

LAMDA Development S.A.



ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1^Η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31^Η ΜΑΡΤΙΟΥ 2023

**ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ
ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (ΔΠΧΑ)**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31 ΜΑΡΤΙΟΥ 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	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 2022	6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ) 2023.....	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ) 2022.....	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ)	9
ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ»)	11

Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2023

Συνοπτικές Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2023

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.022.102	2.010.614	1.840	1.840
Αποθέματα	836.110	830.613	-	-
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	131.569	131.783	6.896	6.305
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	90.208	88.429	4.015	4.198
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	27.902	27.920	2.022	2.020
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	-	-	882.364	880.780
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	41.455	3.919	2.634	2.634
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	489	521	295	329
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	11.347	11.347	11.347	11.347
Λοιπές απαιτήσεις	21.875	21.842	4.692	4.690
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	13.533	10.267	-	-
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία	13.120	11.757	817	817
	3.209.710	3.149.012	916.922	914.960
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Αποθέματα	237.807	237.311	-	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	96.644	113.884	109.457	116.758
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	615	533	165	160
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	167.000	167.000	167.000	167.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	496.437	515.515	196.134	212.436
	998.503	1.034.243	472.756	496.354
	4.208.213	4.183.255	1.389.678	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	(16.216)	(15.848)	(16.216)	(15.848)
Λοιπά αποθεματικά	27.985	27.616	18.139	17.278
Κέρδη/(ζημιές) εις νέον	96.076	117.482	(261.476)	(251.484)
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας	1.132.353	1.153.758	764.955	774.454
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	13.846	13.884	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.146.199	1.167.642	764.955	774.454
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	773.542	775.346	541.685	541.257
Υποχρεώσεις μισθώσεων	182.712	178.242	5.447	4.890
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	192.841	204.090	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	940	940	468	468
Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	485.609	507.354	-	-
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	357.633	354.656	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21.316	20.673	-	-
	2.014.593	2.041.301	547.600	546.615
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	382.947	387.315	51.919	57.391
Υποχρεώσεις μισθώσεων	4.464	3.094	1.814	1.751
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	308.024	265.225	23.390	31.103
Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	140.487	121.260	-	-
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	165.247	163.872	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	46.252	33.546	-	-
	1.047.421	974.312	77.123	90.245
Σύνολο υποχρεώσεων	3.062.014	3.015.613	624.723	636.860
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	4.208.213	4.183.255	1.389.678	1.411.314

Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2023

Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2022
	έως 31.03.2023	έως 31.03.2022	έως 31.03.2023	έως 31.03.2022
Πωλήσεις	48.187	24.815	3.578	3.861
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(282)	16.129	-	-
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	(10.805)	-	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.746)	(1.796)	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό	(18.012)	(8.513)	(2.597)	(3.283)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(4.842)	(5.337)	(2.801)	(3.522)
Αποσβέσεις	(2.240)	(2.373)	(803)	(789)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από θυγατρικές	-	-	-	(198)
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	-	30	-	5
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	(3.356)	(4.637)	(981)	(1.188)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	5.904	18.318	(3.604)	(5.114)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.403	1.857	2.172	1.026
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(30.489)	(17.996)	(8.526)	(4.408)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(164)	10	-	-
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(19.346)	2.189	(9.958)	(8.496)
Φόρος εισοδήματος	(2.098)	(5.294)	(34)	(159)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	(21.444)	(3.105)	(9.992)	(8.655)
Κατανεμημένα σε:				
Μετόχους της μητρικής	(21.406)	(7.719)	(9.992)	(8.655)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(38)	4.614	-	-
	(21.444)	(3.105)	(9.992)	(8.655)
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (€) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής				
- Βασικά	(0,12)	(0,04)	(0,06)	(0,05)
- Μειωμένα	(0,12)	(0,04)	(0,06)	(0,05)
Μέσος Σταθμικός αριθμός μετοχών	174.307.258	175.610.887	174.307.258	175.610.887
Αναπροσαρμοσμένος Μέσος Σταθμικός αριθμός μετοχών	174.307.258	175.665.728	174.307.258	175.665.728

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική και Ενοποιημένη)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023 έως 31.03.2023	01.01.2022 έως 31.03.2022	01.01.2023 έως 31.03.2023	01.01.2022 έως 31.03.2022
<i>Ποσά σε € χιλ.</i>				
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	(21.444)	(3.105)	(9.992)	(8.655)
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	(491)	1.501	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(1)	-	-	-
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(492)	1.501	-	-
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή	-	-	-	-
Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	-	-	-	-
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	(492)	1.501	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	(21.936)	(1.604)	(9.992)	(8.655)
Κατανεμημένα σε:				
Μετόχους της μητρικής	(21.898)	(6.693)	(9.992)	(8.655)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(38)	5.089	-	-
	(21.936)	(1.604)	(9.992)	(8.655)

Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2023

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	-	-	-	(21.406)	(21.406)	(38)	(21.444)
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:</u>							
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	(491)	-	(491)	-	(491)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(1)	-	(1)	-	(1)
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	-	-	(492)	-	(492)	-	(492)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	-	-	(492)	(21.406)	(21.898)	(38)	(21.936)
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	-	(368)	-	-	(368)	-	(368)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	861	-	861	-	861
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	-	(368)	861	-	493	-	493
31 Μαρτίου 2023	1.024.508	(16.216)	27.985	96.076	1.132.353	13.846	1.146.199

Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2023

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
Συνολικά Εισοδήματα:							
(Ζημιές) / Κέρδη περιόδου	-	-	-	(7.719)	(7.719)	4.614	(3.105)
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:</u>							
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	1.026	-	1.026	475	1.501
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	-	-	1.026	-	1.026	475	1.501
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	-	-	1.026	(7.719)	(6.693)	5.089	(1.604)
Συναλλαγές με μετόχους:							
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	383	(383)	-	-	-
Αγορά ιδίων μετοχών	-	(6.915)	-	-	(6.915)	-	(6.915)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	1.760	-	1.760	-	1.760
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	-	(6.915)	2.143	(383)	(5.155)	-	(5.155)
31 Μαρτίου 2022	1.024.508	(10.644)	20.425	156.104	1.190.393	104.091	1.294.484

Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2023

Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) 2023

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	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	-	-	-	(9.992)	(9.992)
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:</u>					
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	-	-	-	(9.992)	(9.992)
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>					
Αγορά ιδίων μετοχών	-	(368)	-	-	(368)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	861	-	861
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους περιόδου	-	(368)	861	-	493
31 Μαρτίου 2023	1.024.508	(16.216)	18.139	(261.476)	764.955

Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2023

Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) 2022

<i>Ποσά σε € χιλ.</i>	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	-	-	-	(8.655)	(8.655)
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:</u>					
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	-	-	-	(8.655)	(8.655)
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>					
Αγορά ιδίων μετοχών	-	(6.915)	-	-	(6.915)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	1.760	-	1.760
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους περιόδου	-	(6.915)	1.760	-	(5.155)
31 Μαρτίου 2022	1.024.508	(10.644)	11.978	(221.628)	804.214

Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2023

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2022
	έως 31.03.2023	έως 31.03.2022	έως 31.03.2023	έως 31.03.2022
<i>Ποσά σε € χιλ.</i>				
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	(21.444)	(3.105)	(9.992)	(8.655)
<u>Προσαρμογές για:</u>				
Φόρο εισοδήματος	2.098	5.294	34	159
Αποσβέσεις	2.240	2.373	803	789
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	164	(10)	-	-
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από θυγατρικές	-	-	-	198
Απομείωση απαιτήσεων (Κέρδη)/ζημιά από πώληση/εξαγορά ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	25	25	-	-
	-	(30)	-	(5)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	861	1.760	861	1.760
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(5.403)	(1.857)	(2.172)	(1.026)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	30.489	17.996	8.526	4.408
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	282	(16.129)	-	-
	9.312	6.317	(1.940)	(2.372)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων	(13.132)	(2.963)	-	-
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	17.180	(9.368)	3.988	(10.543)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	34.042	(11.309)	(5.369)	(6.496)
Αύξηση/(μείωση) προκαταβολών από συμβόλαια εσόδων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	(3.176)	5.216	-	-
	34.914	(18.424)	(1.381)	(17.039)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	(549)	(448)	(5)	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από λειτουργικές δραστηριότητες	43.677	(12.555)	(3.326)	(19.411)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	(7.617)	(10.156)	-	(47)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	(188)	(135)	(150)	(4)
Μερίσματα/προμερίσματα εισπραχθέντα	-	-	3.773	17.922
Τόκοι που εισπράχθηκαν	47	42	35	-
Πληρωμές τιμήματος (εξαγοράς)/πώλησης συμμετοχών (Αγορά)/πώληση χρηματοοικονομικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(13.001)	2.325	-	2.325
	(1.163)	-	-	-
(Αύξηση)/μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών	(12.960)	(229)	(2.344)	(2.229)
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	-	(5.661)	-	(5.661)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες	(34.882)	(13.814)	1.314	12.306

Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2023

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2023	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2022
	έως 31.03.2022	έως 31.03.2022	έως 31.03.2023	έως 31.03.2022
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αγορά ιδίων μετοχών	(368)	(7.264)	(368)	(7.264)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(42)	(4.602)	-	-
Ανάληψη / (Αποπληρωμή) δανείων από συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	(42)
Αποπληρωμή δανείων	(1.784)	(7.144)	-	-
Αποπληρωμή μισθωμάτων	(2.389)	(3.294)	(444)	(436)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	(21.046)	(9.884)	(13.405)	(6.566)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων	(2.244)	(1.736)	(73)	(81)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(27.873)	(33.924)	(14.290)	(14.389)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(19.078)	(60.293)	(16.302)	(21.494)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	515.515	162.402	212.436	31.505
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	496.437	102.109	196.134	10.011

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..

Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2023

- 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.

Αρχής γενομένης από την ετήσια χρηματοοικονομική πληροφόρηση του 2022 και συγκριτικά με τις συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Α' Τριμήνου 2022, ο Όμιλος έχει αναμορφώσει τους ΕΔΜΑ ώστε να αποτυπώνουν πιο αντιπροσωπευτικά την εικόνα του Ομίλου μετά τις πρόσφατες εξελίξεις του έργου του Ελληνικού.

Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2023

Υπολογισμοί:

	31.03.2023	31.12.2022	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (€ χιλ.) (όπως προκύπτει από την εσωτερική πληροφόρηση του Ομίλου)	1.324.308	1.356.977	-2,4%
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή) ¹	7,60	7,78	-2,4%

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2023 έως 31.03.2023	01.01.2022 έως 31.03.2022	Μεταβολή
Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών εξαιρουμένου του έργου Ελληνικού	20.395	12.920	+58%
Συνολικά λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών έργου Ελληνικού	(12.133)	(8.378)	
Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	8.262	4.542	+82%
Κέρδος/(ζημία) αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων και λοιπών ακινήτων	(282)	16.129	
Κέρδος/(ζημία) αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων Ελληνικού	-	-	
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	-	-	
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις και επενδυτικών ακινήτων	-	30	
Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου	7.980	20.701	

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2023 έως 31.03.2023	01.01.2022 έως 31.03.2022	Μεταβολή
Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) εξαιρουμένου του έργου Ελληνικού	20.113	29.079	
Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) έργου Ελληνικού	(12.133)	(8.378)	
Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου	7.980	20.701	
Αποσβέσεις	(2.240)	(2.373)	
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.403	1.857	
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(30.489)	(17.996)	
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(19.346)	2.189	

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2023 έως 31.03.2023	01.01.2022 έως 31.03.2022	Μεταβολή
The Mall Athens	8.168	6.478	+26%
Mediterranean Cosmos	4.977	4.313	+15%
Golden Hall	5.367	4.612	+16%
Designer Outlet Athens	2.408	-	
Retail EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων προ αποτιμήσεων και λοιπών προσαρμογών)	20.920	15.403	+36%

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2023 έως 31.03.2023	01.01.2022 έως 31.03.2022	Μεταβολή
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής	(21.406)	(7.719)	
Μειον: Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού	(21.852)	(16.941)	
Αναπροσαρμοσμένα Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής	446	9.222	

¹ Αναπροσαρμοσμένος αριθμός μετοχών για τις 2.445.335 και 2.382.693 ίδιες μετοχές που κατείχε η Εταιρία την 31.03.2023 και 31.12.2022 αντίστοιχα.

Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2023

Ποσά σε € χιλ.	31.03.2023	31.12.2022
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.022.102	2.010.614
Αποθέματα	1.073.917	1.067.924
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	90.208	88.429
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	27.902	27.920
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	41.455	3.919
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	131.569	131.783
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	3.387.153	3.330.589

Ποσά σε € χιλ.	31.03.2023	31.12.2022
Δάνεια	1.156.489	1.162.661
Υποχρεώσεις μισθώσεων	187.176	181.336
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	522.880	518.528
Συνολικός Δανεισμός	1.866.545	1.862.525

Ποσά σε € χιλ.	31.03.2023	31.12.2022
Συνολικός Δανεισμός	1.866.545	1.862.525
Πλέον: Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	626.096	628.614
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	2.492.641	2.491.139

Ποσά σε € χιλ.	31.03.2023	31.12.2022
Συνολικός Δανεισμός	1.866.545	1.862.525
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(496.437)	(515.515)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων	(11.347)	(11.347)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα με σκοπό αποπληρωμή της Υποχρέωσης τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	(167.000)	(167.000)
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.191.761	1.168.663

Ποσά σε € χιλ.	31.03.2023	31.12.2022
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	2.492.641	2.491.139
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(496.437)	(515.515)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς εξυπηρέτησης ή εξασφάλισης των Δανείων	(11.347)	(11.347)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα με σκοπό αποπληρωμή της Υποχρέωσης τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	(167.000)	(167.000)
Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.817.857	1.797.277

Ποσά σε € χιλ.	31.03.2023	31.12.2022
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	3.387.153	3.330.589
Συνολικός Δανεισμός	1.866.545	1.862.525
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.191.761	1.168.663
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	2.492.641	2.491.139
Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.817.857	1.797.277

Χρηματοοικονομικοί δείκτες Ομίλου	31.03.2023	31.12.2022
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	53,7%	54,0%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	62,0%	61,5%