



## Οικονομικά Αποτελέσματα Εννεάμηνου 2023

### ΟΜΙΛΟΣ

**Αυξημένα κατά 121% έναντι του 2022 τα ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) στα €77εκ**

### ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ

**Νέο Ιστορικό Ρεκόρ Λειτουργικής Κερδοφορίας EBITDA προ αποτιμήσεων €62εκ<sup>1</sup> σε Εννεάμηνη Βάση, αυξημένη κατά 28% έναντι του 2022**

### ΜΑΡΙΝΕΣ

**Νέο Ιστορικό Ρεκόρ Λειτουργικής Κερδοφορίας EBITDA €14εκ σε Εννεάμηνη Βάση, αυξημένη κατά 7% έναντι του 2022**

### ΕΡΓΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

**Συνολικές Εισπράξεις<sup>2</sup> από Πωλήσεις Ακινήτων: €241εκ (€448εκ από την έναρξη του έργου)**

**Μηδενικός τραπεζικός δανεισμός για το έργο του Ελληνικού**

**Σύνολο Εσόδων το Εννεάμηνο 2023: €107εκ**

**Επιτάχυνση Ρυθμών Υλοποίησης Έργων Υποδομών και Οικιστικών Αναπτύξεων**

**Ολοκλήρωση θεμελίωσης του Riviera Tower με τη μεγαλύτερη, συνεχούς διάρκειας, σκυροδέτηση που έχει γίνει στην Ελλάδα**

<sup>1</sup> Περιλαμβάνει θετική συνεισφορά (€7,8εκ) του Designer Outlet Athens (ενοποίηση από 06.08.2022).

<sup>2</sup> Συνολικά ποσά από την έναρξη του έργου μέχρι και την 06.11.2023. Περιλαμβάνει (α) εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων μέσω συμβολαιογραφικής πράξης και (β) κατατεθειμένες προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση/μίσθωση ακινήτων. Δεν περιλαμβάνεται η ενδοομιλική συναλλαγή πώλησης οικοπέδων στη θυγατρική Ellinikon Malls (€187εκ).

<b>ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ</b>			
<i>(ποσά σε € εκ)</i>	<b>9Μ 2023</b>	<b>9Μ 2022</b>	<b>Δ(%)</b>
Retail EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων προ αποτιμήσεων & λοιπών αναπροσαρμογών)	61,6	48,1	+28%
Έργο Ελληνικού EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα προ αποτιμήσεων & λοιπών αναπροσαρμογών)	(22,4)	(36,2)	--
<b>Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων &amp; λοιπών αναπροσαρμογών</b>	<b>35,3</b>	<b>2,9</b>	<b>--</b>
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων & λοιπών ακινήτων <sup>3</sup>	19,9	21,3	-6%
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων Ελληνικού	21,8	10,5	+107%
<b>Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) Ομίλου</b>	<b>76,9</b>	<b>34,8</b>	<b>+121%</b>
<b>Καθαρά Αποτελέσματα (μετά από τόκους, φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας)</b>	<b>(6,1)</b>	<b>(55,2)</b>	<b>--</b>

<b>ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ</b>		
<i>(ποσά σε € εκ)</i>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Ελεύθερα Ταμειακά Διαθέσιμα	377	516
Δεσμευμένα Ταμειακά Διαθέσιμα	147	178
<b>Ταμειακά Διαθέσιμα</b>	<b>523</b>	<b>694</b>
<b>Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο</b>	<b>3.447</b>	<b>3.331</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>4.190</b>	<b>4.183</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>1.157</b>	<b>1.168</b>
<b>Δάνεια</b>	<b>1.183</b>	<b>1.163</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>3.032</b>	<b>3.016</b>

<b>ΚΑΘΑΡΗ ΑΞΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (NAV)</b>		
<i>(ποσά σε € εκ)</i>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV)<sup>4</sup> (€ εκ)</b>	<b>1.321</b>	<b>1.357</b>
<b>Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή)<sup>6</sup></b>	<b>7,61<sup>5</sup></b>	<b>7,78<sup>6</sup></b>

<sup>3</sup> Συμπεριλαμβάνονται προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων.

<sup>4</sup> Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV): Ίδια Κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας αναπροσαρμοσμένα με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας.

<sup>5</sup> Αναπροσαρμοσμένος συνολικός αριθμός μετοχών για τις 3.319.831 ίδιες μετοχές (1,88%) που κατείχε η Εταιρεία την 30.09.2023.

<sup>6</sup> Αναπροσαρμοσμένος συνολικός αριθμός μετοχών για τις 2.382.693 ίδιες μετοχές (1,35%) που κατείχε η Εταιρεία την 31.12.2022.

## ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Τα **συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά κέρδη (EBITDA)**, προ αποτιμήσεων του επενδυτικού χαρτοφυλακίου και λοιπών αναπροσαρμογών του Ομίλου για το Εννεάμηνο 2023 παρουσίασαν **κέρδη €35,3εκ** έναντι κερδών €2,9εκ το Εννεάμηνο 2022. Επισημαίνονται οι κυριότεροι παράγοντες που διαμόρφωσαν το αποτέλεσμα το 2023:

- **Εμπορικά Κέντρα:** ο συνεχιζόμενος ισχυρός ρυθμός αύξησης της λειτουργικής κερδοφορίας EBITDA οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από μισθώματα (14% σε συγκρίσιμη βάση έναντι του 2022 για τα 3 Εμπορικά Κέντρα) και των εσόδων στάθμευσης (21% σε συγκρίσιμη βάση έναντι του 2022 για τα 3 Εμπορικά Κέντρα λόγω της σημαντικής αύξησης της επισκεψιμότητας). Τα κέρδη €61,6εκ αποτελούν νέο ιστορικό ρεκόρ σε εννεάμηνη βάση (αύξηση 15% έναντι των κερδών €53,8εκ σε συγκρίσιμη βάση για τα 3 Εμπορικά Κέντρα το Εννεάμηνο 2022).
- **Designer Outlet Athens:** η θετική συνεισφορά με €7,8εκ κέρδη EBITDA για το Εννεάμηνο 2023 (κέρδη €1,3εκ το Εννεάμηνο 2022 για περίοδο 2 μηνών).
- **Μαρίνες Φλοίσβου και Αγ. Κοσμά (Ελληνικό):** η ενίσχυση της λειτουργικής κερδοφορίας EBITDA (συνολικά κέρδη €13,9εκ, αυξημένα 7% έναντι του Εννεαμήνου 2022), λόγω της αύξησης των ετήσιων (μόνιμων) συμβάσεων ελλιμενισμού, βάσει της νέας τιμολογιακής πολιτικής, οι οποίες εξακολουθούν να ανέρχονται στο 100% της συνολικής χωρητικότητας.
- **Έργο στο Ελληνικό:** η σημαντική αύξηση των εσόδων από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων, λόγω της προόδου των κατασκευαστικών εργασιών, είναι ο κύριος παράγοντας της αισθητής βελτίωσης των λειτουργικών αποτελεσμάτων EBITDA προ-αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (ζημιά €22,4εκ έναντι ζημιάς €36,2εκ το Εννεάμηνο 2022).

Το **ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)** του Ομίλου για το Εννεάμηνο 2023 εμφάνισε **κέρδη €76,9εκ** αυξημένα κατά 121% έναντι των κερδών €34,8εκ το Εννεάμηνο 2022). Τα εν λόγω αποτελέσματα περιλαμβάνουν τη θετική επίπτωση συνολικού ποσού €42εκ (έναντι θετικής επίπτωσης €32εκ το Εννεάμηνο 2022), βάσει εκτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές της αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων του Ομίλου την 30.06.2023 (Εμπορικών Κέντρων και λοιπών ακινήτων καθώς και των Επενδυτικών Ακινήτων που περιλαμβάνονται στο έργο του Ελληνικού).

Τα **ενοποιημένα καθαρά αποτελέσματα, μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας**, για το Εννεάμηνο 2023 παρουσίασαν **ζημιά €6,1εκ** έναντι ζημιάς €55,2εκ το Εννεάμηνο 2022. Επισημαίνεται ότι τα εν λόγω αποτελέσματα περιλαμβάνουν την επιβάρυνση σχετικά με χρηματοοικονομικά έξοδα που δεν έχουν επίπτωση στα ταμειακά διαθέσιμα και αφορούν

στη λογιστική αναγνώριση μελλοντικών υποχρεώσεων<sup>7</sup> σχετικά με το έργο στο Ελληνικό (αρνητική επίπτωση €32,8εκ το Εννεάμηνο 2023 έναντι €27,7εκ το Εννεάμηνο 2022).

### ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ

Τα κέρδη EBITDA των Εμπορικών Κέντρων (Retail EBITDA), συμπεριλαμβανομένου του Designer Outlet Athens (ενοποίηση από 06.08.2022 για περίπου 2 μήνες το Εννεάμηνο 2022), το Εννεάμηνο 2023 αυξήθηκαν 28% στα **€61,6εκ**, καταγράφοντας **νέο ιστορικό ρεκόρ λειτουργικής κερδοφορίας** σε εννεάμηνη βάση.

Νέο Ιστορικό Ρεκόρ Λειτουργικής Κερδοφορίας EBITDA (Εννεάμηνη βάση)			
(ποσά σε € εκ)	9Μ 2023	9Μ 2022	Δ(%)
The Mall Athens	23,0	19,3	+19%
Golden Hall	15,9	14,2	+12%
Mediterranean Cosmos	15,0	13,3	+13%
<b>3 Εμπορικά Κέντρα</b>	<b>53,8</b>	<b>46,8</b>	<b>+15%</b>
Designer Outlet Athens <sup>1</sup>	7,8	1,3	--
<b>Retail EBITDA</b>	<b>61,6</b>	<b>48,1</b>	<b>+28%</b>

1. Το Designer Outlet Athens ενοποιείται πλήρως από την 06.08.2022 (το Εννεάμηνο 2022 ενοποιήθηκε για περίοδο σχεδόν 2 μηνών)

