

Οικονομικά Αποτελέσματα Έτους 2022

- Νέο ιστορικό ρεκόρ λειτουργικής κερδοφορίας EBITDA των Εμπορικών Κέντρων: κέρδη €69εκ¹ (+51% έναντι 2021)
- Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα EBITDA: κέρδη €122εκ (κέρδη €335εκ το 2021, αυξημένα λόγω πρώτης ενσωμάτωσης του έργου Ελληνικού)
- Ενοποιημένα καθαρά αποτελέσματα (μετά από τόκους, φόρους & δικαιώματα μειοψηφίας): ζημιά €31εκ (κέρδη €191εκ το 2021 λόγω πρώτης ενσωμάτωσης του έργου Ελληνικού)
- Αναπροσαρμοσμένα ενοποιημένα καθαρά αποτελέσματα (μετά από τόκους, φόρους & δικαιώματα μειοψηφίας): κέρδος €3εκ (ζημιά €3εκ το 2021)
- Αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου (GAV): €3,16 δις (νέο ιστορικό ρεκόρ)
 - Ελληνικό: €1,95 δις
 - Εμπορικά Κέντρα: €1,03 δις (με την ενοποίηση του Designer Outlet Athens)
- Συνολικές εισπράξεις² από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων στο Ελληνικό €223εκ, με τα συνολικά ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου να προσεγγίζουν τα €700εκ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ			
(ποσά σε € εκ)	Έτος 2022	Έτος 2021	Δ(%)
The Mall Athens	26,7	18,5	+44%
Golden Hall	19,1	12,8	+49%
Mediterranean Cosmos	19,1	14,1	+36%
Designer Outlet Athens	3,7	--	--
Retail EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων προ αποτιμήσεων & λοιπών αναπροσαρμογών)	68,6	45,4	+51%
Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων & λοιπών αναπροσαρμογών, εξαιρουμένου έργου Ελληνικού	54,4	39,6	+38%
Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) έργου Ελληνικού	(67,1)	(31,6)	--
Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων & λοιπών αναπροσαρμογών	(12,6)	8,0	--
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων & λοιπών ακινήτων ³	28,7	9,5	--
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων Ελληνικού	105,6	315,5	--
Κέρδος πώλησης στοιχείων ενεργητικού	0,1	2,1 ⁴	--
Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) Ομίλου	121,8	335,1	--
Καθαρά Αποτελέσματα (μετά από τόκους, φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας)	(31,4)	191,2	--

¹ Περιλαμβάνει θετική συνεισφορά (€3,7εκ) του νεοαποκτηθέντος Designer Outlet Athens (ενοποίηση από 06.08.2022). Εξαιρουμένης αυτής της συνεισφοράς, τα λειτουργικά κέρδη EBITDA των Εμπορικών Κέντρων αυξήθηκαν 43% έναντι του 2021.

² Διαθέσιμα στοιχεία 19.04.2023 (συνολικά ποσά από την έναρξη του έργου). Περιλαμβάνει (α) εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων μέσω συμβολαιογραφικής πράξης και (β) κατατεθειμένες προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση/μισθωση ακινήτων

³ Συμπεριλαμβάνονται προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων

⁴ Κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων (οικόπεδα στα Σπάτα και κτίριο γραφείων ΗΛΙΔΑ).

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
<i>(ποσά σε € εκ)</i>	31.12.2022	31.12.2021
Ταμειακά Διαθέσιμα	693,9	539,4
Δεσμευμένα Ταμειακά Διαθέσιμα	(178,3)	(377,0)
Ελεύθερα Ταμειακά Διαθέσιμα	515,5	162,4
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	3.330,6	3.017,5
Σύνολο Ενεργητικού	4.183,3	3.670,9
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	1.167,6	1.301,2
Δάνεια	1.162,7	721,4
Σύνολο Υποχρεώσεων	3.015,6	2.369,7

ΚΑΘΑΡΗ ΑΞΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (NAV)		
<i>(ποσά σε € εκ)</i>	31.12.2022	31.12.2021
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV)⁵ (€ εκ)	1.357	1.362
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή)	7,78⁶	7,73⁷

Τα ενοποιημένα καθαρά αποτελέσματα, μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας, της LAMDA Development (η «Εταιρεία») για το Δωδεκάμηνο (12M) 2022 ανήλθαν σε ζημία €31,4εκ έναντι κερδών €191,2εκ το 2021. Επισημαίνεται ότι τα οικονομικά αποτελέσματα το 2021 περιλάμβαναν τη θετική επίπτωση ποσού €315,5εκ βάσει της επανεκτίμησης της αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων που περιλαμβάνονται στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ από τον ανεξάρτητο εκτιμητή (ενοποίηση της ΕΛΛΗΝΙΚΟ από την 25.06.2021).

