**, **αυξημένα 1.9 φορές** έναντι των κερδών €42 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2024.

- **Εμπορικά Κέντρα:** τα Λειτουργικά αποτελέσματα προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (Retail EBITDA) του Α' Εξαμήνου 2025 ύψους €46 εκατ. για τα 4 εν λειτουργία Εμπορικά Κέντρα αποτελούν νέο ιστορικό υψηλό (αύξηση 4% έναντι του Α' Εξαμήνου 2024). Ο συνεχιζόμενος ισχυρός ρυθμός αύξησης της λειτουργικής κερδοφορίας EBITDA οφείλεται κυρίως στην αύξηση των βασικών μισθωμάτων (αύξηση 6% έναντι της αντίστοιχης περιόδου το 2024) και των εσόδων στάθμευσης (αύξηση 9% έναντι της αντίστοιχης περιόδου το 2024). Τα Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών του νέου ομίλου LAMDA MALLS αυξήθηκαν 4% έναντι του Α' εξαμήνου 2024, στα €41 εκατ..
- **Μαρίνες:** τα Λειτουργικά κέρδη (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών αυξήθηκαν 2%, έναντι του Α' εξαμήνου 2024, στα €10 εκατ., επιτυγχάνοντας νέο ιστορικό ρεκόρ. Τα λειτουργικά κέρδη (EBITDA) της Μαρίνας Φλοίσβου αυξήθηκαν 8%, έναντι του Α' Εξαμήνου 2024, στα €8,5 εκατ.. Η ισχυρή αυτή επίδοση οφείλεται κυρίως στη σταθερή ζήτηση για τις δύο mega yacht Μαρίνες (οι οποίες καταγράφουν μέγιστη πληρότητα στις μόνιμες θέσεις ελλιμενισμού), στα αυξημένα έσοδα από τέλη διερχόμενων σκαφών, όπως επίσης και στις ετήσιες συμβατικές αυξήσεις στα τέλη ελλιμενισμού.
- **Έργο στο Ελληνικό:** η σημαντική αύξηση των εσόδων από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων, λόγω της επιτάχυνσης του ρυθμού εφαρμογής/υλοποίησης του στρατηγικού σχεδίου, της προόδου των κατασκευαστικών εργασιών και της λογιστικής αναγνώρισης εσόδων βάσει εκπλήρωσης σχετικών υποχρεώσεων, είναι ο κύριος παράγοντας επίτευξης λειτουργικής κερδοφορίας το Α' Εξάμηνο 2025. Τα Λειτουργικά αποτελέσματα EBITDA προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών ανήλθαν σε κέρδη €39,6 εκατ. αυξημένα 5.7 φορές έναντι του Α' Εξαμήνου 2024.

Τα **Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου** για το Α' Εξάμηνο 2025 εμφάνισαν **κέρδη €237 εκατ.** αυξημένα 4.4 φορές έναντι των κερδών €53 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2024. Τα εν λόγω αποτελέσματα περιλαμβάνουν τη θετική επίπτωση συνολικού ποσού €151 εκατ. (έναντι θετικής επίπτωσης €7 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2024), βάσει εκτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές της αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων του Ομίλου την 30.06.2025 (Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων και λοιπών ακινήτων καθώς και των Επενδυτικών Ακινήτων που περιλαμβάνονται στο έργο του Ελληνικού). Επίσης, στο Α' Εξάμηνο 2025 καταγράφηκαν κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις και επενδυτικών ακινήτων συνολικού ποσού €3,4 εκατ. έναντι €4,1 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2024.

Τα **ενοποιημένα καθαρά αποτελέσματα, μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας**, για το Α' Εξάμηνο 2025 παρουσίασαν **κέρδη €128 εκατ.**, έναντι ζημιών €19 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2024. Επισημαίνεται ότι τα εν λόγω αποτελέσματα περιλαμβάνουν την επιβάρυνση σχετικά με χρηματοοικονομικά έξοδα που δεν έχουν ταμειακή επίπτωση και αφορούν στη λογιστική επιμέτρηση μελλοντικών υποχρεώσεων² σχετικά με το έργο στο Ελληνικό (αρνητική επίπτωση €21 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2025 έναντι €21 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2024).

Η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV)** την 30.06.2025 ανήλθε σε **€1,59 δις** (ήτοι **€9,22 ανά μετοχή**), **αυξημένη** κατά περίπου €139 εκατ. έναντι της 31.12.2024.

Οι **συνολικές εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων** ξεπέρασαν τους στόχους και ανήλθαν σε **€1,4 δις** από την έναρξη του έργου του Ελληνικού μέχρι την 25.08.2025.

Οι **Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες** του Ομίλου το Α' Εξάμηνο 2025 **αυξήθηκαν κατά 12%** στα **€142 εκατ.**, έναντι του Α' Εξαμήνου 2024.

Τα **Συνολικά Ταμειακά Διαθέσιμα του Ομίλου** την 30.06.2025 αυξήθηκαν κατά €27 εκατ. στα **€706 εκατ.** έναντι της 31.12.2024.

² Αφορά (α) την υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και (β) την υποχρέωση για την πραγματοποίηση Έργων Υποδομών δημοσίου ενδιαφέροντος (π.χ. δρόμοι, δίκτυα κοινής ωφελείας, υπογειοποιήσεις και πεζογέφυρες κ.α.) τα οποία θα παραδοθούν στο Ελληνικό Δημόσιο με την ολοκλήρωσή τους, χωρίς αντίτιμο.

ΚΑΘΑΡΗ ΑΞΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (NAV)			
	30.06.2025	31.12.2024	(%) μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ εκατ.)	1.585	1.445	+9,6%
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή)	9,22	8,28	+11,4%

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε € εκατ.)	30.06.2025	31.12.2024
Ταμειακά Διαθέσιμα	705,6	678,9
Δεσμευμένα Ταμειακά Διαθέσιμα	(44,3)	(36,6)
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	661,3	642,2
Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	3.462,9	3.291,2
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	3.657,4	3.480,6
Σύνολο Ενεργητικού	4.731,5	4.435,0
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	1.358,2	1.246,0
Συνολικός Δανεισμός	1.770,6	1.754,0
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	2.437,3	2.431,9
Σύνολο Υποχρεώσεων	3.373,3	3.188,9

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ		
	30.06.2025	31.12.2024
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	47,3%	50,4%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	56,6%	58,5%

ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ

Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζεται η λεπτομερής ανάλυση της λειτουργικής κερδοφορίας (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών για το νεοσύστατο όμιλο LAMDA MALLS, μετά την ολοκλήρωση του εταιρικού μετασχηματισμού.

Τα **Λειτουργικά κέρδη EBITDA, προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών, των 4 Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία (Retail EBITDA)** το Α' Εξάμηνο 2025 αυξήθηκαν κατά 4% στα **€45,5 εκατ.**, καταγράφοντας, για μια ακόμα χρονιά, **νέο ιστορικό υψηλό**.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗΣ ΚΕΡΔΟΦΟΡΙΑΣ EBITDA προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών – ΟΜΙΛΟΣ LAMDA MALLS			
(ποσά σε € εκατ.)	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024	% μεταβολή
The Mall Athens	16,9	16,0	+6%
Golden Hall	11,9	11,7	+2%
Mediterranean Cosmos	11,8	10,7	+9%
Designer Outlet Athens	4,9	5,2	-5%

Retail EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	45,5	43,6	+4%
Ellinikon Malls EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων στο Ελληνικό υπό ανάπτυξη προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	(4,6)	(3,8)	
Malls Property Management EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Διαχείρισης Εμπορικών κέντρων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	1,2	0,9	
Other Malls Activities EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Λοιπών Δραστηριοτήτων Εμπορικών Κέντρων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών) ³	(0,8)	-	
LAMDA MALLS S.A. EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Μητρικής εταιρίας Εμπορικών κέντρων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	(0,4)	(1,5)	
LAMDA MALLS Group EBITDA (Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα ομίλου Εμπορικών κέντρων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	40,9	39,2	+4%
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων	136,9	7,3	-
LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA)	177,8	46,5	+3.8x

Οι κύριοι παράγοντες της αύξησης του **Retail EBITDA** είναι:

(α) η αύξηση των βασικών μισθωμάτων (αύξηση 6% έναντι του Α' Εξαμήνου 2024 για τα 4 Εμπορικά Κέντρα),

(β) η αύξηση των εσόδων στάθμευσης (αύξηση 9% έναντι του Α' Εξαμήνου 2024 για τα 4 Εμπορικά Κέντρα).

Υπενθυμίζεται ότι τα έσοδα από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με τη μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ) πλέον περιθωρίου περίπου 1-2 ποσοστιαίες μονάδες.

Βασικοί Δείκτες Απόδοσης (KPIs) Εμπορικών Κέντρων ⁴					
Α' εξάμηνο 2025 vs Α' εξάμηνο 2024	The Mall Athens	Golden Hall	Mediterranean Cosmos	Designers Outlet Athens	Σύνολο
Συνολικός Κύκλος Εργασιών Καταστημάτων ⁵	+3%	+4%	+3%	+6%	+4%
Συνολικός αριθμών Επισκεπτών ⁶	+2%	+2%	+1%	+8%	+3%
Μέση Δαπάνη ανά Επισκέπτη ⁷	+1%	+2%	+2%	-2%	+1%

³ Περιλαμβάνονται τα λειτουργικά αποτελέσματα των θυγατρικών εταιριών ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε. και LAMDA LEISURE S.M.S.A., μετά την ενσωμάτωση τους στον όμιλο LAMDA MALLS από την 01.10.2024.

⁴ Τα στοιχεία αφορούν το σύνολο των 4 Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία.

⁵ Ο δείκτης μεταβολής Συνολικού Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων υπολογίζεται ως ακολούθως: Σύνολο Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου της περιόδου αναφοράς μείον Σύνολο Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου του προηγούμενου έτους / Σύνολο Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.

⁶ Ο δείκτης μεταβολής Συνολικού αριθμών Επισκεπτών των εμπορικών κέντρων υπολογίζεται ως ακολούθως: Σύνολο διελεύσεων από τις εισόδους του εκάστοτε εμπορικού κέντρου της περιόδου αναφοράς μείον σύνολο διελεύσεων από τις εισόδους του εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους / Σύνολο διελεύσεων από τις εισόδους του εκάστοτε εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.

⁷ Ο δείκτης Μέση Δαπάνη ανά Επισκέπτη των εμπορικών κέντρων υπολογίζεται ως ακολούθως: ποσοστό μεταβολής του κλάσματος Συνολικός Κύκλος Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου / Συνολικός αριθμός Επισκεπτών, της περιόδου αναφοράς, συγκρινόμενο με το αντίστοιχο κλάσμα της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.

Αναφορικά με τους βασικούς δείκτες για τα 4 εν λειτουργία Εμπορικά Κέντρα, το Α' Εξάμηνο 2025 καταγράφηκε νέο ιστορικό ρεκόρ στο συνολικό κύκλο εργασιών των καταστημάτων στα €389 εκατ., ενώ ο συνολικός αριθμός των επισκεπτών ανήλθε σε 11,9 εκατ. (αύξηση 3% έναντι του Α' Εξαμήνου 2024).

Η μέση πληρότητα των 4 εν λειτουργία Εμπορικών Κέντρων για το Α' Εξάμηνο 2025 ανήλθε σε σχεδόν 100% του συνολικού μισθώσιμου χώρου.

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ (Gross Asset Value - "GAV") – ΟΜΙΛΟΣ LAMDA MALLS		
(ποσά σε € εκατ.)	30.06.2025	31.12.2024
The Mall Athens	569	508
Golden Hall	356	322
Mediterranean Cosmos	248	223
Designer Outlet Athens	167	151
Εμπορικά Κέντρα σε λειτουργία	1.339	1.203
The Ellinikon Mall	238	238
Riviera Galleria	125	107
Ellinikon Malls	363	345
Όμιλος LAMDA MALLS	1.702	1.548

Η συνολική αξία χαρτοφυλακίου (GAV) του ομίλου LAMDA MALLS την 30.06.2025, ξεπέρασε τα €1,7 δις, με την αξία των εν λειτουργία 4 Εμπορικών Κέντρων να καταγράφει νέο ιστορικό ρεκόρ στα €1,3 δις.

Ellinikon Malls – Πρόοδος εμπορικών μισθώσεων

Αναφορικά με τις εμπορικές μισθώσεις στους δύο υπό ανάπτυξη προορισμούς λιανικού εμπορίου και ψυχαγωγίας στο Ελληνικό, μέχρι σήμερα έχουν συμφωνηθεί Heads of Terms (HoT) με μισθωτές για 64%⁸ της Συνολικής Μεικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας (GLA) στο The Ellinikon Mall και 78% του GLA στη Riviera Galleria, γεγονός που αντικατοπτρίζει τόσο τα ισχυρά θεμελιώδη μεγέθη της αγοράς όσο και το ισχυρό ενδιαφέρον των εμπορικών σημάτων για αυτές τις νέες αναπτύξεις.

Η κατασκευή και των δύο νέων αναπτύξεων ξεκινά. Ειδικότερα, οι εργασίες σκυροδέτησης προχωρούν σε όλα τα κτίρια του Riviera Galleria, ενώ οι εκσκαφές για το The Ellinikon Mall έχουν ολοκληρωθεί. Η σύμβαση για την κατασκευή του οικοδομικού σκελετού έχει ανατεθεί στην κατασκευαστική εταιρία ΤΕΡΝΑ Α.Ε. και αναμένεται να ξεκινήσει στο τέταρτο τρίμηνο 2025.

Σχεδιασμένο από το διεθνώς αναγνωρισμένο αρχιτεκτονικό γραφείο AEDAS, το The Ellinikon Mall θα προσφέρει 100.000 τ.μ. εκμισθώσιμης επιφάνειας (GLA), καθιστώντας το τον μεγαλύτερο και πιο σύγχρονο εμπορικό προορισμό στην Ελλάδα, και έναν από τους σημαντικότερους στη Νότια Ευρώπη.

Τον Φεβρουάριο 2025, υπεγράφη τραπεζικό δάνειο ποσού €185 εκατ. (περιλαμβανομένου ποσού €39 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ) για τη χρηματοδότηση κατασκευής και την λειτουργία της Riviera Galleria. Στο σχήμα του κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού συμμετέχουν: «Τράπεζα Πειραιώς», «Τράπεζα Eurobank», «Alpha Bank» και «Attica Bank».

⁸ Η Συνολική Μεικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (GLA) στο The Ellinikon Mall αυξήθηκε στα 100 χιλ τ.μ. (έναντι 90 χιλ τ.μ.) λόγω ισχυρότερου του αναμενόμενου ενδιαφέροντος από την Ελληνική και τη διεθνή αγορά.

ΕΡΓΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

Αναφορικά με τα οικονομικά αποτελέσματα του έργου του Ελληνικού το Α' Εξάμηνο 2025, ο κύριος παράγοντας της σημαντικής ανάκαμψης των λειτουργικών αποτελεσμάτων και της επίτευξης σημαντικής κερδοφορίας EBITDA, είναι η σημαντική αύξηση των εσόδων από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων, λόγω της επιτάχυνσης του ρυθμού εφαρμογής/υλοποίησης του στρατηγικού σχεδίου, της προόδου των κατασκευαστικών εργασιών και της σταδιακής εκπλήρωσης των σχετικών υποχρεώσεων εκτέλεσης.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΡΓΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ			
(ποσά σε € εκατ.)	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024	% μεταβολή
Πωλήσεις (σημείωση 4)	235,7	161,7	+1.5x
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων (σημείωση 4)	(161,7)	(109,3)	
Μεικτά Αποτελέσματα (μετά το κόστος πωληθέντων αποθεμάτων)	74,0	52,4	+41%
Συνολικά λειτουργικά έξοδα	(33,8)	(45,4)	-25%
Μερίδιο αποτελεσμάτων συγγενών εταιριών (σημείωση 4)	(0,6)	(0,1)	
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (σημείωση 4)	39,6	6,9	+5.7x
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	13,7	0,2	
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	(0,1)	-	
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	53,1	7,1	+7.5x
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού	14,5	(21,9)	

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

- Οι **συνολικές ταμειακές εισπράξεις⁹ από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων** από την έναρξη του έργου Ελληνικού έως την 25.08.2025 ανήλθαν σε **€1,4 δις**, με τις εισπράξεις εντός του 2025 και έως την 25.08.2025 να ανέρχονται σε €288 εκατ..
- Σημαντική εμπορική επιτυχία συνεχίζουν να καταγράφουν τα διαθέσιμα προς πώληση διαμερίσματα στη γειτονιά Little Athens. Μέχρι και την 25.08.2025 είχαν διατεθεί στην αγορά 559 διαμερίσματα προς πώληση, εκ των οποίων οι πωλήσεις και οι κρατήσεις από ενδιαφερόμενους αγοραστές ανέρχονταν σε 522 διαμερίσματα ή 93%. Περαιτέρω, τα έσοδα από οικιστικές αναπτύξεις το Α' Εξάμηνο 2025 ανήλθαν σε €150 εκατ., αυξημένα 80% έναντι της αντίστοιχης περιόδου το 2024, δείχνοντας έτσι την σημαντική πλέον συνεισφορά των οικιστικών αναπτύξεων. Επιπλέον, στο Α' Εξάμηνο 2025 αναγνωρίστηκαν έσοδα ύψους €104 εκατ. από πωλήσεις ακινήτων (κυρίως πωλήσεις οικοπέδων των Project Sunrise & Terra Mare), αυξημένα κατά 49% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο πέρυσι.
- Τα **αναβαλλόμενα έσοδα από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων**, τα οποία θα αναγνωριστούν σταδιακά στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, ανήλθαν την 30.06.2025 σε **€402 εκατ.**¹⁰

⁹ Περιλαμβάνουν (α) εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων μέσω συμβολαιογραφικής πράξης (οριστικά συμβόλαια και προσύμφωνα αγοραπωλησίας) (β) εισπράξεις από μισθώσεις ακινήτων και (γ) κατατεθειμένες προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση/μισθωση ακινήτων.

¹⁰ Εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων εσόδων από τη λειτουργία της Μαρinas Αγ. Κοσμά (€0,1 εκατ.).

- Τα **καθαρά αποτελέσματα, μετά από φόρους** το Α' Εξάμηνο 2025 επιβαρύνθηκαν από χρηματοοικονομικά έξοδα που δεν έχουν ταμειακή επίπτωση και αφορούν στη λογιστική επιμέτρηση μελλοντικών υποχρεώσεων¹¹ ποσού €21 εκατ. (έναντι €21 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2024).
- Τα **συνολικά ταμειακά διαθέσιμα** που αναλογούν στο Έργο στο Ελληνικό **αυξήθηκαν κατά €63 εκατ.** εντός του Α' Εξαμήνου 2025 και ανήλθαν στα €355 εκατ. την 30.06.2025.
- Το Α' Εξάμηνο 2025 συνεχίστηκε η **πρόοδος τόσο στα έργα υποδομών όσο και στις κατασκευές κτιρίων**, καθώς κατά τη διάρκεια της περιόδου πραγματοποιήθηκαν κεφαλαιουχικές δαπάνες (CAPEX) για κτίρια και υλοποίηση της πρόβλεψης για έργα υποδομών ποσού περίπου **€181 εκατ..** Από την έναρξη του Έργου Ελληνικού έχουν πραγματοποιηθεί κεφαλαιουχικές δαπάνες (CAPEX) για κτίρια και υλοποίηση της πρόβλεψης για έργα υποδομών ποσού περίπου **€744 εκατ..**
- Κατά τη διάρκεια του Α' Εξαμήνου 2025 **δεν εκταμιεύθηκαν τραπεζικά δάνεια για το έργο στο Ελληνικό** (εξαιρουμένου του δανεισμού για τα Ellinikon Malls), παρά την ύπαρξη **εγκεκριμένης πιστωτικής γραμμής από τις δανειστριες τράπεζες ύψους €232 εκατ..**

Η **συνολική αξία χαρτοφυλακίου (GAV)** του έργου στο Ελληνικό ανήλθε σε **€1,6 δις** μειωμένη κατά περίπου €21 εκατ. έναντι της 31.12.2024. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στο κόστος πωληθέντων αποθεμάτων ακινήτων (περίπου €162 εκατ.) σε συνδυασμό με την αύξηση για κεφαλαιουχικές δαπάνες (CAPEX) (εξαιρουμένης της υλοποίησης της πρόβλεψης για έργα υποδομών) κατά περίπου €156 εκατ., το κόστος απόκτησης ακινήτων προς μεταπώληση περίπου €14 εκατ., καθώς και τα κέρδη από εύλογες αξίες επενδυτικών ακινήτων συνολικού ποσού περίπου €14 εκατ..

ΜΑΡΙΝΕΣ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ - ΜΑΡΙΝΕΣ			
(ποσά σε € εκατ.)	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024	% μεταβολή
Μαρίνα Φλοίσβου	12,9	11,6	+11%
Μαρίνα Αγ. Κοσμά	3,7	3,8	-3%
Έσοδα	16,6	15,4	+8%
Μαρίνα Φλοίσβου	8,5	7,8	+8%
Μαρίνα Αγ. Κοσμά	2,1	2,4	-12%
Μαρίνα Κέρκυρας	(0,3)	(0,1)	
Μητρικές εταιρίες μαρινών	(0,3)	(0,3)	
EBITDA Μαρίνες (Λειτουργικά αποτελέσματα Μαρινών προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	10,0	9,8	+2%

Οι Μαρίνες επιβεβαίωσαν για μια ακόμα περίοδο τη σταθερά αυξητική πορεία των μεγεθών τους, επιτυγχάνοντας νέο ιστορικό ρεκόρ για το Α' Εξάμηνο 2025 τόσο στα συνολικά έσοδα, τα οποία ανήλθαν στα €16,6 εκατ. (αύξηση 8% έναντι της αντίστοιχης περιόδου το 2024) όσο και στα κέρδη EBITDA, τα οποία αυξήθηκαν 2% έναντι της αντίστοιχης περιόδου το 2024 στα €10 εκατ..

Η ισχυρή αυτή επίδοση οφείλεται κυρίως στη σταθερή ζήτηση για τις δύο mega yacht Μαρίνες. Επιπλέον συνεισφορά είχαν τα αυξημένα έσοδα από τέλη διερχόμενων σκαφών και οι ετήσιες συμβατικές αυξήσεις στα τέλη ελλιμενισμού.

Στη Μαρίνα του Αγ. Κοσμά έχει αρχίσει να πραγματοποιείται η σταδιακή μείωση του αριθμού διαθέσιμων θέσεων, καθώς έχουν εκκινήσει οι εργασίες αναβάθμισης της μαρίνας, με στόχο τον σημαντικό εκσυγχρονισμό των υποδομών και των υπηρεσιών της, καθώς και τον χωροταξικό επανασχεδιασμό της, ώστε να εξυπηρετεί μεγαλύτερα σκάφη. Αυτές οι αναβαθμίσεις, σε συνδυασμό με την ανέγερση του παρακείμενου συγκροτήματος Riviera Galleria, ενός μοναδικού προορισμού για premium brands, αναμένεται να επιφέρει μεγαλύτερα έσοδα για τον Όμιλο με την ολοκλήρωση των έργων της.

¹¹ Αφορά (α) την υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και (β) την υποχρέωση για την πραγματοποίηση Έργων Υποδομών δημοσίου ενδιαφέροντος (π.χ. δρόμοι, δίκτυα κοινής ωφελείας, υπογειοποιήσεις και πεζογέφυρες κ.α.) τα οποία θα παραδοθούν στο Ελληνικό Δημόσιο με την ολοκλήρωσή τους, χωρίς αντίτιμο.

B. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ»)

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται, οι οποίοι ορίζονται ως εξής:

Ορισμοί :

- 1. Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου:** Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις και απομειώσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.
- 2. Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) Έργου Ελληνικού:** Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις και απομειώσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων, που αφορούν το έργο του Ελληνικού, εξαιρουμένης της λειτουργίας της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, και τα αποτελέσματα των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall και Riviera Galleria.
- 3. Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) εξαιρουμένου του Έργου Ελληνικού:** Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου μείον Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού.
- 4. Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών:** Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου στα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος, τα κέρδη ή ζημίες από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, καθώς και το αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων.
- 5. Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) Έργου Ελληνικού προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών:** Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) στα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος, τα κέρδη ή ζημίες από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, καθώς και το αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων, που αφορούν το έργο του Ελληνικού, εξαιρουμένης της λειτουργίας της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, και τα αποτελέσματα των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall και Riviera Galleria.
- 6. Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών εξαιρουμένου του Έργου Ελληνικού:** Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών, μείον Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών.
- 7. Retail EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A., οι οποίες εκμεταλλεύονται τα εμπορικά κέντρα The Mall Athens, Mediterranean Cosmos, Golden Hall και Designer Outlet Athens αντίστοιχα.
- 8. Ellinikon Malls EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων στο Ελληνικό υπό ανάπτυξη προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A., LAMDA VOULAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A., οι οποίες αναπτύσσουν τα ακίνητα THE ELLINIKON MALL και RIVIERA GALLERIA.
- 9. Malls Property Management EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Διαχείρισης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A. και MC PROPERTY MANAGEMENT S.M.S.A., οι οποίες διαχειρίζονται τα Εμπορικά Κέντρα/Αναπτύξεις του Ομίλου.
- 10. Other Malls Activities EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Λοιπών Δραστηριοτήτων Εμπορικών Κέντρων προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών LAMDA LEISURE S.M.S.A. και ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε., οι οποίες δραστηριοποιούνται εντός του εμπορικού κέντρου Golden Hall.

- 11. LAMDA MALLS S.A. EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Μητρικής εταιρίας Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών της εταιρίας LAMDA MALLS S.A., η οποία είναι η μητρική εταιρία του ομίλου των Εμπορικών Κέντρων.
- 12. LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών:** Άθροισμα των Retail EBITDA, Malls Property Management EBITDA, Other Malls Activities EBITDA, Ellinikon Malls EBITDA και LAMDA MALLS S.A. EBITDA.
- 13. LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA):** LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών, πλέον αποτιμήσεις Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων.
- 14. EBITDA Μαρίνες (Λειτουργικά Αποτελέσματα Μαρινών προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A., LAMDA FLISVOS HOLDING A.E., LAMDA FLISVOS MARINA S.A. (διαχείριση της εν λειτουργία Μαρίνας Φλοίσβου), LAMDA CORFU MARINA S.M.S.A. (υπό ανάπτυξη μαρίνα Κέρκυρας), καθώς και της Μαρίνας Αγ. Κοσμά.
- 15. Καθαρή Αξία Ενεργητικού (Net Assets Value - "NAV"):** Ίδια Κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας αναπροσαρμοσμένα με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρίας.
- 16. Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή):** Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) διαιρεμένη με το συνολικό αριθμό μετοχών της Εταιρίας, εξαιρουμένων των ιδίων μετοχών.
- 17. Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο:** Επενδύσεις σε ακίνητα, εξαιρουμένων των Δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων των ακινήτων για τα οποία έχει αναγνωρισθεί σχετική υποχρέωση μίσθωσης, πλέον Αποθέματα, πλέον Ενσώματα πάγια και Άυλα Περιουσιακά στοιχεία, πλέον Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις, πλέον τα Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων των ακινήτων υπο-ανάπτυξη του Ελληνικού.
- 18. 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.
- 19. Συνολικός Δανεισμός:** Δάνεια, πλέον Υποχρεώσεις Μισθώσεων, πλέον Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε..
- 20. Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός:** Συνολικός Δανεισμός, πλέον Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε..
- 21. Καθαρός Συνολικός Δανεισμός:** Συνολικός Δανεισμός, μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα.
- 22. Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός:** Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός, μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα.
- 23. Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός / Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο**
- 24. Gearing Ratio: Συνολικός Δανεισμός / (Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Συνολικού Δανεισμού)**
- 25. Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) περιόδου Έργου Ελληνικού:** Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου που αφορούν το έργο Ελληνικού, εξαιρουμένης της λειτουργίας της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, και τα αποτελέσματα των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall και Riviera Galleria.
- 26. Αναπροσαρμοσμένα Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) περιόδου καταναμεμένα σε μετόχους της μητρικής:** Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου καταναμεμένα σε μετόχους της μητρικής, μείον Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού.
- 27. Συνολική Αξία Χαρτοφυλακίου (Gross Asset Value - "GAV") – ΟΜΙΛΟΣ LAMDA MALLS:** Επιμέρους αξία επενδυτικών ακινήτων των εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A., DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A., LAMDA VOULAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A., οι οποίες εκμεταλλεύονται και αναπτύσσουν τα εμπορικά κέντρα/αναπτύξεις The Mall Athens, Mediterranean Cosmos, Golden Hall, Designer Outlet Athens, The Ellinikon Mall και Riviera Galleria αντίστοιχα

Υπολογισμοί :

Οι πίνακες που ακολουθούν απεικονίζουν τον τρόπο λογιστικής συμφωνίας των επιλεγμένων εναλλακτικών δεικτών μέτρησης απόδοσης (ΕΔΜΑ) που παρουσιάζονται στην παρούσα Έκθεση με τα στοιχεία εκείνα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων/χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της αντίστοιχης περιόδου.

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2025	31.12.2024
Ίδια Κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας *	1.343.658	1.231.871
Πλέον: αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρίας	241.096	213.543
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	1.584.754	1.445.414
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή)¹²	9,22	8,28

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών εξαιρουμένου του έργου Ελληνικού	42.519	35.517
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	39.564	6.918
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	82.083	42.435
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων ¹³ **	136.896	7.292
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού **	13.666	204
Κέρδος/(ζημιά) αποτίμησης λοιπών ακινήτων **	544	(568)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος *	55	(50)
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις και επενδυτικών ακινήτων *	3.379	4.100
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	236.623	53.413

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) εξαιρουμένου του έργου Ελληνικού	183.490	46.291
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού	53.133	7.122
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	236.623	53.413
Αποσβέσεις *	(6.240)	(5.992)
Χρηματοοικονομικά έσοδα *	8.028	10.661
Χρηματοοικονομικά έξοδα *	(63.909)	(67.352)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων *	174.502	(9.270)

¹² Αναπροσαρμοσμένος αριθμός μετοχών για τις 4.927.994 και 2.176.069 ίδιες μετοχές που κατείχε η Εταιρία την 30.06.2025 και 31.12.2024 αντίστοιχα.

¹³ Συμπεριλαμβάνονται τα εν λειτουργία εμπορικά κέντρα The Mall Athens, Mediterranean Cosmos, Golden Hall και Designer Outlet Athens, καθώς και οι εμπορικές αναπτύξεις The Ellinikon Mall και Riviera Galleria.

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Πωλήσεις έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	235.733	161.741
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	(161.712)	(109.310)
Συνολικά λειτουργικά έξοδα έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	(33.821)	(45.384)
Μερίδιο αποτελεσμάτων συγγενών εταιριών έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	(636)	(129)
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (σημείωση 4)	39.564	6.918
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού ** (σημείωση 4)	13.666	204
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος έργου Ελληνικού * (σημείωση 4)	(97)	-
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	53.133	7.122
Αποσβέσεις έργου Ελληνικού	(2.202)	(1.735)
Χρηματοοικονομικά έσοδα έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	4.320	2.432
Χρηματοοικονομικά έξοδα έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	(32.453)	(29.843)
Φόρος εισοδήματος έργου Ελληνικού	(8.346)	83
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού	14.452	(21.941)

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	82.083	42.435
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων **	136.896	7.292
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού **	13.666	204
Κέρδος/(ζημιά) αποτίμησης λοιπών ακινήτων **	544	(568)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος *	55	(50)
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις και επενδυτικών ακινήτων *	3.379	4.100
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	236.623	53.413
Αποσβέσεις *	(6.240)	(5.992)
Χρηματοοικονομικά έσοδα *	8.028	10.661
Χρηματοοικονομικά έξοδα *	(63.909)	(67.352)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων *	174.502	(9.270)

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
The Mall Athens	16.917	15.989
Golden Hall	11.849	11.677
Mediterranean Cosmos	11.754	10.755
Designer Outlet Athens	4.942	5.201
Retail EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	45.462	43.622
Ellinikon Malls EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων στο Ελληνικό υπό ανάπτυξη προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	(4.606)	(3.748)

Malls Property Management EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Διαχείρισης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	1.200	903
Other Malls Activities EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Λοιπών Δραστηριοτήτων Εμπορικών Κέντρων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών) ¹⁴	(770)	-
LAMDA MALLS S.A. EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Μητρικής εταιρίας Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	(368)	(1.538)
LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (σημείωση 4)	40.918	39.239
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων (σημείωση 4)	136.896	7.292
LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) (σημείωση 4)	177.814	46.531

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Μαρίνα Φλοίσβου	8.456	7.861
Μαρίνα Αγ. Κοσμά	2.080	2.364
Μαρίνα Κέρκυρας	(326)	(99)
Μητρικές εταιρίες μαρινών	(162)	(291)
EBITDA Μαρίνες (Λειτουργικά αποτελέσματα Μαρινών προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών) (σημείωση 4)	10.048	9.835

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής *	127.937	(18.733)
Μείον: Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού	14.452	(21.941)
Αναπροσαρμοσμένα Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής	113.485	3.208

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2025	31.12.2024
Επενδύσεις σε ακίνητα *	2.468.814	2.267.151
Αποθέματα *	893.959	922.329
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία *	93.984	89.408
Άυλα περιουσιακά στοιχεία *	19.767	19.959
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις *	43.280	45.039
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων *	137.598	136.762
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	3.657.402	3.480.648

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2025	31.12.2024
Δάνεια *	1.179.873	1.173.784
Υποχρεώσεις μισθώσεων *	204.771	200.678
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. *	386.004	379.570
Συνολικός Δανεισμός	1.770.648	1.754.032

¹⁴ Περιλαμβάνονται τα λειτουργικά αποτελέσματα των θυγατρικών εταιριών ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε. και LAMDA LEISURE S.M.S.A., μετά την ενσωμάτωση τους στον όμιλο LAMDA MALLS από την 01.10.2024.

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2025	31.12.2024
Συνολικός Δανεισμός	1.770.648	1.754.032
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα *	(661.263)	(642.246)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα *	(44.308)	(36.638)
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.065.077	1.075.148

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2025	31.12.2024
Συνολικός Δανεισμός	1.770.648	1.754.032
Πλέον: Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. *	666.635	677.823
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	2.437.283	2.431.855

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2025	31.12.2024
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	2.437.283	2.431.855
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα *	(661.263)	(642.246)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα *	(44.308)	(36.638)
Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.731.712	1.752.971

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2025	31.12.2024
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	3.657.402	3.480.648
Συνολικός Δανεισμός	1.770.648	1.754.032
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.065.077	1.075.148
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	2.437.283	2.431.855
Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.731.712	1.752.971

Χρηματοοικονομικοί δείκτες Ομίλου	30.06.2025	31.12.2024
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	47,3%	50,4%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	56,6%	58,5%

* αφορούν κονδύλια όπως αναφέρονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει Δ.Π.Χ.Α. της εκάστοτε περιόδου αναφοράς.

** αφορούν ανάλυση του καθαρού Κέρδους αποτίμησης Επενδυτικών Ακινήτων, όπως παρουσιάζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη γραμμή «Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα» στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει Δ.Π.Χ.Α. της εκάστοτε περιόδου αναφοράς.

Γ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Σημαντικά γεγονότα Α' Εξαμήνου 2025

Τον Φεβρουάριο 2025 η Εταιρία ανακοίνωσε τα εξής:

I. Με βάση την από 25.02.2025 γνωστοποίηση που υπέβαλε σύμφωνα με το άρθρο 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014 η Voxcove Holdings Ltd, νομικό πρόσωπο με στενό δεσμό με τον κ. Βασίλειο Κάτσο, μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, η Voxcove Holdings Ltd, προέβη την 24.02.2025 σε πώληση 5.766.100 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας, με μέση τιμή €6,8 ανά μετοχή και συνολική αξία συναλλαγής €39.211.699.

II. Με βάση τις γνωστοποιήσεις μεταβολών σημαντικών συμμετοχών του Ν. 3556/2007 που υπέβαλαν στην Εταιρία στις 25.02.2025 (α) το νομικό πρόσωπο Rackham Trust Company S.A, καθώς και (β) τα φυσικά πρόσωπα Ελένη Κάτσου και Βασίλης Κάτσος, η άμεση συμμετοχή της εταιρίας Voxcove Holdings Ltd στην Εταιρία μειώθηκε, στις 24.02.2025, από 12,83% σε 6,74% επί του συνολικού αριθμού μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας αντίστοιχα.

α) Το νομικό πρόσωπο Rackham Trust Company S.A., υπό την ιδιότητά του ως καταπιστευματοδόχου (trustee) του Folloe Trust, ελέγχει έμμεσα, μέσω του νομικού προσώπου Olympia Group Ltd, και από κοινού με το νομικό πρόσωπο VNK Capital Ltd, την ως άνω άμεση μέτοχο της Εταιρίας, Voxcove Holdings Limited.

β) Τα φυσικά πρόσωπα Ελένη Κάτσου και Βασίλης Κάτσος, υπό την ιδιότητά τους ως μετόχων της VNK Capital Ltd ελέγχουν έμμεσα και από κοινού με το νομικό πρόσωπο Olympia Group Ltd, την ως άνω άμεση μέτοχο της Εταιρίας, Voxcove Holdings Limited.

Οι VNK Capital Ltd και Olympia Group Ltd και κατέχουν έκαστη το 50% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Voxcove Holdings Limited.

Σημειώνεται ότι πριν τη συναλλαγή στην οποία αφορούν οι ανωτέρω γνωστοποιήσεις, η Voxcove Holdings Limited κατείχε 10,005% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Τον Φεβρουάριο 2025 υπεγράφησαν οι δανειακές συμβάσεις συνολικού ποσού €185 εκατ. (περιλαμβανομένου ποσού €39 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ) για τη χρηματοδότηση της κατασκευής του συγκροτήματος εμπορικών καταστημάτων Riviera Galleria. Στο σχήμα του κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού συμμετέχουν: «Τράπεζα Πειραιώς», «Τράπεζα Eurobank», «Alpha Bank» και «Attica Bank».

Τον Μάρτιο 2025, η Εταιρία ανακοίνωσε ότι σύμφωνα με την από 27 Φεβρουαρίου 2025 γνωστοποίηση σημαντικής συμμετοχής του Ν. 3556/2007 που υπέβαλε στην Εταιρία το νομικό πρόσωπο Brevan Howard Capital Management Limited ("BHCLML") υπό την ιδιότητα του Διαχειριστή των Brevan Howard Master Fund Limited ("BHM") και Brevan Howard Alpha Strategies Master Fund ("BAL"), την 24 Φεβρουαρίου 2025 το ποσοστό της BHCLML σε δικαιώματα ψήφου επί μετοχών στην Εταιρία ανήλθε σε ποσοστό 5,092%. Αναφέρεται, σχετικώς, ότι η προηγούμενη γνωστοποίηση σημαντικής συμμετοχής που υποβλήθηκε τον Ιούλιο 2020 ως μέρος της γνωστοποίησης των και της Τρύφων Νάτση, ανέφερε την BHCLML υπό την ιδιότητα του Διαχειριστή των BHM, Brevan Howard TN Macro Master Fund Limited ("BTN") και Brevan Howard Multi-Strategy Master Fund Limited ("BMS") ως κατέχουσα ποσοστό 2,8291% στην Εταιρία. Οι οντότητες BHM, BTN και BMS συνιστούν πλέον επενδύσεις εντός των κεφαλαίων BHM και BAL (τα οποία αναφέρονται και ως άμεσοι μέτοχοι στην ως άνω γνωστοποίηση, ενώ η BHCLML είναι ο Διαχειριστής και για τις δύο κεφαλαιακές δομές BHM και BAL) – με αποτέλεσμα την αύξηση της συνολικής συμμετοχής των BHM και BAL σε 5,092% στις 24.02.2025. Η άμεση και έμμεση συμμετοχή του κ. Νάτση κατά την ημερομηνία της γνωστοποίησης αναφέρεται ως ανερχόμενη σε 8,624% και, ως εκ τούτου, δεν έχει υπερβεί το όριο του 10%. Στην ως άνω γνωστοποίηση διευκρινίζεται επίσης ότι τα επενδυτικά κεφάλαια BHM και BAL έχουν έδρα στα Cayman Islands με δικά τους διοικητικά συμβούλια. Το κάθε ένα από αυτά έχει ως δικαιούχους άλλα τροφοδοτικά κεφάλαια, με έδρα στα Cayman Islands, στο Delaware και στο Guernsey. Αυτά τα τροφοδοτικά κεφάλαια, έχουν ως δικαιούχους τους επενδυτές των τροφοδοτικών κεφαλαίων. Τα κεφάλαια BHM και BAL έχουν διορίσει ως διαχειριστή τους την BHCLML. Η BHCLML έχει έδρα στο Jersey και είναι αδειοδοτημένη και εποπτεύεται από την Jersey Financial Services Commission. Η BHCLML έχει αναθέσει τις επενδυτικές αποφάσεις στην Brevan Howard Investment Products Limited, η οποία εποπτεύεται επίσης από την Jersey Financial Services Commission.

Τον Ιούνιο 2025 η Εταιρία ανακοίνωσε ότι το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπ' όψη του την από 24.06.2025 εισήγηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ορισμού Υποψηφίων (εφεξής η «ΕΑΟΥ»), εκλέγει νέα ΕΑΟΥ με την ακόλουθη σύνθεση:

- Ιωάννης Ζαφειρίου – Πρόεδρος της ΕΑΟΥ και ανώτατο ανεξάρτητο μέλος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας.
- Χαρίτων Κυριαζής – Μέλος της ΕΑΟΥ και ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας.
- Καλυψώ – Μαρία Νομικού – Μέλος της ΕΑΟΥ και ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας.
- Emmanuel Bussetil – Μέλος της ΕΑΟΥ και μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας.

Η θητεία της ΕΑΟΥ είναι τριετής με δυνατότητα ανανέωσης της.

Τον Ιούνιο 2025 η Εταιρία ανακοίνωσε ότι το νέο Διοικητικό Συμβούλιο, που εξελέγη στις 26.06.2025, από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρίας, αποφάσισε να συγκροτηθεί σε Σώμα, σύμφωνα με το Καταστατικό της, ως ακολούθως:

1. Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό και Ανεξάρτητο Μέλος: Στέφανος Κοτσώλης
2. Αντιπρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος: Ευάγγελος Χρόνης
3. Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος: Οδυσσεύς Αθανασίου
4. Μέλος – Μη Εκτελεστικό: Ευτύχιος Βασιλάκης
5. Μέλος – Μη Εκτελεστικό: Emmanuel Bussetil
6. Μέλος – Μη Εκτελεστικό και Ανεξάρτητο: Ιωάννης Ζαφειρίου
7. Μέλος – Μη Εκτελεστικό και Ανεξάρτητο: Χαρίτων Κυριαζής
8. Μέλος – Μη Εκτελεστικό και Ανεξάρτητο: Καλυψώ-Μαρία Νομικού
9. Μέλος – Μη Εκτελεστικό: Ευγενία Παϊζη
10. Μέλος – Μη Εκτελεστικό και Ανεξάρτητο: Ιωάννα Παπαδοπούλου

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει, σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρίας, στις 26.06.2028.

Τον Ιούνιο 2025 η Εταιρία ανακοίνωσε τα ακόλουθα:

Α. Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 26.06.2025 αποφάσισε την απόκτηση ιδίων μετοχών, μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 49 & 50 του Ν.4548/2018, με τους ακόλουθους όρους:

Η Εταιρία δύναται να προβεί σε αγορές ιδίων μετοχών εντός των επομένων 24 μηνών, δηλαδή έως 26.06.2027.