Οι κύριοι παράγοντες της ενίσχυσης των κερδών EBITDA των 3 Εμπορικών Κέντρων είναι (α) η αύξηση των εσόδων από μισθώματα και (β) η αύξηση των εσόδων στάθμευσης. 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 1,5-2 ποσοστιαίες μονάδες.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΕΝΝΕΑΜΗΝΟ 2023		
	3 Εμπορικά Κέντρα	4 Εμπορικά Κέντρα
Μέση Πληρότητα Περιόδου	99%	98%
% μεταβολή έναντι 2022	3 Εμπορικά Κέντρα	4 Εμπορικά Κέντρα <sup>1</sup>
Συνολικός Κύκλος Εργασιών Καταστημάτων	+23%	+23%
Συνολικός αριθμών Επισκεπτών	+23%	+23%
Μέση Δαπάνη ανά Επισκέπτη	+0,3%	-0,4%

1. Τα στοιχεία για το Designer Outlet Athens αφορούν στο σύνολο της περιόδου. Το Designer Outlet Athens ενοποιείται από την 06.08.2022

<sup>7</sup> 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.

## ΕΡΓΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

Αναφορικά με τα οικονομικά αποτελέσματα του έργου του Ελληνικού το Ενεάμηνο 2023, ο κύριος παράγοντας της αισθητής βελτίωσης της λειτουργικής κερδοφορίας 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.

- Τα **συνολικά έσοδα** στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ανήλθαν σε **€106,8εκ** (€0,2εκ το 2022).
- Οι **συνολικές ταμειακές εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων** το Ενεάμηνο 2023 ανήλθαν σε **€241εκ**. Τα **αναβαλλόμενα έσοδα από πωλήσεις ακινήτων**, τα οποία αναμένεται να αναγνωριστούν σταδιακά στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, ανήλθαν την 30.09.2023 σε **€253εκ**.
- Τα **συνολικά μεικτά αποτελέσματα** (μετά την αφαίρεση του κόστους πωληθέντων ακινήτων) ανήλθαν σε **κέρδος €42,3εκ** (κέρδος €0,2εκ το 2022).
- Τα **συνολικά λειτουργικά έξοδα** ανήλθαν σε **€64,7εκ** (€36,4εκ το Ενεάμηνο 2022).
- Τα **λειτουργικά αποτελέσματα EBITDA** εμφάνισαν αισθητά περιορισμένη **ζημιά €22,4εκ** έναντι ζημιάς €36,2εκ το Ενεάμηνο 2022.
- Τα **λειτουργικά αποτελέσματα EBITDA, μετά τη θετική επίπτωση της επανεκτίμησης της αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων**, την 30.06.2023 από τον ανεξάρτητο εκτιμητή (κέρδος αποτίμησης €21,8εκ το Ενεάμηνο 2023 έναντι €10,5εκ το Ενεάμηνο 2022) ανήλθαν σε **οριακή ζημιά ύψους €0,6εκ** έναντι ζημιάς €25,7εκ το Ενεάμηνο 2022.
- Τα **καθαρά αποτελέσματα, μετά από φόρους**, παρουσίασαν αισθητά περιορισμένη **ζημιά €14,9εκ** έναντι ζημιάς €59,9εκ το Ενεάμηνο 2022. Τα εν λόγω αποτελέσματα επιβαρύνθηκαν από χρηματοοικονομικά έξοδα που δεν έχουν επίπτωση στα ταμειακά διαθέσιμα και αφορούν στη λογιστική αναγνώριση μελλοντικών υποχρεώσεων<sup>8</sup> ποσού €32,8εκ (έναντι €27,7εκ το Ενεάμηνο 2022).
- Η **συνολική αξία χαρτοφυλακίου (GAV)** του έργου στο Ελληνικό ανήλθε σε **€2δισ** αυξημένη κατά €45εκ έναντι της 31.12.2022, λόγω (α) της επανεκτίμησης της αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων την 30.06.2023 (θετική επίπτωση €22εκ) και (β) της αύξησης των κεφαλαιουχικών δαπανών (CAPEX) κατά €23εκ, μετά την αφαίρεση του κόστους πωληθέντων ακινήτων

<sup>8</sup> 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.

### ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

(μέχρι και τη δημοσίευση των Οικονομικών Αποτελεσμάτων)

#### ΕΡΓΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

Ταμειακές εισπράξεις <sup>1</sup> από πωλήσεις & μισθώσεις ακινήτων/οικοπέδων		
(ποσά σε € εκ)	Από την έναρξη του Έργου	9Μ 2023
Οικιστικές αναπτύξεις	384	187
Πωλήσεις/Μισθώσεις Οικοπέδων <sup>2</sup>	64	53
<b>Σύνολο</b>	<b>448</b>	<b>241</b>

1. Διαθέσιμα στοιχεία 06.11.2023. Περιλαμβάνει (α) εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων μέσω συμβολαιογραφικής πράξης και (β) κατατεθειμένες προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση/μίσθωση ακινήτων  
2. Δεν περιλαμβάνεται η ενδοομιλική συναλλαγή πώλησης οικοπέδων στη θυγατρική Ellinikon Malls (€187εκ)

#### Πρόοδος πωλήσεων Οικιστικών Αναπτύξεων

Ο παρακάτω πίνακας εμφανίζει τη σημαντική πρόοδο των πωλήσεων των οικιστικών αναπτύξεων που έχουν τεθεί μέχρι σήμερα στη διάθεση του αγοραστικού κοινού.

