

LAMDA Development S.A.



ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1^Η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 30^Η ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2023

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ

ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (ΔΠΧΑ)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 30 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2023.....	2
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ)	2
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ)	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ)	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 2023	6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 2022	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ) 2023.....	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ) 2022.....	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ).....	10
ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ»)	12

Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο από 1
Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2023

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
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
	3.268.110	3.149.012	1.088.444	914.960
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
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
	921.480	1.034.243	302.114	496.354
Σύνολο ενεργητικού	4.189.590	4.183.255	1.390.558	1.411.314
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
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)
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας	1.143.430	1.153.758	734.353	774.454
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	13.950	13.884	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.157.380	1.167.642	734.353	774.454
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
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	-	-
	1.958.308	2.041.301	547.642	546.615
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
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	-	-
	1.073.902	974.312	108.563	90.245
Σύνολο υποχρεώσεων	3.032.210	3.015.613	656.205	636.860
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	4.189.590	4.183.255	1.390.558	1.411.314

Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική και Ενοποιημένη)

	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)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	69.697	27.581	(16.401)	(13.571)
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	-	-
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(14.359)	(34.360)	(36.792)	(28.676)
Φόρος εισοδήματος	8.326	(13.610)	(68)	(189)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	(6.033)	(47.970)	(36.860)	(28.865)
Κατανεμημένα σε:				
Μετόχους της μητρικής	(6.099)	(55.199)	(36.860)	(28.865)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	66	7.229	-	-
	(6.033)	(47.970)	(36.860)	(28.865)
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (€) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής				
- 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

Γ' Τρίμηνο

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.07.2023 έως 30.09.2023	01.07.2022 έως 30.09.2022	01.07.2023 έως 30.09.2023	01.07.2022 έως 30.09.2022
Πωλήσεις	69.596	29.968	2.904	9.961
Έσοδα από μερίσματα	135	-	180	8.081
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(2.924)	(45)	-	-
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	(12)	-	-	-
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	79	-	-
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	(27.449)	(14)	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(4.131)	(3.329)	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό	(18.955)	(17.608)	(1.872)	(9.781)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(5.623)	(6.003)	(3.475)	(3.783)
Αποσβέσεις	(2.462)	(2.423)	(815)	(801)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από θυγατρικές	-	-	(315)	-
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	(5.215)	(5.974)	(2.117)	(2.251)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	2.960	(5.349)	(5.510)	1.426
Χρηματοοικονομικά έσοδα	3.654	1.622	1.971	1.064
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(31.977)	(27.630)	(9.467)	(8.724)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	(87)	1	-	-
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(25.450)	(31.356)	(13.006)	(6.234)
Φόρος εισοδήματος	1.233	(1.295)	(22)	(30)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	(24.217)	(32.651)	(13.028)	(6.264)
Κατανεμημένα σε:				
Μετόχους της μητρικής	(24.517)	(33.007)	(13.028)	(6.264)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	300	356	-	-
	(24.217)	(32.651)	(13.028)	(6.264)
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (€) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής				
- Βασικά	(0,14)	(0,19)	(0,07)	(0,04)
- Μειωμένα	(0,14)	(0,19)	(0,07)	(0,04)
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

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική και Ενοποιημένη)

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
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	(6.033)	(47.970)	(36.860)	(28.865)
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	(948)	3.885	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(40)	(274)	-	-
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(988)	3.611	-	-
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές), μετά φόρων	-	-	-	-
Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	-	-	-	-
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	(988)	3.611	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	(7.021)	(44.359)	(36.860)	(28.865)
Κατανεμημένα σε:				
Μετόχους της μητρικής	(7.087)	(52.184)	(36.860)	(28.865)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	66	7.825	-	-
	(7.021)	(44.359)	(36.860)	(28.865)

Γ' Τρίμηνο

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.07.2023 έως 30.09.2023	01.07.2022 έως 30.09.2022	01.07.2023 έως 30.09.2023	01.07.2022 έως 30.09.2022
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	(24.217)	(32.651)	(13.028)	(6.264)
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	(597)	1.351	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(24)	(276)	-	-
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(621)	1.075	-	-
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές), μετά φόρων	-	-	-	-
Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	-	-	-	-
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	(621)	1.075	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	(24.838)	(31.576)	(13.028)	(6.264)
Κατανεμημένα σε:				
Μετόχους της μητρικής	(25.138)	(31.725)	(13.028)	(6.264)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	300	149	-	-
	(24.838)	(31.576)	(13.028)	(6.264)

Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2023

Ποσά σε € χιλ.	Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής				Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον			
ΟΜΙΛΟΣ							
1 Ιανουαρίου 2023	1.024.508	(15.848)	27.616	117.482	1.153.758	13.884	1.167.642
Συνολικά Εισοδήματα:							
(Ζημιές) / Κέρδη περιόδου	-	-	-	(6.099)	(6.099)	66	(6.033)
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:</u>							
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	(948)	-	(948)	-	(948)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(40)	-	(40)	-	(40)
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	-	-	(988)	-	(988)	-	(988)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	-	-	(988)	(6.099)	(7.087)	66	(7.021)
Συναλλαγές με μετόχους:							
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	62	(62)	-	-	-
Αγορά ιδίων μετοχών	-	(6.496)	-	-	(6.496)	-	(6.496)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	3.255	-	3.255	-	3.255
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	-	(6.496)	3.317	(62)	(3.241)	-	(3.241)
30 Σεπτεμβρίου 2023	1.024.508	(22.344)	29.945	111.321	1.143.430	13.950	1.157.380

Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2022

Ποσά σε € χιλ.	Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής				Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον			
ΟΜΙΛΟΣ							
1 Ιανουαρίου 2022	1.024.508	(3.729)	17.256	164.206	1.202.241	99.002	1.301.243
<u>Συνολικά Εισοδήματα:</u>							
(Ζημιές) / Κέρδη περιόδου	-	-	-	(55.199)	(55.199)	7.229	(47.970)
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:</u>							
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	3.289	-	3.289	596	3.885
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(274)	-	(274)	-	(274)
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	-	-	3.015	-	3.015	596	3.611
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	-	-	3.015	(55.199)	(52.184)	7.825	(44.359)
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>							
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	(195)	195	-	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	5	5
Αγορά ιδίων μετοχών	-	(12.119)	-	-	(12.119)	-	(12.119)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	5.278	-	5.278	-	5.278
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρική	-	-	-	(15.383)	(15.383)	(93.617)	(109.000)
Απόκτηση ελέγχου θυγατρικής	-	-	-	-	-	786	786
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	-	(12.119)	5.083	(15.188)	(22.224)	(92.826)	(115.050)
30 Σεπτεμβρίου 2022	1.024.508	(15.848)	25.354	93.819	1.127.833	14.001	1.141.834

Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) 2023

Ποσά σε € χιλ.

	Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
ΕΤΑΙΡΙΑ					
1 Ιανουαρίου 2023	1.024.508	(15.848)	17.278	(251.484)	774.454
<u>Συνολικά Εισοδήματα:</u>					
Ζημιές περιόδου	-	-	-	(36.860)	(36.860)
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:</u>					
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	-	-	-	(36.860)	(36.860)
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>					
Αγορά ιδίων μετοχών	-	(6.496)	-	-	(6.496)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	3.255	-	3.255
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους περιόδου	-	(6.496)	3.255	-	(3.241)
30 Σεπτεμβρίου 2023	1.024.508	(22.344)	20.533	(288.344)	734.353

Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) 2022

Ποσά σε € χιλ.

	Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
ΕΤΑΙΡΙΑ					
1 Ιανουαρίου 2022	1.024.508	(3.729)	10.218	(212.973)	818.024
<u>Συνολικά Εισοδήματα:</u>					
Ζημιές περιόδου	-	-	-	(28.865)	(28.865)
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:</u>					
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	-	-	-	(28.865)	(28.865)
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>					
Αγορά ιδίων μετοχών	-	(12.119)	-	-	(12.119)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	5.278	-	5.278
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους περιόδου	-	(12.119)	5.278	-	(6.841)
30 Σεπτεμβρίου 2022	1.024.508	(15.848)	15.496	(241.838)	782.318

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη)

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
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	(6.033)	(47.970)	(36.860)	(28.865)
<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)	-	-
	38.685	8.289	(9.147)	(10.236)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
(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	-	-
	84.938	(13.240)	2.585	24.007
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	(21.770)	(736)	(324)	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από λειτουργικές δραστηριότητες	101.853	(5.687)	(6.886)	13.771
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
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
Ταμειακά διαθέσιμα συμμετοχών κατά την εξαγορά	(1.863)	(505)	-	-
(Αύξηση)/μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών	-	4.070	-	-
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	(12.960)	(229)	(175.719)	(189.770)
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	31.509	170.261	66.990	170.261
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες	(190.390)	(17.308)	(21.894)	11.987

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη) - Συνέχεια

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
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
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)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(50.466)	312.887	(6.429)	202.121
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(139.003)	289.892	(35.209)	227.879
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	515.515	162.402	212.436	31.505
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	376.512	452.294	177.227	259.384

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. Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου:** Κέρδη/(ζημιές) 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/(ζημιές) 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 ζημιές που προκύπτουν από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος, τα κέρδη ή ζημιές από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, 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 ζημιές που προκύπτουν από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος, τα κέρδη ή ζημιές από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, 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 καταναμενημένα σε μετόχους της μητρικής:** Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου καταναμενημένα σε μετόχους της μητρικής, μείον Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού.

Αρχής γενομένης από την ετήσια οικονομική έκθεση της 31.12.2022 και συγκριτικά με τις προηγούμενες συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες του 2022 και του 2021, ο Όμιλος έχει αναμορφώσει τους ΕΔΜΑ ώστε να αποτυπώνουν πιο αντιπροσωπευτικά την εικόνα του Ομίλου μετά τις πρόσφατες εξελίξεις του έργου του Ελληνικού.

Υπολογισμοί:

	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) ¹	7,61	7,78	-2,2%

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2023 έως 30.09.2023	01.01.2022 έως 30.09.2022	Μεταβολή
Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών εξαιρουμένου του έργου Ελληνικού	57.664	39.107	+48%
Συνολικά λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών έργου Ελληνικού	(22.411)	(36.224)	
Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	35.253	2.883	
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	
Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου	76.946	34.802	+121%

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

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	
Retail EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων προ αποτιμήσεων και λοιπών προσαρμογών)	61.593	48.093	+28%

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

¹ 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.	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
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	3.446.635	3.330.589

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
Συνολικός Δανεισμός	1.742.135	1.862.525

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
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	2.357.296	2.491.139

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)
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.218.785	1.168.663

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)
Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.833.946	1.797.277

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%