Ο ανώτατος αριθμός των ιδίων μετοχών προς αγορά στο ανωτέρω χρονικό διάστημα δεν θα υπερβαίνει το 10% του εκάστοτε καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, για τον σχηματισμό του οποίου θα λαμβάνεται υπόψη και το ποσοστό των ιδίων μετοχών που ήδη κατέχει η Εταιρία. Η απόκτηση των ιδίων μετοχών κατά τα ανωτέρω θα πραγματοποιείται με ανώτατη τιμή αγοράς €14,00 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή αγοράς ίση με την ονομαστική αξία της μετοχής, ήτοι €0,30 ανά μετοχή.

Το Διοικητικό Συμβούλιο εξουσιοδοτήθηκε να ρυθμίσει περαιτέρω τους ειδικότερους όρους και τις σχετικές λεπτομέρειες για την εφαρμογή του ανωτέρω προγράμματος.

Β. Το Διοικητικό Συμβούλιο, σε εφαρμογή της ανωτέρω απόφασης, αποφάσισε την 26.06.2025 ότι η Εταιρία δύναται να προβεί σε αγορές ιδίων μετοχών, σύμφωνα με τους ως άνω όρους, κατά το διάστημα από 27.06.2025 έως 26.06.2027.

Σημαντικά γεγονότα μετά το τέλος του Α' Εξαμήνου 2025 και μέχρι την ημερομηνία ανακοίνωσης των οικονομικών αποτελεσμάτων

Στις 15.07.2025 η LAMDA Development S.A. (η Εταιρία ή η Εκδότρια) ανακοίνωσε, σύμφωνα με τους όρους του ΚΟΔ (Πράσινο Ομόλογο) και σε συνέχεια των από 12.06.2025 και 02.07.2025 ανακοινώσεων της Εταιρίας σχετικά με την άσκηση δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών, ότι η διαδικασία πρόωρης αποπληρωμής ολοκληρώθηκε επιτυχώς την 14η Ιουλίου 2025, με την καταβολή προς τους δικαιούχους:

- i. του μικτού ποσού των οφειλόμενων τόκων για την έκτη Περίοδο Εκτοκισμού,
- ii. του συνόλου της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών, και
- iii. πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσο με 1,0% επί της ονομαστικής αξίας εκάστης εξοφλούμενης Ομολογίας,

όπως έκαστο ποσό υπολογίσθηκε σύμφωνα με τους όρους του ΚΟΔ και αναλυτικά αναγράφεται στην από 02 Ιουλίου 2025 ανακοίνωση της Εταιρίας.

Με την ολοκλήρωση της ως άνω πλήρους και ολοσχερούς εξόφλησης των Ομολογιών, το Χρέος (Πράσινο Ομόλογο) έχει πλήρως αποπληρωθεί και οι Ομολογίες διαγράφηκαν, σύμφωνα με τον όρο 9.4 του Προγράμματος του ΚΟΔ.

Κατά συνέπεια, στις 30.06.2025 το δάνειο ταξινομείται ως βραχυπρόθεσμη υποχρέωση, σύμφωνα με το ΔΛΠ 1, μετά την από 12.06.2025 ανέκκλητη δέσμευση της Εταιρίας να εξοφλήσει ολοσχερώς το δάνειο στις 14.07.2025. Παράλληλα, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, έχει αναγνωριστεί υποχρέωση ύψους €2,3 εκατ. για το αναμενόμενο πρόσθετο ποσό ανά Ομολογία (premium 1%), με ισόποση επιβάρυνση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα – Τόκοι δανείων-συμβατικοί» (σημείωση [23](#)). Επιπλέον, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα μη αποσβεσμένα έξοδα έκδοσης του εν λόγω δανείου, συνολικού ύψους €3,6 εκατ. κατά την 30.06.2025, αποαναγνωρίστηκαν πλήρως και επιβάρυναν την Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Α' Εξαμήνου 2025. Η εν λόγω επιβάρυνση έχει καταχωρηθεί στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα – Τόκοι δανείων-Έξοδα έκδοσης δανείων» (σημείωση [23](#)).

Τον Αύγουστο 2025 η Εταιρία ανακοίνωσε πως με βάση τη γνωστοποίηση μεταβολών σημαντικών συμμετοχών του Ν. 3556/2007 που υπέβαλε στην Εταιρία στις 4 Αυγούστου 2025 (α) το νομικό πρόσωπο Rackham Trust Company S.A, καθώς και (β) τα φυσικά πρόσωπα Ελένη Κάτσου και Βασίλης Κάτσος, η άμεση συμμετοχή της εταιρίας Voxcove Holdings Ltd στην Εταιρία μειώθηκε, την 1 Αυγούστου 2025, από 6,74% σε 0% επί του συνολικού αριθμού μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας αντίστοιχα.

α) Το νομικό πρόσωπο Rackham Trust Company S.A., υπό την ιδιότητά του ως καταπιστευματοδόχου (trustee) του Folloe Trust, ελέγχει έμμεσα, μέσω του νομικού προσώπου Olympia Group Ltd, και από κοινού με το νομικό πρόσωπο VNK Capital Ltd, την ως άνω πρότερη άμεση μέτοχο της Εταιρίας, Voxcove Holdings Limited.

β) Τα φυσικά πρόσωπα Ελένη Κάτσου και Βασίλης Κάτσος, υπό την ιδιότητά τους ως μετόχων της VNK Capital Ltd ελέγχουν έμμεσα και από κοινού με το νομικό πρόσωπο Olympia Group Ltd, την ως άνω πρότερη άμεση μέτοχο της Εταιρίας, Voxcove Holdings Limited.

Οι VNK Capital Ltd και Olympia Group Ltd και κατέχουν έκαστη το 50% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Voxcove Holdings Limited.

Τον Αύγουστο 2025 η Εταιρία ανακοίνωσε μετά από σχετική γνωστοποίηση που έλαβε, ότι η εταιρία με την επωνυμία «Consolidated Lamda Holdings S.A.» (CLH), προέβη την 1 Αυγούστου 2025 σε αγορά 1.767.367 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας, με μέση τιμή 6,15 ευρώ ανά μετοχή και συνολική αξία συναλλαγής 10.869.307,05 ευρώ.

Το συνολικό ποσοστό συμμετοχής της CLH στο μετοχικό κεφάλαιο και στο σύνολο των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας ανέρχεται σε 44,76% από 43,76%.

Η CLH είναι κατά την έννοια του άρθρου 3, παρ. 1 (26) του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014, νομικό πρόσωπο που έχει στενό δεσμό με τον κ. Emmanuel L. Bussetil, και την κα Ευγενία Παϊζη, μη Εκτελεστικά Μέλη Δ.Σ. της Εταιρίας.

Τον Αύγουστο 2025 η Εταιρία αποδέχθηκε δεσμευτική προσφορά από τον όμιλο ION, εταιρεία τεχνολογίας χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, για την απόκτηση γης προς ανάπτυξη ενός Διεθνούς Κέντρου Έρευνας & Καινοτομίας εντός του Έργου του Ελληνικού, όπου θα συστεγαστούν περίπου 2.000 επαγγελματίες από 44 χώρες. Το Κέντρο Έρευνας και Καινοτομίας, το οποίο θα αναπτυχθεί από τον όμιλο ION σε δύο διακριτές περιοχές του Ελληνικού και θα καλύπτει συνολική μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση περίπου 250χιλ. τ.μ., θα περιλαμβάνει τουλάχιστον 50 χιλ. τ.μ. χώρων γραφείων, ένα

αμφιθέατρο 1.000 θέσεων σχεδιασμένο για διεθνείς εκδηλώσεις, καθώς και έως 200χιλ. τ.μ. οικιστικών αναπτύξεων για τη στέγαση των επαγγελματιών του ομίλου ION. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής που θα εισπράξει ο Όμιλος ανέρχεται σε €450 εκατ.. Το συνολικό μέγεθος της επένδυσης του ομίλου ION που σχετίζεται με το Κέντρο Έρευνας & Καινοτομίας εκτιμάται ότι θα υπερβεί το €1,5 δις κατά τη διάρκεια της ανάπτυξής του, η οποία προβλέπεται να ολοκληρωθεί έως το 2030. Επιπρόσθετα, ο όμιλος ION θα αποκτήσει ίδιες μετοχές που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 2% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, γεγονός που αντικατοπτρίζει την εμπιστοσύνη του ομίλου ION στο Ελληνικό. Η στρατηγική αυτή συνεργασία σηματοδοτεί την έναρξη της δημιουργίας του Επιχειρηματικού Κέντρου του Ελληνικού, το οποίο αποτελεί βασικό τμήμα του γενικού σχεδίου ανάπτυξης του έργου (masterplan), ενώ ταυτόχρονα τοποθετεί το The Ellinikon ως ευρωπαϊκό κόμβο τεχνητής νοημοσύνης και ψηφιακού μετασχηματισμού. Η συναλλαγή τελεί υπό την ολοκλήρωση του νομικού, τεχνικού και χρηματοοικονομικού ελέγχου (due diligence), η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του Δ' τριμήνου 2025, καθώς και την οριστικοποίηση και υπογραφή των συμβατικών εγγράφων. Η ION παρέχει λογισμικό κρίσιμης σημασίας, δεδομένα και υπηρεσίες σε κορυφαία χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, κεντρικές τράπεζες, κυβερνήσεις και παγκόσμιες εταιρείες για την αυτοματοποίηση των κρίσιμων ροών εργασίας τους, τη βελτίωση της λήψης αποφάσεων και τη διαχείριση ρευστότητας και κινδύνων.

ΕΡΓΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

Τον Αύγουστο 2025, η θυγατρική LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. ολοκλήρωσε τη διαδικασία ανάθεσης των εργασιών κατασκευής οικοδομικού σκελετού του The Ellinikon Mall στην κατασκευαστική εταιρία ΤΕΡΝΑ Α.Ε. Το The Ellinikon Mall που φέρει την υπογραφή του διεθνώς αναγνωρισμένου αρχιτεκτονικού γραφείου AEDAS, διαθέτει συνολική εκμισθώσιμη επιφάνεια 100.000 τ.μ. και αναπτύσσεται εντός του ευρύτερου έργου του Ελληνικού. Πρόκειται για τον μεγαλύτερο και πιο σύγχρονο εμπορικό προορισμό στην Ελλάδα και έναν από τους σημαντικότερους στη Νότια Ευρώπη.

Εισπράξεις¹⁵ από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων

Οι συνολικές ταμειακές εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων από την έναρξη του έργου έως την 25.08.2025 ξεπέρασαν τα €1,4 δις.

Σημαντική εμπορική επιτυχία συνεχίζουν να καταγράφουν τα διαθέσιμα προς πώληση διαμερίσματα στη γειτονιά Little Athens. Μέχρι και την 25.08.2025 είχαν διατεθεί στην αγορά 559 διαμερίσματα προς πώληση, εκ των οποίων οι πωλήσεις και οι κρατήσεις από ενδιαφερόμενους αγοραστές ανέρχονταν σε 522 διαμερίσματα ή 93%.

Δ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ Β' ΕΞΑΜΗΝΟ 2025

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

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω ρήτρα αναπροσαρμογής μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον της μεταβολής του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

Το συνολικό κόστος ενέργειας των Εμπορικών Κέντρων (The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens) για το πρώτο εξάμηνο 2025 ανήλθε σε €2,2 εκατ., αυξημένου κατά περίπου 15% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο 2024, κυρίως λόγω των υψηλότερων τιμών φυσικού αερίου (κυρίως στο πρώτο τρίμηνο του 2025 σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο το 2024). Επισημαίνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος του εν λόγω κόστους αφορά κοινόχρηστους χώρους στα Εμπορικά Κέντρα, το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι καταστηματάρχες/μισθωτές.

Ο Όμιλος παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς. Τέλος, ο Όμιλος θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές του για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητα «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων έτσι ώστε να μειωθεί

¹⁵ Περιλαμβάνουν (α) εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων μέσω συμβολαιογραφικής πράξης (οριστικά συμβόλαια και προσύμφωνα αγοραπωλησίας) (β) εισπράξεις από μισθώσεις ακινήτων και (γ) κατατεθειμένες προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση/μισθωση ακινήτων

το μελλοντικό ενεργειακό κόστος, μέσω του περιορισμού της εξάρτησης από τις παραδοσιακές πηγές ενέργειας.

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

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Ομίλου, στον κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών λόγω της μεταβλητότητας των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο στις 30.06.2025 αποτελούσαν περίπου το 53% του συνόλου και ανέρχονταν σε περίπου €625 εκατ.. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου €286,5 εκατ.. Συνεπώς, σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει επίπτωση κατά περίπου €9,3 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα σε ενοποιημένη βάση (αντίστοιχα και στα προ φόρων ενοποιημένα αποτελέσματα του Ομίλου).

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τη γεωπολιτική αστάθεια 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 του Ομίλου. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών του Ομίλου 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 του Ομίλου κατά την 30 Ιουνίου 2025. Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια σε επίπεδο Εταιρίας αλλά και Ομίλου. Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και οι υπογεγραμμένες συμβάσεις τραπεζικών δανείων είναι επαρκείς για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεων του. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων του Ομίλου θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

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 ενεργητικού του Ομίλου, τόσο για τα υφιστάμενα εμπορικά κέντρα, όσο και για την 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 και την Μ. Ανατολή, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις είναι πιθανόν να επηρεάσει μελλοντικά τις εμπορικές αξίες των ακινήτων.

Ωστόσο, η επιτυχής λειτουργία των υφιστάμενων εμπορικών κέντρων «The Mall Athens», «Golden Hall» στο Μαρούσι, «Designer Outlet Athens» στα Σπάτα και «Mediterranean Cosmos» στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής τους αξίας. Επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα των αποτιμήσεων από τους ανεξάρτητους εκτιμητές αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Αναφορικά με τα έσοδα του Ομίλου, 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, ο Όμιλος κατά την 30.06.2025 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και αξιόπιστες εταιρίες. 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 του Ομίλου να λαμβάνει τραπεζικές εγγυητικές επιστολές από τους μισθωτές.

Λαμβάνοντας υπόψη την ενεργειακή κρίση, ο Όμιλος και η Εταιρία έχουν επίσης ενσωματώσει στην πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, την αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε πελάτες των οποίων οι δραστηριότητες έχουν επηρεαστεί αρνητικά, καθώς και σε πελάτες των οποίων η ικανότητα αποπληρωμής των συμβατικών τους υποχρεώσεων παρουσίασε μεγαλύτερο κίνδυνο.

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

Όσον αφορά τις καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Κατά την 30.06.2025, το σύνολο των ταμειακών διαθέσιμων («Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» και «Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα») του Ομίλου είναι συγκεντρωμένα σε κυρίως 3 τραπεζικούς οργανισμούς στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς του.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα και στα Βαλκάνια και ως εκ τούτου εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών του Ομίλου διεξάγεται σε Ευρώ. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές, αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις και την καθαρή θέση των επενδύσεων σε εκμεταλλεύσεις που δραστηριοποιούνται σε χώρες της αλλοδαπής.

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

Ο Όμιλος έχει συμμετοχές σε θυγατρικές που δραστηριοποιούνται σε χώρες της αλλοδαπής των οποίων η καθαρή θέση είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την μετατροπή των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων για σκοπό ενοποίησης. Αναφορικά με τις δραστηριότητες εκτός Ελλάδος οι σημαντικότερες δραστηριότητες αφορούν την Σερβία και την Ρουμανία όπου η συναλλαγματική ισοτιμία ιστορικά δεν παρουσιάζει σημαντική μεταβολή. Επίσης, οι δραστηριότητες του Ομίλου εκτός Ελλάδος δεν περιλαμβάνουν σημαντικές εμπορικές συναλλαγές και κατά συνέπεια δεν υφίσταται σημαντικό συναλλαγματικό ρίσκο.

Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό του Ομίλου που συνάπτεται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Ο κίνδυνος αυτός εν μέρει αντισταθμίζεται μέσω των ταμειακών διαθεσίμων που διακρατούνται σε κυμαινόμενα επιτόκια. Επίσης, ο Όμιλος εξετάζει την έκθεσή του στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου.

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου με κυμαινόμενο επιτόκιο. Ο Όμιλος διαχειρίζεται επίσης τον κίνδυνο επιτοκίου, έχοντας ένα ισορροπημένο χαρτοφυλάκιο των δανείων με σταθερό και κυμαινόμενο επιτόκιο δανεισμού. Στις 30 Ιουνίου 2025 περίπου το 47% (31.12.2024: 47%) των δανείων του Ομίλου ήταν με σταθερό επιτόκιο, που αφορά το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο της Εταιρίας ονομαστικής αξίας €320 εκατ. με απόδοση των ομολογιών 3,40%, καθώς και το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο, υπό το Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου, της Εταιρίας ονομαστικής αξίας €230 εκατ. με απόδοση των ομολογιών 4,70%.

Συγκεκριμένα κατά την 30.06.2025, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, ο Όμιλος έχει συνάψει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος των δανείων των θυγατρικών LAMDA DOMI S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., THE MALL ATHENS S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. συνολικού ποσού €286,5 εκατ.. Το ποσοστό της ονομαστικής αξίας των συγκεκριμένων δανείων η οποία αντισταθμίζεται μέσω των παραπάνω συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων ξεπερνά το 50% επί του συνόλου της ονομαστικής τους αξίας.

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

Στις 30 Ιουνίου 2025, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα είχε +/- €9,3 εκατ. επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος σε ετήσια βάση σε επίπεδο Ομίλου και καμία επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος σε επίπεδο Εταιρίας. Αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της περιόδου και στα ίδια κεφαλαία του Ομίλου.

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στην εγχώρια αγορά που επηρεάζονται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα και τις εξελίξεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων των αποθεμάτων του έργου του Ελληνικού). Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, στην καθαρή θέση.

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

Ο Όμιλος συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με ελάχιστο χρονικό ορίζοντα 6 ετών, τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή και ένα περιθώριο μέχρι 1-2 ποσοστιαίων μονάδων.

Κίνδυνος Ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από την αδυναμία του Ομίλου είτε να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όταν είναι πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, 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 του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Κατά την 30.06.2025, τα βραχυπρόθεσμα δάνεια περιλαμβάνουν κυρίως τις προγραμματισμένες μερικές αποπληρωμές κεφαλαίων εντός των επόμενων δώδεκα μηνών των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A., DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. και PYLAIA S.M.S.A..

Αναλυτικότερες γνωστοποιήσεις σχετικά με τον κίνδυνο ρευστότητας παρουσιάζονται στη σημείωση [3](#) της ενοποιημένης και εταιρικής συνοπτικής ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Εξωτερικοί Παράγοντες

Ο Όμιλος έχει επενδύσεις κυρίως στην Ελλάδα, και σε εξαιρετικά μικρότερο βαθμό στη Σερβία, τη Ρουμανία και το Μαυροβούνιο. Ο Όμιλος 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, το κόστος του κρατικού δανεισμού έχει βελτιωθεί δραστικά και παραμένει κοντά σε αυτό άλλων οικονομιών της Ευρωζώνης όπως η Ισπανία και η Γαλλία. Οι αποδόσεις των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (GGB) άρχισαν να συμπιέζονται από το 4ο τρίμηνο του 2023 ως απόρροια του γεγονότος ότι η Ελλάδα έλαβε την επενδυτική βαθμίδα από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης. Αυτό μαζί με την πολιτική σταθερότητα, θα οδηγήσει σε περαιτέρω σταθεροποίηση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και θα ενισχύσει την προσπάθεια για βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη και μείωση του δημοσίου ελλείμματος ως ποσοστό του ΑΕΠ. Ο μόνος περιορισμός σε αυτήν την κατάσταση είναι το σταθερό πληθωριστικό περιβάλλον που υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών λόγω του επίμονου πληθωριστικού περιβάλλοντος το οποίο αν και κινείται με φθίνοντες ρυθμούς συνεχίζει να υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών και την καταναλωτική δύναμη λόγω της αντίστασης που προβάλλει ο δομικός χαρακτήρας του πληθωρισμού. Αυτό το γεγονός δημιουργεί έναν φαύλο κύκλο αφενός ως προς την ανάγκη αύξησης του επιπέδου των μισθών και αφετέρου ως προς την τιμή των αγαθών λόγω των αυξανόμενων επιπέδων ζήτησης. Από την άλλη πλευρά, οι Ελληνικές τράπεζες έχουν εξορθολογήσει τους ισολογισμούς τους από τα περισσότερα Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια και τις Μη Εξυπηρετούμενες Εκθέσεις, και επομένως έχουν ενισχύσει την οικονομική τους θέση και είναι σε καλύτερη θέση να βοηθήσουν την ανάπτυξη της οικονομίας προσφέροντας χρηματοδότηση χρέους τόσο σε εταιρίες όσο και σε νοικοκυριά. Η πιστωτική επέκταση ενισχύεται περαιτέρω από τη διάθεση των κονδυλίων του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας σε διάφορα έργα που αναπτύχθηκαν από εταιρίες που επικεντρώνονται στην Ελλάδα. Η αγορά των ακινήτων αναμένεται να είναι ένας από τους τομείς που θα ωφεληθούν από τη μείωση των επιτοκίων και την ισχυρότερη οικονομική ανάπτυξη. 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 του Ομίλου.

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 του Ομίλου. Αξίζει να σημειωθεί ότι η Εταιρία 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 του Ομίλου 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 του Ομίλου.

Οι παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου γνωστοποιούνται επίσης στη σημείωση 3 των ενοποιημένων και ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2024.

Ε. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

THE MALL ATHENS

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

Η εταιρία L.O.V. S.M.S.A. (εφεξής «L.O.V.»), της οποίας η THE MALL ATHENS S.M.S.A. αποτελεί καθολική διάδοχο κατόπιν κοινής διάσπασης, είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7 εκατ., προσφεύγοντας εν τέλει κατά της σιωπηρής απόρριψης της εν λόγω επιφύλαξης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Το 2013 η εν λόγω προσφυγή έγινε εν μέρει δεκτή και διατάχθηκε νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου, επιστρεφόμενου κατ' αυτόν τον τρόπο στην L.O.V. ποσού περίπου €9,5 εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της L.O.V. απορρίφθηκε, η δε αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου έγινε δεκτή. Η υπόθεση παραπέμφθηκε εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο, το οποίο αρχικά ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, υποχρεώνοντας τα μέρη να προσκομίσουν στοιχεία για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, εν συνεχεία δε, κατόπιν επανασυζήτησης της υπόθεσης, εξέδωσε οριστική απόφαση με την οποία απέρριψε την προσφυγή, προσδιόρισε το ίδιο την φορολογητέα αξία του ακινήτου και υποχρέωσε την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να διενεργήσει νέα εκκαθάριση του φόρου με βάση την αξία αυτή. Δυνάμει της απόφασης αυτής η L.O.V. κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3 εκατ. Κατ' αυτής ασκήθηκε εκ νέου αίτηση αναίρεσής ενώπιον του ΣτΕ, η οποία συζητήθηκε στις 25.5.2022 και επ' αυτής εκδόθηκε η απόφαση ΣτΕ 54/2023, με την οποία αίτηση αναίρεσής της L.O.V. έγινε δεκτή και αναίρεθηκε η απόφαση του Διοικητικού Εφετείου που προέβλεπε σε υπολογισμό της φορολογητέας αξίας του ακινήτου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία. Κατόπιν τούτου, η φορολογική αρχή προέβλεπε σε νέα εκκαθάριση του φόρου, από την οποία προέκυψε επιστροφή του υπερβάλλοντος ποσού φόρου μεταβίβασης (και δημοτικού φόρου) ύψους περίπου €6,9 εκατ. Εντούτοις, η φορολογική αρχή παρέλειψε να καταβάλει, επιπλέον, στην εταιρία το ποσό των οφειλόμενων τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ.. Για τον λόγο αυτό, στις 14.12.2023, η THE MALL ATHENS S.M.S.A. (ως καθολική διάδοχος της L.O.V.) άσκησε ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (Δ.Ε.Δ.) της Α.Α.Δ.Ε., ζητώντας την καταβολή των ως άνω τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ.. Στις 10.04.2024 η THE MALL ATHENS S.M.S.A. πληροφορήθηκε την απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής της από τη Δ.Ε.Δ.. Κατ' αυτής η εταιρία άσκησε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, η οποία έχει προσδιοριστεί προς συζήτηση στη δικάσιμο της 12.02.2026. Οι πιθανότητες ευδοκίμησης της προσφυγής εκτιμάται ότι είναι υψηλές.

GOLDEN HALL

Αναφορικά με την εταιρία LAMDA DOMI S.M.S.A., το νομικό πρόσωπο δημοσίου (και ήδη ιδιωτικού) δικαίου «Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή» («ΕΟΕ») άσκησε αγωγή κατά της «Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε» («ΕΤΑΔ»), με την οποία ζητά την απόδοση της χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της έκτασης εντός της οποίας έχει ανεγερθεί το «Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης» (εφεξής το «IBC»). Σύμφωνα με την αγωγή, η ΕΟΕ είναι κυρία τής έκτασης και ζητά επιπλέον τα μισθώματα που έχει καταβάλει η LAMDA DOMI S.M.S.A. στην ΕΤΑΔ από 30.04.2007 μέχρι 30.06.2019 και ανέρχονται σε € 90.784.500. Η ΕΟΕ ισχυρίζεται ότι το άρθρο 35 του ν. 3342/2005, με το οποίο ανατέθηκε στην Εταιρία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» (ήδη ΕΤΑΔ) η αξιοποίηση, χρήση, διαχείριση και εκμετάλλευση του IBC, έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 17 του Συντάγματος, καθώς στερεί από την ΕΟΕ το δικαίωμά της να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται το ακίνητο που ανήκει στην ιδιοκτησία της. Μετά από προσεπίκληση της ΕΤΑΔ, η LAMDA DOMI S.M.S.A. άσκησε προς υποστήριξη της ΕΤΑΔ πρόσθετη παρέμβαση. Επί της εν λόγω υπόθεσης, η οποία συζητήθηκε στις 13.05.2021, εκδόθηκε η με αρ. 2374/2021 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθήνας. Με την εν λόγω απόφαση η αγωγή της ΕΟΕ απορρίπτεται. Κατά της απόφασης αυτής η ΕΟΕ άσκησε έφεση, η συζήτηση της οποίας έχει προσδιοριστεί για τις 16.10.2025.

ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.

Την 21.11.2024, επί τη βάσει της με στοιχεία ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/84133/455 αίτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. προς το Γραφείο Ελληνικού, εκδόθηκε η υπ' αρ. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/128008/524/21.11.2024 κοινή απόφαση (η «Απόφαση») των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Πολιτισμού, Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και Τουρισμού (Β'6627) περί τροποποίησης της υπό στοιχεία 96572ΕΞ2019/3-9-2019 απόφασης για την «Εγκριση χωρικής οργάνωσης των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 «Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά» και ΠΜ-Α2 «Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων αυτών» (Β'3405). Με την Απόφαση συμπληρώθηκε και εξειδικεύθηκε το οδικό δίκτυο των σχετικών Ζωνών Ανάπτυξης, συμπληρώθηκαν και εξειδικεύθηκαν διάφορες διατάξεις των προηγούμενων κοινών υπουργικών αποφάσεων, μειώθηκε η δυναμικότητα του καταφυγίου τουριστικών σκαφών και η επιφάνεια της χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης του και τροποποιήθηκε ο σχεδιασμός τμήματος των εγκεκριμένων λιμενικών έργων του Μητροπολιτικού Πόλου, με σκοπό, ιδίως, την προστασία και θωράκιση της ακτογραμμής. Την 01.02.2025 οι Δήμοι Γλυφάδας και Αλίμου και ο Σύνδεσμος Δήμων Μητροπολιτικού Πόλου (στο οποίο συμμετέχουν οι δύο Δήμοι) κατέθεσαν στο Συμβούλιο της Επικρατείας την από

31.01.2025 αίτηση ακύρωσης της Απόφασης (η «Αίτηση»). Την 16.06.2025 η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με στοιχεία ΕΛ524/2025 από 13.06.2025 Παρέμβασή της υπέρ του κύρους της Απόφασης για την απόρριψη της Αίτησης. Προς το παρόν, εκκρεμεί ο ορισμός από το Συμβούλιο της Επικρατείας ημερομηνίας συζήτησης της Αίτησης.

Για τις προαναφερθείσες νομικές υποθέσεις του Ομίλου, διευκρινίζεται ότι δεν συντρέχει λόγος βάσει του ΔΛΠ 37 για το σχηματισμό προβλέψεων καθώς σύμφωνα και με τις σχετικές γνωμοδοτήσεις των νομικών συμβούλων των εταιριών του Ομίλου και τις εκτιμήσεις της Διοίκησης του Ομίλου, δεν θεωρείται πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τη διευθέτηση των υποθέσεων αυτών.

ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24 της Εταιρίας του Ομίλου γνωστοποιούνται στην σημείωση [27](#) της ενοποιημένης και εταιρικής συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για την εξάμηνη περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025.

Μαρούσι, 17 Σεπτεμβρίου 2025

Οι Δηλούντες

Στέφανος Α. Κοτσώλης	Οδυσσεύς Ε. Αθανασίου	Ευγενία Γ. Παϊζη
Πρόεδρος Δ.Σ.	Διευθύνων Σύμβουλος	Μέλος Δ.Σ.

III. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1.1.2025 – 30.06.2025

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.

Σημείωση

Ποσά σε € χιλ.		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Σημείωση		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	2.468.814	2.267.151	-	-
Αποθέματα	9	516.813	516.269	-	-
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	15	137.598	136.762	471	443
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	93.984	89.408	1.520	1.753
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	19.767	19.959	1.644	1.495
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	8	-	-	838.589	840.786
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	8	43.280	45.039	1.467	2.634
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		2.817	4.851	462	493
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	12	39.697	31.154	30.521	30.206
Λοιπές απαιτήσεις	10	46.627	42.858	235.632	235.131
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	19	236	385	-	-
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία		4.021	3.780	817	817
		3.373.654	3.157.616	1.111.123	1.113.758
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Αποθέματα	9	377.146	406.060	-	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	10	242.594	165.080	22.943	29.008
Προκαταβολές προμηθευτών	10	65.865	53.037	109	218
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	24	5.291	5.272	1.023	680
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	19	130	194	-	-
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	12	4.611	5.484	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	661.263	642.246	141.457	177.040
		1.356.900	1.277.373	165.532	206.946
Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	5	979	-	-	-
Σύνολο ενεργητικού		4.731.533	4.434.989	1.276.655	1.320.704
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο		53.021	53.021	53.021	53.021
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο		971.487	971.487	971.487	971.487
Ίδιες μετοχές	29	(34.429)	(15.907)	(34.429)	(15.907)
Λοιπά αποθεματικά		43.063	32.529	30.046	27.367
Κέρδη/(ζημιές) εις νέον		310.516	190.741	(313.882)	(297.723)
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας		1.343.658	1.231.871	706.243	738.245
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		14.578	14.175	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.358.236	1.246.046	706.243	738.245
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	14	922.021	1.149.313	318.775	552.821
Υποχρεώσεις μισθώσεων	15	200.599	196.355	3.283	3.660
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		244.289	218.655	-	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	19	2.429	3.288	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		109	1.481	261	626
Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	17	434.720	505.507	-	-
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	18	386.004	379.570	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	16	22.369	16.312	-	-
		2.212.540	2.470.481	322.319	557.107
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	14	257.852	24.471	241.117	8.195
Υποχρεώσεις μισθώσεων	15	4.172	4.323	932	886
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	630.430	496.272	6.044	16.271
Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	17	231.915	172.316	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	24	34.838	20.455	-	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	19	1.550	625	-	-
		1.160.757	718.462	248.093	25.352
Σύνολο υποχρεώσεων		3.373.297	3.188.943	570.412	582.459
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		4.731.533	4.434.989	1.276.655	1.320.704

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική και Ενοποιημένη)

	Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024 ¹	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024 ¹
Πωλήσεις	20	310.687	246.430	6.264	7.744
Έσοδα από μερίσματα	27	-	-	1.572	23.357
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	151.106	6.928	-	-
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	9	55	(50)	-	-
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	146	4.100	-	-
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	8, 9	(162.042)	(124.548)	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	21	(10.877)	(9.900)	-	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(22.712)	(26.350)	(8.238)	(11.886)
Αποσβέσεις	6, 7, 15	(6.240)	(5.992)	(708)	(1.190)
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	8	-	-	(670)	(5.784)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από θυγατρικές		-	-	(246)	(595)
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις		3.233	-	3.233	-
Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)	22	(32.381)	(43.614)	(4.669)	(6.447)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		230.975	47.004	(3.462)	5.199
Χρηματοοικονομικά έσοδα	23	8.028	10.661	9.502	12.498
Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	(63.909)	(67.352)	(22.168)	(16.255)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	8	(592)	417	-	-
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		174.502	(9.270)	(16.128)	1.442
Φόρος εισοδήματος		(46.159)	(8.965)	(31)	(128)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		128.343	(18.235)	(16.159)	1.314
Κατανεμημένα σε:					
Μετόχους της μητρικής		127.937	(18.733)	(16.159)	1.314
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		406	498	-	-
		128.343	(18.235)	(16.159)	1.314
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (€) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής					
- Βασικά	28	0,74	(0,11)	(0,09)	0,01
- Μειωμένα	28	0,74	(0,11)	(0,09)	0,01
Μέσος Σταθμικός αριθμός μετοχών	28	173.032.234	173.398.367	173.032.234	173.398.367
Αναπροσαρμοσμένος Μέσος Σταθμικός αριθμός μετοχών	28	173.032.234	173.398.367	173.032.234	173.594.651

¹Ο Όμιλος αποφάσισε κατά τη δημοσίευση της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης 2024 να υιοθετήσει ένα νέο τρόπο παρουσίασης των κονδυλίων εξόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, ο οποίος αποτυπώνει πιο αντιπροσωπευτικά την παρούσα εικόνα των δραστηριοτήτων του, υπό το πρίσμα της ωρίμανσης του έργου στο Ελληνικό. Σχετικές ανακατανομές έχουν γίνει και στη συγκριτική περίοδο 01.01-30.06.2024, σε σχέση με τις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της σχετικής περιόδου, για σκοπούς συγκρισιμότητας (σημείωση [31](#)).

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	128.343	(18.235)	(16.159)	1.314
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	(184)	1.410	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(126)	(13)	-	-
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(310)	1.397	-	-
Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	-	-	-	-
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	(310)	1.397	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	128.033	(16.838)	(16.159)	1.314
Κατανεμημένα σε:				
Μετόχους της μητρικής	127.630	(17.336)	(16.159)	1.314
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	403	498	-	-
	128.033	(16.838)	(16.159)	1.314

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2025

Ποσά σε € χιλ.

ΟΜΙΛΟΣ

	Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής						Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο		
1 Ιανουαρίου 2025	53.021	971.487	(15.907)	32.529	190.741	1.231.871	14.175	1.246.046
<u>Συνολικά Εισοδήματα:</u>								
(Ζημιές) / Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	127.937	127.937	406	128.343
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:</u>								
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	-	(185)	-	(185)	1	(184)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	(122)	-	(122)	(4)	(126)
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	-	-	-	(307)	-	(307)	(3)	(310)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	-	-	-	(307)	127.937	127.630	403	128.033
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>								
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	-	8.162	(8.162)	-	-	-
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(18.522)	-	-	(18.522)	-	(18.522)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	-	2.679	-	2.679	-	2.679
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	-	-	(18.522)	10.841	(8.162)	(15.843)	-	(15.843)
30 Ιουνίου 2025	53.021	971.487	(34.429)	43.063	310.516	1.343.658	14.578	1.358.236

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2024

Ποσά σε € χιλ.

ΟΜΙΛΟΣ

1 Ιανουαρίου 2024

Συνολικά Εισοδήματα:

(Ζημιές) / Κέρδη περιόδου - - - - (18.733) (18.733) 498 (18.235)

Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:

Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων - - - 1.410 - 1.410 - 1.410

Συναλλαγματικές διαφορές - - - (13) - (13) - (13)

Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου - - - 1.397 - 1.397 - 1.397

Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου

- - - 1.397 (18.733) (17.336) 498 (16.838)

Συναλλαγές με μετόχους:

Σχηματισμός αποθεματικών - - - (5) 5 - - -

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής - - - - - 293 293

Αλλαγή ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρική λόγω αύξησης συμμετοχής - - - - (20) (20) 20 -

Αγορά ιδίων μετοχών - - (7.492) - - (7.492) - (7.492)

Πώληση ιδίων μετοχών - - 23.679 - 1.417 25.096 - 25.096

Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών - - - 3.333 - 3.333 - 3.333

Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου - - 16.187 3.328 1.402 20.917 313 21.230

30 Ιουνίου 2024

53.021 971.487 (4.363) 35.092 125.761 1.180.998 14.252 1.195.250

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) 2025

Ποσά σε € χιλ.

ΕΤΑΙΡΙΑ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2025	53.021	971.487	(15.907)	27.367	(297.723)	738.245

Συνολικά Εισοδήματα:

Ζημίες περιόδου	-	-	-	-	(16.159)	(16.159)
-----------------	---	---	---	---	----------	----------

Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:

Αναλογιστικά κέρδη, μετά από φόρους

	-	-	-	-	-	-
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	-	-	-	-	-	-

Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου

	-	-	-	-	(16.159)	(16.159)
--	---	---	---	---	-----------------	-----------------

Συναλλαγές με μετόχους:

Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(18.522)	-	-	(18.522)
---------------------	---	---	----------	---	---	----------

Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών

	-	-	-	2.679	-	2.679
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	-	-	(18.522)	2.679	-	(15.843)

30 Ιουνίου 2025

	53.021	971.487	(34.429)	30.046	(313.882)	706.243
--	---------------	----------------	-----------------	---------------	------------------	----------------

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) 2024

Ποσά σε € χιλ.

ΕΤΑΙΡΙΑ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2024	53.021	971.487	(20.550)	22.248	(293.083)	733.123

Συνολικά Εισοδήματα:

Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	1.314	1.314
----------------	---	---	---	---	-------	-------

Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:

Αναλογιστικά κέρδη, μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-
-------------------------------------	---	---	---	---	---	---

Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	-	-	-	-	-	-
---	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	1.314	1.314
---	----------	----------	----------	----------	--------------	--------------

Συναλλαγές με μετόχους:

Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(7.492)	-	-	(7.492)
---------------------	---	---	---------	---	---	---------

Πώληση ιδίων μετοχών	-	-	23.679	-	1.417	25.096
----------------------	---	---	--------	---	-------	--------

Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	-	3.333	-	3.333
-------------------------------	---	---	---	-------	---	-------

Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	-	-	16.187	3.333	1.417	20.937
---	----------	----------	---------------	--------------	--------------	---------------

30 Ιουνίου 2024	53.021	971.487	(4.363)	25.581	(290.352)	755.374
------------------------	---------------	----------------	----------------	---------------	------------------	----------------

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη)

	Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		128.343	(18.235)	(16.159)	1.314
<u>Προσαρμογές για:</u>					
Φόρο εισοδήματος		46.159	8.965	31	128
Αποσβέσεις	6,7,15	6.240	5.992	708	1.190
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	8	592	(417)	-	-
Έσοδα από μερίσματα		-	-	(1.572)	(23.357)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από θυγατρικές	8	-	-	246	595
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	8	-	-	670	5.784
Απομείωση απαιτήσεων	10	30	28	-	-
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	(146)	(4.100)	-	-
(Κέρδος)/ζημία από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις		(3.233)	-	(3.233)	-
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού		(1.372)	(80)	(365)	38
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών		2.679	3.333	1.358	2.459
Χρηματοοικονομικά έσοδα	23	(8.028)	(10.661)	(9.502)	(12.498)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	63.909	67.352	22.168	16.255
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	9	(55)	50	-	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	(151.106)	(6.928)	-	-
		84.012	45.299	(5.650)	(8.092)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:					
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων	9	9.959	32.551	-	-
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	10	(90.762)	(32.607)	9.870	4.453
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	16	162.277	84.182	(10.432)	(1.498)
Αύξηση/(μείωση) προκαταβολών από συμβόλαια εσόδων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	16	(19.597)	1.902	(500)	-
Μερίσματα/προσωρινά μερίσματα εισπραχθέντα		-	271	11.112	19.070
(Δέσμευση)/Αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων	12	-	11.276	-	(512)
		61.877	97.575	10.050	21.513
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(3.744)	(15.591)	(327)	(405)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από λειτουργικές δραστηριότητες		142.145	127.283	4.073	13.016
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	5,6	(68.681)	(37.639)	(42)	(117)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(794)	(350)	(483)	(166)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	2.448	18.400	-	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν		7.959	14.985	2.684	3.524
Δάνεια χορηγηθέντα από/(σε) συνδεδεμένα μέρη	27	-	-	-	(13.300)
Εισπράξεις από αποπληρωμή δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	27	-	-	-	15.200
Αποπληρωμή δανείων από συνδεδεμένα μέρη	27	-	-	-	(2.600)
Εισπράξεις τιμήματος πώλησης συμμετοχών	8	4.400	-	4.400	-
(Αγορά)/πώληση χρηματοοικονομικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	13	(241)	-	-	-
(Αύξηση)/μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών	8	-	(11.724)	(3.802)	37.540
(Δέσμευση)/Αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων	12	(8.228)	-	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες		(63.137)	(16.328)	2.757	40.081

Κατάσταση ταμειακών ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη) - Συνέχεια

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Ποσά σε € χιλ.	Σημείωση				
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Αγορά ιδίων μετοχών	29	(18.231)	(7.259)	(18.231)	(7.259)
Πώληση ιδίων μετοχών	29	-	25.026	-	25.026
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	8	(569)	(455)	-	-
Ανάληψη / (Αποπληρωμή) δανείων από συνδεδεμένα μέρη	27	215	100	215	100
Ανάληψη δανείων	14	17.800	601.830	-	-
Αποπληρωμή δανείων	14	(16.337)	(600.615)	(7.835)	-
Αποπληρωμή μισθωμάτων	15	(4.456)	(4.062)	(563)	(448)
Καταβληθέντες τόκοι	14,23	(25.080)	(32.455)	(11.226)	(13.828)
Καταβληθέντα έξοδα συναφή με χρηματοδοτικές δραστηριότητες	23	(6.414)	(6.611)	(2.903)	(1.021)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων	15	(4.980)	(4.856)	(1.555)	(97)
Έξοδα έκδοσης δανείων	14	(2.497)	(2.766)	-	-
(Δέσμευση)/Αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων	12	558	(19.448)	(315)	(14.713)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(59.991)	(51.571)	(42.413)	(12.240)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		19.017	59.384	(35.583)	40.857
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	11	642.246	464.132	177.040	146.744
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	11	661.263	523.516	141.457	187.601

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 102 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Σημειώσεις επί της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

1. Γενικές πληροφορίες

Η παρούσα συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση περιλαμβάνει τις εταιρικές ανέλεγκτες ενδιάμεσες συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «LAMDA Development – Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (εφεξής «LAMDA DEVELOPMENT S.A.» ή «Εταιρία») και τις ενοποιημένες ανέλεγκτες ενδιάμεσες συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025. Οι επωνυμίες των θυγατρικών εταιριών παρουσιάζονται στη σημείωση 8. Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιριών του Ομίλου αναρτώνται στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.lamdadev.com. Οι μετοχές της Εταιρίας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι κυριότερες δραστηριότητες του Ομίλου είναι η επένδυση, ανάπτυξη και διαχείριση έργων στην αγορά εμπορικών ακινήτων, κυρίως στην Ελλάδα. Οι σημαντικότερες επενδύσεις του Ομίλου είναι: τέσσερα εμπορικά και ψυχαγωγικά κέντρα (The Mall Athens, Golden Hall και Designer Outlet Athens στην Αθήνα και Mediterranean Cosmos στη Θεσσαλονίκη), η Μαρίνα Φλοίσβου στο Φάληρο καθώς και η μητροπολιτική ανάπτυξη της έκτασης του Αεροδρομίου Ελληνικού, όπου ο Όμιλος αναπτύσσει κατοικίες, ξενοδοχεία, εμπορικά κέντρα, γραφεία, πολιτιστικά και προπονητικά κέντρα, ενημερωτικά και κέντρα υγείας, λοιπές υποδομές, μητροπολιτικό πάρκο 2 εκατ. τ.μ., καθώς και την ανάπτυξη της παράκτιας γραμμής μήκους 3,5 χιλιομέτρων, συμπεριλαμβανομένης της εκμετάλλευσης της Μαρίνας του Αγίου Κοσμά.