	Αριθμός Διαμερισμάτων/Οικοπέδων				Συνολική αξία πωλήσεων <sup>1</sup> (€εκ)
	Πωλήσεις & Προκ/βολές	Τελικό στάδιο	Διαθέσιμα στην αγορά	Σύνολο	
<b>Riviera Tower</b>	164	7	0	<b>171</b>	<b>625</b>
<b>The Cove Residences</b>	103	12	0	<b>115</b>	<b>279</b>
<b>The Cove Villas (Οικόπεδα)</b>	28	0	0	<b>28</b>	<b>214<sup>2</sup></b>
<b>Σύνολο Παράκτιο Μέτωπο</b>	<b>295</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>314</b>	<b>1.118</b>
<b>Park Rise (BIG)</b>	21	0	67	<b>88</b>	<b>147</b>

1. Συνολικά μεικτά έσοδα από την πώληση όλων των μονάδων (οικοπέδων/διαμερισμάτων) κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας (Φάση Α'), με την ολοκλήρωση των αγοραπωλησιών.  
2. Περιλαμβάνονται τα έσοδα διαχείρισης της κατασκευής από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ. Το κόστος κατασκευής αναλαμβάνεται από τους αγοραστές.

Τον Ιούλιο 2023 ξεκίνησε η προώθηση στο αγοραστικό κοινό 33 διαμερισμάτων στο **οικιστικό έργο Park Rise** που φέρει την υπογραφή του διάσημου αρχιτεκτονικού γραφείου Bjarke Ingels Group (BIG) και αφορά κτίριο ύψους 50μ. Μέχρι την 06.11.2023 είχαν ήδη κατατεθεί προκαταβολές πελατών για 21 διαμερίσματα, συνολικού ποσού περίπου €3εκ. Η υπογραφή των συμβολαιογραφικών πράξεων για την ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας αναμένεται να ξεκινήσει το Α' Τρίμηνο 2024 (κατά την οποία θα εισπράττεται 20% του συνολικού τιμήματος εκάστης, συμπεριλαμβανομένης και της τυχόν κατατεθειμένης προκαταβολής).

### Έργα Υποδομών και άλλες κατασκευαστικές εργασίες

Η Εταιρεία έχει επιταχύνει σημαντικά τους ρυθμούς υλοποίησης του στρατηγικού σχεδίου της για τα κτιριακά έργα αλλά και τα έργα υποδομών στο ακίνητο του Ελληνικού. Ενδεικτικά αναφέρονται:

- **Riviera Tower:** τον Οκτώβριο 2023 ολοκληρώθηκε η θεμελίωση του πύργου με τη μεγαλύτερη σκυροδέτηση, συνεχούς διάρκειας περισσότερων από 40 ωρών, που έχει γίνει ποτέ στην Ελλάδα. Σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα κατασκευής, ακολουθεί η σκυροδέτηση των υπογείων και της πλάκας δαπέδου ισογείου του πύργου, που θα είναι ορατή σε όλους από τη Λεωφ. Ποσειδώνος, έως το τέλος του 2023.
- **The Cove Residences (condos):** Έχουν ολοκληρωθεί οι αρχαιολογικές εργασίες στα οικόπεδα του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου και σε εξέλιξη βρίσκονται οι εργασίες της Εργολαβίας 1<sup>ης</sup> Φάσης από τους Αναδόχους ΕΘΝΟΚΑΤ και ΑΚΤΩΡ. Έχουν ολοκληρωθεί οι εκσκαφές σε 2 από τα 4 οικόπεδα ενώ είναι σε εξέλιξη οι εκσκαφές για τα άλλα 2 οικόπεδα. Αναμένεται να ξεκινήσει περί τα τέλη του 2023 η σκυροδέτηση της πλάκας ισογείου σε 2 από τα 4 οικόπεδα.
- **The Cove Villas:** έχουν εκδοθεί οι οικοδομικές άδειες για 3 οικόπεδα ενώ για επιπλέον 10 οικόπεδα είναι σε εξέλιξη η διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας. Περαιτέρω, έχουν ολοκληρωθεί σχεδόν όλες οι απαιτούμενες κατεδαφίσεις.
- **Vouliagmenis Mall:** τον Αύγουστο 2023 επιλέχθηκε η εταιρεία ΑΚΤΩΡ ως ανάδοχος για τις εκσκαφές και τις πρόδρομες κατασκευαστικές εργασίες. Οι εκσκαφές ξεκίνησαν στο τέλος Σεπτεμβρίου 2023.
- **Riviera Galleria:** τον Ιούνιο 2023 εκδόθηκε η οικοδομική άδεια. Περαιτέρω, έχουν ολοκληρωθεί όλες οι κατεδαφίσεις και είναι σε εξέλιξη η δημοπράτηση για την ανάθεση εργολάβου.
- **Κτιριακό συγκρότημα ΑΜΕΑ:** ολοκληρώθηκε η κατασκευή και παραδόθηκε το Σεπτέμβριο 2023 προς χρήση στα 4 σωματεία ΑΜΕΑ.
- **Υπογειοποίηση Λεωφ. Ποσειδώνος:** έχει ήδη ολοκληρωθεί περίπου 70% των εκσκαφών και 35% των σκυροδετήσεων.
- **Ρέμα Τραχώνων (αντιπλημμυρικά έργα):** έχει ήδη ολοκληρωθεί 65% των εκσκαφών.