Για σκοπούς συγκρισιμότητας των οικονομικών αποτελεσμάτων μεταξύ των δύο περιόδων, δεδομένης της πρώτης ενσωμάτωσης του έργου στο Ελληνικό από τα μέσα του 2021 (από την 25.06.2021), εξαιρουμένων των καθαρών αποτελεσμάτων, μετά από φόρους, του έργου στο Ελληνικό, τα αναπροσαρμοσμένα ενοποιημένα καθαρά αποτελέσματα του Ομίλου, μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας, παρουσίασαν κέρδη €3εκ το 2022 έναντι ζημιάς €3,3εκ το 2021.

Σε επίπεδο λειτουργικής κερδοφορίας, τα συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) για το Δωδεκάμηνο (12M) 2022, παρουσίασαν κέρδη €121,8εκ (κέρδη €335,1εκ το 2021). Επισημαίνεται ότι τα εν λόγω αποτελέσματα περιλαμβάνουν:

⁵ 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.

⁶ Αναπροσαρμοσμένος συνολικός αριθμός μετοχών για τις 2.382.693 ίδιες μετοχές που κατείχε η Εταιρεία την 31.12.2022.

⁷ Αναπροσαρμοσμένος συνολικός αριθμός μετοχών για τις 533.292 ίδιες μετοχές που κατείχε η Εταιρεία την 31.12.2021.

- καθαρή θετική επίπτωση ποσού €29εκ (έναντι €9,5εκ το 2021) βάσει της επανεκτίμησης, από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, της αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων και των Αποθεμάτων⁸ του Ομίλου την 31.12.2022 (Εμπορικών Κέντρων και λοιπών ακινήτων)
- θετική επίπτωση ποσού €105,6εκ (έναντι €315,5εκ το 2021) βάσει της επανεκτίμησης, από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, της αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων, που περιλαμβάνονταν στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ την 31.12.2022.

Τα **συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά κέρδη (EBITDA), προ αποτιμήσεων του επενδυτικού χαρτοφυλακίου και λοιπών αναπροσαρμογών** για το Δωδεκάμηνο (12M) 2022, παρουσίασαν ζημιά €12,6εκ (κέρδη €8εκ το 2021). Επισημαίνονται οι κυριότεροι παράγοντες που διαμόρφωσαν το εν λόγω αποτέλεσμα το 2022:

- Εμπορικά Κέντρα: σημαντική αύξηση της λειτουργικής κερδοφορίας EBITDA, επιτυγχάνοντας νέο ιστορικό ρεκόρ (κέρδη €64,9εκ αυξημένα 43% σε συγκρίσιμη βάση).
- Θετική συνεισφορά του νεοαποκτηθέντος Designer Outlet Athens (€3,7εκ κέρδη EBITDA για περίοδο περίπου 5 μηνών το 2022).
- Μαρίνα Φλοίσβου και Αγ. Κοσμά (Ελληνικό): ενίσχυση της λειτουργικής κερδοφορίας EBITDA (συνολικά κέρδη €17εκ, αυξημένα 21% έναντι του 2021, λόγω της συνεισφοράς της Μαρίνας Αγ. Κοσμά για το σύνολο του 2022). Οι ετήσιες (μόνιμες) συμβάσεις ελλιμενισμού ανέρχονται στο 100% της συνολικής χωρητικότητας και οι αυξήσεις, βάσει της νέας τιμολογιακής πολιτικής, ξεπέρασαν το 20%.
- Σημαντική αύξηση των λειτουργικών εξόδων αναφορικά με την εκμετάλλευση του ακινήτου στο Ελληνικό, λόγω της επιτάχυνσης του ρυθμού εφαρμογής/υλοποίησης του στρατηγικού σχεδίου (λειτουργικά αποτελέσματα EBITDA: ζημιά €67εκ το 2022 έναντι ζημιάς €32εκ το 2021).