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123 Μαρούσι με Γ.Ε.ΜΗ.:3379701000 και η ηλεκτρονική της διεύθυνση είναι www.lamdadev.com. Η εταιρία Consolidated Lamda Holdings S.A. η οποία έχει έδρα το Λουξεμβούργο, κατά την 30.06.2025 κατέχει το 43,76%¹⁶ των μετοχών της Εταιρίας.

Η παρούσα συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 17.09.2025.

2. Σύνοψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση σύνταξης των ανέλεγκτων ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρίας

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025 έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (Δ.Λ.Π.) 34 - "Ενδιάμεση Οικονομική Αναφορά" και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου και της Εταιρίας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λαμβάνοντας υπόψη τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και τις διαθέσιμες πληροφορίες κατά την ημερομηνία υπογραφής αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ο Όμιλος αναμένει να δημιουργήσει επαρκείς ταμειακούς πόρους από τη λειτουργία του για καλύψει όλες τις λειτουργικές του υποχρεώσεις για περίοδο τουλάχιστον 12 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Γι' αυτόν τον λόγο, η Διοίκηση θεωρεί ότι ο Όμιλος έχει θέσει σχέδια να αποφύγει σημαντικές αποδιοργανώσεις στις λειτουργίες του και διαθέτει χρηματοοικονομικές πηγές που να πληρούν τις λειτουργικές του ανάγκες, και συνεπώς συνεχίζει να υιοθετεί την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κατά την κατάρτιση των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρίας. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτής της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι κατάλληλη και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου. Οι ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025 πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2024 που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα του Ομίλου με ηλεκτρονική διεύθυνση www.lamdadev.com.

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας βασίζεται μεταξύ άλλων στις εκτιμήσεις που συνδέονται με πιθανές επιπτώσεις από την ενεργειακή κρίση, τις πληθωριστικές πιέσεις και τη γεωπολιτική αστάθεια. Η συγκεκριμένη απόφαση λαμβάνει υπόψη επίσης τις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών, στην υφιστάμενη ταμειακή θέση του Ομίλου, τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την χρηματοδότηση της αξιοποίησης του ακινήτου στο Ελληνικό, καθώς και τις εισπράξεις για πωλήσεις οικιστικών και ξενοδοχειακών αναπτύξεων στο Ελληνικό.

¹⁶ Την 1 Αυγούστου 2025 η «Consolidated Lamda Holdings S.A.» (CLH) προέβη σε αγορά 1.767.367 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας, αυξάνοντας το ποσοστό συμμετοχής της σε 44,76% από 43,76%.

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

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

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω ρήτρα αναπροσαρμογής μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον της μεταβολής του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

Το συνολικό κόστος ενέργειας των Εμπορικών Κέντρων (The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens) για το πρώτο εξάμηνο 2025 ανήλθε σε €2,2 εκατ., αυξημένου κατά περίπου 15% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο 2024, κυρίως λόγω των υψηλότερων τιμών φυσικού αερίου (κυρίως στο πρώτο τρίμηνο του 2025 σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο το 2024). Επισημαίνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος του εν λόγω κόστους αφορά κοινόχρηστους χώρους στα Εμπορικά Κέντρα, το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι καταστηματοάρχες/μισθωτές.

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

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

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Ομίλου, στον κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών λόγω της μεταβλητότητας των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο στις 30.06.2025 αποτελούσαν περίπου το 53% του συνόλου και ανέρχονταν σε περίπου €625 εκατ.. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου €286,5 εκατ.. Συνεπώς, σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει επίπτωση κατά περίπου €9,3 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα σε ενοποιημένη βάση (αντίστοιχα και στα προ φόρων ενοποιημένα αποτελέσματα του Ομίλου).

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τη γεωπολιτική αστάθεια 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 του Ομίλου. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών του Ομίλου 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 του Ομίλου κατά την 30 Ιουνίου 2025. Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια σε επίπεδο Εταιρίας αλλά και Ομίλου. Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και οι υπογεγραμμένες συμβάσεις τραπεζικών δανείων είναι επαρκείς για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεων του. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων του Ομίλου θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

Στη σημείωση 3 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024 αναφορικά με την «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» παρέχονται πληροφορίες επί της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου του Ομίλου, καθώς επίσης και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει ο Όμιλος βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Η ενοποιημένη και εταιρική συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα, τα λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία (αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων) και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία.

Η προετοιμασία των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρίας 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 της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης 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 τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση αναφέρονται στη σημείωση 4 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2025, ακολουθούνται οι ίδιες λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού σε σύγκριση με τις πιο πρόσφατες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις (31^{ης} Δεκεμβρίου 2024), εκτός από την υιοθέτηση των παρακάτω νέων προτύπων και διερμηνειών που ισχύουν για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την 1^η Ιανουαρίου 2025.

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2025 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 2025

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

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2024/2862 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 12^{ης} Νοεμβρίου 2024, L - 13.11.2024)

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

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

Ένα νόμισμα θεωρείται ανταλλάξιμο με ένα άλλο νόμισμα, όταν η οικονομική οντότητα μπορεί να αποκτήσει το άλλο νόμισμα εντός ενός χρονικού πλαισίου που επιτρέπει μια κανονική διοικητική καθυστέρηση και μέσω μίας αγοράς ή ενός μηχανισμού ανταλλαγής, όπου μια συναλλαγή ανταλλαγής θα δημιουργούσε εκτελεστέα δικαιώματα και υποχρεώσεις. Εάν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα, η οικονομική οντότητα απαιτείται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Ο στόχος της οντότητας, κατά την εκτίμηση της τρέχουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι να αντικατοπτρίζει κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, την ισοτιμία στην οποία θα γινόταν μια ομαλή συναλλαγή ανταλλαγής μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις σημειώνουν ότι μια οικονομική οντότητα μπορεί να χρησιμοποιήσει μια παρατηρήσιμη συναλλαγματική ισοτιμία χωρίς προσαρμογή ή άλλη τεχνική εκτίμησης.

Ο Όμιλος δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις από τις ανωτέρω τροποποιήσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2025

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 2026 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο νωρίτερα.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις

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

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

- απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες
- απαιτεί την παρουσίαση νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων όπως λειτουργικά κέρδη/ζημιές, κέρδη/ζημιές προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος και «κέρδος ή ζημιά».
- απαιτεί γνωστοποίηση των μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρίας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρίας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Όμιλος θα αξιολογήσει την επίδραση του νέου προτύπου στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις και γνωστοποιήσεις.

ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρίες που δεν αποτελούν εταιρίες δημοσίου ενδιαφέροντος – Γνωστοποιήσεις

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.

Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει στις θυγατρικές μιας μητρικής εταιρίας που εκδίδει ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για δημόσια χρήση, οι οποίες (θυγατρικές) συμμορφώνονται με τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ, να εφαρμόζουν τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, ενώ θα εξακολουθούν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ στα οικονομικά τους στοιχεία που χρησιμοποιούνται για την ενοποιημένη αναφορά. Εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, οι θυγατρικές που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 δεν θα χρειαστεί να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ.

Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Όμιλος θα αξιολογήσει την επίδραση του νέου προτύπου στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις κάθε θυγατρικής εταιρίας ξεχωριστά.

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» (Τροποποίηση) – «Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρίας ή της κοινοπραξίας του»

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρίας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή

περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν τεθεί σε ισχύ, καθώς το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής τους, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1331 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 9^{ης} Ιουλίου 2025, L - 10.7.2025)

Η διαδικασία ετήσιων βελτιώσεων του ΣΔΛΠ ασχολείται με μη-επείγουσες, αλλά απαραίτητες, διευκρινίσεις και τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ. Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11. Μια οικονομική οντότητα πρέπει να εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026.

Οι Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11, περιλαμβάνουν τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 7. Αυτές οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη διευκρίνιση της διατύπωσης, στη διόρθωση μικρών ακούσιων συνεπειών, παραλείψεων ή αντιθέσεων μεταξύ των απαιτήσεων στα πρότυπα.

Ο Όμιλος θα αξιολογήσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις – Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων» (Τροποποιήσεις)

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1047 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 27^{ης} Μαΐου 2025, L - 28.5.2025)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή είτε όλων των τροποποιήσεων ταυτόχρονα είτε των τροποποιήσεων που σχετίζονται μόνο με την κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρέωση σχετικής γνωστοποίησης.

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται κατά την «ημερομηνία διακανονισμού», όταν δηλαδή η σχετική υποχρέωση εκπληρώνεται, ακυρώνεται, εκπνέει ή πληροί τις προϋποθέσεις για παύση αναγνώρισης.

Επίσης, εισάγουν μια επιλογή λογιστικής πολιτικής για την παύση αναγνώρισης υποχρεώσεων που διακανονίζονται μέσω συστημάτων ηλεκτρονικών πληρωμών, πριν από την ημερομηνία διακανονισμού, εάν πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο αξιολόγησης των χαρακτηριστικών (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και σχετικά με τη διακυβέρνηση (ESG) ή παρόμοια χαρακτηριστικά) των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Τέλος, διευκρινίζουν τον χειρισμό των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων χωρίς δικαίωμα αναγωγής και των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 7 για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με αναφορές σε ενδεχόμενα γεγονότα (συμπεριλαμβανομένων των ESG) και συμμετοχικούς τίτλους που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Ο Όμιλος θα αξιολογήσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις – Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση» (Τροποποιήσεις)

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1266 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 30^{ης} Ιουνίου 2025, L - 1.7.2025)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

Οι τροποποιήσεις, (α) διευκρινίζουν την εφαρμογή των απαιτήσεων σχετικά με συμβάσεις αγοράς ή πώλησης μη χρηματοοικονομικών στοιχείων που συνάφθηκαν και συνεχίζουν να κατέχονται για την παραλαβή ή την παράδοση μη χρηματοοικονομικού στοιχείου σύμφωνα με τις αναμενόμενες ανάγκες της οικονομικής οντότητας για αγορά, πώληση, ή ίδια χρήση "own use", (β) επιτρέπουν τη λογιστική αντιστάθμιση εάν τα συμβόλαια που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των τροποποιήσεων χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης, και (γ) εισάγουν νέες απαιτήσεις γνωστοποίησης για να επιτρέψουν στους επενδυτές να κατανοήσουν τον αντίκτυπο αυτών των συμβολαίων στην οικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας. Οι διευκρινίσεις σχετικά με τις απαιτήσεις "own use" εφαρμόζονται αναδρομικά, ενώ η καθοδήγηση που επιτρέπει τη λογιστική αντιστάθμισης εφαρμόζεται μελλοντικά για νέες σχέσεις αντιστάθμισης που ορίζονται την ή μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής.

Ο Όμιλος θα αξιολογήσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

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

3. Διαχείριση κινδύνων και επιμέτρηση εύλογης αξίας

α) Διαχείριση κινδύνων

Οι δραστηριότητες του Ομίλου τον εκθέτουν σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνος αγοράς (συμπεριλαμβανομένου του συναλλαγματικού κινδύνου, κινδύνου επιτοκίων και κινδύνου διακύμανσης τιμών), πιστωτικού κινδύνου και κινδύνου ρευστότητας. Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν περιλαμβάνει όλες τις πληροφορίες διαχείρισης των χρηματοοικονομικών κινδύνων και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2024 και για το λόγο αυτό θα πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με αυτές. Δεν έχει επέλθει καμία αλλαγή στους χρηματοοικονομικούς κινδύνους καθώς και στις πολιτικές διαχείρισης κινδύνων σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2024.

ι) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από την αδυναμία του Ομίλου είτε να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όταν είναι πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, 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 του Ομίλου 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.

30 Ιουνίου 2025

Σύνολο δανείων ¹
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ²
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ³
Υποχρεώσεις μισθώσεων ⁴

ΟΜΙΛΟΣ				
0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
289.853	117.469	908.055	109	1.315.486
-	8.350	220.000	220.000	448.350
201.489	4.236	-	-	205.725
14.015	15.806	39.861	326.257	395.939
505.357	145.861	1.167.916	546.366	2.365.500

31 Δεκεμβρίου 2024

Σύνολο δανείων ¹
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ²
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ³
Υποχρεώσεις μισθώσεων ⁴

ΟΜΙΛΟΣ				
0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
65.226	137.211	715.827	469.374	1.387.638
-	-	228.350	220.000	448.350
191.573	3.729	-	-	195.302
13.812	13.423	39.176	321.385	387.796
270.611	154.363	983.353	1.010.759	2.419.086

30 Ιουνίου 2025

Σύνολο δανείων ¹
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ³
Υποχρεώσεις μισθώσεων ⁴

ΕΤΑΙΡΙΑ				
0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
248.843	11.031	325.470	-	585.344
5.172	-	-	-	5.172
1.081	1.122	2.379	-	4.582
255.096	12.153	327.849	-	595.098

31 Δεκεμβρίου 2024

Σύνολο δανείων ¹
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ³
Υποχρεώσεις μισθώσεων ⁴

ΕΤΑΙΡΙΑ				
0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
22.417	30.012	593.911	-	646.340
14.496	-	-	-	14.496
1.055	1.062	2.899	-	5.016
37.968	31.074	596.810	-	665.852

¹ Το «Σύνολο δανείων» περιλαμβάνει τα υπόλοιπα των δανείων (ανεξόφλητο κεφάλαιο) και των παραγώγων αντιστάθμισης ταμειακών ροών συμπεριλαμβανομένων των μελλοντικών τόκων μέχρι τη λήξη τους, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει του ΔΠΧΑ 9. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται και με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, αντίστοιχα.

² Η «Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.» παρουσιάζεται 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.

³ Αφορούν τα υπόλοιπα υποχρεώσεων την 30.06.2025 και την 31.12.2024 που έχουν αναγνωριστεί στην αντίστοιχη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται τα «Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις)», τα «Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.», τα «Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) - Συνδεδεμένα μέρη», τα «Προεισπραχθέντα μισθώματα ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.», οι «Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων» και οι «Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη» της σημείωσης 16.

⁴ 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.

Κατά την 30.06.2025, τα βραχυπρόθεσμα δάνεια περιλαμβάνουν κυρίως τις προγραμματισμένες μερικές αποπληρωμές κεφαλαίων εντός των επόμενων δώδεκα μηνών των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A., DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. και PYLAIA S.M.S.A., όπως αναλύεται στη σημείωση 14.

Χρηματοδότηση για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό

Η LAMDA DEVELOPMENT S.A. και οι θυγατρικές της, υπέγραψαν την 23.06.2023 και την 12.12.2024 συμφωνίες για την επικαιροποίηση των βασικών επιχειρηματικών όρων κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού προς την ίδια ή/και τις θυγατρικές του Ομίλου LAMDA DEVELOPMENT με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank A.E.», «Τράπεζα Πειραιώς A.E.», «Τράπεζα Alpha Bank A.E.», με σκοπό τη χρηματοδότηση του Έργου στο Ελληνικό. Η επικαιροποίηση των όρων αφορά στα κάτωθι:

(α) τη χρηματοδότηση των έργων υποδομών και άλλων αναπτύξεων που θα εκτελέσει η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε, κατά τη Φάση Α' του Έργου, με την έκδοση ομολογιακού δανείου ύψους έως €120 εκατ., συν χρηματοδότηση του ΦΠΑ (επιπλέον ποσού έως €112 εκατ.), γεγονός που καλύπτει τις αναθεωρημένες ανάγκες της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.. Σε εκτέλεση τμήματος της από 23.06.2023 παραπάνω υπογεγραμμένης συμφωνίας, η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και η Lamda Finance S.A. έχουν υπογράψει οριστικές συμβάσεις με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank A.E.», «Τράπεζα Πειραιώς A.E.», «Τράπεζα Alpha Bank A.E.», ωστόσο έως την ημερομηνία αναφοράς των παρόντων χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δάνεια παραμένουν μη εκταμιευμένα.

(β) τη χρηματοδότηση για την εμπορική ανάπτυξη στη Λεωφ. Βουλιαγμένης (The Ellinikon Mall), καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, με την έκδοση από την LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. ομολογιακού δανείου ύψους έως €525 εκατ. (και επιπλέον ποσού έως €145 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ), ενώ η διάρκεια της χρηματοδότησης ορίζεται έως την 31.12.2027 (με δυνατότητα της εκδότριας για παράταση έως την 31.12.2033). Η σύμβαση του ομολογιακού δανείου της LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. αναμένεται να υπογραφεί εντός του πρώτου τριμήνου 2026.

(γ) τη χρηματοδότηση για την εμπορική ανάπτυξη εντός της μαρίνας Αγ. Κοσμά (Riviera Galleria), καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, με την έκδοση από την LAMDA RIVIERA S.M.S.A. ομολογιακού δανείου ύψους έως €146 εκατ. (και επιπλέον ποσού έως €39 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ), ενώ η διάρκεια της χρηματοδότησης ορίζεται έως την 31.12.2026 (με δυνατότητα της εκδότριας εταιρίας για παράταση έως την 31.12.2033). Σε εκτέλεση των παραπάνω υπογεγραμμένων συμφωνιών, τον Φεβρουάριο του 2025 υπεγράφησαν οι σχετικές δανειακές συμβάσεις ποσού €185 εκατ.. Στο σχήμα του κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού συμμετέχουν: «Τράπεζα Πειραιώς», «Τράπεζα Eurobank», «Alpha Bank» και «Attica Bank», ενώ κατά την 30.06.2025 έχουν εκταμιευτεί €17,8 εκατ., εκ των οποίων €7,6 εκατ. προορίζονται για τη χρηματοδότηση Φ.Π.Α..

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 διένονται 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 The Ellinikon Mall και Riviera Galleria), περιορισμοί στις διανομές μερισμάτων προς τους μετόχους του δανειζόμενου εκάστου δανείου, η ενεχυρίαση των μετοχών των δανειζόμενων θυγατρικών, η ενεχυρίαση μέρους των απαιτήσεων και πηγών εσόδων από την εκμετάλλευση του Έργου, καθώς και των απαιτήσεων από τη Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών.

Επιπλέον, στο πλαίσιο της Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών, εκδόθηκε εγγυητική επιστολή με εκδότρια την τράπεζα «Τράπεζα EUROBANK Α.Ε.» η οποία παραδόθηκε στο ΤΑΙΠΕΔ ως κάλυψη για το πιστούμενο τίμημα. Πιο αναλυτικά, κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης (25.06.2021), η θυγατρική HELLINIKON GLOBAL I SA, ως Αγοραστής, όπως προβλέπεται στη Σύμβαση, εξέδωσε εγγυητική επιστολή υπέρ του ΤΑΙΠΕΔ για ποσό ίσο με την παρούσα αξία του πιστούμενου τιμήματος ήτοι ποσού έως €347,2 εκατ., υπολογιζόμενη βάσει των όρων της Σύμβασης. Το ως άνω ποσό της Εγγυητικής Επιστολής Πιστούμενου Τιμήματος θα επανυπολογίζεται ετησίως, σε κάθε επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση μεταβίβασης, με μέγιστο ποσό €347,2 εκατ. Την 30.06.2025 το ύψος της ως άνω εγγυητικής επιστολής ανέρχονταν σε €274,7 εκατ. (31.12.2024: €245,3 εκατ.) μετά και την πληρωμή της 2ης δόσης του Τιμήματος Απόκτησης μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ποσού €167 εκατ. στη 2η επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης, ήτοι την 23.06.2023. Τέλος, προς εξασφάλιση της ανωτέρω Εγγυητικής Επιστολής Πιστούμενου Τιμήματος, η Εταιρία υπέγραψε την 24.06.2021, με την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» ως εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, και με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.», «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.» και «Alpha Τράπεζα Α.Ε.» ως δανείστριες, ομολογιακό δάνειο ποσού έως €347,2 εκατ. («Ομολογιακό Δάνειο»), το οποίο μπορεί να εκδοθεί και να καλυφθεί σε περίοδο 10 ετών και 6 μηνών. Κατά την 30.06.2025 το συγκεκριμένο ομολογιακό δάνειο παραμένει μη εκταμιευμένο.

Εισπράξεις¹⁷ από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων

Οι συνολικές ταμειακές εισπράξεις από πωλήσεις ακινήτων από την έναρξη του έργου έως την 30.06.2025 ξεπέρασαν τα €1,3 δις.

Σημαντική εμπορική επιτυχία συνεχίζουν να καταγράφουν τα διαθέσιμα προς πώληση διαμερίσματα στη γειτονιά Little Athens. Μέχρι και την 30.06.2025 είχαν διατεθεί στην αγορά 559 διαμερίσματα προς πώληση. Από αυτά, οι πωλήσεις και οι κρατήσεις από ενδιαφερόμενους αγοραστές σήμερα ανέρχονται πλέον σε 481 διαμερίσματα ή 86%.

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

Πέραν των ανωτέρω, στη σημείωση [26](#) 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.

ii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό του Ομίλου που συνάπτεται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Ο κίνδυνος αυτός εν μέρει αντισταθμίζεται μέσω των ταμειακών διαθεσίμων που διακρατούνται σε κυμαινόμενα επιτόκια. Επίσης, ο Όμιλος εξετάζει την έκθεσή του στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου.

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου με κυμαινόμενο επιτόκιο. Ο Όμιλος διαχειρίζεται επίσης τον κίνδυνο

¹⁷ Περιλαμβάνουν (α) εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων μέσω συμβολαιογραφικής πράξης (οριστικά συμβόλαια και προσύμφωνα αγοραπωλησίας) (β) εισπράξεις από μισθώσεις ακινήτων και (γ) κατατεθειμένες προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση/μίσθωση ακινήτων

επιτοκίου, έχοντας ένα ισορροπημένο χαρτοφυλάκιο των δανείων με σταθερό και κυμαινόμενο επιτόκιο δανεισμού. Στις 30 Ιουνίου 2025 περίπου το 47% (31.12.2024: 47%) των δανείων του Ομίλου ήταν με σταθερό επιτόκιο, που αφορά το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο της Εταιρίας ονομαστικής αξίας €320 εκατ. με απόδοση των ομολογιών 3,40%, καθώς και το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο, υπό το Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου, της Εταιρίας ονομαστικής αξίας €230 εκατ. με απόδοση των ομολογιών 4,70%.

Συγκεκριμένα κατά την 30.06.2025, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, ο Όμιλος έχει συνάψει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος των δανείων των θυγατρικών LAMDA DOMI S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., THE MALL ATHENS S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. συνολικού ποσού €286,5 εκατ.. Το ποσοστό της ονομαστικής αξίας των συγκεκριμένων δανείων η οποία αντισταθμίζεται μέσω των παραπάνω συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων ξεπερνά το 50% επί του συνόλου της ονομαστικής τους αξίας.

Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Η μεταβολή της εύλογης αξίας των παραγώγων προϊόντων (συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων) καταχωρήθηκε το 2025 στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος καθώς εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου, με εξαίρεση την μεταβολή που προέρχεται από το αναποτελεσματικό μέρος τους, η οποία καταχωρήθηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Επίσης, στο πρώτο τρίμηνο 2024 διακανονίστηκαν ταμειακά οι συμφωνίες παραγώγων που συνδέονταν με τα δάνεια των εμπορικών κέντρων όπως ίσχυαν πριν από την αναχρηματοδότηση τους, και το συσσωρευμένο αποθεματικό αντιστάθμισης (καθαρό κέρδος) αναταξινομήθηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Αναλυτικότερες πληροφορίες παρατίθενται στη σημείωση [19](#).

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

Στις 30 Ιουνίου 2025, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα είχε +/-€9,3 εκατ. επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος σε ετήσια βάση σε επίπεδο Ομίλου και καμία επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος σε επίπεδο Εταιρίας. Αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της περιόδου και στα ίδια κεφαλαία του Ομίλου.

β) Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Ο Όμιλος 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: Περιουσιακά 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: Περιουσιακά 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: Περιουσιακά 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 [5](#)), τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα (σημείωση [19](#)), καθώς και τα λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία (σημείωση [13](#)).

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι δραστηριότητες του Ομίλου αφορούν τον επιχειρηματικό τομέα της ακίνητης περιουσίας σε Ελλάδα και Βαλκάνια. Το Διοικητικό Συμβούλιο (το οποίο είναι υπεύθυνο για την λήψη των οικονομικών αποφάσεων) ορίζει τους τομείς δραστηριότητας σύμφωνα με την χρήση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και την γεωγραφική του τοποθεσία.

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί τα λειτουργικά αποτελέσματα των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ξεχωριστά με σκοπό την διάθεση πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσης. Η αξιολόγηση της απόδοσης του τομέα βασίζεται στα Έσοδα, στο EBITDA (Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων), καθώς και στα Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος εφαρμόζει τις ίδιες αρχές για την επιμέτρηση των λειτουργικών αποτελεσμάτων των τομέων με αυτές της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

A) Λειτουργικοί τομείς Ομίλου

Λειτουργικός τομέας «Ελληνικό»:	Περιλαμβάνει τις δραστηριότητες της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., καθώς και τις διοικητικές και χρηματοδοτικές δραστηριότητες που σχετίζονται με το έργο στο Ελληνικό.
Λειτουργικός τομέας «Lamda Malls Group»:	Περιλαμβάνει τις δραστηριότητες των εν λειτουργία εμπορικών κέντρων The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens, τις εμπορικές αναπτύξεις υπό κατασκευή The Ellinikon Mall και Riviera Galleria, τις δραστηριότητες των εταιριών ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε. και LAMDA LEISURE S.M.S.A., καθώς και τις διοικητικές υπηρεσίες και υπηρεσίες διαχείρισης του υπο-ομίλου Lamda Malls.
Λειτουργικός τομέας «Μαρίνες»:	Περιλαμβάνει τις δραστηριότητες της Μαρίνας Φλοίσβου, της Μαρίνας Κέρκυρας και της Μαρίνας του Αγίου Κοσμά.
Λειτουργικός τομέας «Λοιπά κτίρια και οικόπεδα»:	Περιλαμβάνει τις δραστηριότητες σχετικά με τη διαχείριση και ανάπτυξη λοιπών ακινήτων (κυρίως κτίρια γραφείων και οικόπεδα προς πώληση/ανάπτυξη) του Ομίλου σε Ελλάδα και Βαλκάνια.
Λειτουργικός τομέας «Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες»:	Περιλαμβάνει τις διοικητικές υπηρεσίες της Εταιρίας, καθώς και λοιπές δραστηριότητες του Ομίλου στους κλάδους της πράσινης ενέργειας και των νέων τεχνολογιών.

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για την περίοδο 01.01.2025-30.06.2025 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

Ποσά σε € χιλ.

	Ακίνητη περιουσία				ΒΑΛΚΑΝΙΑ	Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Απαλοιφές μεταξύ τομέων	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ							
	Ελληνικό	Lamda Malls Group	Μαρίνες	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα			
Πωλήσεις σε τρίτους	235.733	57.884	16.595	465	-	10	-	310.687
Διατομεακές Πωλήσεις	-	970	-	-	-	1.584	(2.554)	-
Σύνολο Πωλήσεων	235.733	58.854	16.595	465	-	1.594	(2.554)	310.687
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	13.666	136.896	-	544	-	-	-	151.106
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	(161.712)	(30)	-	(300)	-	-	-	(162.042)
Προβλέψεις απομειωσης αξίας αποθέματος	(97)	-	-	152	-	-	-	55
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(265)	(10.632)	-	(34)	-	-	54	(10.877)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	126	20	-	-	146
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	3.233	-	3.233
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(9.517)	(5.809)	(2.430)	-	(724)	(4.211)	(21)	(22.712)
Λοιπά	(24.039)	(1.465)	(4.117)	(260)	(1.112)	(5.039)	3.651	(32.381)
Μερίδιο αποτελέσματος κοινοπραξιών και συνδεδεμένων επιχειρήσεων και έσοδα από μερίσματα	(636)	-	-	-	-	44	-	(592)
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	53.133	177.814	10.048	693	(1.816)	(4.379)	1.130	236.623
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(13.666)	(136.896)	-	(544)	-	-	-	(151.106)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων	97	-	-	(152)	-	-	-	(55)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	(126)	(20)	-	-	(146)
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	-	-	-	(3.233)	-	-	-	(3.233)
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	39.564	40.918	10.048	(3.362)	(1.836)	(4.379)	1.130	82.083
Χρηματοοικονομικά έσοδα	4.320	1.273	197	26	237	9.623	(7.648)	8.028
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(32.453)	(20.067)	(2.928)	-	(294)	(10.505)	2.338	(63.909)

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για την περίοδο 01.01.2024-30.06.2024 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητη περιουσία				ΒΑΛΚΑΝΙΑ	Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Απαλοιφές μεταξύ τομέων	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ							
	Ελληνικό	Lamda Malls Group	Μαρίνες	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα				
Πωλήσεις σε τρίτους	161.741	52.153	15.430	350	15.210	1.546	-	246.430
Διατομεακές Πωλήσεις	-	1.352	-	2	-	7.748	(9.102)	-
Σύνολο Πωλήσεων	161.741	53.505	15.430	352	15.210	9.294	(9.102)	246.430
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	204	7.292	-	(568)	-	-	-	6.928
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	(109.310)	-	-	-	(15.205)	(33)	-	(124.548)
Προβλέψεις απομειωσης αξίας αποθέματος	-	-	-	-	(50)	-	-	(50)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(706)	(9.029)	-	(639)	-	-	474	(9.900)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	4.100	-	-	-	4.100
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(10.731)	(1.686)	(1.926)	-	(115)	(12.714)	822	(26.350)
Λοιπά	(33.947)	(3.551)	(3.669)	(110)	(743)	(7.702)	6.108	(43.614)
Μερίδιο αποτελέσματος κοινοπραξιών και συνδεδεμένων επιχειρήσεων και έσοδα από μερίσματα	(129)	-	-	-	542	4	-	417
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	7.122	46.531	9.835	3.135	(361)	(11.151)	(1.698)	53.413
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(204)	(7.292)	-	568	-	-	-	(6.928)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων	-	-	-	-	50	-	-	50
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	(4.100)	-	-	-	(4.100)
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	6.918	39.239	9.835	(397)	(311)	(11.151)	(1.698)	42.435
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.432	4.635	246	348	61	12.588	(9.649)	10.661
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(27.051)	(28.395)	(2.993)	(16)	(1.260)	(10.540)	2.903	(67.352)

Μεταβιβάσεις και συναλλαγές μεταξύ τομέων πραγματοποιούνται με πραγματικούς εμπορικούς όρους και συνθήκες, σύμφωνα με αυτά που ισχύουν για συναλλαγές με τρίτους.

Οι Πωλήσεις σε τρίτους ανά κατηγορία παρεχόμενων υπηρεσιών και λειτουργικό τομέα για την περίοδο 01.01.2025 – 30.06.2025 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητη περιουσία				Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ	ΕΛΛΑΔΑ			ΒΑΛΚΑΝΙΑ	
	Ελληνικό	Lamda Malls Group	Μαρίνες	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα	
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων - τρίτα μέρη	5.280	51.478	1.582	75	-	58.415
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων - συνδεδεμένα μέρη	-	30	117	-	-	157
Υπηρεσίες ελλιμενισμού	-	-	14.431	-	-	14.431
Έσοδα χώρων στάθμευσης	-	4.748	465	-	-	5.213
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας - τρίτα μέρη	250	-	-	-	-	250
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων - τρίτα μέρη	211.037	57	-	390	-	211.484
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων - συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-	-	-
Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων	3.585	-	-	-	-	3.585
Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών - τρίτα μέρη	15.471	-	-	-	-	15.471
Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών - συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-	-	-
Λοιπές δραστηριότητες - τρίτα μέρη	-	1.571	-	-	-	1.571
Λοιπές δραστηριότητες - συνδεδεμένα μέρη	110	-	-	-	-	110
Σύνολο πωλήσεων	235.733	57.884	16.595	465	-	310.687

Οι Πωλήσεις σε τρίτους ανά κατηγορία παρεχόμενων υπηρεσιών και λειτουργικό τομέα για την περίοδο 01.01.2024 - 30.06.2024 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

	Ακίνητη περιουσία					Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ				ΒΑΛΚΑΝΙΑ		
	Ελληνικό	Lamda Malls Group	Μαρίνες	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα		
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων - τρίτα μέρη	8.195	47.803	1.637	203	5	-	57.843
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων - συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-	-	3	3
Υπηρεσίες ελλιμενισμού	-	-	13.355	-	-	-	13.355
Έσοδα χώρων στάθμευσης	-	4.350	438	133	-	-	4.921
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας - τρίτα μέρη	229	-	-	-	-	7	236
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων - τρίτα μέρη	108.989	-	-	14	15.205	63	124.271
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων - συνδεδεμένα μέρη	29.500	-	-	-	-	-	29.500
Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων	3.209	-	-	-	-	-	3.209
Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών - τρίτα μέρη	2.117	-	-	-	-	-	2.117
Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών - συνδεδεμένα μέρη	9.500	-	-	-	-	-	9.500
Λοιπές δραστηριότητες – τρίτα μέρη	2	-	-	-	-	1.473	1.475
Σύνολο πωλήσεων	161.741	52.153	15.430	350	15.210	1.546	246.430

Ποσά σε € χιλ.

30 Ιουνίου 2025

	Ακίνητη περιουσία					Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ				ΒΑΛΚΑΝΙΑ		
	Ελληνικό	Lamda Malls Group	Μαρίνες	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα		
Περιουσιακά στοιχεία ανά τομέα	2.321.922	1.984.422	173.949	10.761	30.775	209.471	4.731.533
Κεφαλαιουχικές Δαπάνες (CAPEX)	43.637	22.772	751	(1)	-	2.316	69.475
Υποχρεώσεις ανά τομέα	1.685.295	984.526	132.234	690	132	570.420	3.373.297
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες	41.709	-	-	-	-	1.571	43.280

Ποσά σε € χιλ.

31 Δεκεμβρίου 2024

	Ακίνητη περιουσία					Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ				ΒΑΛΚΑΝΙΑ		
	Ελληνικό	Lamda Malls Group	Μαρίνες	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα		
Περιουσιακά στοιχεία ανά τομέα	2.114.758	1.859.014	173.110	11.626	32.591	243.890	4.434.989
Κεφαλαιουχικές Δαπάνες (CAPEX)	58.582	52.195	461	-	-	3.210	114.447
Υποχρεώσεις ανά τομέα	1.520.883	959.160	132.105	675	438	575.682	3.188.943
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες	42.344	-	-	-	-	2.695	45.039

Η συμφωνία των Ενοποιημένων λειτουργικών αποτελεσμάτων (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των τομέων με τα συνολικά αποτελέσματα μετά φόρων του Ομίλου είναι ως εξής:

	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	82.083	42.435
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	151.106	6.928
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων	55	(50)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	146	4.100
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	3.233	-
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	236.623	53.413
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης παγίων	(6.240)	(5.992)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	8.028	10.661
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(63.909)	(67.352)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	174.502	(9.270)
Φόρος εισοδήματος	(46.159)	(8.965)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές)	128.343	(18.235)

Β) Γεωγραφικοί τομείς Ομίλου

Ποσά σε € χιλ.

	Σύνολο πωλήσεων		Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ελλάδα	310.687	231.220	3.373.654	3.157.616
Βαλκάνια	-	15.210	-	-
Σύνολο	310.687	246.430	3.373.654	3.157.616

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης	1.295.473	1.218.340	-	1.840
Μεταβολές δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων επενδυτικών ακινήτων	4.567	3.211	-	-
Μεταβολές εύλογης αξίας ¹	132.338	71.454	-	(1.840)
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	(2.509)	(3.500)	-	-
Κεφαλαιουχικές δαπάνες σε επενδυτικά ακίνητα	3.802	5.968	-	-
Μεταφορές από ενσώματα πάγια – σε κόστος κτήσης	25	-	-	-
Μεταβολή μισθωτικών κινήτρων	(28)	-	-	-
Μεταφορές σε αποθέματα – σε εύλογη αξία	(2)	-	-	-
Εφαρμογή ΔΠΧΑ 5 – Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	(979)	-	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα – σε λειτουργία	1.432.687	1.295.473	-	-
Υπόλοιπο έναρξης	971.678	934.972	-	-
Μεταβολές εύλογης αξίας ²	18.768	(48.523)	-	-
Μεταφορές σε αποθέματα – σε εύλογη αξία(σημείωση 9)	-	(34.376)	-	-
Μεταφορές από αποθέματα – σε κόστος κτήσης (σημείωση 9)	-	38.328	-	-
Μεταφορές σε δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – σε εύλογη αξία (σημείωση 15)	-	(753)	-	-
Μεταφορές από δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – σε κόστος κτήσης (σημείωση 15)	-	2.204	-	-
Μεταφορές σε ενσώματα πάγια – σε εύλογη αξία	(205)	(3.164)	-	-
Μεταφορές από ενσώματα πάγια – σε κόστος κτήσης	-	670	-	-
Κεφαλαιουχικές δαπάνες σε επενδυτικά ακίνητα ³	45.886	68.585	-	-
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 17)	-	13.735	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα – υπό ανάπτυξη	1.036.127	971.678	-	-
Υπόλοιπο λήξης	2.468.814	2.267.151	-	-

¹ Το ποσό των €132,3 εκατ. αφορά κυρίως κέρδη εύλογης αξίας των Εμπορικών Κέντρων σε Λειτουργία για το Α' εξάμηνο 2025, λαμβάνοντας υπόψιν την πτώση των discount rates και exit yields όπως αναλύονται ανωτέρω, τις προβλεπόμενες συμβατικά αναπροσαρμογές των μισθωμάτων λόγω αύξησης του πληθωρισμού, την αύξηση των εσόδων των εμπορικών κέντρων και τις χαμηλότερες λειτουργικές ή/και κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με μέτρα πρόληψης και προστασίας μετά την ύφεση της πανδημίας COVID-19.

² Το ποσό των €18,8 εκατ. αφορά κέρδη εύλογης αξίας των έργων υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για το Α' εξάμηνο 2025, λαμβάνοντας υπόψιν και την επίπτωση του χρονισμού της έναρξης λειτουργίας τους, καθώς και τα ελαφρώς μειωμένα discount rates.

³ Το ποσό των €45,9 εκατ. αφορά κυρίως κεφαλαιουχικές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν κατά το Α' εξάμηνο 2025 για τα επενδυτικά ακίνητα υπό ανάπτυξη στο έργο του Ελληνικού, συμπεριλαμβανομένων και των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall και Riviera Galleria.

Στις επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνεται ακίνητο το οποίο μισθώνεται βάσει μισθώσεων, εύλογης αξίας €247,5 εκατ., και αφορά στο εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos. Η υποχρέωση μίσθωσης του εν λόγω ακινήτου σύμφωνα με το πρότυπο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» κατά την 30.06.2025 ανέρχονται σε €92,1 εκατ. (31.12.2024: €87,9 εκατ.) και ταξινομείται στις Υποχρεώσεις μισθώσεων (σημείωση 15), ενώ αντίστοιχο ποσό προστίθεται στις «Επενδύσεις σε ακίνητα – σε λειτουργία» σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, καθώς οι σχετικές υποχρεώσεις έχουν συμπεριληφθεί στην εκτίμηση της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή.

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

Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων, διεξάγονται κάθε εξάμηνο ή συχνότερα εφόσον οι συνθήκες της αγοράς, δηλαδή οι όροι των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων ή τα επίπεδα τιμών πώλησης, παρουσιάζουν σημαντική διαφοροποίηση από αυτές που ίσχυαν κατά την προηγούμενη περίοδο αναφοράς. Οι αποτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές, κατά κύριο λόγο με βάση την εισοδηματική προσέγγιση των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) για τα ακίνητα εν λειτουργία οι οποίες είναι βασισμένες σε εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων καθώς και (όπου είναι αυτό εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) των επενδυτικών ακινήτων, τον προσδιορισμό ενός exit value καθώς και την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Για τα επενδυτικά ακίνητα «υπό ανάπτυξη» εφαρμόζεται ένας συνδυασμός της υπολειμματικής μεθόδου και της ως άνω εισοδηματικής προσέγγισης. Σε ορισμένες δε περιπτώσεις, όπου κρίνεται απαραίτητο, η αποτίμηση βασίζεται στην μέθοδο των συγκριτικών τιμών. Οι προαναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης εμπίπτουν στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση 3.

Στην αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου The Mall Athens που λήφθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή συμπεριλαμβάνεται εκροή ποσού €4,1 εκατ. που αφορά την παρούσα αξία μέρους της συνολικής πρόβλεψης ποσού €10,8 εκατ. που έχει αναγνωριστεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου ως υποχρέωση βάσει του Προεδρικού Διατάγματος για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο The Mall Athens (σημείωση 16). Ο Όμιλος για σκοπούς προετοιμασίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων έχει αναπροσαρμόσει την αποτίμηση του The Mall Athens, ώστε να αποφευχθεί η διπλό-αναγνώριση της ανωτέρω εκροής, κατ' εφαρμογή του ΔΛΠ 40 παρ. 50.

Οι κύριες παραδοχές των αποτιμήσεων στις 30.06.2025 σε σύγκριση με τις κύριες παραδοχές των αποτιμήσεων κατά την 31.12.2024 παρουσιάζονται παρακάτω.

A. Επενδύσεις σε Ακίνητα - Σε Λειτουργία

Η εύλογη αξία τόσο των εμπορικών κέντρων όσο και των γραφείων, έχει επιμετρηθεί με την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) ακολουθώντας ως κύριες παραδοχές τις ακόλουθες:

- Αναφορικά με τα Εμπορικά Κέντρα, το The Mall Athens και το Designer Outlet Athens είναι free-hold, το Mediterranean Cosmos είναι lease-hold, με διάρκεια εκμετάλλευσης έως το 2065, και το Golden Hall είναι lease-hold με διάρκεια εκμετάλλευσης έως το 2103. Σε ότι αφορά τα κτίρια γραφείων, αυτά ανήκουν στην κυριότητα του Ομίλου.
- Εν συντομία, τα discount rates και exit yields των τελευταίων αποτιμήσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς συνοψίζονται στον κάτωθι πίνακα:

	Discount rates		Exit yields	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Εμπορικά κέντρα				
The Mall Athens	7,75%	8,20%	6,25%	6,70%
Mediterranean Cosmos	8,45%	9,25%	7,70%	8,50%
Golden Hall	8,40%	8,90%	6,90%	7,40%
Designer Outlet Athens	8,50%	8,85%	6,50%	6,85%

- Αναφορικά με το ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματούχος στα Εμπορικά Κέντρα (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), αυτό αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή. Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) μέσος πληθωρισμός που έχει χρησιμοποιηθεί για όλη την περίοδο υπολογισμού βασίζεται σε κλιμακούμενο μέσο πληθωρισμό σε ακολουθία προβλέψεων περιόδου 2025-2033+, εύρους από +2,022% έως και +2,435%.
- Τα discount rates και exit yields την 30.06.2025, παρουσιάζουν πτωτικές μεταβολές σε σχέση με την 31.12.2024 που αντανakλά ως ένα βαθμό τις συνθήκες που επικρατούν στην Ελληνική οικονομία ως απόρροια του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και την αγορά ακινήτων, αποτυπώνοντας τα επιχειρηματικά σχέδια προς υλοποίηση αναφορικά με την ποιοτική αναβάθμιση/ανακαίνιση του The Mall Athens και την ενεργειακή αναβάθμιση των The Mall Athens Golden Hall, Mediterranean Cosmos και

Designer Outlet Athens, στο πλαίσιο συμμόρφωσης του Ομίλου με τα κριτήρια ESG αναφορικά με ενέργειές του προς το Περιβάλλον, τη στάση του προς την Κοινωνία, και την Εταιρική Διακυβέρνηση που εφαρμόζει. Επιπρόσθετα, οι εφαρμοσθείσες αποδόσεις λαμβάνουν υπόψιν και την εύρυθμη επιχειρησιακή λειτουργία των εν λόγω εμπορικών κέντρων όπως αυτή αποτυπώνεται στους βασικούς δείκτες επίδοσης τους.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, με βάση τις εκτιμώμενες εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα σε λειτουργία, προέκυψαν κέρδη εύλογης αξίας ύψους €132,3 εκατ. (Α' εξάμηνο 2024: κέρδη €24,9 εκατ.), κυρίως λαμβάνοντας υπόψιν την πτώση των discount rates και exit yields όπως αναλύονται ανωτέρω, τις προβλεπόμενες συμβατικά αναπροσαρμογές των μισθωμάτων λόγω αύξησης του πληθωρισμού, την αύξηση των εσόδων των εμπορικών κέντρων και τις χαμηλότερες λειτουργικές ή/και κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με μέτρα πρόληψης και προστασίας μετά την ύφεση της πανδημίας COVID-19.