**Εμπορικές αναπτύξεις – Πρόσδος εμπορικών μισθώσεων**

Υπογεγραμμένα/Συμφωνηθέντα Heads of Terms (HoT)	Vouliagmenis Mall	Riviera Galleria
% Συνολικής Μεικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας (GLA)	64%	46%
Διαθέσιμα στοιχεία την 06.11.2023		

Η υπογραφή των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας και για τις 2 εμπορικές αναπτύξεις αναμένεται να ξεκινήσει μέσα στο Α' Τρίμηνο 2024.

**Εταιρικός Μετασχηματισμός LAMDA MALLS**

Στο πλαίσιο του εν εξελίξει εταιρικού μετασχηματισμού, είναι σε εξέλιξη οι παρακάτω σημαντικές διαδικασίες/ενέργειες:

- Η ολοκλήρωση της εισφοράς των μετοχών των θυγατρικών εταιρειών (α) LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A., (β) Malls Management Services S.M.S.A. και (γ) The Mall Athens S.M.S.A. στο μετοχικό κεφάλαιο της LAMDA MALLS, η οποία βάσει του χρονοδιαγράμματος αναμένεται περί τα τέλη του 2023.
- Η ολοκλήρωση της μετατροπής της εταιρικής μορφής της θυγατρικής εταιρείας DESIGNER OUTLET ATHENS από ΕΠΕ σε ΑΕ, η οποία βάσει χρονοδιαγράμματος αναμένεται περί τα τέλη του 2023.

Οι Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για το Εννεάμηνο 2023 είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([www.lamdadev.com](http://www.lamdadev.com)) και σε αυτή του Χρηματιστηρίου Αθηνών ([www.athexgroup.gr](http://www.athexgroup.gr)).

**Ενημέρωση Επενδυτικού Κοινού για τα Οικονομικά Αποτελέσματα Εννεαμήνου 2023**

Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού (αναλυτών και επενδυτών) για τα οικονομικά αποτελέσματα Εννεαμήνου 2023 θα πραγματοποιηθεί μέσω τηλεδιάσκεψης την **Παρασκευή 24 Νοεμβρίου 2023 (16:00 ώρα Ελλάδος)**. Περισσότερες πληροφορίες θα βρείτε στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([www.lamdadev.com](http://www.lamdadev.com)).



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 30 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2023

LAMDA  
DEVELOPMENT

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>				
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>				
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.075.620	2.010.614	1.840	1.840
Αποθέματα	839.986	830.613	-	-
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	135.294	131.783	6.027	6.305
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	92.452	88.429	3.721	4.198
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	27.594	27.920	1.758	2.020
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	-	-	1.054.994	880.780
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	41.299	3.919	2.634	2.634
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	357	521	260	329
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	11.462	11.347	11.357	11.347
Λοιπές απαιτήσεις	14.914	21.842	5.036	4.690
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	14.906	10.267	-	-
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία	14.226	11.757	817	817
	<b>3.268.110</b>	<b>3.149.012</b>	<b>1.088.444</b>	<b>914.960</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>				
Αποθέματα	234.390	237.311	-	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	156.738	113.884	23.659	116.758
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	18.464	533	1.228	160
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	135.376	167.000	100.000	167.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	376.512	515.515	177.227	212.436
	<b>921.480</b>	<b>1.034.243</b>	<b>302.114</b>	<b>496.354</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>4.189.590</b>	<b>4.183.255</b>	<b>1.390.558</b>	<b>1.411.314</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>				
Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο	1.024.508	1.024.508	1.024.508	1.024.508
Ίδιες μετοχές	(22.344)	(15.848)	(22.344)	(15.848)
Λοιπά αποθεματικά	29.945	27.616	20.533	17.278
Κέρδη/(ζημιές) εις νέον	111.321	117.482	(288.344)	(251.484)
<b>Ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας</b>	<b>1.143.430</b>	<b>1.153.758</b>	<b>734.353</b>	<b>774.454</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	13.950	13.884	-	-
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>1.157.380</b>	<b>1.167.642</b>	<b>734.353</b>	<b>774.454</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>				
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Δάνεια	767.303	775.346	542.597	541.257
Υποχρεώσεις μισθώσεων	189.571	178.242	4.577	4.890
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	177.975	204.090	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	940	940	468	468
Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	441.547	507.354	-	-
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	363.763	354.656	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17.209	20.673	-	-
	<b>1.958.308</b>	<b>2.041.301</b>	<b>547.642</b>	<b>546.615</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Δάνεια	415.962	387.315	83.450	57.391
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.536	3.094	1.864	1.751
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	432.399	265.225	23.249	31.103
Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	173.614	121.260	-	-
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	-	163.872	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	46.391	33.546	-	-
	<b>1.073.902</b>	<b>974.312</b>	<b>108.563</b>	<b>90.245</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>3.032.210</b>	<b>3.015.613</b>	<b>656.205</b>	<b>636.860</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>	<b>4.189.590</b>	<b>4.183.255</b>	<b>1.390.558</b>	<b>1.411.314</b>