Τα **κέρδη EBITDA των Εμπορικών Κέντρων The Mall Athens, Golden Hall και Mediterranean Cosmos** το Δωδεκάμηνο (12M) 2022 αυξήθηκαν 43% σε συγκρίσιμη βάση έναντι του 2021 στα €64,9εκ, καταγράφοντας νέο ιστορικό ρεκόρ λειτουργικής κερδοφορίας (+1% έναντι του 2019). Σημειώνεται ότι η λειτουργική κερδοφορία EBITDA των Εμπορικών Κέντρων το 2021 είχε επιβαρυνθεί σημαντικά λόγω (α) της αναστολής λειτουργίας τους για συνολική περίοδο περίπου 3 μηνών⁹ και (β) της νομοθετικά προβλεπόμενης παροχής μειώσεων στα μισθώματα (κατά ποσοστό 40%¹⁰) των καταστηματαρχών/μισθωτών για το σύνολο της περιόδου του Α΄

⁸ Αφορά προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων

⁹ Τα Εμπορικά Κέντρα «The Mall Athens» και «Golden Hall» στην Αθήνα παρέμειναν κλειστά για 95 ημέρες το 2021. Το Εμπορικό Κέντρο «Mediterranean Cosmos» στη Θεσσαλονίκη παρέμεινε κλειστό για 71 ημέρες το 2021 (το Φεβρουάριο 2021 τα καταστήματα στη Θεσσαλονίκη λειτούργησαν με περιοριστικά μέτρα click away). Από 15.05.2021 καταργήθηκαν τα περιοριστικά μέτρα click inside και click away.

¹⁰ Σύμφωνα με τις σχετικές νομοθετικές ρυθμίσεις, οι μισθωτές/καταστηματαρχές απαλλάχθηκαν από την καταβολή του συνόλου (100%) του μισθώματός τους για την περίοδο Ιανουάριος- Μάιος 2021 ενώ το Υπουργείο Οικονομικών αποζημίωσε τον Όμιλο LAMDA Development καταβάλλοντας το 60% αυτών των μισθωμάτων για την εν λόγω περίοδο. Για το μήνα Ιούνιο 2021, οι μισθωτές/καταστηματαρχές στον κλάδο του λιανεμπορίου έλαβαν 40% έκπτωση ενοικίου ενώ οι μισθωτές/καταστηματαρχές στους κλάδους Εστίασης/Ψυχαγωγίας/Κινηματογράφων απαλλάχθηκαν από την καταβολή του συνόλου (100%) του μισθώματός τους.

Εξαμήνου (Ιανουάριος – Ιούνιος). Το 2022 τα Εμπορικά Κέντρα λειτούργησαν με ελάχιστους μόνο περιορισμούς¹¹ λόγω της πανδημίας ενώ δεν εφαρμόστηκε καμία νομοθετικά προβλεπόμενη μείωση στα μισθώματα.

Τα κέρδη EBITDA των Εμπορικών Κέντρων (Retail EBITDA) περιλαμβανομένου του νεοαποκτηθέντος Designer Outlet Athens ανήλθαν σε €68,6εκ, αυξημένα 51% έναντι του 2021, καταγράφοντας νέο ιστορικό ρεκόρ (7% υψηλότερα έναντι του 2019).

Αναφορικά με την επίπτωση στα ενοποιημένα αποτελέσματα του Ομίλου από το έργο της αξιοποίησης του ακινήτου στο Ελληνικό, επισημαίνονται τα εξής:

- Τα συνολικά έσοδα ανήλθαν σε περίπου €26εκ (δεν καταγράφηκαν έσοδα το 2021). Η πλειοψηφία των εσόδων αφορά το Riviera Tower (περίπου €22εκ) ενώ επιπλέον έσοδα προήλθαν από το αναλογικό μέρος του ετήσιου μισθώματος σχετικά με το IRC (υπογραφή Σύμβασης Ακινήτου το Σεπτέμβριο 2022).
- Τα συνολικά μεικτά αποτελέσματα (μετά την αφαίρεση του κόστους πωληθέντων ακινήτων) ανήλθαν σε περίπου €6εκ.
- Τα συνολικά λειτουργικά έξοδα ανήλθαν σε €73εκ (€32εκ το 2021) καθώς ο Όμιλος έχει επιταχύνει σημαντικά τους ρυθμούς εφαρμογής/υλοποίησης του στρατηγικού σχεδίου για την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό.
- Τα λειτουργικά αποτελέσματα EBITDA παρουσίασαν ζημιά €67εκ (ζημιά €32εκ το 2021)
- Τα χρηματοοικονομικά έξοδα, που δεν έχουν επίπτωση στα ταμειακά διαθέσιμα και αφορούν τη λογιστική αναγνώριση μελλοντικών υποχρεώσεων¹² σχετικά με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό, ανήλθαν σε €38εκ (€19εκ το 2021 λόγω της ενοποίησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ από την 25.06.2021).
- Τα καθαρά αποτελέσματα, μετά από φόρους, παρουσίασαν ζημιά €34εκ (κέρδη €195εκ το 2021 λόγω της θετικής επίπτωσης ποσού €315εκ βάσει της επανεκτίμησης της αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων από τον ανεξάρτητο εκτιμητή).