Ανάλυση ευαισθησίας

Οι σημαντικότερες μεταβλητές αξιολόγησης των επενδυτικών ακινήτων είναι οι παραδοχές αναφορικά με το μελλοντικό EBITDA (συμπεριλαμβανομένων και των εκτιμήσεων αναφορικά με τα μελλοντικά μηνιαία μισθώματα) του κάθε επενδυτικού ακινήτου καθώς και τα προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) που εφαρμόζονται για την αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου. Ως εκ τούτου, στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται 6 βασικά σενάρια αναφορικά με την επίπτωση που θα έχουν στις αποτιμήσεις των κάτωθι επενδυτικών ακινήτων μια αύξηση/μείωση του discount rate κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%) ανά Εμπορικό Κέντρο, μια αύξηση/μείωση των exit yields κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%), καθώς και μια αύξηση/μείωση του δείκτη τιμών καταναλωτή κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%).

(ποσά σε εκατ. Ευρώ)	Discount rates		Exit yields		Δείκτης Τιμών Καταναλωτή	
	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%
The Mall Athens	(9,7)	9,9	(11,6)	12,5	1,0	(1,0)
Mediterranean Cosmos	(3,8)	3,9	(2,5)	2,6	1,0	(1,0)
Golden Hall	(6,0)	6,2	(6,0)	6,5	1,8	(1,7)
Designer Outlet Athens	(3,0)	3,1	(3,5)	3,8	2,4	(2,3)
Εμπορικά Κέντρα	(22,5)	23,1	(23,6)	25,4	6,2	(6,0)

Στο τέλος Μαρτίου 2025 η θυγατρική εταιρία του Ομίλου ROBIES PROPRIETATI IMOBILIARE S.R.L. υπέγραψε συμβολαιογραφικού προσύμφωνου για την πώληση οικοπέδου 102,500 τ.μ., βρίσκεται επί του οδικού άξονα Βουκουρέστι - Πιτέστι στη Ρουμανία. Η συγκεκριμένη περιοχή συγκεντρώνει τα μεγαλύτερα έργα αποθηκευτικών χώρων στην ευρύτερη περιοχή του δυτικού Βουκουρεστίου. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε €1.920 χιλ. σε μετρητά και η συναλλαγή ολοκληρώθηκε στις 19.06.2025. Η εύλογη αξία την 31.12.2024 του εν λόγω οικοπέδου (Επενδυτικό Ακίνητο) είχε εκτιμηθεί από τον ανεξάρτητο εκτιμητή σε €1.906 χιλ..

Επί μέρους των επενδυτικών ακινήτων σε λειτουργία του Ομίλου, λογιστικής αξίας περίπου €1.431 εκατ., υφίστανται βάρη και προσημειώσεις, την 30.06.2025.

Τα επενδυτικά ακίνητα σε λειτουργία έχουν καταταχθεί στο Επίπεδο 3 της ιεράρχησης εύλογης αξίας.

B. Επενδύσεις σε Ακίνητα – Υπό Ανάπτυξη

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

α) Καταστήματα λιανικής και παροχής υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένων εμπορικών κέντρων (The Ellinikon Mall) και την εμπορική ανάπτυξη της Riviera Galleria εντός της Μαρίνας Αγίου Κοσμά, καθώς και χώρων στάθμευσης.

β) Τουριστικές και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, καθώς και χώρους αναψυχής, θέρετρα και χώρους αθλητικών εγκαταστάσεων.

γ) Γραφεία και εγκαταστάσεις εκπαίδευσης και έρευνας, όπως σχολεία, πανεπιστήμια, ερευνητικά κέντρα και λοιπές σχετικές εγκαταστάσεις.

δ) Χώροι αναψυχής και πρασίνου, εστίασης και αναψυκτήριων, αθλητικών εγκαταστάσεων και λοιπών πολιτιστικών δραστηριοτήτων, κοινωφελών λειτουργιών και πρότυπων αστικών υποδομών.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, με βάση τις εκτιμώμενες εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα υπό ανάπτυξη, προέκυψαν κέρδη εύλογης αξίας ύψους €18,8 εκατ. (Α' εξάμηνο 2024: ζημιές €18,0 εκατ.), λαμβάνοντας υπόψη και την επιπτώση του χρονισμού της έναρξης λειτουργίας τους, καθώς και τα ελαφρώς μειωμένα discount rates.

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

	Discount rates		Exit yields	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Επενδύσεις σε Ακίνητα – Υπό Ανάπτυξη	6,16%-11,65%	6,25%-11,74%	4,25%-9,00%	4,25%-9,00%

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

Ανάλυση ευαισθησίας

Οι σημαντικότερες μεταβλητές αξιολόγησης των επενδυτικών ακινήτων είναι οι παραδοχές αναφορικά με α) τα προεξοφλητικά επιτόκια (discount rates) κατά +/- 50 μονάδες βάσης (+/-0,50%) β) τα exit yields κατά +/-50 μονάδες βάσης (+/-0,50%), γ) την επιπτώση 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 επιπτώση που θα έχουν στις αποτιμήσεις οι παραπάνω μεταβλητές:

	Discount rates		Exit yields		Επίπτωση χρονισμού ¹	Μεταβολή κατασκευαστικού κόστους ²	
	-0,50%	+0,50%	-0,50%	+0,50%		-15%	+15%
Ποσά σε € εκατ.							
Επίπτωση στις αποτιμήσεις	99,1	(92,2)	80,2	(69,3)	(41,5)	182,6	(187,5)

¹ Η επίπτωση χρονισμού σχετίζεται κυρίως με την ενδεχόμενη καθυστέρηση στον προγραμματισμένο χρόνο έκδοσης οικοδομικών αδειών των επενδυτικών ακινήτων.

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

Επί μέρους των επενδυτικών ακινήτων υπό ανάπτυξη του Ομίλου, λογιστικής αξίας περίπου €392 εκατ., υφίστανται βάρη και προσημειώσεις, την 30.06.2025.

Τα επενδυτικά ακίνητα υπό ανάπτυξη έχουν καταταχθεί στο Επίπεδο 3 της ιεράρχησης εύλογης αξίας.

Οι προαναφερόμενες εκτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων έχουν λάβει υπόψη, την οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα όπως περιγράφεται στη σημείωση [2.1](#), και το εξαγόμενο αποτέλεσμα των αποτιμήσεων από τους ανεξάρτητους εκτιμητές αποτελεί τη βέλτιστη, βάσει των συνθηκών, εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Οι μεταβολές της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων και κυρίως των εμπορικών κέντρων σε λειτουργία, σε σχέση με αυτές της συγκριτικής περιόδου διαφέρουν καθώς ενσωματώνουν κατά την ημερομηνία διεξαγωγής τους τις μεταβολές στην εκτίμηση από τις εκάστοτε συνθήκες σε σχέση με τους γεωπολιτικούς κινδύνους που προκύπτουν από τη συνεχιζόμενη σύγκρουση στην Ουκρανία, την εξάπλωση του πολέμου από τη λωρίδα της Γάζας στη Βηρυτό και σε τμήματα του Λιβάνου που ακολουθείται από την ξαφνική αλλαγή καθεστώτος στη Συρία, τις βραχυπρόθεσμες πολεμικές συγκρούσεις μεταξύ Ινδίας και Πακιστάν και τον 12ήμερο πόλεμο Ισραήλ-Ιράν, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας, την ενεργειακή κρίση, καθώς και τις πληθωριστικές πιέσεις.

Παρόλο που τονίζουμε το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη συνεχιζόμενη σύγκρουση στην Ουκρανία, την εξάπλωση του πολέμου από τη λωρίδα της Γάζας στη Βηρυτό και σε τμήματα του Λιβάνου που ακολουθείται από την ξαφνική αλλαγή καθεστώτος στη Συρία, τις βραχυπρόθεσμες πολεμικές συγκρούσεις μεταξύ Ινδίας και Πακιστάν και τον 12ήμερο πόλεμο Ισραήλ-Ιράν, είναι προφανές ότι οι περιφερειακές αστάθειες έχουν εξελιχθεί σε ένα μακροχρόνιο ζήτημα που πιθανότατα μπορεί να κλιμακωθεί περαιτέρω σε μια παγκόσμια γεωπολιτική και οικονομική αναταραχή. Αυτό το κλίμα υποβοηθείται από τις πρώτες αποφάσεις της νέας κυβέρνησης των ΗΠΑ, η οποία έχει αρχίσει να ακολουθεί μια πιο επιθετική πολιτική τόσο έναντι των συμμάχων της όσο και των αντιπάλων της. Στο πλαίσιο αυτό, ο Αμερικανός πρόεδρος Ντ. Τραμπ έχει αρχίσει την επιβολή δασμών σε αντίπαλες οικονομίες σε μια προσπάθεια να αυξήσει την πίεση στην Κίνα και σε άλλες οικονομίες, εκπληρώνοντας την πολιτική του υπόσχεση να

προστατεύσει την αμερικανική παραγωγή. Αυτό το περιβάλλον διατηρεί όλους τους αναλυτές σε εγρήγορση αναφορικά με το πώς θα εξελιχθεί η παγκόσμια οικονομία τους επόμενους δώδεκα μήνες, ιδίως λόγω της αβεβαιότητας όσον αφορά τον ρόλο των ΗΠΑ ως του σημαντικότερου πυλώνα για την παγκόσμια πολιτική και οικονομική σταθερότητα. Η αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων τους τελευταίους 12-18 μήνες έχει προκαλέσει κάποια αισιοδοξία στους οικονομολόγους ότι ο κύκλος των αυξήσεων των επιτοκίων έχει τελειώσει. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα συνέχισε κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2025 τη στρατηγική αποκλιμάκωσης των επιτοκίων μειώνοντας τα βασικά επιτόκια στο 2% τον Ιούνιο του 2025 (μείωση 175 μονάδων βάσης από το δεύτερο τρίμηνο του 2024) σε μια προσπάθεια να ωθήσει τις οικονομίες σε μια ισχυρότερη ανάκαμψη. Η μείωση των επιτοκίων αναμένεται να βελτιώσει την οικονομική ανάπτυξη που παραμένει αδύναμη και να ενισχύσει τη δραστηριότητα στους περισσότερους οικονομικούς τομείς. Από την άλλη πλευρά, ο συνεχιζόμενος πληθωρισμός πάνω από τα επίπεδα-στόχους και οι ισχυρές αγορές εργασίας στις περισσότερες ευρωπαϊκές οικονομίες καθώς και η υποτίμηση του δολαρίου των ΗΠΑ και τα υψηλά επιτόκια των αμερικανικών ομολόγων ενδέχεται να ευνοούν ένα περιβάλλον με βραδύτερο ρυθμό μείωσης των επιτοκίων. Αυτό ήταν προφανές στην τελευταία απόφαση της Ομοσπονδιακής Τράπεζας των ΗΠΑ που επέφερε μια πιο συντηρητική αποκλιμάκωση των επιτοκίων σε μια προσπάθεια να διατηρηθεί η ισορροπία. Τέλος, μνεία θα πρέπει να γίνει και στην κλιματική αλλαγή, οι επιπτώσεις της οποίας θα αρχίσουν να γίνονται ολοένα και πιο αισθητές λόγω της έντασης φαινομένων όπως οι πλημμύρες και οι πυρκαγιές που εγκυμονούν σοβαρούς κινδύνους για την αγορά των ακινήτων επιφέροντας νέες προκλήσεις.

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου αποτιμήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές με βάση την εύλογη αξία, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα (RICS Valuation-Global Standards – Red Book) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνομόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), που είναι σε ισχύ από την 01.01.2025, τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS).

Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι εξωτερικοί εκτιμητές επισημαίνουν ότι οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον, με όγκους συναλλαγών και άλλα σχετικά στοιχεία σε επίπεδα όπου υπάρχουν επαρκή στοιχεία αγοράς για να βασιστούν οι απόψεις της αξίας για την εκάστοτε εκτιμητική εργασία. Είναι επίσης εμφανές ότι η Ελληνική αγορά ακινήτων είναι αντικυκλική και ως εκ τούτου ακολουθεί θετική τροχιά, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες ώριμες αγορές της Ευρωζώνης που ακόμη προσπαθούν να ανακάμψουν από το πλήγμα που έχουν δεχθεί από τα υψηλά επιτόκια. Το κόστος του κρατικού δανεισμού έχει βελτιωθεί δραστικά και παραμένει κοντά σε αυτό άλλων οικονομιών της Ευρωζώνης όπως η Ισπανία και η Γαλλία, αλλά παραδόξως είναι χαμηλότερο από αυτό της Ιταλίας. Οι αποδόσεις των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (GGB) άρχισαν να συμπιέζονται από το 4ο τρίμηνο του 2023 ως απόρροια του γεγονότος ότι η Ελλάδα έλαβε την επενδυτική βαθμίδα από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης. Αυτό μαζί με την πολιτική σταθερότητα, θα οδηγήσει σε περαιτέρω σταθεροποίηση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και θα ενισχύσει την προσπάθεια για βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη και μείωση του δημοσίου ελλείμματος ως ποσοστό του ΑΕΠ. Ο μόνος περιορισμός σε αυτήν την κατάσταση είναι το σταθερό πληθωριστικό περιβάλλον που υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών λόγω του επίμονου πληθωριστικού περιβάλλοντος το οποίο αν και κινείται με φθίνοντες ρυθμούς συνεχίζει να υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών και την καταναλωτική δύναμη λόγω της αντίστασης που προβάλλει ο δομικός χαρακτήρας του πληθωρισμού. Αυτό το γεγονός δημιουργεί έναν φαύλο κύκλο αφενός ως προς την ανάγκη αύξησης του επιπέδου των μισθών και αφετέρου ως προς την τιμή των αγαθών λόγω των αυξανόμενων επιπέδων ζήτησης. Από την άλλη πλευρά, οι Ελληνικές τράπεζες έχουν εξορθολογήσει τους ισολογισμούς τους από τα περισσότερα Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια και τις Μη Εξυπηρετούμενες Εκθέσεις, και επομένως έχουν ενισχύσει την οικονομική τους θέση και είναι σε καλύτερη θέση να βοηθήσουν την ανάπτυξη της οικονομίας προσφέροντας χρηματοδότηση χρέους τόσο σε εταιρίες όσο και σε νοικοκυριά. Η πιστωτική επέκταση ενισχύεται περαιτέρω από τη διάθεση των κονδυλίων του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας σε διάφορα έργα που αναπτύχθηκαν από εταιρίες που επικεντρώνονται στην Ελλάδα. Η αγορά των ακινήτων αναμένεται να είναι ένας από τους τομείς που θα ωφεληθούν από τη μείωση των επιτοκίων και την ισχυρότερη οικονομική ανάπτυξη. Ωστόσο, η κατάσταση συνεχίζει να αλλάζει στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και οι πληθωριστικές πιέσεις έχουν αρχίσει να περιορίζονται αλλά με πιο αργό ρυθμό στέλνοντας ανάμεικτα μηνύματα, εξέλιξη που θα αντανακλάται στις κινήσεις των επιτοκίων που αναμένεται να συνεχίσουν να μειώνονται αλλά με τις κεντρικές τράπεζες να παρακολουθούν στενά την εξέλιξη του πληθωρισμού. Οι αγορές έχουν ήδη υιοθετήσει μια τέτοια στροφή στην πολιτική των κεντρικών τραπεζών και ιδιαιτέρως της Ομοσπονδιακής Τράπεζας των ΗΠΑ, κάτι που μετέβαλε τη διάθεση στα χρηματιστήρια αλλά και τη διάθεση των επενδυτών να αναλάβουν περισσότερο αναπτυξιακό ρίσκο στον τομέα των ακινήτων. Από το παραπάνω σχόλιο προκύπτει ότι υπάρχουν ορισμένες πηγές ανησυχίας που επί του παρόντος παρακολουθούνται στενά από οικονομικούς αναλυτές και επενδυτές. Ο πόλεμος στην Ουκρανία φαίνεται να μην έχει προφανές τέλος, η Μέση Ανατολή έχει γίνει μια δύσκολη εξίσωση και η νέα κυβέρνηση των ΗΠΑ έχει αρχίσει να προκαλεί ένταση μεταξύ των συμμάχων και των αντιπάλων της· ωστόσο, οι αγορές έχουν αντιδράσει με τέτοιο τρόπο σαν όλα τα παραπάνω να μην μπορούν να επηρεάσουν την οικονομία σε τέτοιο βαθμό που να μπορεί να προκαλέσει αρνητικό αντίκτυπο. Συνεπώς, οι ανεξάρτητοι

εκτιμητές θα συνεχίσουν να παρακολουθούν τις παγκόσμιες τάσεις που θα αναπτυχθούν τους επόμενους μήνες και πώς αυτές μπορεί να επηρεάσουν την τοπική οικονομική σκηνή με ιδιαίτερη προσοχή στην αγορά ακινήτων. Ως εκ τούτου, και για την αποφυγή αμφιβολιών, η εκτίμηση τους δεν αναφέρεται ότι υπόκειται σε «εκτιμητική αβεβαιότητα» όπως ορίζεται στην οδηγία υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία/Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή Πρακτικών Εκτίμησης των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS) (VPGA 10: : Material valuation uncertainty (MVU)).

Αυτό το επεξηγηματικό σημείωμα έχει συμπεριληφθεί ώστε να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να παρέχονται πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς στο οποίο βασίστηκε η εκτιμητική διαδικασία. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών και οικονομικών κινδύνων που περιγράφονται παραπάνω μαζί με την αναμενόμενη πιο συντηρητική μείωση των επιτοκίων λόγω του επίμονου δομικού πληθωρισμού, επισημαίνουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

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

Δεν υπήρξε καμία αλλαγή στη μεθοδολογία αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για τις επενδύσεις σε ακίνητα. Η Διοίκηση και οι εξωτερικοί εκτιμητές είναι της άποψης ότι τα προεξοφλητικά επιτόκια (discount rates) και οι αποδόσεις εξόδου (exit yields) είναι εύλογα με βάση τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και τις αποδόσεις που αναμένουν οι επενδυτές για τα συγκεκριμένα εν λειτουργία εμπορικά κέντρα, τα οποία θεωρούνται από τα κορυφαία εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα, καθώς και τα επενδυτικά ακίνητα υπό ανάπτυξη.

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

Κατά τον προσδιορισμό της επιμέτρησης της εύλογης αξίας, ελήφθη υπόψη ο αντίκτυπος πιθανών θεμάτων που σχετίζονται με το κλίμα, συμπεριλαμβανομένης της νομοθεσίας, που μπορεί να επηρεάσει την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων στις οικονομικές καταστάσεις. Ειδικά για τις επενδύσεις σε ακίνητα (σε λειτουργία και υπό ανάπτυξη), ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη την επίδραση των φυσικών και μεταβατικών κινδύνων, καθώς και εάν οι επενδυτές θα λάμβαναν υπόψη τους αυτούς τους κινδύνους στις εκτιμήσεις τους. Ο Όμιλος έχει αξιολογήσει εάν οι επενδύσεις σε ακίνητα που κατέχει είναι εκτεθειμένες σε φυσικούς κινδύνους, όπως πλημμύρες και αυξανόμενες δασικές πυρκαγιές, αλλά πιστεύει ότι αυτή τη στιγμή δεν ισχύει κάτι τέτοιο. Ωστόσο, ο Όμιλος πιστεύει ότι θα μπορούσε, σε κάποιο βαθμό, να επηρεαστεί από κινδύνους μετάβασης και, πιο συγκεκριμένα, από τις αυξανόμενες απαιτήσεις για ενεργειακή απόδοση των κτιρίων λόγω της σχετικής με το κλίμα νομοθεσίας και κανονισμών, καθώς και από τις αυξανόμενες απαιτήσεις των ενοικιαστών/καταστηματαρχών για χαμηλές εκπομπές κτίρια. Ως εκ τούτου, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη τις απαραίτητες αναβαθμίσεις που απαιτούνται για να εξασφαλίσει μελλοντική συμμόρφωση με αυτές τις απαιτήσεις κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

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

Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση

Κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 5 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου τη 30.06.2025 ως «Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση» παρουσιάζονται τα επενδυτικά της ακίνητα (οικιστικά ακίνητα και χώροι γραφείων στο συγκρότημα ΗΛΙΔΑ και στη Γειτονιά Ε στο Μαρούσι) της θυγατρικής εταιρία LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A., της οποίας η διοίκηση τον Απρίλιο 2025 αποφάσισε την έναρξη της διαδικασίας αναζήτησης υποψηφίων αγοραστών. Εντός του Α' εξάμηνου η LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A. πώλησε μέρος των ανωτέρω ακινήτων με συνολικό τίμημα €728 χιλ.. Τα εν λόγω ακίνητα παρουσιάζονται στον λειτουργικό τομέα «ΕΛΛΑΔΑ – Λοιπά κτίρια και οικοπέδα» (σημείωση [4](#)).

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ

Ποσά σε € χιλ.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – Κόστος

1 Ιανουαρίου 2024

Προσθήκες

Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5)

Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5)

Πωλήσεις / Διαγραφές

Αναταξινόμηση μεταξύ κόστους και αποσβέσεων

31 Δεκεμβρίου 2024

1 Ιανουαρίου 2025

Προσθήκες

Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5)

Μεταφορές από άυλα περιουσιακά στοιχεία

Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5)

Πωλήσεις / Διαγραφές

Μεταφορές

Αναταξινόμηση μεταξύ κόστους και αποσβέσεων

30 Ιουνίου 2025

Συσσωρευμένες αποσβέσεις

1 Ιανουαρίου 2024

Αποσβέσεις χρήσης

Πωλήσεις / Διαγραφές

Αναταξινόμηση μεταξύ κόστους και αποσβέσεων

31 Δεκεμβρίου 2024

1 Ιανουαρίου 2025

Αποσβέσεις περιόδου

Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα

Πωλήσεις / Διαγραφές

Αναταξινόμηση μεταξύ κόστους και αποσβέσεων

30 Ιουνίου 2025

Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024

Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2025

Οικόπεδα	Κτίρια και εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	Μεταφορικά μέσα & Μηχ./κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις Υπό εκτέλεση και Προκ/λές ¹	Σύνολο
78	72.857	14.057	19.521	4.587	111.100
1.714	407	212	2.376	3.742	8.451
-	-	-	-	3.164	3.164
-	-	-	-	(670)	(670)
-	-	(47)	(11)	-	(58)
-	(966)	(25)	(15)	-	(1.006)
1.792	72.298	14.197	21.871	10.823	120.981
1.792	72.298	14.197	21.871	10.823	120.981
977	404	91	1.120	4.019	6.611
-	-	-	-	205	205
-	-	-	-	161	161
-	(38)	-	-	-	(38)
-	-	-	(10)	-	(10)
(280)	(2.018)	-	44	2.254	-
-	-	-	2	(53)	(51)
2.489	70.646	14.288	23.027	17.409	127.859
-	(7.732)	(7.576)	(12.858)	-	(28.166)
-	(2.796)	(345)	(1.325)	-	(4.466)
-	-	40	13	-	53
-	966	25	15	-	1.006
-	(9.562)	(7.856)	(14.155)	-	(31.573)
-	(9.562)	(7.856)	(14.155)	-	(31.573)
-	(1.466)	(143)	(746)	-	(2.355)
-	13	-	-	-	13
-	-	-	8	-	8
-	37	-	(5)	-	32
-	(10.978)	(7.999)	(14.898)	-	(33.875)
1.792	62.736	6.341	7.716	10.823	89.408
2.489	59.668	6.289	8.129	17.409	93.984

¹ Το μεγαλύτερο μέρος των ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση αφορά έργα της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. που είναι σε φάση κατασκευής.

ΕΤΑΙΡΙΑ

Ποσά σε € χιλ.

Κόστος κτήσης

1 Ιανουαρίου 2024

Προσθήκες	-	12	233	245
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	(15)	-	(15)
Αναταξινόμηση στην καθαρή επένδυση στην μίσθωση	(2.797)	-	-	(2.797)

31 Δεκεμβρίου 2024

Εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
3.165	247	4.211	7.623
-	12	233	245
-	(15)	-	(15)
(2.797)	-	-	(2.797)
368	244	4.444	5.056

1 Ιανουαρίου 2025

Προσθήκες	-	-	44	44
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	(2)	(2)

30 Ιουνίου 2025

368	244	4.444	5.056
-	-	44	44
-	-	(2)	(2)
368	244	4.486	5.098

Συσσωρευμένες αποσβέσεις

1 Ιανουαρίου 2024

Αποσβέσεις χρήσης	(1)	(19)	(410)	(430)
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	9	-	9
Αναταξινόμηση στην καθαρή επένδυση στην μίσθωση	905	-	-	905

31 Δεκεμβρίου 2024

(1.206)	(185)	(2.396)	(3.787)
(1)	(19)	(410)	(430)
-	9	-	9
905	-	-	905
(302)	(195)	(2.806)	(3.303)

1 Ιανουαρίου 2025

Αποσβέσεις περιόδου	(57)	(10)	(209)	(276)
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	1	1

30 Ιουνίου 2025

(302)	(195)	(2.806)	(3.303)
(57)	(10)	(209)	(276)
-	-	1	1
(359)	(205)	(3.014)	(3.578)

Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024

Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2025

66	49	1.638	1.753
9	39	1.472	1.520

Επί των ενσωμάτων παγίων του Ομίλου δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις την 30.06.2025.

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ

Ποσά σε € χιλ.

Κόστος κτήσης

1 Ιανουαρίου 2024

Προσθήκες	-	1.495	-	178	1.673
-----------	---	-------	---	-----	-------

31 Δεκεμβρίου 2024

Υπεραξία	Λογισμικό	Λοιπά Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Άδειες και δικαιώματα	Σύνολο
9.587	7.221	10.958	-	27.766
-	1.495	-	178	1.673
9.587	8.716	10.958	178	29.439

1 Ιανουαρίου 2025

Προσθήκες	-	687	12	95	794
Μεταφορές σε ενσώματα πάγια	-	(161)	-	-	(161)

30 Ιουνίου 2025

9.587	8.716	10.958	178	29.439
-	687	12	95	794
-	(161)	-	-	(161)
9.587	9.242	10.970	273	30.072

Συσσωρευμένες αποσβέσεις

1 Ιανουαρίου 2024

Αποσβέσεις χρήσης	-	(925)	(616)	(5)	(1.546)
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	3	-	-	3

31 Δεκεμβρίου 2024

-	(4.669)	(3.268)	-	(7.937)
-	(925)	(616)	(5)	(1.546)
-	3	-	-	3
-	(5.591)	(3.884)	(5)	(9.480)

1 Ιανουαρίου 2025

Αποσβέσεις περιόδου	-	(547)	(278)	-	(825)
---------------------	---	-------	-------	---	-------

30 Ιουνίου 2025

-	(5.591)	(3.884)	(5)	(9.480)
-	(547)	(278)	-	(825)
-	(6.138)	(4.162)	(5)	(10.305)

Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024

Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2025

9.587	3.125	7.074	173	19.959
9.587	3.104	6.808	268	19.767

ΕΤΑΙΡΙΑ

Ποσά σε € χιλ.

Κόστος κτήσης

1 Ιανουαρίου 2024

Προσθήκες

31 Δεκεμβρίου 2024

Λογισμικό

Σύνολο

5.893

5.893

430

430

6.323

6.323

1 Ιανουαρίου 2025

Προσθήκες

30 Ιουνίου 2025

6.323

6.323

483

483

6.806

6.806

Συσσωρευμένες αποσβέσεις

1 Ιανουαρίου 2024

Αποσβέσεις χρήσης

31 Δεκεμβρίου 2024

(4.170)

(4.170)

(658)

(658)

(4.828)

(4.828)

1 Ιανουαρίου 2025

Αποσβέσεις περιόδου

30 Ιουνίου 2025

(4.828)

(4.828)

(334)

(334)

(5.162)

(5.162)

Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024

Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2025

1.495

1.495

1.644

1.644

Έλεγχος απομείωσης άυλων περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος διενεργεί τον ετήσιο έλεγχο απομείωσης της υπεραξίας τον Δεκέμβριο και όταν οι συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία της υπεραξίας και των λοιπών άυλων περιουσιακών στοιχείων μπορεί να είναι απομειωμένη. Ο έλεγχος απομείωσης του Ομίλου για την υπεραξία βασίζεται σε υπολογισμούς αξίας χρήσης (value in use) με την χρήση κατάλληλων εκτιμήσεων αναφορικά με τις μελλοντικές ταμειακές ροές και τα επιτόκια προεξόφλησης. Ο έλεγχος απομείωσης υπεραξίας πραγματοποιείται σε επίπεδο θυγατρικής εταιρίας (μονάδα δημιουργίας ταμειακών ρών). Οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού για τις διάφορες μονάδες δημιουργίας ταμειακών ρών στις 31 Δεκεμβρίου 2024 γνωστοποιούνται παρακάτω.

LAMDA FLISVOS MARINA S.A.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, ο Όμιλος προέβη σε έλεγχο απομείωσης των άυλων περιουσιακών στοιχείων που προέκυψαν κατά την απόκτηση ελέγχου στην εταιρία LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. το Φεβρουάριο του 2020. Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν την υπεραξία κατά την εξαγορά (€9.587 χιλ.), καθώς και την εύλογη αξία λοιπών άυλων περιουσιακών στοιχείων: α) άδεια λειτουργίας του τουριστικού λιμένα έως το 2049 (€2.468 χιλ.), καθώς και β) σχέσεις πελατολογίου της Μαρίνας διάρκειας έως το 2031 (€2.730 χιλ.). Η διενεργηθείσα εργασία ελέγχου απομείωσης της υπεραξίας βασίστηκε σε αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, λαμβάνοντας υπόψη τις ακόλουθες βασικές παραδοχές:

- Δικαίωμα χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου μέχρι το 2049.
- Μέσος όρος αύξησης εσόδου ίσος με 2,5% μέχρι το 2037 και 2,0% έπειτα.
- Μέσος όρος αύξησης λειτουργικών εξόδων ίσος με 2,6% μέχρι το 2037 και 2,0% έπειτα.
- Προεξοφλητικό επιτόκιο μετά φόρους ίσο με 9,6%.

Κατόπιν ολοκλήρωσης της προαναφερθείσας εργασίας, κατά την οποία δεν προέκυψε κάποια απομείωση, η Διοίκηση εκτίμησε ότι η καθαρή αξία των ανωτέρω άυλων περιουσιακών στοιχείων είναι πλήρως ανακτήσιμη με βάση τις τρέχουσες συνθήκες της 31.12.2024.

Την 31.12.2024, ο Όμιλος ανέλυσε την ευαισθησία των ανακτήσιμων ποσών σε μια λογική και πιθανή αλλαγή σε κάποιες από τις βασικές παραδοχές (ενδεικτικά αναφέρεται η αλλαγή μισής (0,5) ποσοστιαίας μονάδας στο επιτόκιο προεξόφλησης). Η ανάλυση αυτή δεν δείχνει μια κατάσταση στην οποία η λογιστική αξία των ανωτέρω άυλων περιουσιακών στοιχείων υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό τους.

Την 30.06.2025 δεν υπήρχαν συνθήκες ή ενδείξεις που να υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία των ανωτέρω άυλων περιουσιακών στοιχείων μπορεί να είναι απομειωμένη.

8. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες

Η δομή του Ομίλου κατά την 30.06.2025 έχει ως εξής:

Εταιρία	Χώρα εγκατάστασης	% άμεσης συμμετοχής μητρικής	% έμμεσης συμμετοχής μητρικής	Συνολικό % συμμετοχής
LAMDA DEVELOPMENT S.A. – Μητρική	Ελλάδα			
Θυγατρικές:				
HELLINIKON GLOBAL I S.A.	Λουξεμβούργο	100%		100%
ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα		100%	100%
ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA FINANCE S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA MALLS A.E.	Ελλάδα	95,91%	4,09%	100%
THE MALL ATHENS S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
PYLAIA S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA DOMI S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA RIVIERA S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LOV LUXEMBOURG S.à R.L. ³	Λουξεμβούργο	50%	50%	100%
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
KRONOS PARKING S.M.S.A. ¹	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε.	Ελλάδα	99%	1%	100%
LAMDA ΕΡΓΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ S.M.S.A. ⁴	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA LEISURE S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
ΓΕΑΚΑΤ S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
ENVROWIND ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
GREEN VOLT A.E.	Ελλάδα		70,00%	70,00%
LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA FLISVOS HOLDING A.E.	Ελλάδα		83,39%	83,39%
LAMDA FLISVOS MARINA S.A.	Ελλάδα		64,40%	64,40%
LAMDA CORFU MARINA S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA INNOVATIVE S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V.	Ολλανδία	100%		100%
SINGIDUNUM - BUILDINGS D.O.O.	Σερβία		100%	100%
LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO D.O.O.	Μαυροβούνιο	100%		100%
LAMDA DEVELOPMENT SOFIA E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%		100%
ROBIES SERVICES LTD	Κύπρος	90%		90%
ROBIES PROPRIETATI IMOBILIARE S.R.L.	Ρουμανία		90%	90%
LAMDA DEVELOPMENT ROMANIA S.R.L. ²	Ρουμανία	100%		100%
Συγγενείς:				
SC LAMDA MED S.R.L. ²	Ρουμανία		40%	40%
ATHENS METROPOLITAN EXPO A.E. ⁵	Ελλάδα	11,67%		11,67%
METROPOLITAN EVENTS S.A. ⁵	Ελλάδα		11,67%	11,67%
STOFERNO A.E.	Ελλάδα	29,76%		29,76%
ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	20%		20%
MALT RIVIERA S.A.	Ελλάδα		30%	30%
BELT RIVIERA S.A.	Ελλάδα		30%	30%
ELLINIKON PARK TOWER S.A.	Ελλάδα		30%	30%
AURA RESIDENTIAL A.E.	Ελλάδα		20%	20%

¹ Ο Όμιλος ολοκλήρωσε την πώληση της θυγατρικής KRONOS PARKING S.M.S.A. τον Οκτώβριο 2024.

² Ο Όμιλος ολοκλήρωσε την εκκαθάριση και διακοπή της θυγατρικής LAMDA DEVELOPMENT ROMANIA S.R.L. και της συγγενής SC LAMDA MED S.R.L. τον Νοέμβριο του 2024.

³ Η θυγατρική εταιρία LOV LUXEMBOURG S.à R.L. βρίσκεται σε διαδικασία εκκαθάρισης η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2025.

⁴ Η θυγατρική εταιρία LAMDA ΕΡΓΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ S.M.S.A. βρίσκεται σε διαδικασία εκκαθάρισης.

⁵ Ο Όμιλος ολοκλήρωσε την πώληση των συγγενών εταιριών ATHENS METROPOLITAN EXPO A.E. και METROPOLITAN EVENTS S.A. τον Μάρτιο 2025.

Σημειώνονται τα εξής αναφορικά με τις προαναφερόμενες συμμετοχές:

- Η χώρα εγκατάστασης είναι ίδια με τη χώρα δραστηριότητας.
- Τα ποσοστά συμμετοχής αντιστοιχούν σε ισόποσα δικαιώματα ψήφων.
- Οι επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις δεν έχουν σημαντική επίπτωση στη δραστηριότητα και τα αποτελέσματα του Ομίλου παρ' όλα αυτά ενοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης διότι ο Όμιλος εξασκεί ουσιώδη επιρροή επί των δραστηριοτήτων τους.

- Ο Όμιλος παρέχει εγγυήσεις σε Τράπεζες οι οποίες περιλαμβάνουν και ενεχυριασμένες μετοχές που προκύπτουν από τις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου.
- Η θυγατρική εταιρία LAMDA DEVELOPMENT SOFIA E.O.O.D. είναι σε διαδικασία εκκαθάρισης.

(α) Επενδύσεις της Εταιρίας σε θυγατρικές εταιρίες

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	30.06.2025		
			Κόστος κτήσης	Απομείωση	Λογιστική αξία
HELLINIKON GLOBAL I S.A.	Λουξεμβούργο	100%	214.091	-	214.091
HELLINIKON S.M.S.A. ¹	Ελλάδα	-	3.509	-	3.509
LAMDA MALLS A.E. ¹	Ελλάδα	95,32%	493.063	-	493.063
LOV LUXEMBOURG S.à R.L.	Λουξεμβούργο	50%	-	-	-
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	27.567	(27.567)	-
LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	9.272	(6.580)	2.692
MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A. ¹	Ελλάδα	100%	700	(700)	-
LAMDA ΕΡΓΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	2.820	(2.820)	-
ΓΕΑΚΑΤ S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	15.423	(10.030)	5.393
LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	7.110	(1.310)	5.800
LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. ¹	Ελλάδα	100%	17.612	-	17.612
LAMDA INNOVATIVE S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	5.000	-	5.000
LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V.	Ολλανδία	100%	115.278	(27.200)	88.078
LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO D.O.O.	Μαυροβούνιο	100%	847	(847)	-
LAMDA DEVELOPMENT SOFIA E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%	363	(363)	-
ROBIES SERVICES LTD	Κύπρος	90%	1.922	(1.922)	-
LAMDA FINANCE S.A.	Ελλάδα	100%	3.350	-	3.350
Σύνολο			917.926	(79.338)	838.589

¹ Στις αξίες 30.06.2025 συμπεριλαμβάνονται η αναλογία των προηγούμενων ετών καθώς και του πρώτου εξαμήνου του 2025 της εύλογης αξίας των χορηγηθέντων δικαιωμάτων προαίρεσης (Restricted Stock Units) σε εργαζομένους των θυγατρικών της Εταιρίας η οποία σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική της, λογιστικοποιείται ως εισφορά κεφαλαίου με αντίστοιχη πίστωση της καθαρής θέσης της Εταιρίας. Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν το πρώτο εξάμηνο του 2025 ανέρχονται σε €1.059 χιλ. για την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., €75 χιλ για την LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A και €187 χιλ. για την LAMDA MALLS A.E..

Ποσά σε € χιλ.

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	31.12.2024		
			Κόστος κτήσης	Απομείωση	Λογιστική αξία
HELLINIKON GLOBAL I S.A.	Λουξεμβούργο	100%	214.091	-	214.091
HELLINIKON S.M.S.A. ¹	Ελλάδα	-	2.450	-	2.450
LAMDA MALLS A.E. ¹	Ελλάδα	95,32%	492.876	-	492.876
LOV LUXEMBOURG S.à R.L.	Λουξεμβούργο	50%	448	-	448
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	27.567	(27.567)	-
LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	9.272	(5.600)	3.672
MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A. ¹	Ελλάδα	100%	700	(700)	-
LAMDA ΕΡΓΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	9.070	(3.130)	5.940
ΓΕΑΚΑΤ S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	15.273	(10.030)	5.243
LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	3.610	(1.310)	2.300
LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. ¹	Ελλάδα	100%	17.538	-	17.538
LAMDA INNOVATIVE S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	5.000	-	5.000
LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V.	Ολλανδία	100%	115.278	(27.200)	88.078
LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO D.O.O.	Μαυροβούνιο	100%	847	(847)	-
LAMDA DEVELOPMENT SOFIA E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%	363	(363)	-
ROBIES SERVICES LTD	Κύπρος	90%	1.922	(1.922)	-
LAMDA FINANCE S.A.	Ελλάδα	100%	3.150	-	3.150
Σύνολο			919.455	(78.669)	840.786

¹ Στις αξίες 31.12.2024 συμπεριλαμβάνονται η αναλογία για το 2023 και 2024 της εύλογης αξίας των χορηγηθέντων δικαιωμάτων προαίρεσης (Restricted Stock Units) σε εργαζομένους των θυγατρικών της Εταιρίας η οποία σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική της, λογιστικοποιείται ως εισφορά κεφαλαίου με αντίστοιχη πίστωση της καθαρής θέσης της Εταιρίας. Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν το 2024 ανέρχονται σε €1.884,9 χιλ. για την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., €134,8 χιλ για την LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A και €444 χιλ. για την LAMDA MALLS A.E.. Ταυτόχρονα, αποαναγνωρίστηκε ποσό επένδυσης €21,8 χιλ. για την MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A.

Η κίνηση των συμμετοχών σε θυγατρικές εταιρίες αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης	840.786	840.139
Αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου ²	3.850	73.886
Μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου ²	(6.698)	(69.854)
Σχηματισμός προβλέψεων απομείωσης	(980)	(5.860)
Αντιστροφή πρόβλεψης απομείωσης	310	34
Λοιπές μεταβολές ¹	1.321	2.441
Υπόλοιπο τέλους	838.589	840.786

¹ Οι λοιπές μεταβολές περιλαμβάνουν την αναγνώριση ως επένδυση σε θυγατρικές της εύλογης αξίας χορηγηθέντων δικαιωμάτων προαίρεσης (Restricted Stock Units) σε εργαζομένους θυγατρικών της Εταιρίας.

² Συμπεριλαμβάνονται και μη ταμειακές κινήσεις για οφειλόμενες αυξήσεις μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου.

Αύξηση/μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου

Η Εταιρία προχώρησε εντός του πρώτου εξαμήνου του 2025 σε αυξήσεις μετοχικών κεφαλαίων με μετρητά των εξής θυγατρικών της: ΓΕΑΚΑΤ S.M.S.A. αύξηση €0,15 εκατ., LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A. αύξηση €3,5 εκατ. και LAMDA FINANCE S.A. αύξηση €0,2 εκατ.. Επίσης, η Εταιρία προχώρησε σε είσπραξη από επιστροφή κεφαλαίου από την θυγατρική εταιρία LOV LUXEMBOURG S.à R.L. ποσού €0,45 εκατ. καθώς βρίσκεται σε διαδικασία εκκαθάρισης η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2025.

Σχηματισμός προβλέψεων απομείωσης

Κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2025 αναγνωρίστηκαν για συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες, ζημίες απομείωσης ύψους €980 χιλ., όπως αναλύονται και παρακάτω:

LAMDA Prime Properties S.M.S.A. ¹	(980)
Σύνολο	(980)

¹ Η πρόβλεψη απομείωσης της αξίας συμμετοχής της Εταιρίας στην Lamda Prime Properties S.M.S.A. ποσού €980 χιλ. προήλθε σε συνέχεια του μερίσματος που κατέβαλε η Lamda Prime Properties S.M.S.A. προς την Εταιρία ποσού €1,5 εκατ..

(β) Συγγενείς εταιρίες Ομίλου και Εταιρίας

Η Εταιρία συμμετέχει στις παρακάτω συγγενείς:

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	30.06.2025		
			Κόστος κτήσης	Απομείωση	Λογιστική αξία
STOFERNO A.E.	Ελλάδα	29,76%	529	(529)	-
ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	20%	1.467	-	1.467
Σύνολο			1.996	(529)	1.467

Τον Μάρτιο 2025 ολοκληρώθηκε η πώληση της συγγενούς εταιρίας ATHENS METROPOLITAN EXPO A.E. Η καθαρή ταμειακή εισροή του Ομίλου από την ανωτέρω πώληση ανήλθε σε €4.400 χιλ., αποτελούμενη από το καθαρό τίμημα της πώλησης. Το κέρδος από την πώληση της συμμετοχής σε επίπεδο Εταιρίας και Ομίλου ανήλθε σε €3.233 χιλ., το οποίο παρουσιάζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (γραμμή «Κέρδη από πώληση συμμετοχών σε επιχειρήσεις»).