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 – ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΝΝΕΑΜΗΝΟ 2023

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 30.09.2023	01.01.2022 έως 30.09.2022	01.01.2023 έως 30.09.2023	01.01.2022 έως 30.09.2022
Πωλήσεις	205.851	83.061	10.653	22.396
Έσοδα από μερίσματα	135	123	180	8.204
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	41.966	31.930	-	-
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	(273)	(120)	-	-
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	79	-	-
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	(64.519)	(14)	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(11.249)	(8.776)	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό	(64.965)	(36.721)	(7.455)	(20.274)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(16.069)	(16.859)	(9.391)	(10.956)
Αποσβέσεις	(7.570)	(7.154)	(2.431)	(2.386)
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	-	(440)	(1.150)	(3.329)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από θυγατρικές	-	-	(933)	(551)
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	-	30	-	5
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	(13.610)	(17.558)	(5.874)	(6.680)
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>	<b>69.697</b>	<b>27.581</b>	<b>(16.401)</b>	<b>(13.571)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	11.732	4.757	6.452	3.311
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(95.467)	(66.765)	(26.843)	(18.416)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	(321)	67	-	-
<b>Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων</b>	<b>(14.359)</b>	<b>(34.360)</b>	<b>(36.792)</b>	<b>(28.676)</b>
Φόρος εισοδήματος	8.326	(13.610)	(68)	(189)
<b>Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου</b>	<b>(6.033)</b>	<b>(47.970)</b>	<b>(36.860)</b>	<b>(28.865)</b>
<b>Κατανεμημένα σε:</b>				
Μετόχους της μητρικής	(6.099)	(55.199)	(36.860)	(28.865)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	66	7.229	-	-
	<b>(6.033)</b>	<b>(47.970)</b>	<b>(36.860)</b>	<b>(28.865)</b>
<b>Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (€) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής</b>				
- Βασικά	(0,04)	(0,32)	(0,21)	(0,17)
- Μειωμένα	(0,04)	(0,32)	(0,21)	(0,17)
Μέσος Σταθμικός αριθμός μετοχών	174.047.949	174.905.075	174.047.949	174.905.075
Αναπροσαρμοσμένος Μέσος Σταθμικός αριθμός μετοχών	174.047.949	174.905.075	174.047.949	174.905.075

### ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3 – ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 30.09.2023	01.01.2022 έως 30.09.2022	01.01.2023 έως 30.09.2023	01.01.2022 έως 30.09.2022
<b>Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου</b>	<b>(6.033)</b>	<b>(47.970)</b>	<b>(36.860)</b>	<b>(28.865)</b>
<u>Προσαρμογές για:</u>				
Φόρο εισοδήματος	(8.326)	13.610	68	189
Αποσβέσεις	7.570	7.154	2.431	2.386
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	321	(67)	-	-
Έσοδα από μερίσματα	(135)	(123)	(180)	(8.204)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από θυγατρικές	-	-	933	551
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	-	440	1.150	3.329
Απομείωση απαιτήσεων	(9)	(122)	(30)	-
(Κέρδη)/Ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων / αποθεμάτων	-	(79)	-	-
(Κέρδη)/Ζημιές από πώληση/εξαγορά ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	-	(30)	-	(5)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	3.255	5.278	2.950	5.278
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(11.732)	(4.757)	(6.452)	(3.311)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	95.467	66.765	26.843	18.416
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	273	120	-	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(41.966)	(31.930)	-	-
	<b>38.685</b>	<b>8.289</b>	<b>(9.147)</b>	<b>(10.236)</b>
<b>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</b>				
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων	(32.252)	(26.794)	-	-
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	(35.280)	(69.686)	10.357	26.019
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	164.800	55.994	(7.772)	(2.012)
Αύξηση/(μείωση) προκαταβολών από συμβόλαια εσόδων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	(12.330)	27.246	-	-
	<b>84.938</b>	<b>(13.240)</b>	<b>2.585</b>	<b>24.007</b>
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	(21.770)	(736)	(324)	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>101.853</b>	<b>(5.687)</b>	<b>(6.886)</b>	<b>13.771</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	(30.948)	(46.243)	(21)	(223)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	(399)	(1.104)	(196)	(96)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	-	150	-	-
Μερίσματα/προμερίσματα εισπραχθέντα	-	123	3.773	30.957
Τόκοι που εισπράχθηκαν	4.023	118	3.279	-
Εισπράξεις από αποπληρωμή δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	-	-	80.000	-
Πληρωμές τιμήματος (εξαγοράς)/πώλησης συμμετοχών (Αγορά)/πώληση χρηματοοικονομικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(179.752)	(143.949)	-	858
(1.863)	(505)	-	-	
Ταμειακά διαθέσιμα συμμετοχών κατά την εξαγορά	-	4.070	-	-
(Αύξηση)/μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών	(12.960)	(229)	(175.719)	(189.770)
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	31.509	170.261	66.990	170.261
<b>Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(190.390)</b>	<b>(17.308)</b>	<b>(21.894)</b>	<b>11.987</b>