Η συνολική αξία χαρτοφυλακίου (GAV) του έργου στο Ελληνικό την 31.12.2022 ανήλθε σε **€1,95 δις**, αυξημένη κατά περίπου €159εκ έναντι της 31.12.2021, λόγω (α) του επιταχυνόμενου ρυθμού εφαρμογής του επενδυτικού πλάνου (θετική επίπτωση ποσού περίπου €53εκ από την αύξηση των κεφαλαιουχικών δαπανών, μετά την αφαίρεση του κόστους πωληθέντων ακινήτων) και (β) της επανεκτίμησης της αξίας των επενδυτικών ακινήτων από τον ανεξάρτητο εκτιμητή (θετική επίπτωση περίπου €106εκ).

Η συνολική αξία χαρτοφυλακίου (GAV) των Εμπορικών Κέντρων την 31.12.2022 (βάσει της αποτίμησης των ανεξάρτητων εκτιμητών) **ξεπέρασε το €1 δις** μετά την ενοποίηση του

τους με το Υπουργείο Οικονομικών να αποζημιώνει τον Όμιλο LAMDA σε ποσοστό 60% αυτών των μισθωμάτων. Από τον Ιούλιο 2021 δεν εφαρμόζονται εκπτώσεις/μειώσεις στα μισθώματα.

¹¹ Περιορισμοί στην είσοδο των επισκεπτών στα καταστήματα λιανικής και εστίασης ίσχυσαν μέχρι την 30.04.2022.

¹² 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.

νεοαποκτηθέντος Designer Outlet Athens (από 06.08.2022). Εξαιρώντας την αξία του Designer Outlet Athens (€116εκ), η συνολική αξία των Εμπορικών Κέντρων την 31.12.2022 αυξήθηκε κατά €44εκ έναντι της 31.12.2021 στα €916εκ, καταγράφοντας νέο ιστορικό ρεκόρ (αύξηση €24εκ έναντι του προηγούμενου ρεκόρ το 2019). Η Εταιρεία, κατά τη διάρκεια της κρίσης της πανδημίας τα τελευταία 2 χρόνια, έχει διαπραγματευθεί νέες ή έχει προχωρήσει στην ανανέωση συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας με οικονομικούς όρους αντίστοιχους ή και καλύτερους προ της κρίσης της πανδημίας, ενισχύοντας την αξία των Εμπορικών Κέντρων.

Η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV)**¹³ την 31.12.2022 ανήλθε σε **€1,36 δις** (ήτοι **€7,78**¹⁴ ανά μετοχή), οριακά χαμηλότερα (περίπου €5εκ) έναντι της 31.12.2021.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ		
<i>(ποσά σε € εκ)</i>	31.12.2022	31.12.2021
ΕΡΓΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ		
Επενδυτικά Ακίνητα (Εμπορικά Κέντρα, Γραφεία, Ξενοδοχεία, IRC)	874	873
Αποθέματα (Οικιστικές αναπτύξεις)	1.033	886
Λοιπά (ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα κ.α.)	44	34
ΣΥΝΟΛΟ – ΕΡΓΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ	1.952	1.793
ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ		
The Mall Athens	454	435
Golden Hall	272	256
Mediterranean Cosmos	191	181
Designer Outlet Athens	116	--
ΣΥΝΟΛΟ – ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ	1.033	872
ΛΟΙΠΑ (Μαρίνα Φλοίσβου, Γραφεία, Οικόπεδα κ.α.)	175	177
ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΙΛΟΣ	3.159	2.842

Δεδομένης της αναστολής λειτουργίας των Εμπορικών Κέντρων το έτος 2021 για συνολική περίοδο περίπου 3 μηνών, η σύγκριση των βασικών δεικτών των Εμπορικών Κέντρων έναντι του 2021 πέρα από πρακτικά δυσχερής, καθίσταται ουσιαστικά και άνευ αντικειμένου και δεν μπορεί να οδηγήσει στην εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων. Για αυτό το λόγο στον παρακάτω πίνακα εμφανίζεται η σύγκριση έναντι του 2019 (πλήρης και ανεμπόδιστη λειτουργία των Εμπορικών Κέντρων).