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	31.12.2024		
			Κόστος κτήσης	Απομείωση	Λογιστική αξία
ATHENS METROPOLITAN EXPO AE	Ελλάδα	11,67%	1.167	-	1.167
STOFERNO A.E.	Ελλάδα	29,76%	529	(529)	-
ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	20%	1.467	-	1.467
Σύνολο			3.163	(529)	2.634

Ο Όμιλος συμμετέχει στις παρακάτω συγγενείς:

Ποσά σε € χιλ.

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	Κόστος κτήσης	Μερίδιο στα αποτελέσματα	30.06.2025	
					Απαλοιφή κέρδους ενδοομιλικών συναλλαγών	Αξία Επένδυσης
STOFERNO A.E.	Ελλάδα	29,76%	529	(529)	-	-
ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	20%	1.467	104	-	1.571
BELT RIVIERA S.A.	Ελλάδα	30%	13.940	(775)	-	13.165
MALT RIVIERA S.A.	Ελλάδα	30%	18.757	(471)	-	18.286
ELLINIKON PARK TOWER S.A.	Ελλάδα	30%	12.000	(129)	(5.346)	6.525
AURA RESIDENTIAL A.E.	Ελλάδα	20%	8.900	(270)	(4.897)	3.733
Σύνολο			55.593	(2.070)	(10.243)	43.280

Ποσά σε € χιλ.

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	Κόστος κτήσης	Μερίδιο στα αποτελέσματα	31.12.2024	
					Απαλοιφή κέρδους ενδοομιλικών συναλλαγών	Αξία Επένδυσης
ATHENS METROPOLITAN EXPO AE	Ελλάδα	11,67%	1.167	-	-	1.167
STOFERNO A.E.	Ελλάδα	29,76%	529	(529)	-	-
ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	20%	1.467	61	-	1.528
BELT RIVIERA S.A.	Ελλάδα	30%	13.940	(589)	-	13.351
MALT RIVIERA S.A.	Ελλάδα	30%	18.757	(355)	-	18.402
ELLINIKON PARK TOWER S.A.	Ελλάδα	30%	12.000	(41)	(5.346)	6.613
AURA RESIDENTIAL A.E.	Ελλάδα	20%	8.900	(25)	(4.897)	3.978
Σύνολο			56.760	(1.478)	(10.243)	45.039

Η κίνηση των συγγενών εταιριών του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης	45.039	36.509	2.634	2.634
Ίδρυση συγγενών εταιριών	-	20.900	-	-
Απαλοιφή κέρδους ενδοομιλικών συναλλαγών	-	(10.243)	-	-
Μερίδιο αποτελέσματος	(592)	(2.127)	-	-
Πώληση συμμετοχής σε συγγενείς εταιρίες	(1.167)	-	(1.167)	-
Υπόλοιπο τέλους	43.280	45.039	1.467	2.634

Την 30.06.2025, στις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις συμπεριλαμβάνεται οφειλόμενο μετοχικό κεφάλαιο ποσού €23,7 εκατ. (31.12.2024: €23,7 εκατ.).

Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 30.06.2025:

	BELT RIVIERA S.A.	MALT RIVIERA S.A.	ELLINIKON PARK TOWER S.A.	AURA RESIDENTIAL A.E.
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	38.478	24.678	44.773	46.613
Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.547	23.660	23.786	37.845
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	2	185	-	30.173
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	22.088	42	28.992	11.136

Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων 01.01.2025 έως 30.06.2025:

	BELT RIVIERA S.A.	MALT RIVIERA S.A.	ELLINIKON PARK TOWER S.A.	AURA RESIDENTIAL A.E.
Πωλήσεις	-	-	-	-
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(623)	(385)	(325)	(1.225)

Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου κατά την 30.06.2025 ανέρχονται σε €14,6 εκατ. (31.12.2024: €14,2 εκατ.) εκ των οποίων €14,2 εκατ. (31.12.2024: €13,7 εκατ.) προέρχονται από τον υπό-όμιλο LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. και αντιπροσωπεύουν το 34,1% των ιδίων κεφαλαίων του.

Τον Φεβρουάριο 2024, κατόπιν αύξησης του εταιρικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρίας GREEN VOLT I.K.E. κατά το συνολικό ποσό των €1,2 εκατ., ο Όμιλος μέσω της 100% θυγατρικής εταιρίας EVROWIND ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ S.M.S.A., αύξησε το ποσοστό συμμετοχής του από 67,71% σε 70,00%, καθώς από την εν λόγω αύξηση κάλυψε ποσό €870 χιλ..

Τα βασικά χρηματοοικονομικά στοιχεία του υπο-ομίλου της LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. παρουσιάζονται παρακάτω:

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε € χιλ.

	30.06.2025	31.12.2024
Ενσώματα πάγια	37.163	37.244
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	96.247	95.005
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	14.601	14.785
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	3.814	2.690
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22.097	22.367
	173.922	172.091
Υποχρεώσεις μισθώσεων	106.011	105.741
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	105	105
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.035	680
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	2.454	1.880
Μερίσματα πληρωτέα	-	569
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22.750	22.523
	132.355	131.498
Ίδια Κεφάλαια	41.567	40.593
Κατανέμονται σε:		
Μετόχους μητρικής Εταιρίας	27.357	26.846
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	14.210	13.747

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα

Ποσά σε € χιλ.

	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Έσοδα	13.204	11.748
Αμοιβές και Έξοδα προσωπικού	(1.352)	(1.323)
Αποσβέσεις	(3.086)	(3.012)
Λοιπά (έξοδα) / έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)	(3.800)	(2.954)
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά	(2.731)	(2.746)
Καθαρά κέρδη προ φόρων	2.235	1.713
Φόρος εισοδήματος	(1.337)	(503)
Καθαρά κέρδη	898	1.210
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	898	1.210
Κατανεμημένα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	463	593
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(569)	(455)

Κατάσταση ταμειακών ροών

Ποσά σε € χιλ.

	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	6.254	7.198
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες	(554)	225
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(5.970)	(6.324)
Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(270)	1.099

9. Αποθέματα

Ποσά σε € χιλ.

Οικόπεδα προς πώληση
Ολοκληρωμένα κτίρια προς πώληση
Ακίνητα υπό ανάπτυξη
Εμπορεύματα

Σύνολο

Μείον: Προβλέψεις απομείωσης

Ακίνητα υπό ανάπτυξη
Οικόπεδα προς πώληση
Ολοκληρωμένα κτίρια προς πώληση

Συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Κυκλοφορούν ενεργητικό

Σύνολο

ΟΜΙΛΟΣ	
30.06.2025	31.12.2024
25.529	25.528
590	1.022
906.825	934.958
39	34
932.983	961.542
(19.414)	(19.317)
(19.420)	(19.420)
(190)	(476)
(39.024)	(39.213)
893.959	922.329
516.813	516.269
377.146	406.060
893.959	922.329

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

Στα αποθέματα που έχουν ταξινομηθεί στο κυκλοφορούν ενεργητικό την 30.06.2025, περιλαμβάνονται οικόπεδα υπό ανάπτυξη, ποσού €370,6 εκατ. (31.12.2024: €399,3 εκατ.), που αφορούν σε οικόπεδα και ακίνητα της έκτασης στο Ελληνικό που αναμένεται να πωληθούν άμεσα σε τρίτους στα πλαίσια του συνήθους κύκλου λειτουργίας του Ομίλου στην φάση 2025-2028 της επενδυτικής περιόδου.

Αποθέματα που έχουν ταξινομηθεί στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό την 30.06.2025, ποσού €516,8 εκατ. (31.12.2024: €516,2 εκατ.), αφορούν σε οικόπεδα και ακίνητα της έκτασης στο Ελληνικό, τα οποία ο Όμιλος έχει σκοπό να κρατήσει για την ανάπτυξη και πώληση τους πέραν του συνήθους κύκλου λειτουργίας και στη μετέπειτα διάρκεια της επενδυτικής περιόδου.

Επιπλέον των ανωτέρω, κατά την ημερομηνία αναφοράς ο Όμιλος κατέχει οικόπεδα προς πώληση στην Ελλάδα στην περιοχή Πέρδικα της Αίγινας με εύλογη αξία €6,0 εκατ. (31.12.2024: €6,0 εκατ.), καθώς και στα Βαλκάνια και πιο συγκεκριμένα στο Μαυροβούνιο στην τοποθεσία Budva με εύλογη αξία €0,26 εκατ. (31.12.2024: €0,26 εκατ.).

Ο Όμιλος σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης (συμπεριλαμβανομένων αποτιμήσεων από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές) προχώρησε σε έλεγχο απομείωσης της αξίας των αποθεμάτων που κατείχε την 30 Ιουνίου 2025 και προέκυψε ανάγκη μείωσης της λογιστικής αξίας των αποθεμάτων ακινήτων υπό ανάπτυξη και των ολοκληρωμένων κτιρίων προς πώληση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους. Από τα παραπάνω τα αποτελέσματα του Ομίλου επιβαρύνθηκαν με το ποσό των €104 χιλ. (γραμμή «Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων), ενώ παράλληλα αναγνωρίστηκε αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης αποθεμάτων ολοκληρωμένων κτιρίων προς πώληση ποσού €159 χιλ.. Την 30 Ιουνίου 2025 η λογιστική αξία των αποθεμάτων που αποτιμώνται στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία ήταν €15.425 χιλ..

Προβλέψεις απομείωσης

Υπόλοιπο έναρξης

Απομειώσεις αξίας αποθεμάτων

Αναστροφή πρόβλεψης

Αναστροφή πρόβλεψης λόγω πώλησης αποθεμάτων

Υπόλοιπο λήξης

30.06.2025

31.12.2024

(39.212)

(59.995)

(104)

(1.851)

159

-

133

22.633

(39.024)

(39.212)

Επί μέρους των αποθεμάτων του Ομίλου, λογιστικής αξίας περίπου €170 εκατ., υφίστανται βάρη και προσημειώσεις την 30.06.2025.

Η μεταβολή των αποθεμάτων του Ομίλου παρουσιάζεται ανά κατηγορία στον πίνακα παρακάτω:

	Οικόπεδα προς πώληση	Ολοκληρωμένα κτίρια προς πώληση	Ακίνητα υπό ανάπτυξη	Εμπορεύματα	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2024	6.108	552	1.055.028	5	1.061.693
Κόστος ανάπτυξης	-	-	128.171	-	128.171
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής	-	-	43.628	-	43.628
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα – σε εύλογη αξία (σημείωση 5)	-	-	34.376	-	34.376
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα – σε κόστος κτήσης (σημείωση 5)	-	-	(38.328)	-	(38.328)
Μεταφορές σε δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων (σημείωση 15)	-	-	(457)	-	(457)
Απομειώσεις αξίας αποθεμάτων	-	-	(1.851)	-	(1.851)
Αγορές εμπορευμάτων	-	-	-	92	92
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	-	(6)	(304.926)	(64)	(304.995)
Υπόλοιπο 31.12.2024	6.108	546	915.642	34	922.329
Υπόλοιπο 01.01.2025	6.108	546	915.642	34	922.329
Κόστος ανάπτυξης	-	-	119.484	-	119.484
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα – σε εύλογη αξία (σημείωση 5)	-	2	-	-	2
Μεταφορές από δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων (σημείωση 15)	-	-	97	-	97
Απομειώσεις αξίας αποθεμάτων	-	(7)	(97)	-	(104)
Αναστροφή απομειώσεων αξίας αποθεμάτων	-	159	-	-	159
Αγορές εμπορευμάτων	-	-	-	36	36
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	-	(300)	(161.712)	(30)	(162.042)
Απόκτηση ακινήτου προς περαιτέρω ανάπτυξη	-	-	13.998	-	13.998
Υπόλοιπο 30.06.2025	6.108	400	887.412	39	893.960

10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις				
Πελάτες ¹	169.968	51.805	117	926
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(10.604)	(10.604)	-	-
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	159.364	41.201	117	926
ΦΠΑ εισπρακτέος και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο ²	39.489	34.078	-	-
Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένων δανείων ⁴	2.185	2.635	-	-
Καθαρή επένδυση στην μίσθωση	-	-	5.018	5.658
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27) ⁵	25.994	38.833	1.288	3.582
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27) ⁵	33.748	29.904	241.956	235.021
Έξοδα επομένων χρήσεων	16.541	15.695	9.230	8.182
Δεδουλευμένα έσοδα ³	6.733	14.590	138	795
Μερίσματα εισπρακτέα από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	-	-	-	9.541
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(19)	(19)	(18)	(18)
Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις ⁶	5.186	31.021	846	452
Σύνολο	289.221	207.938	258.575	264.139
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	46.627	42.858	235.632	235.131
Κυκλοφορούν ενεργητικό	242.594	165.080	22.943	29.008
Σύνολο	289.221	207.938	258.575	264.139
Προκαταβολές προμηθευτών				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	65.865	53.037	109	218

Βάσει της πολιτικής του Ομίλου, για το έργο στο Ελληνικό ως φυσιολογικός λειτουργικός κύκλος ορίζεται η φάση 2025-2028 της επενδυτικής περιόδου, επομένως οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις περιλαμβάνουν ποσά τα οποία αναμένονται να είναι απαιτητά μετά από 12 μήνες από την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

	30.06.2025	31.12.2024
Ποσά που αναμένεται να ανακτηθούν ή να διακανονιστούν εντός 12 μηνών	214.374	173.583
Ποσά που αναμένεται να ανακτηθούν ή να διακανονιστούν μετά από 12 μήνες	74.847	87.392
Σύνολο απαιτήσεων	289.221	260.975

¹ Πελάτες

Η σημαντική αύξηση των απαιτήσεων από πελάτες του Ομίλου κατά την 30.06.2025, σε σύγκριση με την 31.12.2024, αποδίδεται κυρίως στη διεύρυνση των απαιτήσεων που προκύπτουν από τις δραστηριότητες της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., οι οποίες συνδέονται με το υπό ανάπτυξη έργο στην περιοχή του Ελληνικού και την επίτευξη συγκεκριμένων κατασκευαστικών οροσήμων (milestones).

² ΦΠΑ εισπρακτέος και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο

Η αύξηση των απαιτήσεων του Ομίλου την 30.06.2025 συγκριτικά με την 31.12.2024 οφείλεται κυρίως στις απαιτήσεις ΦΠΑ των εταιριών που εμπλέκονται άμεσα με την ανάπτυξη του έργου στο Ελληνικό.

Επίσης, περιλαμβάνεται ποσό €2,2 εκατ. (31.12.2024: €2,2 εκατ.) ως απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο για καταβολή τόκων επί αχρεωστήτως καταβληθέντος φόρου μεταβίβασης ακινήτου. Συγκεκριμένα, η θυγατρική εταιρία THE MALL ATHENS S.M.S.A. ενεπλάκη σε φορολογική διαφορά σχετικά με την καταβολή φόρου μεταβίβασης ακινήτου το 2006. Κατόπιν σειράς δικαστικών αποφάσεων, το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣΤΕ) το 2023 δίκαιωσε την εταιρία, οδηγώντας σε νέα εκκαθάριση και επιστροφή φόρου ύψους €6,9 εκατ. Ωστόσο, η φορολογική αρχή δεν κατέβαλε τους οφειλόμενους τόκους ύψους €2,2 εκατ.. Μετά την απόρριψη της σχετικής ενδικοφανούς προσφυγής από τη Δ.Ε.Δ., η εταιρία προσέφυγε στο Διοικητικό Εφετείο Αθηνών, με εκτιμώμενες υψηλές πιθανότητες ευδοκίμησης. Η εκδίκαση της υπόθεσης στο Εφετείο έχει προγραμματιστεί για τις 12.02.2026. Εκτεταμένη αναφορά για την παραπάνω υπόθεση γίνεται στη σημείωση 26.

³ Δεδουλευμένα έσοδα

Στα δεδουλευμένα έσοδα συμπεριλαμβάνονται εκτός των άλλων και απαιτήσεις αποζημίωσης από το Ελληνικό Δημόσιο ποσού €1,5 εκατ., που αφορούν μισθώματα καταστημάτων τα οποία απαλλάχθηκαν από την καταβολή τους λόγω μέτρων αντιμετώπισης της πανδημίας COVID-19. Ο Όμιλος είναι σε επικοινωνία με τις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες σχετικά με την είσπραξη του υπολειπόμενου ποσού.

⁴ Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένων δανείων

Τα έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένων δανείων περιλαμβάνουν έξοδα τα οποία σχετίζονται με ενεργές δανειακές συμβάσεις των εταιριών ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA CORFU MARINA S.M.S.A., οι οποίες κατά την 30.06.2025 παραμένουν μη εκταμιευμένες. Η μείωση του υπολοίπου συγκριτικά με την 31.12.2024, οφείλεται κυρίως στην αναταξινόμηση αντίστοιχων εξόδων της εταιρίας LAMDA RIVIERA S.M.S.A. από τη γραμμή «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» στη γραμμή «Δάνεια» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, μετά την ενεργοποίηση δανειακής της σύμβασης εντός του πρώτου τριμήνου 2025 και την άντληση κεφαλαίων (σημείωση [14](#)).

⁵ Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη και δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

Σε ενοποιημένο επίπεδο, οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν οφειλόμενα τιμήματα των συγγενών εταιριών ELLINIKON PARK TOWER S.A. και AURA RESIDENTIAL A.E. συνολικού ποσού €25,9 εκατ. (31.12.2024: €38,8 εκατ.) προς τη θυγατρική ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., κατόπιν πώλησης οικοπέδων για ανάπτυξη έργων στην περιοχή του Ελληνικού. Τον Απρίλιο 2025, η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. εισέπραξε ποσό €13,0 εκατ. από την ELLINIKON PARK TOWER S.A..

Επιπλέον, η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., στο πλαίσιο της σύμβασης ομολογιακού δανείου με τη συγγενή εταιρία AURA RESIDENTIAL A.E., η οποία υπεγράφη αρχικά τον Δεκέμβριο 2024, προέβη τον Ιούνιο 2025 σε πρόσθετη εκταμίευση ποσού €3,2 εκατ. Η συνολική απαίτηση από το εν λόγω δάνειο ανήλθε την 30.06.2025 σε €33,7 εκατ., συμπεριλαμβανομένων δεδουλευμένων εισπρακτών τόκων. Η αποπληρωμή έχει οριστεί για τον Δεκέμβριο 2034 και το επιτόκιο αναφοράς είναι το ετήσιο Euribor πλέον περιθωρίου.

⁶ Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις

Στους χρεώστες διάφορους και λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνεται απαίτηση από πώληση οικοπέδου στη Σερβία. Συγκεκριμένα, τον Οκτώβριο 2024, η θυγατρική εταιρία SINGIDUNUM - BUILDINGS D.O.O. προχώρησε σε πώληση έκτασης στη Σερβία συνολικού εμβαδού 2,7 εκατ. τ.μ. έναντι τιμήματος €36 εκατ. σε μετρητά, ισόποσο με τη καθαρή λογιστική αξία του ακινήτου. Η πώληση αναγνωρίστηκε λογιστικά εντός του Β' εξαμήνου 2024 καθώς πληρούνταν οι προϋποθέσεις του ΔΠΧΑ 15. Μέρος του τιμήματος χρησιμοποιήθηκε για την εξόφληση δανείου της θυγατρικής συνολικού ποσού, συμπεριλαμβανομένων των τόκων, €6,8 εκατ. Το υπόλοιπο του τιμήματος, ποσού €29,2 εκατ. παρέμεινε την 31.12.2024 ως εχέγγυο σε τραπεζικό λογαριασμό του αγοραστή, ώστε να απελευθερωθεί μετά την εκπλήρωση συγκεκριμένων όρων της σύμβασης μεταβίβασης. Εντός του Φεβρουαρίου 2025, εισπράχθηκε ποσό €26,2 εκατ. ενώ το υπόλοιπο ποσό €3,0 εκατ. παραμένει ως εχέγγυο σε τραπεζικό λογαριασμό του αγοραστή, και αναμένεται να εισπραχθεί στο τρίτο τρίμηνο 2025 μετά την εκπλήρωση συγκεκριμένων όρων της σύμβασης μεταβίβασης.

Προκαταβολές προμηθευτών

Η αύξηση των προκαταβολών σε προμηθευτές του Ομίλου την 30.06.2025 συγκριτικά με την 31.12.2024 οφείλεται κυρίως σε προκαταβολές συνολικού ποσού €13,6 εκατ. που καταβλήθηκαν κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2025 από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. στην κατασκευαστική εταιρία AVAX στο πλαίσιο ανάπτυξης του έργου στο Ελληνικό.

Οι προκαταβολές προμηθευτών αφορούν χρηματικές πληρωμές που έχουν καταβληθεί σε προμηθευτές προκαταβολικά της εκτέλεσης του έργου τους κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές συμβάσεις. Οι προκαταβολές αυτές αποσβένονται/συμψηφίζονται κατά τη διάρκεια εκτέλεσης των συμβάσεων. Αν οι προκαταβολές αποσβένονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Ειδικότερα για το έργο στο Ελληνικό ως φυσιολογικός λειτουργικός κύκλος ορίζεται η φάση 2025-2028 της επενδυτικής περιόδου.

Η ταξινόμηση των κονδυλίων «Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις» και «Προκαταβολές προμηθευτών» του Ομίλου και της Εταιρίας σε χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και η πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία την 30 Ιουνίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024 παρατίθεται παρακάτω:

Όμιλος

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση			Σύνολο
		Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	
Μικτή λογιστική αξία 30.06.2025 ¹	212.660	31.154	-	-	243.814
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(10.623)	-	-	-	(10.623)
Καθαρή λογιστική αξία 30.06.2025	202.037	31.154	-	-	233.191
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 30.06.2025	56.030	-	-	-	56.030
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 30.06.2025	258.067	31.154	-	-	289.221
Προκαταβολές προμηθευτών	65.685	-	-	-	65.685

¹ Η «Μικτή λογιστική αξία» δεν συμπεριλαμβάνει τα κονδύλια «ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» και «Έξοδα επομένων χρήσεων».

Όμιλος

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Μικτή λογιστική αξία 31.12.2024¹

Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς

Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2024

Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2024

Προκαταβολές προμηθευτών

¹ Η «Μικτή λογιστική αξία» δεν συμπεριλαμβάνει τα κονδύλια «ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» και «Έξοδα επομένων χρήσεων».

Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση			Σύνολο
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	
141.761	27.027	-	-	168.788
(10.623)	-	-	-	(10.623)
131.138	27.027	-	-	158.165
49.773	-	-	-	49.773
180.911	-	-	-	207.938
53.037	-	-	-	53.037

Εταιρία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Μικτή λογιστική αξία 30.06.2025

Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς

Καθαρή λογιστική αξία 30.06.2025

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 30.06.2025

Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 30.06.2025

Προκαταβολές προμηθευτών

¹ Η «Μικτή λογιστική αξία» δεν συμπεριλαμβάνει τα κονδύλια «ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» και «Έξοδα επομένων χρήσεων».

Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση			Σύνολο
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	
9.564	237.919	-	26.060	273.543
(18)	-	-	(24.180)	(24.198)
9.546	237.919	-	1.880	249.345
9.230	-	-	-	9.230
18.776	237.919	-	1.880	258.575
109	-	-	-	109

Εταιρία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Μικτή λογιστική αξία 31.12.2024

Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς

Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2024

Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2024

Προκαταβολές προμηθευτών

¹ Η «Μικτή λογιστική αξία» δεν συμπεριλαμβάνει τα κονδύλια «ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» και «Έξοδα επομένων χρήσεων».

Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση			Σύνολο
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	
23.380	230.716	-	25.814	279.910
(19)	-	-	(23.934)	(23.953)
23.361	230.716	-	1.880	255.957
8.182	-	-	-	8.182
31.543	230.716	-	1.880	264.139
218	-	-	-	218

Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς - Απλοποιημένη προσέγγιση

Ο Όμιλος και η Εταιρία εφαρμόζουν την απλοποιημένη προσέγγιση κυρίως σε δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις, προκαταβολές προς τρίτους και λοιπές συμβατικές απαιτήσεις. Ειδικότερα, ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση χρησιμοποιώντας πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων από εκμισθώσεις ακινήτων ενώ η Εταιρία σε απαιτήσεις από πωλήσεις προς συνδεδεμένα μέρη.

Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς - Γενική προσέγγιση

Η Εταιρία εφαρμόζει τη γενική προσέγγιση σε απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη που αφορούν δάνεια και τόκους εισπρακτέους.

Το Στάδιο 3 περιλαμβάνει ενδοομιλικά δάνεια κεφαλαίου ύψους €9,2 εκατ., απομειωμένα κατά €7,4 εκατ., που έχει χορηγήσει η μητρική εταιρία στις θυγατρικές της LAMDA DEVELOPMENT ROMANIA S.R.L., LAMDA DEVELOPMENT SOFIA E.O.O.D., ROBIES SERVICES LTD και LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO D.O.O. (σημείωση 27).

Για τα εν λόγω δάνεια, έχουν αναγνωρισθεί απαιτήσεις από τόκους εισπρακτέους ποσού €16,8 εκατ. οι οποίες έχουν απομειωθεί πλήρως. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο Στάδιο 3 θεωρούνται απομειωμένης πιστωτικής αξίας και αναγνωρίζονται πιστωτικές ζημίες για όλη τη διάρκεια ζωής τους.

ΦΠΑ εισπρακτέος και απαιτήσεις από το Δημόσιο τομέα

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

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Διαθέσιμα σε τράπεζες	213.261	49.810	5.453	7.035
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	447.598	592.088	136.000	170.000
Διαθέσιμα στο ταμείο	404	348	4	5
Σύνολο	661.263	642.246	141.457	177.040

Τα υπόλοιπα ποσά του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις. Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών.

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

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Baa1	704.919	-	171.853	-
Baa2	-	484.812	-	73.549
Baa3	-	175.453	-	116.589
Ba2	121	-	121	-
B1	-	17.103	-	17.103
N/A	127	1.168	-	-
	705.167	678.536	171.974	207.241

Κατά την 30.06.2025, τα τραπεζικά διαθέσιμα του Ομίλου ήταν συγκεντρωμένα σε κυρίως 3 τραπεζικούς οργανισμούς στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Λαμβάνοντας υπόψη την πιστοληπτική ικανότητα των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς, δεν αναμένονται ζημιές. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε περαιτέρω το 2025, κάτι που αποτυπώθηκε και στις πρόσφατες εκθέσεις αξιολόγησης των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

12. Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Διαθέσιμα σε τράπεζες	44.308	36.638	30.521	30.206
Σύνολο	44.308	36.638	30.521	30.206
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	39.697	31.154	30.521	30.206
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.611	5.484	-	-
Σύνολο	44.308	36.638	30.521	30.206

Οι δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις αφορούν κάλυψη μελλοντικών κουπονιών των δύο εισηγμένων ομολόγων της Εταιρίας και τραπεζικών ομολογιακών δανείων θυγατρικών, καθώς και εξασφαλίσεις για την έκδοση τραπεζικών εγγυητικών επιστολών για διάφορους επενδυτικούς, φορολογικούς και εμπορικούς σκοπούς του Ομίλου.

13. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ποσά σε € χιλ.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Χρεωστικοί τίτλοι (debt instruments) αποτιμώμενοι στο αποσβεσμένο κόστος:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Πελάτες	159.364	41.201	117	926
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	25.994	38.833	1.287	3.582
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	33.748	29.904	241.955	235.020
Μερίσματα εισπρακτέα	-	-	-	9.541
Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένων δανείων	2.185	2.635	-	-
Καθαρή επένδυση στην μίσθωση	-	-	5.018	5.658
Προκαταβολές προμηθευτών	65.865	53.037	109	218
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις ¹	11.900	45.592	968	1.230
	299.056	211.202	249.454	256.175

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα

	661.263	642.246	141.457	177.040
	44.308	36.638	30.521	30.206
	705.571	678.884	171.978	207.246
	1.004.627	890.086	421.432	463.421

Συμμετοχικοί τίτλοι (equity instruments) αποτιμώμενοι στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων:

Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία ²

	4.021	3.780	817	817
	4.021	3.780	817	817

Χρεωστικοί τίτλοι (debt instruments) αποτιμώμενοι στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων:

Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία ³

	-	-	-	-
	-	-	-	-

Παράγωγα που προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου:

Παράγωγα συμβόλαια αγοραπωλησίας ενέργειας (PPA)

Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IR Cap)

	2	-	-	-
	364	579	-	-
	366	579	-	-
	1.009.014	894.445	422.249	464.238

¹ Οι «Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις» συμπεριλαμβάνουν «Δεδουλευμένα Έσοδα», «Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις» και «Μείον: Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων» της σημείωσης [10](#).

² Τα «Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία» αφορούν μη εισηγμένες μετοχές που έχουν καταταχθεί στην ιεραρχία επιμέτρησης εύλογης αξίας στο επίπεδο 3.

³ Τα «Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία» αφορούν εταιρικά μη εισηγμένα ομόλογα που έχουν καταταχθεί στην ιεραρχία επιμέτρησης εύλογης αξίας στο επίπεδο 3.

Ποσά σε € χιλ.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	70.746	52.588	1.141	1.968
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	23.784	23.717	1.564	8.277
Μερίσματα πληρωτέα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	569	-	-
Προπωλήσεις ακινήτων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	23.503	42.599	-	500
Προπωλήσεις ακινήτων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. - συνδεδεμένα μέρη	-	500	-	-
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ⁴	87.691	75.329	2.467	3.751
	205.724	195.302	5.172	14.496
Δάνεια (τραπεζικά, τραπεζικά ομολογιακά και ομολογιακά δάνεια) ⁵	1.188.030	1.183.144	562.227	567.932
Υποχρεώσεις μισθώσεων	204.771	200.678	4.215	4.546
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	386.004	379.570	-	-
	1.778.805	1.763.392	566.442	572.478
	1.984.529	1.958.694	571.614	586.974

Παράγωγα που προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου:

Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	3.979	3.913	-	-
	3.979	3.913	-	-
	1.988.508	1.962.607	571.614	586.974

⁴ Οι «Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις» συμπεριλαμβάνουν «Πρόβλεψη για υποχρέωση βάσει Π.Δ. και κόστος ολοκλήρωσης ακινήτου The Mall Athens», «Δεδουλευμένα Έξοδα», «Εγγυήσεις πελατών» και «Λοιπές υποχρεώσεις» της σημείωσης [16](#).

⁵ Τα «Δάνεια (τραπεζικά, τραπεζικά ομολογιακά και ομολογιακά δάνεια)» δεν περιλαμβάνουν τα αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης δανείων της σημείωσης [14](#).

14. Δάνεια

Ποσά σε € χιλ.

Μακροπρόθεσμα δάνεια

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ομολογιακά δάνεια	318.775	544.986	318.775	544.986
Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια	603.137	596.383	-	-
Τραπεζικά δάνεια	-	7.835	-	7.835
Ενδοομιλικά δάνεια (σημείωση 27)	-	-	-	-
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	109	109	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	922.021	1.149.313	318.775	552.821

Βραχυπρόθεσμα δάνεια

Ομολογιακά δάνεια ¹	228.890	(1.902)	228.890	(1.902)
Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια	16.563	16.205	-	-
Ενδοομιλικά δάνεια (σημείωση 27)	-	-	-	-
Τόκοι πληρωτέοι	12.399	10.168	12.227	10.097
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	257.852	24.471	241.117	8.195
	-	-	-	-
Συνολικά δάνεια	1.179.873	1.173.784	559.892	561.016

¹ Κατά την 31.12.2024, το ποσό των €(1.902) στα βραχυπρόθεσμα Ομολογιακά δάνεια αφορούσε αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης δανεισμού που λογιστικοποιούνται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (effective interest rate).

Η μεταβολή των δανείων έχει ως εξής:

01.01 - 30.06.2025

Ποσά σε € χιλ.

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025

Ανάληψη δανεισμού	
Τόκος που εξοφλήθηκε	
Τόκος που χρεώθηκε	
Τόκος που χρεώθηκε (ενδοομιλικά δάνεια)	
Έξοδα έκδοσης δανείων - απόσβεση	
Έξοδα έκδοσης δανείων	
Αποπληρωμή δανεισμού (ενδοομιλικά δάνεια)	
Αποπληρωμή δανείων	

Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025

ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
1.173.784	561.016
17.800	-
(25.080)	(11.226)
27.310	13.355
-	-
4.893	4.582
(2.497)	-
-	-
(16.337)	(7.835)
1.179.873	559.892

01.01 - 31.12.2024

Ποσά σε € χιλ.

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024

Ανάληψη δανεισμού	
Αναχρηματοδότηση τραπεζικών ομολογιακών δανείων	
Τόκος που εξοφλήθηκε	
Τόκος που χρεώθηκε	
Τόκος που εξοφλήθηκε (ενδοομιλικά δάνεια)	
Έξοδα έκδοσης δανείων - απόσβεση	
Έξοδα έκδοσης δανείων	
Αποπληρωμή δανεισμού (ενδοομιλικά δάνεια)	
Αποπληρωμή δανείων	

Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024

ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
1.143.862	553.950
7.835	7.835
667.830	-
(61.691)	(27.565)
60.884	27.571
-	(1)
4.281	1.826
(3.573)	-
-	(2.600)
(645.644)	-
1.173.784	561.016

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Μεταξύ 1 και 2 ετών	81.197	87.990	(1.152)	5.849
Μεταξύ 2 και 5 ετών	840.715	602.303	319.927	546.972
Πάνω από 5 έτη	109	459.020	-	-
Σύνολο	922.021	1.149.313	318.775	552.821

Στο σύνολο των δανείων κατά την 30.06.2025 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων ύψους €8,1 εκατ. (31.12.2024: €10,2 εκατ.), εκ των οποίων ποσό ύψους €2,4 εκατ. αναλογεί σε βραχυπρόθεσμα δάνεια ενώ το υπόλοιπο €5,7 εκατ. σε μακροπρόθεσμα δάνεια. Κατά την 30.06.2025, μέρος των αναπόσβεστων εξόδων αποτελούν τα αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που εξέδωσε η Εταιρία την 21^η Ιουλίου 2020 τα οποία ανέρχονται σε €2,3 εκατ..

Την 30.06.2025, το μεσοσταθμικό επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, εξαιρουμένων των εξόδων έκδοσης δανείων, διαμορφώθηκε σε 3,98% (31.12.2024: 4,24%) και αναλύεται ως εξής: α) για τα δάνεια σταθερού επιτοκίου το μεσοσταθμικό επιτόκιο ανήλθε σε 3,94% και β) για τα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου το μεσοσταθμικό επιτόκιο αναφοράς ανήλθε σε 2,16% πλέον μέσου σταθμικού περιθωρίου 1,84%.

Τραπεζικά και τραπεζικά ομολογιακά δάνεια

Τα «τραπεζικά ομολογιακά δάνεια» και «Τραπεζικά δάνεια» είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες και προσημειώσεις επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου (σημείωση 5), επί των αποθεμάτων του Ομίλου (σημείωση 9), σε ορισμένες περιπτώσεις με ενεχυρίαση των μετοχών της εκάστοτε θυγατρικής εταιρίας (σημείωση 8) καθώς και/ή με εκχώρηση επί τραπεζικών λογαριασμών, συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας και μίσθωσης, εγγυητικών επιστολών, ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ιδίων μετοχών της Εταιρίας.

Κατά την 30.06.2025, τα βραχυπρόθεσμα τραπεζικά ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν κυρίως τις προγραμματισμένες μερικές αποπληρωμές κεφαλαίων εντός των επόμενων δώδεκα μηνών των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., LAMBDA DOMI S.M.S.A., DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. και PYLAIA S.M.S.A..

Στο πλαίσιο της σχεδιαζόμενης αναδιοργάνωσης, κατά την 02.04.2024 πραγματοποιήθηκε η αναχρηματοδότηση των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των 4 θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. με τις Τράπεζες Eurobank, Πειραιώς και Alpha Bank. Το ύψος των δανείων ανά θυγατρική εταιρία ανέρχεται σε ποσό έως €289 εκατ., έως €72 εκατ., έως €171 εκατ. και έως €68 εκατ. αντίστοιχα για την κάθε μια θυγατρική εταιρία. Κατά την 30.06.2025 το άληκτο κεφάλαιο για την THE MALL ATHENS S.M.S.A. ανήλθε σε περίπου €264 εκατ. με ανοιχτή πιστωτική γραμμή ύψους περίπου €13 εκατ., για την PYLAIA S.M.S.A. σε περίπου €68 εκατ., για την LAMDA DOMI S.M.S.A σε περίπου €145 εκατ. με ανοιχτή πιστωτική γραμμή ύψους περίπου €18 εκατ. και τέλος, για την DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. σε περίπου €65 εκατ. Η ημερομηνία λήξης των δανείων ορίζεται την 30.06.2030 και το επιτόκιο που εφαρμόζεται καθορίζεται από το Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου.

Ο Όμιλος θεώρησε ότι η ανά χρηματοδότηση του ως άνω δανεισμού τροποποίησε ουσιαστικά τους όρους των σχετικών δανείων (extinguishment), στο πλαίσιο των οριζόμενων από το ΔΠΧΑ 9, και στο πλαίσιο αυτό κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2024, αναγνωρίστηκε συνολικό ποσό €1,8 εκατ. ως καθαρή ζημιά στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Στα ανωτέρω νέα κοινά τραπεζικά ομολογιακά δάνεια υπάρχουν όροι σταυροειδούς αθέτησης υποχρέωσης (Cross Default) μεταξύ τους, ενώ οι δείκτες δανεισμού που προβλέπονται σε αυτά, αφορούν συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς, η μέτρηση των οποίων γίνεται σε επίπεδο χαρτοφυλακίου των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία των ανωτέρω εταιριών.

Η θυγατρική εταιρία LAMDA MALLS S.A. υπέγραψε την 29.11.2024 τραπεζικό ομολογιακό δάνειο ύψους έως €101 εκατ., το οποίο χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό του από τις τράπεζες Alpha Bank, Attica Bank, Eurobank και Τράπεζα Πειραιώς με αρχική ημερομηνία λήξης την 31.12.2026, δυνατότητα επέκτασης έως την 29.12.2028 και επιτόκιο που καθορίζεται από το Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου. Κατά την 30.06.2025 το άληκτο κεφάλαιο ανήλθε σε €66 εκατ., με ανοιχτή πιστωτική γραμμή ύψους €35 εκατ., ενώ προβλέπονται οι δείκτες δανεισμού που αφορούν τους χρηματοοικονομικούς δείκτες Debt Service Cover Ratio (DSCR) και Loan To Value (LTV).

Επίσης, από την 6.6.2022 η Εταιρία έχει συνάψει Σύμβαση Πιστώσεως με την Τράπεζα Πειραιώς, μέχρι του ποσού των €10 εκατ. και με ημερομηνία λήξης την 30.06.2026. Κατά την 30.06.2025, το υπόλοιπο του δανείου ήταν μηδενικό (31.12.2024: €7,84 εκατ.), καθώς το σύνολο του κεφαλαίου αποπληρώθηκε τον Μάιο 2025.

Η εύλογη αξία των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο («Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια» και «Τραπεζικά δάνεια») προσεγγίζει την λογιστική αξία όπως αυτή εμφανίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας του συνόλου των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο γίνεται με βάση τιμές για απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε οργανωμένες αγορές (μη παρατηρήσιμες τιμές).

Ομολογιακά δάνεια

Η Εταιρία την 21 Ιουλίου 2020 μέσω δημόσιας προσφοράς προέβη σε έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου διάρκειας 7 ετών και εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών αντλώντας κεφάλαια ύψους €320 εκατ.

Επιπρόσθετα, η Εταιρία την 12^η Ιουλίου 2022 μέσω δημόσιας προσφοράς προέβη σε έκδοση νέου Κοινού Ομολογιακού Δανείου, υπό το Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου, διάρκειας 7 ετών και εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών αντλώντας κεφάλαια ύψους €230 εκατ. Η τιμή διάθεσης των Ομολογιών προσδιορίστηκε στο άρτιο, ήτοι €1.000 ανά Ομολογία. Η τελική απόδοση των Ομολογιών ορίστηκε σε 4,70% και το επιτόκιο των Ομολογιών σε 4,70% ετησίως. Οι δαπάνες Έκδοσης ανήλθαν σε €7 εκατ. περίπου και αφαιρέθηκαν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης. Τα αντληθέντα κεφάλαια, αφαιρουμένων των εκτιμώμενων δαπανών έκδοσης του ΚΟΔ ανήλθαν σε καθαρό ποσό περίπου €223 εκατ.. Η έκδοση του ΚΟΔ εντάσσεται στο από 29.06.2022 Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου που έχει υιοθετήσει ο Όμιλος, σύμφωνα με τις διεθνείς Αρχές Πράσινου Ομολόγου του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA, Ιούνιος 2021) (το «Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου»). Τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια θα διατεθούν, μέχρι το τέλος του έτους 2025, αποκλειστικά σε Πράσινες Επενδύσεις, όπως αυτές ορίζονται στο Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου και πιο συγκεκριμένα στις ακόλουθες κατηγορίες επιλέξιμων επενδύσεων του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου:

Κατηγορία:

- (i) Βιώσιμα κτίρια και βιώσιμοι αστικοί εξωτερικοί χώροι
- (ii) Πράσινη ενέργεια
- (iii) Έξυπνη πόλη

Εύρος ποσού σε € εκατ.

- €85 εκατ. έως €110 εκατ.
- €65 εκατ. έως €85 εκατ.
- €45 εκατ. έως €60 εκατ.

Αναλυτικές πληροφορίες για τις ως άνω (i), (ii) και (iii) κατηγορίες Πράσινων Επενδύσεων περιλαμβάνονται στο από 01.07.2022 εγκεκριμένο, από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, Ενημερωτικό Δελτίο.

Τα αντληθέντα κεφάλαια του νέου Κοινού Ομολογιακού Δανείου θα χρησιμοποιηθούν είτε από την Εταιρία ή/και από θυγατρικές του Ομίλου ή/και άλλες εταιρίες ή κοινοπραξίες (joint ventures), στις οποίες συμμετέχει ή θα συμμετέχει η Εταιρία ή/και εταιρίες του Ομίλου μέσω αύξησης κεφαλαίου ή μέσω εξαγορών ή μέσω μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου, με τις παρακάτω σημειώσεις. Για τις υπ' αριθμ. (ii) και (iii) κατηγορίες επενδύσεων σημειώνεται, όπως αναφέρεται ακολούθως, ότι σε περίπτωση επιστροφής των κεφαλαίων στην Εκδότρια, η οριστική χρήση των κεφαλαίων θα ολοκληρωθεί μέχρι τα μέσα του 2026. Διευκρινίζεται ότι αναφορικά με τις υπό (ii) και (iii) προαναφερθείσες κατηγορίες, η διάθεση αντληθέντων κεφαλαίων ύψους έως €35 εκατ. δύναται να πραγματοποιηθεί μέσω μετατρέψιμων ομολογιακών δανείων (από την Εταιρία σε θυγατρικές του Ομίλου ή/και άλλες εταιρίες ή κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει ή θα συμμετέχει η Εταιρία ή/και θυγατρικές του Ομίλου), που θα χρηματοδοτήσουν Πράσινη Ενέργεια έως €25 εκατ. ή/και Έξυπνες Πόλεις έως €10 εκατ., όπως αναφέρονται στο Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου. Η μετατροπή των ομολογιακών δανείων σε μετοχές θα προβλέπεται να ολοκληρωθεί το αργότερο μέχρι το τέλος του έτους 2025. Στην περίπτωση που οποιοδήποτε σχετικό μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο δεν μετατραπεί σε μετοχές, θα αποπληρωθεί και τα κεφάλαια θα επιστρέψουν στην Εκδότρια μέχρι το τέλος του 2025. Τα κεφάλαια αυτά στη συνέχεια θα χρηματοδοτήσουν Πράσινες Επενδύσεις σε Πράσινη Ενέργεια έως €25 εκατ. ή/και Έξυπνες Πόλεις έως €10 εκατ., όπως αυτές αναφέρονται στο Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου, μέχρι τα μέσα του 2026. Επομένως, το χρονοδιάγραμμα χρήσης των εν λόγω αντληθέντων κεφαλαίων για τις κατηγορίες επιλέξιμων επενδύσεων (ii) και (iii) θα ολοκληρωθεί μέχρι τα μέσα του 2026. Τυχόν χρήση ανώτατου/κατώτατου ορίου του εύρους σε οποιαδήποτε από τις τρεις προαναφερθείσες κατηγορίες επενδύσεων, συνεπάγεται την προσαρμογή των ποσών των υπολοίπων κατηγοριών κατά τρόπο ούτως ώστε τα ποσά των επιμέρους κατηγοριών να αθροίζουν στα συνολικά καθαρά αντληθέντα κεφάλαια του νέου Κοινού Ομολογιακού Δανείου. Το προϊόν της Έκδοσης, έως την πλήρη διάθεσή του, θα επενδύεται σε βραχυπρόθεσμες τοποθετήσεις χαμηλού κινδύνου, όπως ενδεικτικά προθεσμιακές καταθέσεις και συμφωνίες επαναγοράς.