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3 – ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)**

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2022
	έως 30.09.2023	έως 30.09.2022	έως 30.09.2023	έως 30.09.2022
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Αγορά ιδίων μετοχών	(6.496)	(12.468)	(6.496)	(12.468)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(342)	(4.602)	-	-
Ανάληψη / (Αποπληρωμή) δανείων από συνδεδεμένα μέρη	-	36	-	36
Ανάληψη δανείων	30.000	713.475	30.000	237.975
Αποπληρωμή δανείων	(8.033)	(333.605)	-	-
Αποπληρωμή μισθωμάτων	(3.433)	(4.728)	(1.347)	(1.328)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	(54.811)	(28.608)	(28.376)	(15.976)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων	(7.178)	(6.429)	(210)	(234)
Έξοδα έκδοσης δανείων	(173)	(10.184)	-	(5.884)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>(50.466)</b>	<b>312.887</b>	<b>(6.429)</b>	<b>202.121</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>	<b>(139.003)</b>	<b>289.892</b>	<b>(35.209)</b>	<b>227.879</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	515.515	162.402	212.436	31.505
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης</b>	<b>376.512</b>	<b>452.294</b>	<b>177.227</b>	<b>259.384</b>

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4 – ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΟΜΙΛΟΥ**

<i>(ποσά σε € εκ)</i>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b><u>ΕΡΓΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ</u></b>		
Επενδυτικά Ακίνητα (Εμπορικές Αναπτύξεις, Γραφεία, Ξενοδοχεία, IRC)	912	874
Αποθέματα (Οικιστικές αναπτύξεις)	1.038	1.033
Λοιπά (ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα κ.α.)	47	44
<b>ΣΥΝΟΛΟ – ΕΡΓΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ</b>	<b>1.997</b>	<b>1.952</b>
<b><u>ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ</u></b>		
The Mall Athens	454	454
Golden Hall	279	272
Mediterranean Cosmos	196	191
Designer Outlet Athens	124	116
<b>ΣΥΝΟΛΟ – ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ</b>	<b>1.053</b>	<b>1.033</b>
<b>ΛΟΙΠΑ (Μαρίνα Φλοίσβου, Γραφεία, Οικόπεδα κ.α.)</b>	<b>175</b>	<b>175</b>
<b>ΟΜΙΛΟΣ LAMDA DEVELOPMENT</b>	<b>3.225</b>	<b>3.159</b>

D E V E L O P M E N T

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5 – ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ»)**

### **Ορισμοί:**

- 1. Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου:** Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.
- 2. Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) έργου Ελληνικού:** Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων, που αφορούν το έργο του Ελληνικού, εξαιρουμένης της λειτουργίας της Μαρίνας Αγ. Κοσμά.
- 3. Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) εξαιρουμένου του έργου Ελληνικού:** Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου μείον Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) έργου Ελληνικού.
- 4. Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών:** Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος, τα κέρδη ή ζημίες από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, το αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων και λοιπών έκτακτων ανόργανων αποτιμήσεων και εξόδων, καθώς και λοιπές αναπροσαρμογές.
- 5. Συνολικά Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών έργου Ελληνικού:** Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος, τα κέρδη ή ζημίες από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, το αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων και λοιπών έκτακτων ανόργανων αποτιμήσεων και εξόδων, καθώς και λοιπές αναπροσαρμογές, που αφορούν το έργο του Ελληνικού, εξαιρουμένης της λειτουργίας της Μαρίνας Αγ. Κοσμά.
- 6. Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών εξαιρουμένου του έργου Ελληνικού:** Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών, μείον Συνολικά Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών έργου Ελληνικού.
- 7. Retail EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων προ αποτιμήσεων και λοιπών προσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών LOV S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.L.L.C., οι οποίες εκμεταλλεύονται τα εμπορικά κέντρα The Mall Athens, Mediterranean Cosmos, Golden Hall και Designer Outlet Athens αντίστοιχα.
- 8. Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV):** Ίδια Κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας αναπροσαρμοσμένα με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρίας.
- 9. 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.
- 10. 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.
- 11. Συνολικός Δανεισμός:** Δάνεια, πλέον Υποχρεώσεις Μισθώσεων, πλέον Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε..
- 12. Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός:** Συνολικός Δανεισμός, πλέον Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε..

- 13. Καθαρός Συνολικός Δανεισμός:** Συνολικός Δανεισμός, μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα με σκοπό αποπληρωμή της Υποχρέωσης τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε..
- 14. Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός:** Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός, μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης του Δανεισμού, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα με σκοπό αποπληρωμή της Υποχρέωσης τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε..
- 15. Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός / Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο**
- 16. Gearing Ratio:** Συνολικός Δανεισμός / (Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Συνολικού Δανεισμού)
- 17. Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού:** Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου που αφορούν το έργο Ελληνικού, εξαιρουμένης της λειτουργίας της Μαρίνας Αγ. Κοσμά.
- 18. Αναπροσαρμοσμένα Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής:** Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής, μείον Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού.