¹³ 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.

¹⁴ Αναπροσαρμοσμένος συνολικός αριθμός μετοχών για τις 2.382.693 ίδιες μετοχές που κατείχε η Εταιρεία την 31.12.2022.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ¹		
	Δ' ΤΡΙΜΗΝΟ 2022	ΕΤΟΣ (12Μ) 2022
ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	99%	99%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ²	+9%	+1%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ ²	-19%	-26%
ΜΕΣΗ ΔΑΠΑΝΗ ΑΝΑ ΕΠΙΣΚΕΠΤΗ ²	+35%	+38%

1. Δεν περιλαμβάνεται το νεοαποκτηθέν Designer Outlet Athens (ενοποίηση από 06.08.2022)
2. Ποσοστιαία (%) μεταβολή έναντι της αντίστοιχης περιόδου το 2019

Παρά τις αντίξοες συνθήκες στην οικονομία, αλλά και ειδικότερα στον κλάδο του λιανικού εμπορίου, λόγω της ενεργειακής κρίσης και των έντονων πληθωριστικών πιέσεων, παρατηρήθηκαν τα εξής κατά τη διάρκεια του έτους 2022 σχετικά με τους βασικούς δείκτες των Εμπορικών Κέντρων:

Συνολικός κύκλος εργασιών των καταστημάτων στα Εμπορικά Κέντρα (The Mall Athens, Golden Hall και Mediterranean Cosmos)

- Το Δωδεκάμηνο (12Μ) 2022 κατέγραψε νέο ιστορικό ρεκόρ στα €604εκ έναντι του προηγούμενου ρεκόρ €595εκ το 2019.
- Ειδικότερα, το Β' Εξάμηνο 2022 ανήλθε σε €361εκ, 8% υψηλότερα έναντι του προηγούμενου ρεκόρ το 2019.
- Για το Designer Outlet Athens, την περίοδο Αύγουστος-Δεκέμβριος 2022 αυξήθηκε 14% έναντι του 2019.

Συνολικός αριθμών επισκεπτών στα Εμπορικά Κέντρα (The Mall Athens, Golden Hall και Mediterranean Cosmos)

- Το Δωδεκάμηνο (12Μ) 2022 μειώθηκε 26% έναντι του 2019, αντανακλώντας τις αρνητικές επιπτώσεις της πανδημίας.
- Να σημειωθεί όμως ότι στο Golden Hall αυξήθηκε 4% έναντι του 2019 (Β' Εξάμηνο 2022: +9% έναντι του 2019) αντανακλώντας σε μεγάλο βαθμό και τη θετική συνεισφορά της ανάπτυξης του δυτικού τμήματος του κτιρίου, που ξεκίνησε σταδιακά τη λειτουργία του από το Δεκέμβριο 2019.
- Για το Designer Outlet Athens, την περίοδο Αύγουστος-Δεκέμβριος 2022 αυξήθηκε 12% έναντι του 2019.

Μέση δαπάνη ανά επισκέπτη στα Εμπορικά Κέντρα (The Mall Athens, Golden Hall και Mediterranean Cosmos)

- Το Δωδεκάμηνο (12Μ) 2022 αυξήθηκε 38% έναντι του 2019, επιβεβαιώνοντας την αυξητική τάση που καταγράφηκε από τον Ιούνιο 2021 και έπειτα, μετά τη σταδιακή χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων για την αντιμετώπιση της πανδημίας.