Έως την 30.06.2025 από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου ο Όμιλος είχε διαθέσει (συμπεριλαμβανομένων των δαπανών έκδοσης) συνολικό ποσό 129,2 εκατ.. Τα ανωτέρω ποσά, σύμφωνα με το Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου, διατέθηκαν για την ανάπτυξη κτιρίων τα οποία θα έχουν διεθνή πιστοποίηση βιωσιμότητας LEED Gold με την ολοκλήρωση της κατασκευής τους, για την επένδυση σε εταιρίες που δραστηριοποιούνται στον τομέα των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, την εγκατάσταση συστημάτων ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές και κατασκευή συνοδών έργων στα εμπορικά κέντρα Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens, καθώς και για την επένδυση σε εταιρίες που δραστηριοποιούνται στον τομέα «Έξυπνες Πόλεις» και συγκεκριμένα στα Έξυπνα συστήματα ελέγχου και διαχείρισης ενέργειας, χρήσης και διαχείρισης υδάτινων πόρων, πρόληψης και ελέγχου ρύπανσης, βιώσιμων μεταφορών.

Στις 15.07.2025 η LAMDA Development S.A. (η Εταιρία ή η Εκδότρια) ανακοίνωσε, σύμφωνα με τους όρους του ΚΟΔ και σε συνέχεια των από 12.06.2025 και 02.07.2025 ανακοινώσεων της Εταιρίας σχετικά με την άσκηση δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών, ότι η διαδικασία πρόωρης αποπληρωμής του Πράσινου Ομολόγου ολοκληρώθηκε επιτυχώς την 14η Ιουλίου 2025, με την καταβολή προς τους δικαιούχους:

- i. του μικτού ποσού των οφειλόμενων τόκων για την έκτη Περίοδο Εκτοκισμού,
- ii. του συνόλου της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών, και
- iii. πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσο με 1,0% επί της ονομαστικής αξίας εκάστης εξοφλούμενης Ομολογίας,

όπως έκαστο ποσό υπολογίσθηκε σύμφωνα με τους όρους του ΚΟΔ και αναλυτικά αναγράφεται στην από 2 Ιουλίου 2025 ανακοίνωση της Εταιρίας. Με την ολοκλήρωση της ως άνω πλήρους και ολοσχερούς εξόφλησης των Ομολογιών, το Χρέος (Πράσινο Ομολόγο) έχει πλήρως αποπληρωθεί και οι Ομολογίες διαγράφηκαν, σύμφωνα με τον όρο 9.4 του Προγράμματος του ΚΟΔ.

Κατά συνέπεια, στις 30.06.2025 το δάνειο ταξινομείται ως βραχυπρόθεσμη υποχρέωση, σύμφωνα με το ΔΛΠ 1, μετά την από 12.06.2025 ανέκκλητη δέσμευση της Εταιρίας να εξοφλήσει ολοσχερώς το δάνειο στις 14.07.2025. Παράλληλα, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, έχει αναγνωριστεί υποχρέωση ύψους €2,3 εκατ. για το αναμενόμενο πρόσθετο ποσό ανά Ομολογία (premium 1%), με ισόποση επιβάρυνση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα – Τόκοι δανείων-συμβατικοί» (σημείωση [23](#)). Επιπλέον, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα μη αποσβεσμένα έξοδα έκδοσης του εν λόγω δανείου, συνολικού ύψους €3,6 εκατ. κατά την 30.06.2025, αποαναγνωρίστηκαν πλήρως και επιβάρυναν την Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Α' Εξαμήνου 2025. Η εν λόγω επιβάρυνση έχει καταχωρηθεί στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα – Τόκοι δανείων-Έξοδα έκδοσης δανείων» (σημείωση [23](#)).

Η εύλογη αξία των εισηγμένων ομολόγων της Εταιρίας («Ομολογιακά δάνεια») την 30.06.2025 ήταν €547.493 χιλ. (31.12.2024: €552.945 χιλ.).

Όλοι οι χρηματοοικονομικοί δείκτες (covenants), οι οποίοι επιμετρώνται σε εξαμηνιαία ή ετήσια βάση, παρουσιάζονται αναλυτικότερα ανά εταιρία και χρηματοδότηση σε πίνακα παρακάτω.

Χρηματοδότηση για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό

Η LAMDA DEVELOPMENT S.A. και οι θυγατρικές της, υπέγραψαν την 23.06.2023 και την 12.12.2024 συμφωνίες για την επικαιροποίηση των βασικών επιχειρηματικών όρων κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού προς την ίδια ή/και τις θυγατρικές του Ομίλου LAMDA DEVELOPMENT με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank A.E.», «Τράπεζα Πειραιώς A.E.», «Τράπεζα Alpha Bank A.E.», με σκοπό τη χρηματοδότηση του Έργου στο Ελληνικό. Η επικαιροποίηση των όρων αφορά στα κάτωθι:

(α) τη χρηματοδότηση των έργων υποδομών και άλλων αναπτύξεων που θα εκτελέσει η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε, κατά τη Φάση Α' του Έργου, με την έκδοση ομολογιακού δανείου ύψους έως €120 εκατ., συν χρηματοδότηση του ΦΠΑ (επιπλέον ποσού έως €112 εκατ.), γεγονός που καλύπτει τις αναθεωρημένες ανάγκες της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.. Σε εκτέλεση τμήματος της από 23.06.2023 παραπάνω υπογεγραμμένης συμφωνίας, η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και η Lamda Finance S.A. έχουν υπογράψει οριστικές συμβάσεις με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank A.E.», «Τράπεζα Πειραιώς A.E.», «Τράπεζα Alpha Bank A.E.», ωστόσο έως την ημερομηνία αναφοράς των παρόντων χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δάνεια παραμένουν μη εκταμιευμένα.

(β) τη χρηματοδότηση για την εμπορική ανάπτυξη στη Λεωφ. Βουλιαγμένης (The Ellinikon Mall), καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, με την έκδοση από την LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. ομολογιακού δανείου ύψους έως €525 εκατ. (και επιπλέον ποσού έως €145 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ), ενώ η διάρκεια της χρηματοδότησης ορίζεται έως την 31.12.2027 (με δυνατότητα της εκδότριας της παράτασης έως την 31.12.2033). Η σύμβαση του ομολογιακού δανείου της LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. αναμένεται να υπογραφεί εντός του πρώτου τριμήνου 2026.

(γ) τη χρηματοδότηση για την εμπορική ανάπτυξη εντός της μαρίνας Αγ. Κοσμά (Riviera Galleria), καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, με την έκδοση από την LAMDA RIVIERA S.M.S.A. ομολογιακού δανείου ύψους έως €146 εκατ. (και επιπλέον ποσού έως €39 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ), ενώ η διάρκεια της χρηματοδότησης ορίζεται έως την 31.12.2026 (με δυνατότητα της εκδότριας εταιρίας για παράταση έως την 31.12.2033). Σε εκτέλεση των παραπάνω υπογεγραμμένων συμφωνιών, τον Φεβρουάριο του 2025 υπεγράφησαν οι σχετικές δανειακές συμβάσεις ποσού €185 εκατ.. Στο σχήμα του κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού συμμετέχουν: «Τράπεζα Πειραιώς», «Τράπεζα Eurobank», «Alpha Bank» και «Attica Bank», ενώ κατά την 30.06.2025 έχουν εκταμιευτεί €17,8 εκατ., εκ των οποίων €7,6 εκατ. προορίζονται για τη χρηματοδότηση Φ.Π.Α..

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 The Ellinikon Mall και Riviera Galleria), περιορισμοί στις διανομές μερισμάτων προς τους μετόχους του δανειζόμενου εκάστου δανείου, η ενεχυρίαση των μετοχών των δανειζόμενων θυγατρικών, η ενεχυρίαση μέρους των απαιτήσεων και πηγών εσόδων από την εκμετάλλευση του Έργου, καθώς και των απαιτήσεων από τη Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών.

Επιπλέον, στο πλαίσιο της Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών, εκδόθηκε εγγυητική επιστολή με εκδότρια την τράπεζα «Τράπεζα EUROBANK A.E.» η οποία παραδόθηκε στο ΤΑΙΠΕΔ ως κάλυψη για το πιστούμενο τίμημα. Πιο αναλυτικά, κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης (25.06.2021), η θυγατρική HELLINIKON GLOBAL I SA, ως Αγοραστής, όπως προβλέπεται στη Σύμβαση, εξέδωσε εγγυητική επιστολής υπέρ του ΤΑΙΠΕΔ για ποσό ίσο με την παρούσα αξία του πιστούμενου τιμήματος ήτοι ποσού έως €347,2 εκατ., υπολογιζόμενη βάσει των όρων της Σύμβασης. Το ως άνω ποσό της Εγγυητικής Επιστολής Πιστούμενου Τιμήματος θα επανυπολογίζεται ετησίως, σε κάθε επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση μεταβίβασης, με μέγιστο ποσό €347,2 εκατ. Την 30.06.2025 το ύψος της ως άνω εγγυητικής επιστολής ανέρχονταν σε €274,7 εκατ. (31.12.2024: €245,3 εκατ.) μετά και την πληρωμή της 2ης δόσης του Τιμήματος Απόκτησης μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ποσού €167 εκατ. στη 2η επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης, ήτοι την 23.06.2023. Τέλος, προς εξασφάλιση της ανωτέρω Εγγυητικής Επιστολής Πιστούμενου Τιμήματος, η Εταιρία υπέγραψε την 24.06.2021, με την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank A.E.» ως εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, και με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank A.E.», «Τράπεζα Πειραιώς A.E.» και «Alpha Τράπεζα A.E.» ως δανειστριες, ομολογιακό δάνειο ποσού έως €347,2 εκατ. («Ομολογιακό Δάνειο»), το οποίο μπορεί να εκδοθεί και να καλυφθεί σε περίοδο 10 ετών και 6 μηνών. Κατά την 30.06.2025 το συγκεκριμένο ομολογιακό δάνειο παραμένει μη εκταμιευμένο.

Δείκτες δανεισμού (Covenants)

(σε € εκατ.)

Προϊόν χρηματοδότησης	Εταιρία	Επιτόκιο αναφοράς	Δείκτες δανεισμού (Covenants)	Ημερ./via λήξης	Υπόλοιπα κεφαλαίων ανά πιστωτικό ίδρυμα / χρηματιστηριακή αγορά					
					Eurobank	Piraeus Bank	Alpha Bank	Attica Bank	Χρηματιστηριακή αγορά	Σύνολο
Πράσινο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο (€230,0 εκατ.)	LAMDA Development S.A.	4,70%	Προσαρμοσμένο Ενεργητικό προς Προσαρμοσμένο Σύνολο Υποχρεώσεων $\geq 1,35x$ & Σύνολο Εξασφαλισμένων Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό $\leq 0,65x$	12/07/2029	-	-	-	-	230,0	230,0
Κοινό Ομολογιακό Δάνειο (€320,0 εκατ.)	LAMDA Development S.A.	3,40%	Προσαρμοσμένο Ενεργητικό προς Προσαρμοσμένο Σύνολο Υποχρεώσεων $\geq 1,35x$	21/07/2027	-	-	-	-	320,0	320,0
Standby Facility (έως €347,2 εκατ.)*	LAMDA Development S.A.	1m Euribor Rate + 5,50%	Net Debt to Equity $\leq 2,5x$ & TACR $> 130\%$	25/12/2031	-	-	-	-	-	-
Δάνειο επαναγοράς μετοχών (έως €10 εκατ.)	LAMDA Development S.A.	3M Euribor Rate + 2,60%	N/A	30/06/2026	-	-	-	-	-	-
Τραπεζικό Ομολογιακό Δάνειο (€68,0 εκατ.)	DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.	1,8%+3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) $\geq 110\%$ (σε επίπεδο χαρτοφυλακίου) & Loan to value $\leq 75\%$ (L&V σε επίπεδο των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία)	28/06/2030	27,3	30,7	6,5	-	-	64,5
Τραπεζικό Ομολογιακό Δάνειο (€289,0 εκατ.)	THE MALL ATHENS S.M.S.A.	Tranche A: 1,8%+3M Euribor Rate Tranche B: 1,8%+3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) $\geq 110\%$ (σε επίπεδο χαρτοφυλακίου) & Loan to value $\leq 75\%$ (L&V σε επίπεδο των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία)	28/06/2030	111,7	125,4	26,5	-	-	263,6
Τραπεζικό Ομολογιακό Δάνειο (€171,0 εκατ.)	LAMDA DOMI S.M.S.A.	Tranche A: 1,8%+3M Euribor Rate Tranche B: 1,8%+3M Euribor Rate Tranche C: 1,8%+3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) $\geq 110\%$ (σε επίπεδο χαρτοφυλακίου) & Loan to value $\leq 75\%$ (L&V σε επίπεδο των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία)	28/06/2030	61,4	68,9	14,6	-	-	144,9
Τραπεζικό Ομολογιακό Δάνειο (€72,0 εκατ.)	PYLAIA S.M.S.A.	Tranche A: 1,8%+3M Euribor Rate Tranche B: 1,8%+3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) $\geq 110\%$ (σε επίπεδο χαρτοφυλακίου) & Loan to value $\leq 75\%$ (L&V σε επίπεδο των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία)	28/06/2030	28,9	32,5	6,9	-	-	68,3
Τραπεζικό Ομολογιακό Δάνειο (€101,0 εκατ.)	LAMDA MALLS S.A.	2,10% + 3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) $\geq 115\%$ Portfolio Loan to Value $\leq 70\%$	31/12/2026	23,6	23,6	15,7	3,1	-	66,0
Τραπεζικό Ομολογιακό Δάνειο (€184,0 εκατ.)	LAMDA RIVIERA S.M.S.A.	Tranche A: 2,50% + 3M Euribor Rate Tranche B: 1,80% + 3M Euribor Rate	LTC $\leq 62\%$ LTFV $\leq 65\%$	31/12/2026	6,4	6,4	4,2	0,8	-	17,8
Σύνολο					259,3	287,5	74,4	3,9	550,0	1.175,1

*Κατά την 30.06.2025 δεν έχει γίνει άντληση κεφαλαίου από τη συγκεκριμένη πιστωτική γραμμή

Κατά την 30.06.2025 όλοι οι προαναφερόμενοι δείκτες ικανοποιούνται σε εταιρικό και ενοποιημένο επίπεδο. Την 30.06.2025 το μακροπρόθεσμο μέρος των δανειακών συμβάσεων που προβλέπουν δείκτες δανεισμού (covenants) τους επόμενους δώδεκα μήνες από την ημερομηνία αναφοράς ήταν €921,9 εκατ. (31.12.2024: €1.156,7 εκατ.).

Συνολικός δανεισμός

Ο Όμιλος ορίζει τον «Συνολικό δανεισμός» ως το Σύνολο των «Δανείων» (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος), πλέον των «Υποχρεώσεων μισθώσεων» (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος), πλέον της «Υποχρέωσης τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.».

Η μεταβολή του συνολικού δανεισμού παρουσιάζεται παρακάτω:

ΟΜΙΛΟΣ

Ποσά σε € χιλ.	Υπόλοιπο 31.12.2024	Ταμειακές ροές	Μη ταμειακές μεταβολές						Υπόλοιπο 30.06.2025
			Δεδουλευμένοι τόκοι	Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	Απόκτηση παγίων με μίσθωση	Τροποποιήσεις μισθωμάτων	Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	Αναστροφή προεξόφλησης	
Δάνεια (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο)	1.163.616	(1.034)	-	4.892	-	-	-	-	1.167.474
Τόκοι πληρωτέοι	10.168	(25.080)	27.311	-	-	-	-	-	12.399
Υποχρεώσεις μισθώσεων (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	200.678	(9.436)	4.978	-	689	-	7.862	-	204.771
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	379.570	-	-	-	-	-	-	6.434	386.004
Σύνολο	1.754.032	(35.550)	32.289	4.892	689	-	7.862	6.434	1.770.648

ΟΜΙΛΟΣ

Ποσά σε € χιλ.	Υπόλοιπο 31.12.2023	Ταμειακές ροές	Μη ταμειακές μεταβολές						Υπόλοιπο 31.12.2024
			Δεδουλευμένοι τόκοι	Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	Απόκτηση παγίων με μίσθωση	Τροποποιήσεις μισθωμάτων	Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	Αναστροφή προεξόφλησης	
Δάνεια (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο)	1.132.887	26.448	-	4.281	-	-	-	-	1.163.616
Τόκοι πληρωτέοι	10.975	(61.691)	60.884	-	-	-	-	-	10.168
Υποχρεώσεις μισθώσεων (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	194.535	(14.030)	9.772	-	2.229	-	8.172	-	200.678
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	366.884	-	-	-	-	-	-	12.686	379.570
Σύνολο	1.705.281	(49.273)	70.656	4.281	2.229	-	8.172	12.686	1.754.032

15. Μισθώσεις

Ο Όμιλος μισθώνει ενσώματα πάγια που αποτελούν κυρίως εδαφικές εκτάσεις, εγκαταστάσεις μαρίνας και θέσεις ελλιμενισμού, κτίρια – αποθήκες, καθώς και αυτοκίνητα. Οι πιο σημαντικές μισθώσεις του Ομίλου είναι η μίσθωση της εδαφικής έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos έως το 2065 από το Οικουμενικό Πατριαρχείο, ιδιοκτήτη της έκτασης καθώς και η μίσθωση των δικαιωμάτων εκμετάλλευσης του τουριστικού λιμένα Φλοίσβου έως το 2049 από την Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. (πρώην Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε.). Οι υπόλοιπες μισθώσεις έχουν διάρκεια από 2 έως 5 έτη και μπορεί να περιλαμβάνουν όρους επέκτασης. Η Εταιρία μισθώνει αυτοκίνητα από εταιρίες leasing καθώς και χώρους γραφείων από θυγατρική εταιρία του Ομίλου, η μίσθωση των οποίων δεν ξεπερνά τα 4 έτη.

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

Οι μεταβολές των δικαιωμάτων χρήσης του Ομίλου και της Εταιρίας παρουσιάζονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ

(Ποσά σε € χιλ.)

	Εδαφικές εκτάσεις	Ακίνητα υπό ανάπτυξη ¹	Αυτοκίνητα	Δικαιώματα εκμετάλλευσης τουριστικού λιμένα	Κτίρια γραφείων και αποθήκες	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2024	-	36.210	990	94.569	4.866	136.635
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης	-	-	-	4.289	672	4.961
Προσθήκες εντός χρήσης	1.035	-	1.128	67	-	2.230
Αποσβέσεις	(16)	(1)	(572)	(3.975)	(1.506)	(6.070)
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5)	-	753	-	-	-	753
Μεταφορές από αποθέματα (σημείωση 9)	-	457	-	-	-	457
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5)	-	(2.204)	-	-	-	(2.204)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2024	1.019	35.215	1.546	94.950	4.032	136.762
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2025	1.019	35.215	1.546	94.950	4.032	136.762
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης	-	10	-	3.295	-	3.305
Προσθήκες εντός περιόδου	70	-	618	-	-	688
Αποσβέσεις	(21)	79	(337)	(2.054)	(727)	(3.060)
Μεταφορές από αποθέματα (σημείωση 9)	-	(97)	-	-	-	(97)
Δικαίωμα χρήσης - 30 Ιουνίου 2025	1.068	35.207	1.827	96.191	3.305	137.598

¹ Στις 30.06.2025 το ποσό των €35.207 χιλ. στα «Ακίνητα υπό ανάπτυξη» περιλαμβάνει το μέρος του κόστους (που αφορά τη γη) των Αποθεμάτων (€34.357 χιλ.) και των Ενσωμάτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (€850 χιλ.) για το οποίο ο Όμιλος δεν έχει πλήρη κυριότητα αλλά κατέχει γη με δικαίωμα επιφανείας για 99 έτη. Αντιστοίχως, τα κτίσματα που κατασκευάζονται επί της γης που κατέχεται με δικαίωμα επιφανείας παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στα «Αποθέματα» και στα «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία». Το δικαίωμα επιφανείας είναι ένα εμπράγματο δικαίωμα το οποίο μπορεί να μεταβιβαστεί και επιδέχεται βαρών.

Σχετικά με το ακίνητο του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos το οποίο εκμισθώνεται το σχετικό περιουσιακό στοιχείο ποσού €92.149 χιλ. (31.12.2024: €87.940 χιλ.) δεν παρουσιάζεται στα Δικαιώματα χρήσης αλλά ταξινομείται σύμφωνα με το πρότυπο ΔΛΠ 40 στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» (σημείωση 5.), ενώ οι σχετικές ισόποσες υποχρεώσεις παρουσιάζονται παρακάτω στις Υποχρεώσεις μισθώσεων («Εδαφικές εκτάσεις»).

Τα δικαιώματα χρήσης αναφορικά με την εκμετάλλευση τουριστικού λιμένα αφορούν κυρίως τη μίσθωση για την εκμετάλλευση της Μαρίνας Φλοίσβου.

ΕΤΑΙΡΙΑ

(Ποσά σε € χιλ.)

	Κτίρια Γραφείων	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2024	5.295	345	5.640
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης	83	-	83
Προσθήκες εντός χρήσης	-	326	326
Τροποποιήσεις μισθωμάτων	(1.063)	-	(1.063)
Αναταξινόμηση στην καθαρή επένδυση στην μίσθωση	(3.752)	-	(3.752)
Αποσβέσεις	(563)	(228)	(791)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2024	-	443	443
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2025	-	443	443
Προσθήκες εντός περιόδου	-	126	126
Αποσβέσεις	-	(98)	(98)
Δικαίωμα χρήσης - 30 Ιουνίου 2025	-	471	471

Οι μεταβολές υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνώρισε ο Όμιλος και η Εταιρία παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

ΟΜΙΛΟΣ

(Ποσά σε € χιλ.)

	Εδαφικές Εκτάσεις	Αυτοκίνητα	Δικαιώματα εκμετάλλευσης τουριστικού λιμένα	Κτίρια γραφείων και αποθήκες	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - 1 Ιανουαρίου 2024	85.236	1.012	103.272	5.015	194.535
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	3.211	-	4.289	672	8.172
Προσθήκες	1.035	1.126	67	-	2.228
Χρεωστικοί τόκοι	3.912	48	5.628	185	9.773
Πληρωμές μισθωμάτων	(4.467)	(615)	(7.569)	(1.379)	(14.030)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - 31 Δεκεμβρίου 2024	88.927	1.571	105.687	4.493	200.678
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					4.323
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					196.355
Σύνολο					200.678
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - 1 Ιανουαρίου 2025	88.927	1.571	105.687	4.493	200.678
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	4.567	-	3.295	-	7.862
Προσθήκες	70	617	-	-	687
Χρεωστικοί τόκοι	2.041	36	2.821	82	4.980
Πληρωμές μισθωμάτων	(2.446)	(365)	(5.848)	(777)	(9.436)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - 30 Ιουνίου 2025	93.159	1.859	105.955	3.798	204.771
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					4.172
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					200.599
Σύνολο					204.771

ΕΤΑΙΡΙΑ

(Ποσά σε € χιλ.)

	Κτίρια Γραφείων	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2024	5.717	356	6.073
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	83	-	83
Προσθήκες	-	324	324
Χρεωστικοί τόκοι	173	17	190
Πληρωμές μισθωμάτων	(860)	(246)	(1.106)
Τροποποιήσεις μισθωμάτων	(1.018)	-	(1.018)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 31 Δεκεμβρίου 2024	4.095	451	4.546
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			886
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			3.660
Σύνολο			4.546
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2025	4.095	451	4.546
Προσθήκες	-	128	128
Χρεωστικοί τόκοι	77	10	87
Πληρωμές μισθωμάτων	(440)	(106)	(546)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 30 Ιουνίου 2025	3.732	483	4.215
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			932
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			3.283
Σύνολο			4.215

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων 30.06.2025 είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως :

(Ποσά σε € χιλ.)

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Μέχρι 1 έτος	4.173	932
Από 1 έως 2 έτη	6.270	1.011
Από 3 έως 5 έτη	12.573	2.272
Μετά από 5 έτη	181.755	-
Σύνολο	204.771	4.215

Έξοδα που σχετίζονται με μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας ή/και μικρής διάρκειας που δεν εμφανίζονται ανωτέρω ως μισθώσεις βάσει του ΔΠΧΑ 16, περιλαμβάνονται στα «Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)».

Έξοδα που σχετίζονται με μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στις ανωτέρω υποχρεώσεις μίσθωσης βάσει του ΔΠΧΑ 16, περιλαμβάνονται στα «Έξοδα σχετιζόμενες με επενδύσεις σε ακίνητα», και αφορούν κυρίως το μεταβλητό μέρος (ποσοστό επί των ακαθάριστων εισπραχθέντων εσόδων της εταιρίας) της μίσθωσης της εδαφικής έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos, καθώς και στα «Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)» και αφορούν κυρίως το μεταβλητό μέρος της μίσθωσης του δικαιώματος εκμετάλλευσης του τουριστικού λιμένα Φλοίσβου.

Στη σύσταση επικαρπίας επί του δικαιώματος αξιοποίησης του εμπορικού κέντρου Golden Hall για 90 έτη που υπεγράφη το 2013 προβλεπόταν βασικό οικονομικό αντάλλαγμα το οποίο προπληρώθηκε στο σύνολο του κατά τη σύσταση. Επίσης, προβλέπεται πρόσθετο οικονομικό αντάλλαγμα προς το ΤΑΙΠΕΔ, η υποχρέωση καταβολής του οποίου εξαρτάται από την κατάσταση της Ελληνικής Οικονομίας και την ύπαρξη και διατήρηση σχετικών πιστοληπτικών αξιολογήσεων (τουλάχιστον BBB ή ισοδύναμη) της Ελλάδας από δύο διεθνείς οίκους αξιολόγησης για μια δωδεκάμηνη περίοδο. Η αποτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου Golden Hall από τον ανεξάρτητο εκτιμητή αποτυπώνει ως ταμειακή εκροή την ενδεχόμενη καταβολή του ανωτέρω οικονομικού ανταλλάγματος, το οποίο ανέρχεται σε €17,8 εκατ. (ονομαστική αξία) και εκτιμάται πως θα καταβληθεί εντός του 2026.

Σε συνέχεια της ανακήρυξης της θυγατρικής LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. ως Προτιμητέος Επενδυτής τον Ιούνιο 2023, την 30.10.2024 υπεγράφη η σύμβαση υπο-παραχώρησης για περίοδο 40 ετών του δικαιώματος κατασκευής, λειτουργίας, διαχείρισης, συντήρησης και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Μεγάλων Σκαφών (Mega Yacht) στην Κέρκυρα μεταξύ της LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A, του ΤΑΙΠΕΔ και του Οργανισμού Λιμένος Κέρκυρας (Ο.Λ.ΚΕ). Η LAMDA MARINAS INVESTMENTS (μέσω της θυγατρικής της

LAMDA CORFU MARINA S.M.S.A.) θα επενδύσει περισσότερα από €50 εκατ. για την κατασκευή και την ανάπτυξη της μαρίνας, ενώ η συνολική αξία του τιμήματος που θα καταβληθεί στο ΤΑΙΠΕΔ σε βάθος 40 ετών ξεπερνά τα €89 εκατ.. Ο Όμιλος θα λογιστικοποιήσει την υπο-παραχώρηση μετά την παράδοση του χώρου από τους αρμόδιους φορείς και την εκπλήρωση σχετικών όρων της σύμβασης. Το έργο, περιλαμβάνει την κατασκευή μαρίνας υψηλών προδιαγραφών 410 θέσεων ελλιμενισμού για σκάφη μήκους έως και 140 μέτρα καθώς και χερσαία ζώνη 39.400 τ.μ., η οποία θα περιλαμβάνει αναπτυξίες με χρήσεις εμπορικών καταστημάτων, εστίασης, ξενοδοχείων και γραφείων, καθώς και εκτεταμένους χώρους πρασίνου και πεζοδρόμων, αθλητικές εγκαταστάσεις, χώρους στάθμευσης και ζώνη συντήρησης σκαφών.

Ο Όμιλος και η Εταιρία δεν αντιμετωπίζουν 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.

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Προμηθευτές ³	70.746	52.588	1.141	1.968
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη ⁴ (σημείωση 27)	23.784	23.717	1.564	8.277
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη	10.279	12.103	872	1.775
Πρόβλεψη για υποχρέωση βάσει Π.Δ. και κόστος ολοκλήρωσης ακινήτου The Mall Athens ¹	10.834	15.876	-	-
Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) ⁶	19.082	19.396	-	-
Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) - ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ⁵	353.659	238.036	-	-
Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) - συνδεδεμένα μέρη ⁴ (σημείωση 27)	48.247	47.747	-	-
Αναβαλλόμενα έσοδα από επιχορηγήσεις ⁷	7.422	-	-	-
Δεδουλευμένα έξοδα ⁸	71.699	54.355	2.455	3.726
Μερίσματα πληρωτέα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	569	-	-
Προπωλήσεις ακινήτων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ²	23.503	42.599	-	500
Προπωλήσεις ακινήτων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. - συνδεδεμένα μέρη ² (σημείωση 27)	-	500	-	-
Προεισπραχθέντα μισθώματα ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ⁹	8.386	-	-	-
Εγγυήσεις πελατών	4.236	3.729	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	922	1.369	12	25
Σύνολο	652.799	512.584	6.044	16.271
Μακροπρόθεσμες	22.369	16.312	-	-
Βραχυπρόθεσμες	630.430	496.272	6.044	16.271
Σύνολο	652.799	512.584	6.044	16.271

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.

¹ Η θυγατρική εταιρία THE MALL ATHENS S.M.S.A. στο πλαίσιο του Προεδρικού Διατάγματος («Π.Δ.») για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο «The Mall Athens», έχει αναγνωρίσει σωρευτικά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 30.06.2025 συνολική πρόβλεψη ύψους €10,8 εκατ.. Το ποσό αυτό αποτελεί εκτίμηση και δύναται να αναπροσαρμόζεται κατά τη διαδικασία υλοποίησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από το συγκεκριμένο Π.Δ..

Ποσά σε € χιλ.

Πρόβλεψη - έναρξη περιόδου

Ανάλωση περιόδου (διενέργεια κεφαλαιουχικών δαπανών)

Επανεκτίμηση/αναθεώρηση προϋπολογισμού

Πρόβλεψη - λήξη περιόδου

ΟΜΙΛΟΣ

30.06.2025

15.876

(5.042)

-

10.834

² Ο Όμιλος έχει εισπράξει για τις κρατήσεις από υποψήφιους αγοραστές ακινήτων στον πόλο ανάπτυξης του Ελληνικού €23,5 εκατ. μέχρι και τις 30.06.2025 (31.12.2024: €42,6 εκατ.). Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο της σύστασης AURA RESIDENTIAL A.E. (κοινής εταιρίας ειδικού σκοπού) σε συνεργασία με την αλλοδαπή εταιρία «XERIS VENTURES LIMITED», η οποία ελέγχεται από συνδεδεμένα με την Εταιρία πρόσωπα, ο Όμιλος είχε εισπράξει ποσό €500 χιλ. ως προκαταβολή για την ανάπτυξη και εκμετάλλευση Build-to-Rent έργου εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά. Το σύνολο της προκαταβολής επιστράφηκε τον Φεβρουάριο του 2025.

³ Η σημαντική αύξηση των υποχρεώσεων προς προμηθευτές σε ενοποιημένο επίπεδο, συγκριτικά με την 31.12.2024, αποδίδεται κυρίως στην τιμολόγηση υπηρεσιών από κατασκευαστικές εταιρίες και εργολάβους, οι οποίοι έχουν επιταχύνει τις σχετικές εργασίες στο πλαίσιο της αξιοποίησης του Ακινήτου στην περιοχή του Ελληνικού.

⁴ Σε ενοποιημένο επίπεδο, οι υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν οφειλόμενο μετοχικό κεφάλαιο στις συγγενείς επιχειρήσεις BELT RIVIERA S.A., MALT RIVIERA S.A., ELLINIKON PARK TOWER S.A. και AURA RESIDENTIAL A.E. συνολικού ποσού €23,7 εκατ., μετά τη σύσταση των δύο τελευταίων εταιριών κατά τη διάρκεια του έτους 2024 (σημείωση 8). Επίσης, τα αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) με συνδεδεμένα μέρη ποσού €48,2 εκατ. σχετίζονται κυρίως εξίσου με τις προαναφερθείσες συγγενείς εταιρίες BELT RIVIERA S.A. και MALT RIVIERA S.A. σε συνέχεια της πώλησης οικοπέδων για την ανάπτυξη οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων στην περιοχή του Ελληνικού εντός του 2023.

Σε εταιρικό επίπεδο, η μείωση των υποχρεώσεων προς συνδεδεμένα μέρη, σε σύγκριση με την 31.12.2024, αποδίδεται σε συμφητισμό υποχρέωσης ύψους €6,2 εκατ. προς τη θυγατρική εταιρία LAMDA ΕΡΓΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ S.M.S.A., ο οποίος πραγματοποιήθηκε με ισόποση μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου κατόπιν ακύρωσης μετοχών της θυγατρικής.

⁵ Τα αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) της θυγατρικής εταιρίας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. συνδέονται κυρίως με την αναγνώριση εσόδου σε βάθος χρόνου (over time) ή σε μια μεταγενέστερη δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) των πωλήσεων ακινήτων της, η οποία προκύπτει από την εκπλήρωση των σχετικών υποχρεώσεων εκτέλεσης ("performance obligation") βάσει του ΔΠΧΑ 15.

Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) - ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. * και συνδεδεμένα μέρη

Ποσά σε € χιλ.

Έναρξη περιόδου

Αναγνώριση εσόδων περιόδου

Αναγνώριση απαίτησης προς είσπραξη από πελάτες βάσει εκπλήρωσης συμβατικών όρων

Λήξη περιόδου

ΟΜΙΛΟΣ	
30.06.2025	31.12.2024
285.783	129.893
(239.412)	(473.917)
355.535	629.807
401.906	285.783

* Συμπεριλαμβάνονται και έσοδα από τη λειτουργία της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, την εκμίσθωση γης, καθώς και λοιπές δραστηριότητες της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε..

⁶ Τα αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) αφορούν κυρίως προεισπραχθέντα έσοδα ελλειμνισμού σκαφών της Μαρίνας Φλοίσβου.

⁷ Τα αναβαλλόμενα έσοδα από επιχορηγήσεις περιλαμβάνουν ποσό ύψους €7,4 εκατ., το οποίο εισπράχθηκε από τη θυγατρική εταιρία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. από το Ελληνικό Δημόσιο, στο πλαίσιο χρηματοδότησης μέσω του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF), για την υλοποίηση εργασιών ανακαίνισης της Μαρίνας Αγίου Κοσμά. Σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 20 και τη λογιστική πολιτική του Ομίλου, τα έσοδα αυτά θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης σταδιακά, αντιστοιχίζοντας τη μεταφορά τους με την περίοδο απόσβεσης των κεφαλαιοποιημένων παγίων περιουσιακών στοιχείων που χρηματοδοτήθηκαν.

⁸ Το υπόλοιπο των δεδουλευμένων εξόδων περιλαμβάνει μη τιμολογηθείσες υπηρεσίες που λαμβάνουν οι εταιρίες του Ομίλου στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητάς τους κατά τη διάρκεια του έτους. Η αύξηση τους σε σύγκριση με την αντίστοιχη περυσινή περίοδο, οφείλεται κυρίως στην εντατικοποίηση των έργων που πραγματοποιούνται στην ευρύτερη περιοχή του Ελληνικού, όπως αναφέρεται και παραπάνω.

⁹ Τα προεισπραχθέντα μισθώματα της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. περιλαμβάνουν ετήσιο μίσθωμα που εισπράχθηκε προκαταβολικά για την εκμίσθωση χώρου εντός του οποίου βρίσκεται σε εξέλιξη η ανέγερση του Integrated Resort Complex. Το ποσό των €8,3 εκατ. αντιστοιχεί στο 50% του εν λόγω μισθώματος για το 2025 και αναμένεται να αναγνωρισθεί στα έσοδα του Ομίλου έως το τέλος της τρέχουσας χρήσης.

17. Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ	
	30.06.2025	31.12.2024
Προβλέψεις εκτιμώμενου κόστους έργων υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	666.635	677.823
Μακροπρόθεσμες	434.720	505.507
Βραχυπρόθεσμες	231.915	172.316
Σύνολο	666.635	677.823

Εκτιμώμενο κόστος έργων υποδομής

Κατά την 30.06.2025 το εκτιμώμενο κόστος των έργων υποδομής αφορά στην αναπόφευκτη υποχρέωση του Ομίλου, 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 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 των €666,6 εκατ. αφορά την παρούσα αξία των προβλέψεων.

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ
Υπόλοιπο 01.01.2024	672.048
Αναλώσεις της περιόδου	(89.226)
Χρηματοοικονομικό έξοδο (σημείωση 23)	29.801
Προσθήκες περιόδου λόγω αναθεωρημένου προϋπολογισμού ¹	65.200
Υπόλοιπο 31.12.2024	677.823
Αναλώσεις της περιόδου	(25.906)
Χρηματοοικονομικό έξοδο (σημείωση 23)	14.718
Υπόλοιπο 30.06.2025	666.635

¹ Μέρος των προσθηκών ποσού €7.157 χιλ. αναγνωρίστηκαν απευθείας στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (γραμμή «Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων» καθώς αφορούν αναλογία έργων/ακινήτων που έχουν ήδη πωληθεί.

Οι «Προσθήκες περιόδου λόγω αναθεωρημένου προϋπολογισμού» αφορούν επανεκτίμηση του προβλεπόμενου κόστους υποδομών όπως έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στα πλαίσια της ετήσιας αναθεώρησης του προϋπολογισμού του Ομίλου.

Στη συνέχεια, παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση του εκτιμώμενου χρονοδιαγράμματος υλοποίησης των προβλέψεων (σε παρούσα αξία) για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. για τις οποίες θα απαιτηθούν μελλοντικές ταμειακές εκροές:

Ποσά σε € χιλ.

30 Ιουνίου 2025	ΟΜΙΛΟΣ				
	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	231.915	167.260	61.838	205.622	666.635

18. Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.

Στις 14 Νοεμβρίου 2014 υπεγράφη σύμβαση αγοραπωλησίας μετοχών μεταξύ α) του ΤΑΙΠΕΔ (ως Πωλητή), β) της 100% θυγατρικής εταιρίας της εταιρίας με την επωνυμία HELLINIKON GLOBAL I S.A. (ως Αγοραστή) και γ) της Εταιρίας (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. Την ημερομηνία αυτή, δηλαδή στις 25 Ιουνίου 2021, που αντιπροσωπεύει την ημερομηνία εξαγοράς της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. από τον Όμιλο, οι μετοχές της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. μεταβιβάστηκαν επίσης στην HELLINIKON GLOBAL I S.A.

Βάσει της Συμφωνίας, ο Όμιλος δεσμεύεται (α) να προχωρήσει στην ανάπλαση 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.

Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., όπως αναφέρεται στην Σύμβαση, αποτελείται από σταθερό ποσό €915 εκατ. το οποίο θα καταβληθεί σε ορίζοντα 10 ετών, και από μια μεταβλητή συνιστώσα ('Δικαίωμα Επί Αποδόσεων') η οποία εξαρτάται από την επίτευξη επένδυσης σε αναπτυξιακό έργο πάνω από ένα καθορισμένο όριο. Την ημέρα της μεταβίβασης, καταβλήθηκε το ποσό των €300 εκατ.. Ο Όμιλος υπολόγισε την παρούσα αξία του τιμήματος στα €792,8 εκατ., χρησιμοποιώντας συντελεστή προεξόφλησης 3,4%. Με βάση την εκτίμηση της Διοίκησης του Ομίλου κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν αναμένεται να προκύψουν πληρωμές Δικαιωμάτων επί Αποδόσεων προς τον πωλητή. Με βάση τη Σύμβαση το μεταβλητό τίμημα αρχίζει να έχει εφαρμογή από την έβδομη επέτειο της απόκτησης του Ελληνικού. Στις 23.06.2023 ο Όμιλος κατέβαλε προς το ΤΑΙΠΕΔ τη δεύτερη δόση του συνολικού τιμήματος ποσού €166.650 χιλ..

Ανάλυση του συνολικού τιμήματος για την απόκτηση των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.:

Ποσά σε € χιλ.

Συμβατικές ημερομηνίες καταβολών

25.6.2021	300.000
25.6.2023	166.650
25.6.2027	8.350
25.6.2028	220.000
25.6.2031	220.000
Σύνολο	915.000

Ποσά σε € χιλ.

Υπόλοιπο 01.01.2024

Χρηματοοικονομικό έξοδο

Υπόλοιπο 31.12.2024

Χρηματοοικονομικό έξοδο

Υπόλοιπο 30.06.2025

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Σύνολο

ΟΜΙΛΟΣ

366.884

12.686

379.570

6.434

386.004

386.004

-

386.004

19. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ			
	30.06.2025		31.12.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (CAP)	364	-	579	-
Συμβόλαια αγοραπωλησίας ενέργειας χρηματοοικονομικής διευθέτησης (PPA)	2	-	-	-
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	-	3.979	-	3.913
Σύνολο	366	3.979	579	3.913
Μη κυκλοφορούν	236	2.429	385	3.288
Κυκλοφορούν	130	1.550	194	625
Σύνολο	366	3.979	579	3.913

Η Εταιρία δεν κατέχει παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.

Κατά την 30.06.2025 το ποσοστό της ονομαστικής αξίας των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) και Interest Rate Cap κατά περίπτωση για τις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου LAMDA DOMI S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., THE MALL ATHENS S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. ξεπερνά το 50%.

Κατά την 30.06.2025, τα μεταβλητά επιτόκια μακροπρόθεσμων δανείων των παραπάνω θυγατρικών εταιριών που καλύπτονται με χρηματοοικονομικά παράγωγα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου κυμαίνονταν με βάση το επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου. Όλες οι δανειακές συμβάσεις έχουν ημερομηνία λήξης τον Ιούνιο του 2030.

Ο Όμιλος σύνταξε το 2024 νέες συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων οι οποίες συνδέονται με τα δάνεια των εμπορικών κέντρων όπως αυτά αναχρηματοδοτήθηκαν τον Απρίλιο του 2024. Οι εν λόγω συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης (hedge accounting) και έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας των παραγώγων αντιστάθμισης ταμειακών ροών είναι βασισμένος στην προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών σύμφωνα με τα μελλοντικά επιτόκια (Euribor 3 months) και το δείκτη μεταβλητότητας αυτών. Η μεταβολή της εύλογης αξίας που προήλθε από αποτελεσματικό μέρος των παραγώγων (ζημιά προ αναβαλλόμενης φορολογίας €238,5 χιλ.) καταχωρήθηκε το 2025 στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων) καθώς εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου.

Επιπρόσθετα, η μεταβολή της εύλογης αξίας που προήλθε από το αναποτελεσματικό μέρος των παραγώγων (ζημιά προ αναβαλλόμενης φορολογίας €42,6 χιλ.) καταχωρήθηκε το 2025 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και ταξινομήθηκε στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα - Ζημιές από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων» (σημείωση [23](#)). (Α' Εξάμηνο 2024: κέρδος προ αναβαλλόμενης φορολογίας €418 χιλ.)