	30.09.2023	31.12.2022	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (€ χιλ.) (όπως προκύπτει από την εσωτερική πληροφόρηση του Ομίλου)	1.320.556	1.356.977	-2,7%
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή) <sup>9</sup>	7,61	7,78	-2,2%

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2023 έως 30.09.2023	01.01.2022 έως 30.09.2022	Μεταβολή
<b>Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών εξαιρουμένου του έργου Ελληνικού</b>	<b>57.664</b>	<b>39.107</b>	<b>+48%</b>
Συνολικά λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών έργου Ελληνικού	(22.411)	(36.224)	
<b>Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών</b>	<b>35.253</b>	<b>2.883</b>	
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων και λοιπών ακινήτων	20.181	21.395	
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων Ελληνικού	21.785	10.535	
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	(273)	(120)	
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις και επενδυτικών ακινήτων	-	109	
<b>Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου</b>	<b>76.946</b>	<b>34.802</b>	<b>+121%</b>

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2023 έως 30.09.2023	01.01.2022 έως 30.09.2022	Μεταβολή
<b>Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) εξαιρουμένου του έργου Ελληνικού</b>	<b>77.572</b>	<b>60.491</b>	
Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) έργου Ελληνικού	(626)	(25.689)	
<b>Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου</b>	<b>76.946</b>	<b>34.802</b>	
Αποσβέσεις	(7.570)	(7.154)	
Χρηματοοικονομικά έσοδα	11.732	4.757	
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(95.467)	(66.765)	
<b>Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων</b>	<b>(14.359)</b>	<b>(34.360)</b>	

<sup>9</sup> Αναπροσαρμοσμένος αριθμός μετοχών για τις 3.319.831 και 2.382.693 ίδιες μετοχές που κατείχε η Εταιρία την 30.09.2023 και 31.12.2022 αντίστοιχα.



Ποσά σε € χιλ.	01.01.2023 έως 30.09.2023	01.01.2022 έως 30.09.2022	Μεταβολή
The Mall Athens	22.957	19.326	+19%
Mediterranean Cosmos	14.973	13.269	+13%
Golden Hall	15.911	14.232	+12%
Designer Outlet Athens	7.752	1.266	
<b>Retail EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων προ αποτιμήσεων και λοιπών προσαρμογών)</b>	<b>61.593</b>	<b>48.093</b>	<b>+28%</b>

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2023 έως 30.09.2023	01.01.2022 έως 30.09.2022	Μεταβολή
<b>Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής</b>	<b>(6.099)</b>	<b>(55.199)</b>	
Μείον: Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού	(14.914)	(59.881)	
<b>Αναπροσαρμοσμένα Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής</b>	<b>8.815</b>	<b>4.682</b>	<b>+88%</b>

Ποσά σε € χιλ.	30.09.2023	31.12.2022
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.075.620	2.010.614
Αποθέματα	1.074.376	1.067.924
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	92.452	88.429
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	27.594	27.920
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	41.299	3.919
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	135.294	131.783
<b>Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο</b>	<b>3.446.635</b>	<b>3.330.589</b>

Ποσά σε € χιλ.	30.09.2023	31.12.2022
Δάνεια	1.183.265	1.162.661
Υποχρεώσεις μισθώσεων	195.107	181.336
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	363.763	518.528
<b>Συνολικός Δανεισμός</b>	<b>1.742.135</b>	<b>1.862.525</b>

Ποσά σε € χιλ.	30.09.2023	31.12.2022
Συνολικός Δανεισμός	1.742.135	1.862.525
Πλέον: Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	615.161	628.614
<b>Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός</b>	<b>2.357.296</b>	<b>2.491.139</b>

Ποσά σε € χιλ.	30.09.2023	31.12.2022
Συνολικός Δανεισμός	1.742.135	1.862.525
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(376.512)	(515.515)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων	(146.838)	(11.347)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα με σκοπό αποπληρωμή της Υποχρέωσης τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	-	(167.000)
<b>Καθαρός Συνολικός Δανεισμός</b>	<b>1.218.785</b>	<b>1.168.663</b>

Ποσά σε € χιλ.	30.09.2023	31.12.2022
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	2.357.296	2.491.139
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(376.512)	(515.515)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων	(146.838)	(11.347)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα με σκοπό αποπληρωμή της Υποχρέωσης τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	--	(167.000)
<b>Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός</b>	<b>1.833.946</b>	<b>1.797.277</b>

Ποσά σε € χιλ.	30.09.2023	31.12.2022
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	3.446.635	3.330.589
Συνολικός Δανεισμός	1.742.135	1.862.525
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.218.785	1.168.663
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	2.357.296	2.491.139
Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.833.946	1.797.277

Χρηματοοικονομικοί δείκτες Ομίλου	30.09.2023	31.12.2022
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	53,2%	54,0%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	60,1%	61,5%

LAMDA  
DEVELOPMENT