Επίσης, στο πρώτο τρίμηνο 2024 διακανονίστηκαν ταμειακά οι συμφωνίες παραγώγων που συνδέονταν με τα δάνεια των εμπορικών κέντρων όπως ίσχυαν πριν από την αναχρηματοδότηση τους, και το συσσωρευμένο αποθεματικό αντιστάθμισης (καθαρό κέρδος €325 χιλ.) αναταξινομήθηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (γραμμές «Χρηματοοικονομικά Έσοδα/Έξοδα» - «Κέρδη/(Ζημιές) από πώληση/αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων» - σημείωση [23](#)).

Παράλληλα, ο Όμιλος είχε συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με τις μελλοντικές τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις της θυγατρικής ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. για ποσό έως €100,0 εκατ. με λήξη τον Ιούνιο του 2031. Κατά την 03.01.2024, η εν λόγω σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων τερματίστηκε, ενώ η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. δεν έχει κάνει χρήση των ανωτέρω τραπεζικών δανειακών συμβάσεων μέχρι και την ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η ανωτέρω σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία και η μεταβολή (κέρδος €37,0 χιλ.) καταχωρήθηκε το στο πρώτο τρίμηνο 2024 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (γραμμή «Χρηματοοικονομικά Έσοδα» - «Κέρδη από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων» - σημείωση [30](#)), καθώς δεν εφαρμόστηκε λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου.

Η εύλογη αξία των παραγώγων που σχετίζεται με ταμειακές ροές που θα πραγματοποιηθούν εντός των επόμενων 12 μηνών καταχωρείται στα βραχυπρόθεσμα στοιχεία της Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, ενώ η εύλογη αξία των παραγώγων που αφορούν αντισταθμίσεις κινδύνων με χρονικό ορίζοντα πέραν των 12 μηνών καταχωρείται στα μακροπρόθεσμα στοιχεία.

20. Πωλήσεις

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων – τρίτα μέρη	58.415	57.731	-	-
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	157	115	111	523
Υπηρεσίες ελλιμενισμού	14.431	13.355	-	-
Έσοδα χώρων στάθμευσης	5.213	4.921	-	-
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας – τρίτα μέρη	250	236	-	7
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	-	-	-	113
Έσοδα από ενδοομιλική μεταχρέωση προκαταρτικών εξόδων για την αξιοποίηση Ακινήτου στο Ελληνικό ¹	-	-	4	6.483
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – τρίτα μέρη ²	211.484	124.271	-	-
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – συνδεδεμένα μέρη ⁵ (σημείωση 27)	-	29.500	-	-
Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων ³	3.585	3.209	-	-
Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών – τρίτα μέρη ⁴	15.471	2.117	-	-
Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών – συνδεδεμένα μέρη ⁵ (σημείωση 27)	-	9.500	-	-
Δραστηριότητες παροχής επιχειρηματικών συμβουλών – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	-	-	6.149	617
Λοιπές δραστηριότητες - τρίτα μέρη	1.571	1.475	-	-
Λοιπές δραστηριότητες - συνδεδεμένα μέρη	110	-	-	-
Σύνολο	310.687	246.430	6.264	7.743

¹ Αφορούν τις κάθε είδους αμοιβές τρίτων (ενδεικτικά μελετητών, πολιτικών μηχανικών, τεχνικών, αρχιτεκτόνων και άλλων συμβούλων και λοιπών εμπειρογνομόνων) καθώς επίσης περιλαμβάνει και επιμερισμό αμοιβών και παροχών προσωπικού που απασχολείται άμεσα για αντίστοιχους σκοπούς και εργασίες στο πλαίσιο αξιοποίησης του Ακινήτου του Ελληνικού.

² Στα Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – τρίτα μέρη περιλαμβάνεται ποσό €211.036 χιλ. που αφορά αναγνώριση εσόδου της θυγατρικής εταιρίας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. από πωλήσεις αποθεμάτων (οικιστικά ακίνητα) σε βάθος χρόνου (over time) ποσού €126.406 χιλ. και από πωλήσεις αποθεμάτων (οικοπέδων) σε μία δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) ποσού €84.630, βάσει του ΔΠΧΑ 15. Το υπόλοιπο ποσό αφορά αναγνώριση εσόδων από πώληση εμπορευμάτων στο πλαίσιο εκμετάλλευσης χώρου ψυχαγωγίας.

³ Τα Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων αφορούν σχετικές υπηρεσίες που παρέχονται σε πελάτες της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και αναγνωρίζονται ως έσοδα σε βάθος χρόνου (over time) στο πλαίσιο πωλήσεων αποθεμάτων.

⁴ Τα Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών – τρίτα μέρη αφορούν μετακύλιση κόστους που πραγματοποιεί η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. για την συμβατική υποχρέωση υλοποίησης επενδύσεων υποδομών και αναγνωρίζονται ως έσοδα μία δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) στο πλαίσιο συμβάσεων συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών και αφορούν πωλήσεις αποθεμάτων (οικοπέδων).

⁵ Τα έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων και από μεταχρέωση κόστους υποδομών με συνδεδεμένα μέρη κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2024, περιλαμβάνουν συνολικό ποσό €39.000 χιλ. από την πώληση οικοπέδου, καθώς και το αναλογούν κόστος στις επενδύσεις υποδομών, που αναγνώρισε η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. στο πλαίσιο μεταβίβασης οικοπέδου στην νεοσυσταθείσα συγγενή εταιρία ELLINIKON PARK TOWER S.A. τον Μάρτιο του 2024.

Ανάλυση μεικτού κέρδους από πωλήσεις ακινήτων

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων - τρίτα μέρη	211.427	124.208
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων - συνδεδεμένα μέρη	-	29.500
Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών - τρίτα μέρη	15.471	2.117
Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών - συνδεδεμένα μέρη	-	9.500
Υποσύνολο εσόδων από πωλήσεις ακινήτων	226.898	165.325
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων - ολοκληρωμένα κτίρια προς πώληση	(300)	-
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων - ακίνητα υπό ανάπτυξη	(161.712)	(124.515)
Συνολικό κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	(162.012)	(124.515)
Μεικτό κέρδος	64.886	40.810

Την 30.06.2025 η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. είχε υπογράψει οριστικά συμβόλαια πώλησης οικοπέδων και οικιστικών ακινήτων, συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών, καθώς και συμβάσεις διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων επί πωληθέντων οικοπέδων συνολικού τιμήματος ποσού €2.070.880 χιλ. (31.12.2024: €1.691.956 χιλ.), εκ των οποίων η αναγνώριση εσόδων για το πρώτο εξάμηνο 2025 ήταν €230.006 χιλ. (Α' Εξάμηνο 2024: €153.314 χιλ.). Εναπομένων ποσό €1.072.093 χιλ. αναμένεται να

αναγνωριστεί στις επόμενες περιόδους είτε σε βάθος χρόνου (over time), είτε σε μια δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) βάσει του ΔΠΧΑ 15.

Κατά τη διάρκεια του Α' εξαμήνου 2025 έναντι του αντίστοιχου περυσινού 2024, ποσοστιαία αύξηση περίπου 1% σημειώθηκε στα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων, ενώ ποσοστιαία αύξηση περίπου 6% σημειώθηκε στα έσοδα που αναγνωρίστηκαν από την εκμετάλλευση των χώρων στάθμευσης. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αξιοσημείωτη επίδοση-ρεκόρ που κατέγραψαν τα εμπορικά κέντρα σε λειτουργία του Ομίλου (The Mall Athens, Golden Hall, Designer Outlet Athens και Mediterranean Cosmos). Σύμφωνα με τις συμβάσεις με τους καταστηματάρχες των εμπορικών κέντρων η βασική πηγή εσόδων (βασικό ανταλλάγμα) αναπροσαρμόζεται βάσει των δεικτών τιμών καταναλωτή που επικρατούν σε κάθε χρονική περίοδο. Η μέση πληρότητα των εμπορικών κέντρων παρέμεινε και το 2025 σε πάρα πολύ υψηλά επίπεδα, ξεπερνώντας σε ποσοστό κατά μέσο όρο το 99% ως προς το σύνολο της διαθέσιμης εκμισθώσιμης επιφάνειας, όπου σε συνδυασμό με την γενικότερη αύξηση των πωλήσεων των καταστηματάρχων (+3,5% έναντι 2024), της επισκεψιμότητας (+2,9% έναντι 2024) και της μέσης κατανάλωσης επισκεπτών (+0,6% έναντι 2024) είχαν ως αποτέλεσμα την παραπάνω ποσοστιαία αύξηση των συνολικών εσόδων από εκμίσθωση χώρων στα εμπορικά κέντρα σε λειτουργία του Ομίλου. Τα συνολικά μεταβλητά ανταλλάγματα για Α' εξάμηνο 2025 ανήλθαν σε €0,6 εκατ. έναντι €0,9 εκατ. του Α' εξαμήνου 2024.

Τέλος, αυξημένα παρουσιάζονται και τα έσοδα από υπηρεσίες ελλιμενισμού τα οποία προέρχονται από τις Μαρίνες Φλοίσβου και Αγίου Κοσμά στο Ελληνικό κατά ποσοστό περίπου 8%, κυρίως ως απόρροια της συμβατικής αύξησης των ετήσιων (μόνιμων) συμβάσεων ελλιμενισμού, οι οποίες εξακολουθούν να ανέρχονται στο 100% της συνολικής χωρητικότητας και των συμβατικών αυξήσεων στα τέλη ελλιμενισμού.

Τα σημαντικότερα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα και βασικά ανταλλάγματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων και συμβάσεις με καταστηματάρχες εμπορικών κέντρων του Ομίλου για την 30.06.2025 είχαν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

	30.06.2025	31.12.2024
Εντός 1 έτους	105.694	109.519
Μεταξύ 1 και 2 ετών	90.961	89.696
Μεταξύ 2 και 3 ετών	82.857	82.085
Μεταξύ 3 και 4 ετών	72.574	74.084
Μεταξύ 4 και 5 ετών	60.297	61.516
Μετά από 5 έτη	548.569	588.281
Σύνολο	960.952	1.005.181

21. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Μεταβλητά μισθώματα και μισθώσεις μικρής διάρκειας ή/και αξίας	(688)	(636)	-	-
Κοινόχρηστες δαπάνες επενδυτικών ακινήτων	(885)	(1.310)	-	-
Αναλογία κοινόχρηστων δαπανών κενών χώρων	(26)	(114)	-	-
Έξοδα λειτουργίας χώρων στάθμευσης	(1.098)	(907)	-	-
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(230)	(321)	-	-
Αμοιβές και έξοδα τεχνικών και συμβούλων	(417)	(1.192)	-	-
Ασφάλιστρα	(837)	(811)	-	-
Αμοιβές δικηγόρων και συμβολαιογράφων	(15)	(208)	-	-
Επισκευές και συντηρήσεις	(610)	(304)	-	-
Φόροι - τέλη	(3.692)	(2.350)	-	-
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(30)	(28)	-	-
Υπηρεσίες καθαρισμού	(2.066)	(1.520)	-	-
Λοιπά έξοδα	(283)	(199)	-	-
Σύνολο	(10.877)	(9.900)	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία παράγουν έσοδα	(7.616)	(7.490)	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία δεν παράγουν έσοδα	(3.261)	(2.410)	-	-
Σύνολο	(10.877)	(9.900)	-	-

Η μεταβολή των εξόδων σχετιζόμενων με επενδύσεις σε ακίνητα μεταξύ των Ά Εξαμήνων 2025 και 2024, οφείλεται κυρίως σε αυξημένους φόρους ακινήτων που αφορούν εταιρίες που κατέχουν υπό ανάπτυξη επενδυτικά ακίνητα στην περιοχή του Ελληνικού.

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

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Επαγγελματικές αμοιβές	(12.321)	(17.326)	(3.018)	(2.657)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(5.118)	(5.500)	(764)	(1.977)
Επισκευές και συντηρήσεις	(454)	(704)	(28)	(53)
Κοινόχρηστες δαπάνες και αναλώσιμα	(2.814)	(2.521)	(256)	(190)
Φόροι - τέλη	(10.343)	(14.590)	(78)	(22)
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	(333)	(401)	(127)	(134)
Ασφάλιστρα	(822)	(564)	(8)	(190)
Μισθώσεις μικρής διάρκειας ή/και αξίας	(602)	(322)	(592)	(561)
Δωρεές και επιχορηγήσεις	(202)	(563)	(91)	(230)
Υπηρεσίες καθαρισμού	(656)	(254)	(37)	(34)
Λοιπά	1.284	(869)	330	(399)
Σύνολο	(32.381)	(43.614)	(4.669)	(6.447)

Σε ενοποιημένο επίπεδο, τα «Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)» παρουσιάζονται μειωμένα κυρίως λόγω της μείωσης των επαγγελματικών αμοιβών και των φόρων-τελών. Κατά την περίοδο του πρώτου εξαμήνου 2025 έναντι του αντίστοιχου περυσινού 2024, οι αμοιβές σε τρίτους είναι μειωμένες και σχετίζονται κυρίως με παροχές υπηρεσιών που έλαβε ο Όμιλος από επιχειρηματικούς συμβούλους, εταιρίες πληροφορικής και νομικούς συμβούλους στο πλαίσιο της συνηθισμένης δραστηριότητας. Αντίστοιχα, σε εταιρικό επίπεδο η μεταβολή που παρατηρείται μεταξύ των δύο περιόδων, οφείλεται κυρίως σε μείωση των υπηρεσιών για προβολή και διαφήμιση.

23. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε € χιλ.

Χρηματοοικονομικά Έξοδα:

- Τόκοι δανείων - συμβατικοί
- Έξοδα έκδοσης δανείων (σημείωση 14)
- Έξοδα τόκων δάνειων από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)
- Τόκοι μισθώσεων (σημείωση 15)
- Χρηματοοικονομικό έξοδο σχετιζόμενο με την υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (σημείωση 18)
- Χρηματοοικονομικό έξοδο σχετιζόμενο με την πρόβλεψη για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (σημείωση 17)
- (Ζημίες) από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
	(27.218)	(28.913)	(13.356)	(10.965)
	(4.893)	(2.880)	(4.582)	(898)
	(102)	-	(79)	(86)
	(4.978)	(4.855)	17	(97)
	(6.435)	(6.254)	-	-
	(14.718)	(14.754)	-	-
	(43)	(1.707)	-	-
	(5.568)	(7.985)	(4.163)	(4.209)
	(63.955)	(67.348)	(22.163)	(16.255)
Καθαρές κέρδη/(ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές	46	(4)	(5)	-
	(63.909)	(67.352)	(22.168)	(16.255)

Χρηματοοικονομικά Έσοδα:

- Κέρδη από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων
- Χρηματοοικονομικό έσοδο σχετιζόμενο με μακροπρόθεσμες απαιτήσεις
- Έσοδα τόκων από δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)
- Έσοδα τόκων

	-	2.487	-	-
	280	-	-	-
	942	84	7.475	9.584
	6.806	8.090	2.027	2.914
	8.028	10.661	9.502	12.498
Σύνολο	(55.881)	(56.691)	(12.666)	(3.757)

Δεν έχει πραγματοποιηθεί κεφαλαιοποίηση κόστους δανεισμού κατά τις εξαμηνιαίες περιόδους 2025 και 2024.

Σε ενοποιημένο επίπεδο, η μείωση των συμβατικών τόκων δανείων το πρώτο εξάμηνο 2025 συγκρινόμενο με την αντίστοιχη περίοδο 2024 οφείλεται κυρίως στα σαφώς χαμηλότερα επιτόκια αναφοράς (EURIBOR) που επικρατούν στην αγορά, λαμβάνοντας υπόψη και τις συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για την αντιστάθμιση των ταμειακών ροών που σχετίζονται με δανειακές υποχρεώσεις. Στο Α' Εξάμηνο 2025, σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρίας, στη γραμμή «Τόκοι δανείων – συμβατικοί» συμπεριλαμβάνεται ποσό περίπου €2,3 εκατ. που αφορά την αναγνώριση του εξόδου πρόσθετου ποσού πληρωμής (premium 1%) ανά ομολογία του Πράσινου Ομολόγου, στο πλαίσιο της πρόωρης αποπληρωμής του τον Ιούλιο 2025, όπως περιγράφεται αναλυτικά στη σημείωση 14. Επιπρόσθετα, στο Α' Εξάμηνο 2025, σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρίας, στη γραμμή «Έξοδα έκδοσης δανείων» συμπεριλαμβάνεται ποσό €3,6 εκατ. που αφορά την πρόωρη διαγραφή των αναπόσβεστων, κατά την 30.06.2025, εξόδων έκδοσης του Πράσινου Ομολόγου, στο πλαίσιο της παραπάνω απόφασης για πρόωρη αποπληρωμή.

Επίσης, σε ενοποιημένο επίπεδο, η μείωση των εσόδων από τόκους οφείλεται κυρίως στα χαμηλότερα επίπεδα τραπεζικών υπολοίπων από προθεσμιακές καταθέσεις που διακατείχαν οι εταιρίες του Ομίλου καθ' όλη τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2025 έναντι του αντίστοιχου περυσινού.

24. 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 2025 σε 22% (2024: 22%).

Ο πραγματικός φορολογικός συντελεστής σε ενοποιημένο και εταιρικό επίπεδο με βάση τα αποτελέσματα της περιόδου του 2025 και 2024, επηρεάζεται κυρίως από τη μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί των φορολογικών ζημιών της περιόδου επιμέρους εταιριών.

Ο φορολογικός συντελεστής για τις θυγατρικές του εξωτερικού διαφέρει ανάλογα με την χώρα εγκατάστασης αυτών ως εξής: Σερβία 15%, Ρουμανία 16%, Μαυροβούνιο 9-15%, Λουξεμβούργο 24,94%, Βουλγαρία 10%, Κύπρος 12,5% και Ολλανδία 19%-25,8%.

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.

Εταιρίες οι οποίες είναι υπό καθεστώς δημοσίου δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος. Αντίστοιχα η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. κατά την περίοδο της πλήρους κυριότητας της από το ΤΑΙΠΕΔ τελούσε υπό καθεστώς Δημοσίου και ως εκ τούτου δεν υπόκεινταν σε φόρο εισοδήματος.

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 ο Όμιλος το λαμβάνει για τις σημαντικότερες εταιρίες του. Σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρίες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2013 έως και 2023. Για τις σημαντικότερες Ελληνικές εταιρίες του Ομίλου που υπόκεινται στη διαδικασία έκδοσης φορολογικού πιστοποιητικού από την Ernst & Young (Hellas) Certified Auditors Accountants S.A.. ο έλεγχος για τη χρήση 2024 είναι σε εξέλιξη.

Είναι σε εξέλιξη φορολογικός έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. για τις χρήσεις 2020 και 2021.

Επίσης, είναι σε εξέλιξη μερικός φορολογικός έλεγχος (διασταυρωτικός έλεγχος ενδομικλών συναλλαγών) από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για την Εταιρία (χρήσεις 2021-2023) καθώς και για τις θυγατρικές ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (χρήσεις 2021-2023), LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. (χρήση 2022) και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. (χρήση 2022).

Επίσης, είναι σε εξέλιξη μερικός φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια αιτήματος επιστροφής ΦΠΑ από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για την εταιρία LAMDA RIVIERA S.M.S.A. (περίοδος 26.05.2022-31.03.2025).

Επίσης, είναι σε εξέλιξη μερικός φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια επιστροφής προκαταβολής φόρου εισοδήματος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για την εταιρία LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A. (χρήση 2024).

Τον Απρίλιο 2024 ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τη LAMDA DEVELOPMENT S.A. για τις χρήσεις 2018 και 2019 χωρίς να προκύψει φορολογική επιβάρυνση για την Εταιρία. Επίσης, τον Αύγουστο 2024 ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τη LAMDA LEISURE S.M.S.A. για τις χρήσεις 2019-2021 χωρίς να προκύψει φορολογική επιβάρυνση για την εταιρία.

Για τη θυγατρική LAMDA FLISVOS MARINA S.A. είναι σε εξέλιξη φορολογικός έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2015 έως και 2018, ενώ κατά τον φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2015 προσδιορίστηκαν διαφορές στις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές. Η εταιρία άσκησε προσφυγή στα διοικητικά δικαστήρια κατά της σχετικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εισοδήματος φορολογικού έτους 2015 η οποία πρωτοδίκως απερρίφθη. Στη συνέχεια η εταιρία προχώρησε σε άσκηση έφεσης η συζήτηση της οποίας προσδιορίστηκε για τις 10.06.2025, οπότε η υπόθεση συζητήθηκε και εκκρεμεί η έκδοση απόφασης. Η διοίκηση της εταιρίας και οι νομικοί της σύμβουλοι εκτιμούν ότι η προσφυγή μετά τη συζήτηση της έφεσης θα γίνει δεκτή.

Επίσης, για στη θυγατρική LAMDA FLISVOS MARINA S.A. έχει κοινοποιηθεί εντολή ελέγχου από το Δ.Ε.Ο.Ε. για τις χρήσεις 2016 έως και 2018. Ο έλεγχος κατά το χρόνο δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων βρίσκεται σε εξέλιξη.

Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2018 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) του άρθρου 36 του ν. 4174/2013 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2017 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2024, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Σε συνέχεια της υπ' αριθ. 433/2020 απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας και σύμφωνα με σχετικές εγκυκλίους σχετικά με τον χρόνο παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου να επιβάλει αναλογικά τέλη χαρτοσήμου και ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, διευκρινίστηκε ότι και για διαχειριστικές περιόδους πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Κ.Φ.Δ., δηλαδή πριν την 01.01.2014, δεν μπορούν να εφαρμοστούν οι γενικές διατάξεις περί παραγραφής του Αστικού Κώδικα, όπως η διάταξη του άρθρου 249 Α.Κ., και κατά συνέπεια ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για επιβολή του οφειλόμενου τέλους χαρτοσήμου και της ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, ορίζεται κατ' αρχήν σε πέντε έτη, υπολογιζόμενα από το τέλος του έτους εντός του οποίου γεννάται η υποχρέωση καταβολής τους, με δυνατότητα επέκτασης του εν λόγω δικαιώματος σε δέκα έτη, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Κ.Φ.Ε. (Ν. 2238/1994). Για χρήσεις μετά την 01.01.2014 εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 36 του Κ.Φ.Δ. με την προθεσμία να ορίζεται καταρχήν στα πέντε έτη. Ο Όμιλος σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο, κατά περίπτωση και κατά εταιρία έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 30.06.2025, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις σε εταιρικό και ενοποιημένο επίπεδο.

Την 30.06.2025 σε επίπεδο Ομίλου οι Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις ποσού €5.291 χιλ. αφορούν κυρίως προκαταβολή φόρου εισοδήματος της χρήσης 2023 καθώς και παρακρατούμενους φόρους τόκων. Επίσης, οι Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις ποσού €34.838 χιλ. αφορούν πρόβλεψη φόρου εισοδήματος για το πρώτο εξάμηνο 2025.

25. Δεσμεύσεις

Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

Αναφορικά με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό την 30.06.2025 είχαν αναληφθεί και δεν είχαν ακόμη εκτελεστεί κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για υπηρεσίες αρχιτεκτονικών μελετών, project management καθώς και εργολαβιών κατασκευής ύψους €494,6 εκατ., που αφορούν σε έργα που έχουν ταξινομηθεί ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2025	31.12.2024
Αποθέματα	308.840	303.796
Επενδύσεις σε ακίνητα	183.986	193.897
Ενσώματα πάγια	1.738	3.158
Σύνολο	494.564	500.851

Από τις ανωτέρω κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις εξαιρούνται εκείνες που σχετίζονται με την εκτέλεση των έργων υποδομής, καθώς έχει αναγνωρισθεί σχετική υποχρέωση (πρόβλεψη) στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Σημείωση [17](#)).

Ο Όμιλος δεν έχει συμβατικές υποχρεώσεις για τις επισκευές και συντηρήσεις των επενδυτικών του ακινήτων.

26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Ο Όμιλος και η Εταιρία έχουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας της από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις, ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υποχρεώσεις				
Εγγυητικές επιστολές τραπεζών προς εξασφάλιση υποχρεώσεων	327.830	288.705	303.195	277.226
Απαιτήσεις				
Εγγυητικές επιστολές από πελάτες προς εξασφάλιση απαιτήσεων	91.189	88.777	-	-

Την 25.06.2021 εκδόθηκε εγγυητική επιστολή με εκδότρια την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank A.E.» η οποία παραδόθηκε στο ΤΑΙΠΕΔ ως κάλυψη για το πιστούμενο τίμημα. Πιο αναλυτικά, κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης (25.06.2021), η θυγατρική «HELLINIKON GLOBAL I S.A.», ως Αγοραστής, όπως προβλέπεται στη Σύμβαση, εξέδωσε εγγυητική επιστολή υπέρ του ΤΑΙΠΕΔ για ποσό ίσο με την παρούσα αξία του πιστούμενου τιμήματος ήτοι ποσού έως €347,2 εκατ., υπολογιζόμενη βάσει των όρων της Σύμβασης. Το ως άνω ποσό της Εγγυητικής Επιστολής Πιστούμενου Τιμήματος θα επανυπολογίζεται ετησίως, σε κάθε επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση μεταβίβασης, με μέγιστο ποσό €347,2 εκατ.. Την 30.06.2025 το ύψος της ως άνω εγγυητικής επιστολής ανέρχονταν σε €274,7 εκατ. (31.12.2024: €245,3 εκατ.).

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

THE MALL ATHENS S.M.S.A. (καθολική διάδοχος της L.O.V. S.M.S.A.) «THE MALL ATHENS»

Η εταιρία L.O.V. S.M.S.A. (εφεξής «L.O.V.»), της οποίας η THE MALL ATHENS S.M.S.A. αποτελεί καθολική διάδοχο κατόπιν κοινής διάσπασης, είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7 εκατ., προσφεύγοντας εν τέλει κατά της σιωπηρής απόρριψης της εν λόγω επιφύλαξης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Το 2013 η εν λόγω προσφυγή έγινε εν μέρει δεκτή και διατάχθηκε νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου, επιστρεφόμενου κατ' αυτόν τον τρόπο στην L.O.V. ποσού περίπου €9,5 εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της L.O.V. απορρίφθηκε, η δε αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου έγινε δεκτή. Η υπόθεση παραπέμφθηκε εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο, το οποίο αρχικά ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, υποχρεώνοντας τα μέρη να προσκομίσουν στοιχεία για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, εν συνεχεία δε, κατόπιν επανασυζήτησης της υπόθεσης, εξέδωσε οριστική απόφαση με την οποία απέρριψε την προσφυγή, προσδιόρισε το ίδιο την φορολογητέα αξία του ακινήτου και υποχρέωσε την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να διενεργήσει νέα εκκαθάριση του φόρου με βάση την αξία αυτή. Δυνάμει της απόφασης αυτής η L.O.V. κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3 εκατ. Κατ' αυτής ασκήθηκε εκ νέου αίτηση αναίρεσης ενώπιον του ΣΤΕ, η οποία συζητήθηκε στις 25.5.2022 και επ' αυτής εκδόθηκε η απόφαση ΣΤΕ 54/2023, με την οποία αίτηση αναίρεσης της L.O.V. έγινε δεκτή και αναιρέθηκε η απόφαση του Διοικητικού Εφετείου που προέβη σε υπολογισμό της φορολογητέας αξίας του ακινήτου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία. Κατόπιν τούτου, η φορολογική αρχή προέβη σε νέα εκκαθάριση του φόρου, από την οποία προέκυψε επιστροφή του υπερβάλλοντος ποσού φόρου μεταβίβασης (και δημοτικού φόρου) ύψους περίπου €6,9 εκατ. Εντούτοις, η φορολογική αρχή παρέλειψε να καταβάλει, επιπλέον, στην εταιρία το ποσό των οφειλόμενων τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ.. Για τον λόγο αυτό, στις 14.12.2023, η THE MALL ATHENS S.M.S.A. (ως καθολική διάδοχος της L.O.V.) άσκησε ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (Δ.Ε.Δ.) της Α.Α.Δ.Ε., ζητώντας την καταβολή των ως άνω τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ.. Στις 10.04.2024 η THE MALL ATHENS S.M.S.A. πληροφορήθηκε την απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής της από τη Δ.Ε.Δ.. Κατ' αυτής η εταιρία άσκησε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, η οποία έχει προσδιοριστεί προς συζήτηση στη δικάσιμο της 12.02.2026. Οι πιθανότητες ευδοκίμησης της προσφυγής εκτιμάται ότι είναι υψηλές.

LAMDA DOMI S.M.S.A. «GOLDEN HALL»

Αναφορικά με την εταιρία LAMDA DOMI S.M.S.A., το νομικό πρόσωπο δημοσίου (και ήδη ιδιωτικού) δικαίου «Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή» («ΕΟΕ») άσκησε αγωγή κατά της «Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε» («ΕΤΑΔ»), με την οποία ζητά την απόδοση της χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της έκτασης εντός της οποίας έχει ανεγερθεί το «Διεθνές Κέντρο Ραδιοηλεκτρονικής» (εφεξής το «IBC»). Σύμφωνα με την αγωγή, η ΕΟΕ είναι κυρία τής έκτασης και ζητά επιπλέον τα μισθώματα που έχει καταβάλει η LAMDA DOMI S.M.S.A. στην ΕΤΑΔ από 30.04.2007 μέχρι 30.06.2019 και ανέρχονται σε € 90.784.500. Η ΕΟΕ ισχυρίζεται ότι το άρθρο 35 του ν. 3342/2005, με το οποίο ανατέθηκε στην Εταιρία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» (ήδη ΕΤΑΔ) η αξιοποίηση, χρήση, διαχείριση και εκμετάλλευση του IBC, έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 17 του Συντάγματος, καθώς στερεί από την ΕΟΕ το δικαίωμά της να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται το ακίνητο που ανήκει στην ιδιοκτησία της. Μετά από προσεπικλήση της ΕΤΑΔ, η LAMDA DOMI S.M.S.A. άσκησε προς υποστήριξη της ΕΤΑΔ πρόσθετη παρέμβαση. Επί της εν λόγω υπόθεσης, η οποία συζητήθηκε στις 13.05.2021, εκδόθηκε η με αρ. 2374/2021 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών. Με την εν λόγω απόφαση η αγωγή της ΕΟΕ απορρίπτεται. Κατά της απόφασης αυτής η ΕΟΕ άσκησε έφεση, η συζήτηση της οποίας έχει προσδιοριστεί για τις 16.10.2025.

ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.

Την 21.11.2024, επί τη βάσει της με στοιχεία ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/84133/455 αίτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. προς το Γραφείο Ελληνικού, εκδόθηκε η υπ' αρ. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/128008/524/21.11.2024 κοινή απόφαση (η «Απόφαση») των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Πολιτισμού, Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και Τουρισμού (Β'6627) περί τροποποίησης της υπό στοιχεία 96572ΕΞ2019/3-9-2019 απόφασης για την «Έγκριση χωρικής οργάνωσης των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 «Γειτονιά Μαρίνας Αγίου

Κοσμά» και ΠΜ-Α2 «Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων αυτών» (Β'3405). Με την Απόφαση συμπληρώθηκε και εξειδικεύθηκε το οδικό δίκτυο των σχετικών Ζωνών Ανάπτυξης, συμπληρώθηκαν και εξειδικεύθηκαν διάφορες διατάξεις των προηγούμενων κοινών υπουργικών αποφάσεων, μειώθηκε η δυναμικότητα του καταφυγίου τουριστικών σκαφών και η επιφάνεια της χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης του και τροποποιήθηκε ο σχεδιασμός τμήματος των εγκεκριμένων λιμενικών έργων του Μητροπολιτικού Πόλου, με σκοπό, ιδίως, την προστασία και θωράκιση της ακτογραμμής. Την 01.02.2025 οι Δήμοι Γλυφάδας και Αλίμου και ο Σύνδεσμος Δήμων Μητροπολιτικού Πόλου (στο οποίο συμμετέχουν οι δύο Δήμοι) κατέθεσαν στο Συμβούλιο της Επικρατείας την από 31.01.2025 αίτηση ακύρωσης της Απόφασης (η «Αίτηση»). Την 16.06.2025 η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με στοιχεία ΕΛ524/2025 από 13.06.2025 Παρέμβασή της υπέρ του κύρους της Απόφασης για την απόρριψη της Αίτησης. Προς το παρόν, εκκρεμεί ο ορισμός από το Συμβούλιο της Επικρατείας ημερομηνίας συζήτησης της Αίτησης.

Λοιπά Θέματα

Ο Όμιλος σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο, κατά περίπτωση και κατά εταιρία έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 30.06.2025, δεν έχουν σχηματιστεί σχετικές προβλέψεις σε Εταιρία και Όμιλο.

27. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη:

Ποσά σε € χιλ.

i) Έσοδα από πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών (σημείωση 20)

- Έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών σχετιζόμενες με το έργο στο Ελληνικό προς θυγατρικές
- Έσοδα από πωλήσεις οικονομικών και διοικητικών υπηρεσιών προς θυγατρικές
- Έσοδα από εκμίσθωση χώρων προς θυγατρικές
- Έσοδα από πωλήσεις οικοπέδων προς συγγενείς
- Έσοδα από εκμίσθωση χώρων προς συγγενείς
- Εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη οικογενειών των προσώπων, που ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία και τις θυγατρικές της
- Έσοδα από λοιπές δραστηριότητες προς συγγενείς

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
-	-	4	6.483
-	-	6.149	730
-	-	705	520
-	39.000	-	-
2	-	2	-
155	115	8	3
110	-	-	-
267	39.115	6.868	7.737

ii) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών

- Αγορές οικονομικών και διοικητικών υπηρεσιών από θυγατρικές
- Έξοδα από μίσθωση χώρων από θυγατρικές
- Αναλογική μεταχρέωση κοινοχρήστων μισθωμένων χώρων από θυγατρικές

-	-	535	-
-	-	561	506
-	-	118	119
-	-	1.214	625

iii) Έσοδα από μερίσματα

- Έσοδα από μερίσματα θυγατρικών

-	-	1.572	23.357
-	-	1.572	23.357

iv) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης

Διοικητικό Συμβούλιο:

- Αμοιβές Δ.Σ. και λοιπές παροχές

Διευθυντικά Στελέχη:

- Αμοιβές και λοιπές παροχές

1.246	971	1.246	971
3.836	3.077	1.246	1.997
5.082	4.048	2.492	2.968

v) Έσοδα από τόκους δανείων

- Έσοδα από τόκους δανείων προς θυγατρικές	-	-	7.450	9.503
- Έσοδα από τόκους δανείων προς συγγενείς	908	-	-	-
	908	-	7.450	9.503

vi) Έξοδα από τόκους δανείων

- Έξοδα από τόκους δανείων από θυγατρικές	-	-	-	86
	-	-	-	86

Τα κατωτέρω υπόλοιπα αφορούν απαιτήσεις και υποχρεώσεις από και προς συνδεδεμένα μέρη αντίστοιχα:

Ποσά σε € χιλ.

i) Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση [10](#))

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
- Θυγατρικές	-	-	6.305	9.240
- Συγγενείς	25.944	38.833	-	-
- Εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη οικογενειών των προσώπων, που ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία και τις θυγατρικές της	50	-	-	-
	25.994	38.833	6.305	9.240

ii) Απαιτήσεις από μερίσματα συνδεδεμένων μερών (σημείωση [10](#))

- Θυγατρικές	-	-	-	9.541
- Συγγενείς	-	-	-	-
	-	-	-	9.541

iii) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (σημείωση [16](#))

- Θυγατρικές	-	-	1.564	8.277
- Συγγενείς	71.464	71.464	-	-
- Εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη οικογενειών των προσώπων, που ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία και τις θυγατρικές της	500	500	-	-
- Διανομή κερδών σε διευθυντικά στελέχη	67	-	-	-
	72.031	71.964	1.564	8.277

Σε εταιρικό επίπεδο, η μείωση των υποχρεώσεων προς συνδεδεμένα μέρη, σε σύγκριση με την 31.12.2024, αποδίδεται σε συμψηφισμό υποχρέωσης ύψους €6,2 εκατ. προς τη θυγατρική εταιρία LAMDA ΕΡΓΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ S.M.S.A., ο οποίος πραγματοποιήθηκε με ισόποση μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου κατόπιν ακύρωσης μετοχών της θυγατρικής. Αντίστοιχα, η απαίτηση από μερίσματα συνδεδεμένων μερών την 31.12.2024, περιλάμβανε απαίτηση από την θυγατρική εταιρία LAMDA MALLS A.E., η οποία εισπράχθηκε τον Μάρτιο 2025.

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

iv) Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις (σημείωση [10](#))

Υπόλοιπο έναρξης

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Δάνεια που δόθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου	27.028	23	232.596	234.815
Δάνεια που δόθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου	3.218	26.954	-	13.550
Παρακράτηση φόρου τόκων	-	-	-	-
Αποπληρωμή δανείου	-	-	-	(15.450)
Απομείωση δανείου και τόκων	-	(23)	(247)	(1.005)
Τόκος που χρεώθηκε	908	74	7.450	18.667
Τόκος που εισπράχθηκε	-	-	-	(17.981)
Υπόλοιπο λήξης	31.154	27.028	239.799	232.596

Σε επίπεδο Εταιρίας, τα δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις αφορούν σε δάνεια κεφαλαίου πλέον τόκων συνολικού ύψους €264,0 εκατ., απομειωμένων κατά €24,2 εκατ., που έχει χορηγήσει η μητρική εταιρία στις

θυγατρικές της HELLINIKON GLOBAL I S.A., LAMDA DEVELOPMENT SOFIA EOOD, ROBIES SERVICES LTD και LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO DOO.

Η LAMDA Development S.A. παρέχει εταιρικές εγγυήσεις (σημείωση [14](#)) στα πλαίσια τραπεζικών δανειακών συμβάσεων θυγατρικών της.

ν) Δάνεια από συνδεδεμένες επιχειρήσεις (σημείωση 14)	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης	-	-	-	2.601
Δάνεια που εξοφλήθηκαν	-	-	-	(2.600)
Τόκος που εξοφλήθηκε	-	-	-	(87)
Τόκος που χρεώθηκε	-	-	-	86
Υπόλοιπο λήξης	-	-	-	-

Σε επίπεδο Εταιρίας, τα δάνεια από συνδεδεμένες επιχειρήσεις αφορούσαν σε δάνειο ονομαστικού κεφαλαίου ύψους €2,6 εκατ., το οποίο είχε χορηγηθεί στην Εταιρία από τη θυγατρική εταιρία LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A. Εντός του 2024 η Εταιρία προχώρησε σε πλήρη αποπληρωμή του δανείου, καθώς και τον πληρωτέων τόκων.

νι) Δάνεια σε διευθυντικά στελέχη (σημείωση 10)	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης	2.876	3.207	2.424	3.103
Αποπληρωμές δανείων	(215)	(503)	(215)	(503)
Ενδοομιλικές μεταφορές	-	-	-	(342)
Τροποποιήσεις	(102)	-	(79)	-
Χρηματοοικονομικό έσοδο που αναγνωρίστηκε	35	172	26	166
Υπόλοιπο λήξης	2.594	2.876	2.156	2.424

Επιπλέον των ανωτέρω συναλλαγών, στο πλαίσιο της εκμετάλλευσης του Ακινήτου στο Ελληνικό η θυγατρική ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. έχει συνάψει συμβάσεις πώλησης οικιστικών ακινήτων με συνδεδεμένα μέρη ως παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ			
	Τμήμα συμβολαίων 01.01.2025 έως 30.06.2025	Τμήμα συμβολαίων 01.01.2024 έως 31.12.2024	Εισπράξεις 01.01.2025 έως 30.06.2025	Εισπράξεις 01.01.2024 έως 31.12.2024
<i>Ποσά σε € χιλ.</i>				
-Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου	3.769	5.691	6.695	4.900
-Μέτοχοι ή/και μέλη οικογενειών αυτών που ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία/Όμιλο	1.138	4.417	4.394	5.840
	4.907	10.108	11.088	10.740

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

28. Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή

Ο υπολογισμός των βασικών και απομειωμένων κερδών / (ζημιών) ανά μετοχή έχει ως εξής:

Τα βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (ΚΑΜ) υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη / (ζημιές) της περιόδου που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, λαμβάνοντας υπόψη τον μέσο όρο των κοινών μετοχών που αποκτήθηκαν από τον Όμιλο ως ίδιες μετοχές.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Κέρδη/(ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	127.937	(18.733)	(16.159)	1.314
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία έναρξης περιόδου	174.560.646	173.647.366	174.560.646	173.647.366
Μείον: Μέσος σταθμικός αριθμός ιδίων μετοχών από μεταβολές περιόδου	1.528.412	248.999	1.528.412	248.999
Συνολικός μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου	173.032.234	173.398.367	173.032.234	173.398.367
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (ΚΑΜ) (σε ευρώ)	0,74	(0,11)	(0,09)	0,01

Τα απομειωμένα κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη / (ζημιές) της περιόδου που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με τον μέσο σταθμισμένο αριθμό των μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου προσαρμοσμένο για την επίδραση του μέσου όρου των δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών που εκκρεμούσαν κατά τη διάρκεια της περιόδου. Όσον αφορά τα προαναφερθέντα δικαιώματα, γίνεται υπολογισμός του αριθμού των μετοχών οι οποίες θα μπορούσαν να είχαν αποκτηθεί στην εύλογη αξία (οριζόμενη ως η μέση ετήσια χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρίας) με βάση την αξία των δικαιωμάτων συμμετοχής που σχετίζονται με τα υφιστάμενα προγράμματα δικαιωμάτων απόκτησης μετοχών. Ο αριθμός των μετοχών που προκύπτει από τον παραπάνω υπολογισμό συγκρίνεται με τον αριθμό των μετοχών που θα μπορούσαν να είχαν εκδοθεί σε περίπτωση άσκησης των δικαιωμάτων. Η διαφορά που προκύπτει προστίθεται στον παρονομαστή ως έκδοση κοινών μετοχών χωρίς αντάλλαγμα. Τέλος, καμία αναπροσαρμογή δεν γίνεται στα κέρδη / (ζημιές) (αριθμητής).

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024	01.01.2025 έως 30.06.2025	01.01.2024 έως 30.06.2024
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (για βασικά ΚΑΜ)	173.032.234	173.398.367	173.032.234	173.398.367
Επίδραση από ενδεχόμενη άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης (μέσος σταθμικός αριθμός περιόδου)	-	-	-	196.284
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (για απομειωμένα ΚΑΜ)	173.032.234	173.398.367	173.032.234	173.594.651
Απομειωμένα κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (ΚΑΜ) (σε ευρώ) ¹	0,74	(0,11)	(0,09)	0,01

¹ Στο Α' Εξάμηνο 2024 ο Όμιλος κατέγραψε ζημιές. Επομένως, η πιθανή επίδραση του μέσου σταθμικού όρου 196.284 μετοχών από ενδεχόμενη άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης, είναι μη μειωτική (antidilutive) και δεν συμπεριλήφθηκε στον υπολογισμό των απομειωμένων κερδών ανά μετοχή σύμφωνα με το ΔΛΠ 33.

29. Ίδιες μετοχές

Πρόγραμμα ιδίων μετοχών 24.06.2021-23.06.2023

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, κατά τη συνεδρίαση της 23.06.2021, ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών εντός χρονικού διαστήματος 24 μηνών, δηλαδή από 24.06.2021 έως 23.06.2023, μέχρι ποσοστού 10% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της, με ανώτατη τιμή αγοράς €14,00 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή αγοράς ίση με την ονομαστική αξία, ήτοι €0,30 ανά μετοχή και ανέθεσε στο Διοικητικό Συμβούλιο την υλοποίηση της εν λόγω απόφασης, σε περιπτώσεις που αυτό έκρινε απαραίτητο. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας κατά τη συνεδρίασή του στις 23.06.2021, αποφάσισε να προβεί η Εταιρία στην υλοποίηση της ως άνω απόφασης, κρίνοντας ότι αυτό εξυπηρετούσε τα συμφέροντα της. Το εν λόγω πρόγραμμα ολοκληρώθηκε στις 21.06.2023 και κατά το χρονικό διάστημα ισχύος του η Εταιρία απέκτησε συνολικά 2.482.335 ίδιες μετοχές, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 1,405% του μετοχικού της κεφαλαίου, με μέση τιμή κτήσης €6,63 ανά μετοχή, καταβάλλοντας συνολικά περίπου €16,4 εκατ.

Πρόγραμμα ιδίων μετοχών 21.06.2023-21.06.2025

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, κατά τη συνεδρίαση της 21.06.2023, ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών εντός χρονικού διαστήματος 24 μηνών, δηλαδή από 21.06.2023 έως 21.06.2025, μέχρι ποσοστού 10% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της, με ανώτατη τιμή αγοράς €14,00 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή αγοράς ίση με την ονομαστική αξία, ήτοι €0,30 ανά μετοχή και ανέθεσε στο Διοικητικό Συμβούλιο την υλοποίηση της εν λόγω απόφασης, σε περιπτώσεις που αυτό έκρινε απαραίτητο. Το εν λόγω πρόγραμμα ολοκληρώθηκε στις 21.06.2025 και κατά το χρονικό διάστημα ισχύος του η Εταιρία απέκτησε συνολικά 7.184.942 ίδιες μετοχές, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 4,07% του μετοχικού της κεφαλαίου, με μέση τιμή κτήσης €6,95 ανά μετοχή, καταβάλλοντας συνολικά περίπου €50,0 εκατ.

Πρόγραμμα ιδίων μετοχών 27.06.2025-26.06.2027

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, κατά τη συνεδρίαση της 26.06.2025, ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών εντός χρονικού διαστήματος 24 μηνών, δηλαδή από 27.06.2025 έως 26.06.2027, μέχρι ποσοστού 10% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της, με ανώτατη τιμή αγοράς €14,00 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή αγοράς ίση με την ονομαστική αξία, ήτοι €0,30 ανά μετοχή και ανέθεσε στο Διοικητικό Συμβούλιο την υλοποίηση της εν λόγω απόφασης, σε περιπτώσεις που αυτό θα κρίνει απαραίτητο. Στο πλαίσιο υλοποίησης του προγράμματος και μέχρι την 30.06.2025, η Εταιρία έχει προβεί σε αγορά 92.000 ιδίων μετοχών, με μέση τιμή κτήσης €6,29 ανά μετοχή.

Σύμφωνα με τα ως άνω, κατά το χρονικό διάστημα υλοποίησης των παραπάνω προγραμμάτων ιδίων μετοχών μέχρι και την 30.06.2025, η Εταιρία έχει αποκτήσει συνολικά 9.759.277 ίδιες μετοχές, με μέση τιμή κτήσης €6,86 ανά μετοχή.

Παράλληλα, τον Ιούνιο του 2024, αποφασίσθηκε η πώληση 3.534.734 ιδίων μετοχών της Εταιρίας, οι οποίες και αντιστοιχούν σε 2,0% του συνόλου των μετοχών της, στην εταιρία ZEPKO ENTERPRISES COMPANY LIMITED, συμφερόντων της οικογένεια του κ. Γεωργίου Προκοπίου. Η τιμή πώλησης ανήλθε σε €7,10 ανά μετοχή, ενώ το κόστος απόκτησης τους σε περίπου €6,683 ανά μετοχή. Το κέρδος της συναλλαγής, ήτοι ποσό €1.473 χιλ., καταχωρήθηκε απευθείας στα Κέρδη/(ζημιές) εις νέον της Εταιρίας και του Ομίλου. Η πώληση αυτή αποτελεί μέρος μιας ευρύτερης στρατηγικής συνεργασίας των δύο μερών, η οποία περιλαμβάνει την ανάπτυξη εκπαιδευτικού ιδρύματος με Διεθνές Πρόγραμμα Σπουδών και περαιτέρω αναπτύξεις για οικιστικούς και γραφειακούς χώρους εντός του έργου του Ελληνικού, συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης 86.000 τ.μ.

Επίσης, στο πλαίσιο του προγράμματος Performance Shares Plan της Εταιρίας, που εγκρίθηκε από Ετήσια Τακτική γενική Συνέλευση στις 21.06.2023, συγκεκριμένος αριθμός εργαζομένων του Ομίλου επιλέγει να εξασκεί το δικαίωμα του και να λαμβάνει μέρος των πρόσθετων αμοιβών βάσει επίτευξης στόχων (bonus) μέσω της δωρεάν διάθεσης ιδίων μετοχών της Εταιρίας. Συγκεκριμένα, το Δεκέμβριο του 2023 εξασκήθηκαν δικαιώματα που αφορούσαν το bonus του έτους 2022 για 602.785 μετοχές με το μέσο κόστος κτήσης αυτών να ανέρχεται σε €7,0 ανά μετοχή και το Δεκέμβριο του 2024 εξασκήθηκαν δικαιώματα που αφορούσαν το bonus του έτους 2023 για 693.764 μετοχές με το μέσο κόστος κτήσης αυτών να ανέρχεται σε €6,8 ανά μετοχή.

Λαμβάνοντας υπόψη όλες τις ανωτέρω συνολικές συναλλαγές, ο συνολικός αριθμός ιδίων μετοχών που κατείχε η Εταιρία στις 30.06.2025 ανέρχεται σε 4.927.994 ίδιες μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 2,788% του συνολικού αριθμού των κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας.

	Αριθμός μετοχών	Ίδιες μετοχές (σε € χιλ.)
1 Ιανουαρίου 2024	3.089.349	(20.550)
Αγορά ιδίων μετοχών	3.315.218	(23.768)
Πώληση ιδίων μετοχών	(3.534.734)	23.624
Μεταφορά σε κέρδη εις νέον λόγω πώλησης ιδίων μετοχών	-	55
Δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών σε εργαζομένους	(693.764)	4.720
Μεταφορά σε κέρδη εις νέον λόγω διάθεσης ιδίων μετοχών	-	12
31 Δεκεμβρίου 2024	2.176.069	(15.907)
Αγορά ιδίων μετοχών	2.751.925	(18.522)
30 Ιουνίου 2025	4.927.994	(34.429)

Πρόγραμμα Restricted Stock Units 2023

Με τις Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των Μετόχων της Εταιρίας, που πραγματοποιήθηκαν στις 21 Ιουνίου 2023 και 26 Ιουνίου 2025, έχει εγκριθεί η θέσπιση και εφαρμογή Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών (Restricted Stock Units – RSUs) και αφορά τη διάθεση και τη δυνατότητα απόκτησης δωρεάν μετοχών της Εταιρίας από το προσωπικό της Εταιρίας καθώς και το προσωπικό των συνδεδεμένων με αυτήν εταιριών κατά την έννοια του άρθρου 32 του Νόμου 4308/2014 (εφεξής το Πρόγραμμα RSUs). Σύμφωνα με το Πρόγραμμα RSUs επιτρέπεται να διατεθούν δωρεάν κοινές, ονομαστικές, μετοχές οι οποίες έχουν ήδη αποκτηθεί ή θα αποκτηθούν από την Εταιρία, κατ'εφαρμογή των σχετικών αποφάσεων των γενικών συνελεύσεων των μετόχων περί αγοράς ιδίων μετοχών (εφεξής οι «Μετοχές»), ο αριθμός των οποίων δεν θα ξεπερνά τις 8.250.000 Μετοχές, που συνολικά αντιστοιχούν κατά την αρχική ημερομηνία έγκρισης της θέσπισης του Προγράμματος από τη Γενική Συνέλευση, ήτοι κατά την 21.06.2023, σε ποσοστό περίπου 4,7% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Σκοπός του Προγράμματος είναι να παρασχεθούν κίνητρα με στόχο την προσέλκυση ικανών στελεχών, στην συνεχώς αυξανόμενη ανταγωνιστική αγορά αλλά και στην επιβράβευση του προσωπικού της Εταιρίας και του Ομίλου για τη συμβολή της στην επίτευξη των στόχων, την ενίσχυση της αφοσίωσης και εμπιστοσύνης της προκειμένου να επιτευχθεί υψηλός βαθμός μακροχρόνιας διατήρησης της εργασιακής σχέσης με τρόπο που παράλληλα θα λαμβάνει υπόψη του την αποτροπή αύξησης του κόστους για την Εταιρία.

Λεπτομερής αναφορά επί του Προγράμματος RSUs γίνεται στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας www.lamdadev.com και στην ετήσια οικονομική έκθεση 2024.

Τον Νοέμβριο 2023 διατέθηκαν στους δικαιούχους δικαιώματα που αντιστοιχούν σε 4.151.000 Θεωρητικές Μετοχές («Θεωρητικές Μετοχές 2023»), ενώ εντός του 2024 ακυρώθηκαν 248.000 Θεωρητικές Μετοχές 2023 λόγω αποχώρησης δικαιούχων από τον Όμιλο πριν των ημερομηνιών άσκησης/ωρίμανσης. Επίσης, τον Δεκέμβριο 2024 διατέθηκαν στους δικαιούχους επιπλέον δικαιώματα που αντιστοιχούν σε 1.594.000 Θεωρητικές Μετοχές («Θεωρητικές Μετοχές 2024»). Η εκτιμώμενη τιμή αποτίμησης της εύλογης αξίας των Θεωρητικών Μετοχών 2023 που παραχωρήθηκαν κατά τη διάρκεια του 2023 ήταν €3,54 ανά θεωρητική μετοχή, ενώ η οριστική (μετά την ετήσια τακτική γενική συνέλευση της Εταιρίας στις 26 Ιουνίου 2025) εκτιμώμενη τιμή αποτίμησης της εύλογης αξίας των Θεωρητικών Μετοχών 2024 που παραχωρήθηκαν κατά τη διάρκεια του 2024 ήταν €1,83 ανά θεωρητική μετοχή.

Η εύλογη αξία κατά την ημερομηνία χορήγησης καθορίζεται ανεξάρτητα, με τη χρήση του μοντέλου: "Binomial options pricing model" που περιλαμβάνει Monte Carlo simulation λαμβάνοντας υπόψη την τιμή άσκησης, τη διάρκεια του δικαιώματος, τον αντίκτυπο της απομείωσης κερδών ανά μετοχή (όπου είναι σημαντικό), την ημερομηνία αγοράς της μετοχής και την αναμενόμενη μεταβλητότητα των τιμών της μετοχής, την αναμενόμενη απόδοση των μερισμάτων, το επιτόκιο χωρίς κίνδυνο για τη διάρκεια του δικαιώματος και τις αντιστοιχίες και τις διακυμάνσεις των εταιριών του Ομίλου.

Οι παραδοχές του μοντέλου αποτίμησης περιλαμβάνουν:

I) Θεωρητικές Μετοχές 2023

- α) τιμή άσκησης: €5,95
- β) ημερομηνία παραχώρησης: 23 Νοεμβρίου 2023
- γ) ημερομηνία λήξης: 7 Απριλίου 2029
- δ) τιμή μετοχής κατά την ημερομηνία παραχώρησης: € 6,68
- ε) αναμενόμενη μεταβλητότητα της τιμής των μετοχών της Εταιρίας: 30,0%-34,0%
- στ) αναμενόμενη απόδοση μερίσματος: 0%
- ζ) επιτόκιο χωρίς κίνδυνο: 2,99%.

II) Θεωρητικές Μετοχές 2024

- α) τιμή άσκησης: €5,95
- β) ημερομηνία παραχώρησης: 26 Ιουνίου 2025¹
- γ) ημερομηνία λήξης: 7 Απριλίου 2029
- δ) τιμή μετοχής κατά την ημερομηνία παραχώρησης: € 6,31
- ε) αναμενόμενη μεταβλητότητα της τιμής των μετοχών της Εταιρίας: 22,0%-28,0%
- στ) αναμενόμενη απόδοση μερίσματος: 0%
- ζ) επιτόκιο χωρίς κίνδυνο: 2,01%.

¹ Στις 20 Δεκεμβρίου 2024 διατέθηκαν στους δικαιούχους τα δικαιώματα που αφορούν στις Θεωρητικές Μετοχές 2024, τα οποία συμπεριλαμβάνουν συγκεκριμένους στόχους (KPIs - non-market performance conditions) που πρέπει να επιτύχουν οι δικαιούχοι. Η προσθήκη των ανωτέρω KPIs στο Πρόγραμμα RSUs τέθηκε υπό την έγκριση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης της Εταιρίας στις 26 Ιουνίου 2025. Η οριστική αποτίμηση διενεργήθηκε στην τελική ημερομηνία παραχώρησης (26 Ιουνίου 2025) μετά τη σχετική έγκριση από την γενική συνέλευση της Εταιρίας.

Η αναμενόμενη μεταβλητότητα των τιμών βασίζεται στην ιστορική μεταβλητότητα (βάσει της εναπομένουσας διάρκειας ζωής των δικαιωμάτων), προσαρμοσμένη για τυχόν αναμενόμενες μελλοντικές μεταβολές, λόγω διαθέσιμων στο κοινό πληροφοριών.

Η συνολική εύλογη αξία των διατεθέντων δικαιωμάτων, που αποτιμήθηκε με το "Binomial options pricing model", ανήλθε σε €16,6 εκατ. (31.12.2024: €18,4 εκατ.), εκ των οποίων ποσό ύψους €2.679 χιλ. (Α' εξάμηνο 2024: €3.098 χιλ.) καταχωρήθηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Α' εξαμήνου 2025, με αντίστοιχη ισόποση αύξηση των αποθεματικών του Ομίλου απευθείας στην καθαρή θέση.

30. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου την 30.06.2025 ανερχόταν σε 780 άτομα και της Εταιρίας σε 132 άτομα. Κατά την 31.12.2024, ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ανερχόταν σε 772 άτομα και της Εταιρίας σε 128 άτομα.

Ο μέσος όρος απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου κατά το πρώτο εξάμηνο 2025 ανήλθε σε 780 άτομα, ενώ κατά την αντίστοιχη περυσινή περίοδο ανερχόταν σε 749 άτομα.

31. Συγκρίσιμα στοιχεία

Στα παρουσιαζόμενα στοιχεία της προηγούμενης περιόδου έγιναν περιορισμένου μεγέθους αναμορφώσεις/ αναταξινομήσεις για λόγους συγκρισιμότητας, χωρίς σημαντική επίδραση στα ίδια κεφάλαια, στις πωλήσεις και στα αποτελέσματα μετά από φόρους της προηγούμενης περιόδου του Ομίλου και της Εταιρίας.

Ο Όμιλος αποφάσισε, αρχής γενομένης από την ετήσια οικονομική έκθεση 2024, να υιοθετήσει ένα νέο τρόπο παρουσίασης των κονδυλίων εξόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, ο οποίος αποτυπώνει πιο αντιπροσωπευτικά την παρούσα εικόνα των δραστηριοτήτων του, υπό το πρίσμα της ωρίμανσης του έργου στο Ελληνικό. Για σκοπούς συγκρισιμότητας των παρόντων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έχουν πραγματοποιηθεί σχετικές ανακατανομές για την αντίστοιχη περίοδο 2024, ενώ παράλληλα έχουν εμπλουτισθεί σχετικές σημειώσεις της Κατάστασης Αποτελεσμάτων. Παρακάτω παρουσιάζεται η αναθεωρημένη κατάσταση αποτελεσμάτων σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρίας για το Α' εξάμηνο 2024:

	ΟΜΙΛΟΣ		
	01.01.2024 έως 30.06.2024 (Αρχική δημοσίευση)	Αναταξινομήσεις	01.01.2024 Έως 30.06.2024 (Αναθεωρημένο)
<i>Ποσά σε € χιλ.</i>			
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(7.474)	(2.426)	(9.900)
Έξοδα σχετιζόμενα με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό	(49.261)	49.261	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(11.696)	(14.654)	(26.350)
Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)	(11.433)	(32.181)	(43.614)
Σύνολο	(79.864)	-	(79.864)

	ΕΤΑΙΡΙΑ		
	01.01.2024 έως 30.06.2024 (Αρχική δημοσίευση)	Αναταξινομήσεις	01.01.2024 Έως 30.06.2024 (Αναθεωρημένο)
<i>Ποσά σε € χιλ.</i>			
Έξοδα σχετιζόμενα με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό	(5.842)	5.842	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(7.140)	(4.746)	(11.886)
Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)	(5.351)	(1.096)	(6.447)
Σύνολο	(18.333)	-	(18.333)

32. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Στις 15.07.2025 η LAMDA Development S.A. (η Εταιρία ή η Εκδότρια) ανακοίνωσε, σύμφωνα με τους όρους του ΚΟΔ (Πράσινο Ομόλογο) και σε συνέχεια των από 12.06.2025 και 02.07.2025 ανακοινώσεων της Εταιρίας σχετικά με την άσκηση δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών, ότι η διαδικασία πρόωρης αποπληρωμής ολοκληρώθηκε επιτυχώς την 14η Ιουλίου 2025, με την καταβολή προς τους δικαιούχους:

- i. του μικτού ποσού των οφειλόμενων τόκων για την έκτη Περίοδο Εκτοκισμού,
- ii. του συνόλου της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών, και
- iii. πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσο με 1,0% επί της ονομαστικής αξίας εκάστης εξοφλούμενης Ομολογίας,

όπως έκαστο ποσό υπολογίσθηκε σύμφωνα με τους όρους του ΚΟΔ και αναλυτικά αναγράφεται στην από 02 Ιουλίου 2025 ανακοίνωση της Εταιρίας. Με την ολοκλήρωση της ως άνω πλήρους και ολοσχερούς εξόφλησης των Ομολογιών, το Χρέος (Πράσινο Ομόλογο) έχει πλήρως αποπληρωθεί και οι Ομολογίες διαγράφηκαν, σύμφωνα με τον όρο 9.4 του Προγράμματος του ΚΟΔ.

Τον Αύγουστο 2025, η θυγατρική LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. ολοκλήρωσε τη διαδικασία ανάθεσης των εργασιών κατασκευής οικοδομικού σκελετού του The Ellinikon Mall στην κατασκευαστική εταιρία ΤΕΡΝΑ Α.Ε. Το The Ellinikon Mall που φέρει την υπογραφή του διεθνώς αναγνωρισμένου αρχιτεκτονικού γραφείου AEDAS, διαθέτει συνολική εκμισθώσιμη επιφάνεια 100.000 τ.μ. και αναπτύσσεται εντός του ευρύτερου έργου του Ελληνικού. Πρόκειται για τον μεγαλύτερο και πιο σύγχρονο εμπορικό προορισμό στην Ελλάδα και έναν από τους σημαντικότερους στη Νότια Ευρώπη.

Τον Αύγουστο 2025, η Εταιρία ανακοίνωσε πως με βάση τη γνωστοποίηση μεταβολών σημαντικών συμμετοχών του Ν. 3556/2007 που υπέβαλε στην Εταιρία στις 4 Αυγούστου 2025 (α) το νομικό πρόσωπο Rackham Trust Company S.A., καθώς και (β) τα φυσικά πρόσωπα Ελένη Κάτσου και Βασίλης Κάτσος, η άμεση συμμετοχή της εταιρίας Voxcove Holdings Ltd στην Εταιρία μειώθηκε, την 1 Αυγούστου 2025, από 6,74% σε 0% επί του συνολικού αριθμού μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας αντίστοιχα.

α) Το νομικό πρόσωπο Rackham Trust Company S.A., υπό την ιδιότητά του ως καταπιστευματοδόχου (trustee) του Folloe Trust, ελέγχει έμμεσα, μέσω του νομικού προσώπου Olympia Group Ltd, και από κοινού με το νομικό πρόσωπο VNK Capital Ltd, την ως άνω πρότερη άμεση μέτοχο της Εταιρίας, Voxcove Holdings Limited.

β) Τα φυσικά πρόσωπα Ελένη Κάτσου και Βασίλης Κάτσος, υπό την ιδιότητά τους ως μετόχων της VNK Capital Ltd ελέγχουν έμμεσα και από κοινού με το νομικό πρόσωπο Olympia Group Ltd, την ως άνω πρότερη άμεση μέτοχο της Εταιρίας, Voxcove Holdings Limited.

Οι VNK Capital Ltd και Olympia Group Ltd και κατέχουν έκαστη το 50% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Voxcove Holdings Limited.

Τον Αύγουστο 2025, η Εταιρία ανακοίνωσε μετά από σχετική γνωστοποίηση που έλαβε, ότι η εταιρία με την επωνυμία «Consolidated Lamda Holdings S.A.» (CLH), προέβη την 1 Αυγούστου 2025 σε αγορά 1.767.367 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας, με μέση τιμή 6,15 ευρώ ανά μετοχή και συνολική αξία συναλλαγής 10.869.307,05 ευρώ.

Το συνολικό ποσοστό συμμετοχής της CLH στο μετοχικό κεφάλαιο και στο σύνολο των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας ανέρχεται σε 44,76% από 43,76%.

Η CLH είναι κατά την έννοια του άρθρου 3, παρ. 1 (26) του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014, νομικό πρόσωπο που έχει στενό δεσμό με τον κ. Emmanuel L. Bussetil, και την κα Ευγενία Παϊζη, μη Εκτελεστικά Μέλη Δ.Σ. της Εταιρίας.

Τον Αύγουστο 2025 η Εταιρία αποδέχθηκε δεσμευτική προσφορά από τον όμιλο ION, εταιρεία τεχνολογίας χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, για την απόκτηση γης προς ανάπτυξη ενός Διεθνούς Κέντρου Έρευνας & Καινοτομίας εντός του Έργου του Ελληνικού, όπου θα συστεγαστούν περίπου 2.000 επαγγελματίες από 44 χώρες. Το Κέντρο Έρευνας και Καινοτομίας, το οποίο θα αναπτυχθεί από τον όμιλο ION σε δύο διακριτές περιοχές του Ελληνικού και θα καλύπτει συνολική μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση περίπου 250χιλ. τ.μ., θα περιλαμβάνει τουλάχιστον 50 χιλ. τ.μ. χώρων γραφείων, ένα αμφιθέατρο 1.000 θέσεων σχεδιασμένο για διεθνείς εκδηλώσεις, καθώς και έως 200χιλ. τ.μ. οικιστικών αναπτύξεων για τη στέγαση των επαγγελματιών του ομίλου ION. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής που θα εισπράξει ο Όμιλος ανέρχεται σε €450 εκατ.. Το συνολικό μέγεθος της επένδυσης του ομίλου ION που σχετίζεται με το Κέντρο Έρευνας & Καινοτομίας εκτιμάται ότι θα υπερβεί το €1,5 δις κατά τη διάρκεια της ανάπτυξής του, η οποία προβλέπεται να ολοκληρωθεί έως το 2030. Επιπρόσθετα, ο όμιλος ION θα αποκτήσει ίδιες μετοχές που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 2% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, γεγονός που αντικατοπτρίζει την εμπιστοσύνη του ομίλου ION στο Ελληνικό. Η στρατηγική αυτή συνεργασία σηματοδοτεί την έναρξη της δημιουργίας του Επιχειρηματικού Κέντρου του Ελληνικού, το οποίο αποτελεί βασικό τμήμα του γενικού σχεδίου ανάπτυξης του έργου (masterplan), ενώ ταυτόχρονα τοποθετεί το The Ellinikon ως ευρωπαϊκό κόμβο τεχνητής νοημοσύνης και ψηφιακού μετασχηματισμού. Η συναλλαγή τελεί υπό την ολοκλήρωση του νομικού, τεχνικού και χρηματοοικονομικού

ελέγχου (due diligence), η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του Δ' τριμήνου 2025, καθώς και την οριστικοποίηση και υπογραφή των συμβατικών εγγράφων. Η ΙΟΝ παρέχει λογισμικό κρίσιμης σημασίας, δεδομένα και υπηρεσίες σε κορυφαία χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, κεντρικές τράπεζες, κυβερνήσεις και παγκόσμιες εταιρείες για την αυτοματοποίηση των κρίσιμων ροών εργασίας τους, τη βελτίωση της λήψης αποφάσεων και τη διαχείριση ρευστότητας και κινδύνων.

Μαρούσι, 17 Σεπτεμβρίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**

ΣΤΕΦΑΝΟΣ Α. ΚΟΤΣΩΛΗΣ
Α.Δ.Τ. Α00107213

ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 510661

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Χ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 109453

IV. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (ΚΟΔ) υπό το Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου για την περίοδο 12.07.2022 μέχρι την 30.06.2025 ποσού Ευρώ 230.000.000

Κατά τη συνεδρίαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς της 01.07.2022, ενεκρίθη το Ενημερωτικό Δελτίο της 01.07.2022 της Lamda Development S.A. («Εταιρία») για τη δημόσια προσφορά με καταβολή μετρητών και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών έως 230.000 κοινών ανωνύμων ομολογιών της, συνολικού ποσού 230.000.000 ευρώ. Μετά την ολοκλήρωση της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων, η ως άνω έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου (εφεξής «ΚΟΔ») καλύφθηκε πλήρως.

Η τιμή διάθεσης των Ομολογιών ορίστηκε σε 1.000 ευρώ εκάστη, ήτοι 100% της ονομαστικής αξίας της. Τα χαρακτηριστικά του εν λόγω δανείου είναι τα εξής: (α) Η απόδοση των ομολογιών είναι 4,70% και είναι σταθερή για όλη τη διάρκεια του δανείου, (β) Ο εκτοκισμός είναι εξαμηνιαίος, (γ) Η διάρκεια του δανείου είναι επτά (7) έτη και η αποπληρωμή του, θα υλοποιηθεί στο τέλος της περιόδου των επτά (7) ετών, και (δ) πληροί τα κριτήρια του Πλαισίου του Πράσινου Ομολόγου. Με την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς την 08.07.2022, και σύμφωνα με τα συγκεντρωτικά στοιχεία κατανομής που παρήχθησαν με τη χρήση του Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών (Η.ΒΙ.Π.) του Χρηματιστηρίου Αθηνών, διατέθηκαν συνολικά 230.000 άυλες κοινές ανώνυμες ομολογίες της Εταιρίας με ονομαστική αξία 1.000 ευρώ εκάστη και αντλήθηκαν κεφάλαια ύψους 230.000.000 ευρώ.

Η κατανομή των εκδοθεισών ομολογιών ήταν η εξής: 170.000 Ομολογίες (73,9%) επί του συνόλου των εκδοθεισών Ομολογιών κατανεμήθηκαν σε ιδιώτες Επενδυτές και 60.000 Ομολογίες (26,1%) επί του συνόλου των εκδοθεισών Ομολογιών κατανεμήθηκαν σε Ειδικούς Επενδυτές.

Η πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 12.07.2022. Περαιτέρω, οι εκδοθείσες διακόσιες τριάντα χιλιάδες (230.000) άυλες κοινές ανώνυμες ομολογίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη αγορά τίτλων σταθερού εισοδήματος του Χρηματιστηρίου Αθηνών με την από 13.07.2022 έγκριση εισαγωγής της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Κατόπιν των ανωτέρω, γνωστοποιείται ότι ποσό 223.269 χιλ. ευρώ, ήτοι ποσό 230.000 χιλ. ευρώ, που αντλήθηκε τοις μετρητοίς από την κάλυψη του ΚΟΔ από κατόχους δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής, μείον €6.731 χιλ. ευρώ που αφορά σε έξοδα έκδοσης όπως έχουν ενσωματωθεί και στην ενότητα 4.1.3 «Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου της 01.07.2022 της Εταιρίας, διατέθηκε μέχρι την 30.06.2025 ως ακολούθως:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου υπό το πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου € 230.000.000

(Ποσά σε χιλιάδες €)

Τρόπος Διαθέσεως Αντληθέντων Κεφαλαίων Βάσει Σκοπών Ενημερωτικού Δελτίου (ενότητα 4.1.2 "Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων" του Ενημερωτικού Δελτίου)	ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 12.07.2022 έως και 31.12.2022	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.01.2023 έως και 31.12.2023	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.01.2024 έως και 31.12.2024	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.01.2025 έως και 30.06.2025	Συνολικό Διατεθέν κεφάλαιο έως και 30.06.2025	ΑΔΙΑΘΕΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ κατά την 30.06.2025	Σημ.
i) Βιώσιμα κτίρια και βιώσιμοι αστικοί εξωτερικοί χώροι. Οι επενδύσεις αυτής της κατηγορίας αφορούν την ανάπτυξη και κατασκευή νέων κτιρίων ή την ενεργειακή αναβάθμιση των υφιστάμενων κτιρίων του Ομίλου (ήτοι εμπορικά κέντρα και μαρίνες ή/και υφιστάμενα κτίρια εντός του Μητροπολιτικού Πόλου), τα οποία έχουν ή θα αποκτήσουν διεθνείς πιστοποιήσεις βιωσιμότητας ή θα βελτιώσουν την ενεργειακή τους αποδοτικότητα, μειώνοντας τη ζήτηση πρωτογενούς ενέργειας ή/και την προσαρμογή τους σε συνθήκες που διαμορφώνονται λόγω του φαινομένου της κλιματικής αλλαγής, καθώς επίσης την ανάπτυξη βιώσιμων αστικών εξωτερικών χώρων που θα διασφαλίζουν τους φυσικούς πόρους και θα συμβάλλουν στην ανάσχεση της κλιματικής αλλαγής, σύμφωνα με τα κριτήρια του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου. Για τις επενδύσεις της εν λόγω κατηγορίας θα διατεθεί ποσό ύψους από €85 εκατ. έως €110 εκατ. των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων του ΚΟΔ.	85.000 έως 110.000	8.310	76.537	25.153		110.000	0	1
ii) Πράσινη ενέργεια. Οι επενδύσεις αυτής της κατηγορίας, οι οποίες θα χρηματοδοτηθούν μερικώς από τα κεφάλαια του ΚΟΔ, αφορούν στην αδειοδότηση, απόκτηση (όπως ενδεικτικά αγορά οικοπέδου, εξαγορά εταιρίας κ.λπ.), κατασκευή, ανάπτυξη και εγκατάσταση μονάδων παραγωγής και εγκαταστάσεων ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ή/και παραγωγής υδρογόνου και μονάδων αποθήκευσης ενέργειας (εγκαταστάσεις όπου αποθηκεύεται ενέργεια από ΑΠΕ ή υδρογόνο και επιστρέφεται αργότερα), για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών του Έργου του Ελληνικού αλλά και των υπολοίπων ακινήτων του Ομίλου (εμπορικά κέντρα, μαρίνες). Οι επιλέξιμες ΑΠΕ θα περιλαμβάνουν ενδεικτικά την ηλιακή, την αιολική, τη γεωθερμική και την υδροηλεκτρική ενέργεια, χωρίς να περιορίζονται σε αυτές. Για τις επενδύσεις της εν λόγω κατηγορίας θα διατεθεί ποσό ύψους από €65 εκατ. έως €85 εκατ. των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων του ΚΟΔ.	65.000 έως 85.000	10.000	-4.886	1.762	3.924	10.800	54.200 έως 74.200	2
iii) Έξυπνη πόλη. Οι επενδύσεις αυτής της κατηγορίας αφορούν την απόκτηση, κατασκευή, ανάπτυξη και εγκατάσταση έξυπνων συστημάτων στο Έργο του Ελληνικού με στόχο τη μείωση της κατανάλωσης και την εξοικονόμηση ενέργειας, τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και τη βιώσιμη χρήση και προστασία των υδατικών πόρων. Οι επενδύσεις, οι οποίες θα χρηματοδοτηθούν μερικώς από τα κεφάλαια του ΚΟΔ, ενδεικτικά θα περιλαμβάνουν έξυπνα συστήματα ελέγχου και διαχείρισης ενέργειας, υδατικών πόρων, πρόληψης και ελέγχου ρύπανσης, βιώσιμων μεταφορών ή/και συστήματα που εξυπηρετούν σκοπούς κυκλικής οικονομίας. Για τις επενδύσεις της εν λόγω κατηγορίας θα διατεθεί ποσό ύψους από €45 εκατ. έως €60 εκατ. των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων του ΚΟΔ.	45.000 έως 60.000	0	1.660	0		1.660	43.340 έως 58.340	3
Δαπάνες έκδοσης	6.731	6.731				6.731	0	
Σύνολο	230.000	25.041	73.312	26.914	3.924	129.192	100.808	

Σημειώσεις:

1. A) Για την περίοδο από 12.07.2022 έως 31.12.2022, η Εταιρία κατέβαλε ποσό €41.847 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική εταιρία LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A.. Η τελευταία κατέβαλε ποσό €41.847 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική LAMDA RIVIERA S.M.S.A.. Η LAMDA RIVIERA S.M.S.A. διέθεσε ποσό €1.895 χιλ. για την ανάπτυξη του συγκροτήματος καταστημάτων Riviera Galleria το οποίο θα έχει διεθνή πιστοποίηση βιωσιμότητας LEED, καθώς και ποσό €39.952 χιλ. για την αγορά οικοπέδου από τη θυγατρική εταιρία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. επί του οποίου θα γίνει η ανάπτυξη του Riviera Galleria. Έως την 31.12.2023 η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. διέθεσε ποσό €39.952 χιλ. (12.07.2022-31.12.2022: €6.415 χιλ. και 01.01.2023-31.12.2023: €33.537 χιλ.) για την ανάπτυξη του ουρανοξύστη Riviera Tower ο οποίος θα έχει διεθνή πιστοποίηση βιωσιμότητας LEED Gold με την ολοκλήρωση της κατασκευής του.

B) Για την περίοδο από 01.01.2023 έως 31.12.2023, η Εταιρία κατέβαλε ποσό €43.000 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική εταιρία HELLINIKON GLOBAL I S.A.. Η τελευταία κατέβαλε ποσό €43.000 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.. Η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. διέθεσε ποσό €43.000 χιλ. για την ανάπτυξη του ουρανοξύστη Riviera Tower ο οποίος πληροί τα κριτήρια του Πλαισίου του Πράσινου Ομολόγου, στην κατηγορία «Βιώσιμα Κτίρια» καθώς θα φέρει διεθνή πιστοποίηση βιωσιμότητας LEED Gold με την ολοκλήρωση της κατασκευής του.

Γ) Για την περίοδο από 01.01.2023 έως 31.12.2023, η Εταιρία κατέβαλε ποσό €25.153 χιλ. προερχόμενο από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου και ποσό €147 χιλ. προερχόμενο από ίδια κεφάλαια μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (συνολικής αξίας €25.300 χιλ.) στη θυγατρική εταιρία LAMDA MALLS S.A.. Η τελευταία κατέβαλε ποσό €25.153 χιλ. προερχόμενο από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου και ποσό €147 χιλ. προερχόμενο από ίδια κεφάλαια μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (συνολικής αξίας €25.300 χιλ.) στη θυγατρική LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A., η οποία με τη σειρά της κατέβαλε ποσό €25.153 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A.. Το ανωτέρω ποσό θα διατεθεί για την ανάπτυξη του εμπορικού συγκροτήματος The Ellinikon Mall, το οποίο πληροί τα κριτήρια του Πλαισίου του Πράσινου Ομολόγου, στην κατηγορία «Βιώσιμα Κτίρια» καθώς θα φέρει διεθνή πιστοποίηση βιωσιμότητας LEED Gold με την ολοκλήρωση της κατασκευής του. Στην περίοδο 01.01-31.12.2024 διατέθηκε ποσό €25.153 χιλ. προς αυτό το σκοπό.

2. A) Για την περίοδο από 12.07.2022 έως 31.12.2022, η Εταιρία κατέβαλε ποσό €15.300 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική εταιρία LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A.. Η τελευταία κατέβαλε στην περίοδο 12.07.2022 έως 31.12.2022 ποσό €10.000 χιλ. μέσω κάλυψης Μετατρέψιμου Ομολογιακού δανείου, 3ετούς διάρκειας, που εξέδωσε η R Energy 1 Holding S.A. που δραστηριοποιείται στον τομέα των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας, ενώ τον Ιανουάριο 2023 κατέβαλε ποσό €5.114 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων σχετικών εξόδων ποσού €114 χιλ.) για την απόκτηση του 20% του μετοχικού κεφαλαίου της R Energy 1 Holding S.A.. Η επένδυση πληροί τα τεχνικά κριτήρια επιλεξιμότητας του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου που αφορούν στην κατηγορία «Πράσινη Ενέργεια», και συγκεκριμένα Παραγωγή Ηλεκτρικής Ενέργειας από Φωτοβολταϊκά και Αιολικά Πάρκα. Τον Δεκέμβριο 2023 η LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A. πώλησε στην εταιρία Γ. POKAS HOLDINGS Μ.Α.Ε. τις ανωτέρω επενδύσεις της στην R Energy 1 Holding S.A. (συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο και Μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο). Κατ' εφαρμογή των όρων του ΚΟΔ η LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A. προχώρησε σε μείωση μετοχικού κεφαλαίου με σκοπό την επιστροφή ποσού €10.186 χιλ. που αφορά στην αρχική επένδυση για το Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο (€10.000 χιλ.) και σε αδιάθετα κεφάλαια ποσού €186 χιλ.). Τα εν λόγω ποσά (€10.186 χιλ.) θα χρηματοδοτηθούν, όπως προβλέπεται από το ΚΟΔ, Πράσινες Επενδύσεις σε Πράσινη Ενέργεια μέχρι τα μέσα του 2026. Σύμφωνα με τα ανωτέρω η συνολική καθαρή διάθεση κεφαλαίων έως την 31.12.2023 για Πράσινη Ενέργεια ανήλθε σε €5.114 χιλ..

B) Για την περίοδο από 01.01.2024 έως 31.12.2024 η Εταιρία κατέβαλε ποσό €3.600 χιλ. προερχόμενο από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου και ποσό €5.000 χιλ. προερχόμενο από ίδια κεφάλαια μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (συνολικής αξίας €8.600 χιλ.) στη θυγατρική εταιρία LAMDA MALLS S.A.. Η τελευταία κατέβαλε ποσό €1.700 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική LAMDA DOMI S.M.S.A., ποσό €1.300 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική PYLAIA S.M.S.A., και ποσό €600 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.. Εντός του 2024 διατέθηκαν για την κατασκευή και εγκατάσταση συστημάτων ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (PV Panels) και συνοδών έργων υποδομής στα εμπορικά κέντρα Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens, από την LAMDA DOMI S.M.S.A. ποσό €42 χιλ., την

PYLAIA S.M.S.A. ποσό €46 χιλ. και την DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. ποσό €400 χιλ.. Εντός του Α' εξαμήνου 2025 διατέθηκαν για την κατασκευή και εγκατάσταση συστημάτων ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (PV Panels) και συνοδών έργων υποδομής στα εμπορικά κέντρα Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens, από την LAMDA DOMI S.M.S.A. ποσό €1.196 χιλ., την PYLAIA S.M.S.A. ποσό €812 χιλ. και την DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. ποσό €116 χιλ..

Γ) Για την περίοδο από 01.01.2024 έως 31.12.2024, η Εταιρία κατέβαλε ποσό €1.500 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική εταιρία LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A., η οποία με τη σειρά της κατέβαλε ποσό €1.500 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική εταιρία EVROWIND ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ S.M.S.A.. Η τελευταία χορήγησε ενδοομιλικό δάνειο στην θυγατρική εταιρία GREEN VOLT S.A. ποσού €1.500 χιλ., η οποία δραστηριοποιείται στον τομέα της παραγωγής αιολικής ενέργειας. Εντός του 2024 διατέθηκε από την GREEN VOLT S.A. ποσό €1.274 χιλ. για την ανάπτυξη αιολικών πάρκων. Για την περίοδο από 01.01.2025 έως 30.06.2025, η Εταιρία κατέβαλε ποσό €3.500 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική εταιρία LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A., η οποία με τη σειρά της κατέβαλε ποσό €3.500 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική εταιρία EVROWIND ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ S.M.S.A.. Η τελευταία χορήγησε ενδοομιλικό ομολογιακό δάνειο μετατρέψιμο σε μετοχές στην θυγατρική εταιρία GREEN VOLT S.A. ποσού €5.000 χιλ., η οποία αποπλήρωσε το ενδοομιλικό δάνειο ποσού €1.500 χιλ. που είχε λάβει το 2024. Εντός του Α' εξαμήνου 2025 διατέθηκε από την GREEN VOLT S.A. ποσό €1.800 χιλ. για την ανάπτυξη αιολικών πάρκων.

3. Για την περίοδο από 12.07.2022 έως 31.12.2023, η Εταιρία κατέβαλε ποσό €1.660 χιλ. προερχόμενο από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου μέσω συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της θυγατρικής εταιρίας LAMDA INNOVATIVE S.M.S.A.. Η τελευταία κατέβαλε στην περίοδο 01.01.2023 έως 31.12.2023 ποσό €1.160 χιλ. μέσω κάλυψης Μετατρέψιμου Ομολογιακού δανείου, διάρκειας έως την 31.12.2024, που εξέδωσε η Ariadne Maps GmbH που δραστηριοποιείται στον τομέα της τεχνολογίας crowd monitoring. Η Ariadne Maps GmbH πληροί τα τεχνικά κριτήρια επιλεξιμότητας του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου που αφορούν στην κατηγορία «Έξυπνες Πόλεις» και συγκεκριμένα στα Έξυπνα συστήματα ελέγχου και διαχείρισης ενέργειας και βιώσιμων μεταφορών. Επίσης, Η LAMDA INNOVATIVE S.M.S.A. κατέβαλε στην περίοδο 01.01.2023 έως 31.12.2023 ποσό €500 χιλ. μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της WINGS ICT Solutions Information and Communication Technologies S.A. ("WINGS") για την απόκτηση ποσοστού 3,7%. Η WINGS πληροί τα τεχνικά κριτήρια επιλεξιμότητας του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου που αφορούν στην κατηγορία «Έξυπνες Πόλεις» και συγκεκριμένα στα Έξυπνα συστήματα ελέγχου και διαχείρισης ενέργειας, χρήσης και διαχείρισης υδάτινων πόρων, πρόληψης και ελέγχου ρύπανσης, βιώσιμων μεταφορών.
4. Τα κεφάλαια που παρέμεναν αδιάθετα κατά την 30.06.2025 ποσού €100.808 χιλ. ήταν κατατεθειμένα σε τραπεζικούς λογαριασμούς όψεως της Εταιρίας και των θυγατρικών εταιριών LAMDA DOMI S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. και GREEN VOLT S.A. σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Ενημερωτικό Δελτίο.

Στις 15.07.2025 η LAMDA Development S.A. (η Εταιρία ή η Εκδότρια) ανακοίνωσε, σύμφωνα με τους όρους του ΚΟΔ και σε συνέχεια των από 12.06.2025 και 02.07.2025 ανακοινώσεων της Εταιρίας σχετικά με την άσκηση δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών, ότι η διαδικασία πρόωρης αποπληρωμής ολοκληρώθηκε επιτυχώς την 14η Ιουλίου 2025, με την καταβολή προς τους δικαιούχους:

- i. του μικτού ποσού των οφειλόμενων τόκων για την έκτη Περίοδο Εκτοκισμού,
- ii. του συνόλου της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών, και
- iii. πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσο με 1,0% επί της ονομαστικής αξίας εκάστης εξοφλούμενης Ομολογίας,

όπως έκαστο ποσό υπολογίσθηκε σύμφωνα με τους όρους του ΚΟΔ και αναλυτικά αναγράφεται στην από 02 Ιουλίου 2025 ανακοίνωση της Εταιρίας.

Με την ολοκλήρωση της ως άνω πλήρους και ολοσχερούς εξόφλησης των Ομολογιών, το Χρέος έχει πλήρως αποπληρωθεί και οι Ομολογίες θα διαγραφούν, σύμφωνα με τον όρο 9.4 του Προγράμματος του ΚΟΔ.



Shape the future
with confidence

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
Φαξ: 210 2886 905
ey.com

V. ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «LAMDA Development - Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας LAMDA Development - Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων της 30^{ης} Ιουνίου 2025 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαστικά μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.



Shape the future
with confidence

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με την ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα 17 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού
Α.Μ. ΣΟΕΛ 61391
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Α.Ε.
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25, ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία
Έδρα: Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι, 15125
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000