- Δεδομένης της μείωσης της επισκεψιμότητας, η εν λόγω αύξηση εξηγείται σε μεγάλο βαθμό από το γεγονός ότι ο βασικός λόγος επίσκεψης πλέον είναι οι αγορές αγαθών.
- Για το Designer Outlet Athens, την περίοδο Αύγουστος-Δεκέμβριος 2022 αυξήθηκε 2% έναντι του 2019.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

(μέχρι και τη δημοσίευση των Οικονομικών Αποτελεσμάτων)

Έκδοση πρώτου Πράσινου Κοινού Ομολογιακού Δανείου (ΚΟΔ) €230εκ

Τον Ιούλιο 2022, εν μέσω αντίξωων συνθηκών αγοράς (έντονες πληθωριστικές πιέσεις και άνοδος επιτοκίων, γεωπολιτική και ενεργειακή κρίση), η Εταιρεία ολοκλήρωσε μέσω Δημόσιας Προσφοράς, την έκδοση του πρώτου της Πράσινου Κοινού Ομολογιακού Δανείου (ΚΟΔ) ύψους €230εκ (7ετούς διάρκειας με επιτόκιο 4,70%), με τη συμμετοχή άνω των 14.000 Ελλήνων επενδυτών, καταγράφοντας νέο ρεκόρ συμμετοχής επενδυτών σε ομολογιακή έκδοση και με σημαντική υπερκάλυψη της έκδοσης (3,12 φορές). Τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου ομολόγου θα διατεθούν αποκλειστικά σε επιλέξιμες κατηγορίες Πράσινων επενδύσεων όπως είναι η ανάπτυξη Βιώσιμων Κτιρίων και βιώσιμων αστικών εξωτερικών χώρων, η Πράσινη Ενέργεια και οι Έξυπνες Πόλεις.

ΕΡΓΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

Έργα Υποδομών και άλλες κατασκευαστικές εργασίες

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

- έχει ολοκληρωθεί περίπου 50% των εκσκαφών και 25% των σκυροδετήσεων στο έργο της υπογειοποίησης της Λεωφ. Ποσειδώνος
- ολοκληρώθηκε η κατασκευή νέων αγωγών παροχής υψηλής τάσης ρεύματος
- έναρξη εργασιών κατασκευής βασικού και τοπικού οδικού δικτύου
- εργασίες κατασκευής Flyover στη Λεωφ. Ποσειδώνος, με προφόρτιση του εδάφους, εκπόνηση μελέτης ικρωμάτων και παράκαμψης για την κατασκευή του φορέα της γέφυρας πάνω από τη Λεωφ. Ποσειδώνος
- εργασίες εξυγίανσης και απορρύπανσης του εδάφους και των υπόγειων υδάτων
- στο νέο κτίριο μετεγκατάστασης συλλόγων ΑΜΕΑ έχει ολοκληρωθεί το 100% των εργασιών σκυροδεμάτων, 95% της θερμοπρόσοψης και των εσωτερικών χωρισμάτων ενώ είναι σε πλήρη εξέλιξη οι εργασίες εσωτερικών τελειωμάτων και οι ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες. Έχουν ξεκινήσει οι εργασίες οριοθέτησης και μόνιμης περιφράξης του ακινήτου. Η κατασκευή του έργου συμβατικά θα ολοκληρωθεί εντός του καλοκαιριού του 2023, με την εκτιμώμενη παράδοση του ακινήτου το φθινόπωρο 2023.

- έναρξη εργασιών βαθιάς θεμελίωσης (κατασκευή πασσάλων) στο Riviera Tower (έχει ολοκληρωθεί περίπου το 45% του συνόλου των 300 πασσάλων)

Οικοδομικές άδειες, προεγκρίσεις και πιστοποιήσεις βιώσιμων κτιρίων

Vouliagmenis Mall

- Το Μάρτιο 2023 χαρακτηρίστηκε ως Κτίριο Ειδικής Αρχιτεκτονικής Σχεδίασης από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Ενέργειας & Περιβάλλοντος.
- Η επιλογή του αναδόχου για την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών πριν από την κατασκευή με τη μέθοδο Early Contractor Involvement (ECI) βρίσκεται στο τελικό στάδιο διαπραγματεύσεων, με την ανάθεση να εκτιμάται εντός του Μαΐου 2023.
- Οι κυκλοφοριακές και περιβαλλοντικές μελέτες κατατέθηκαν το Δεκέμβριο 2022 και βρίσκονται σε διαδικασία έγκρισης, με την έκδοση της οικοδομικής άδειας να εκτιμάται τον Ιούλιο 2023.

Riviera Galleria

- Τον Οκτώβριο 2022 χαρακτηρίστηκε ως Κτίριο Ειδικής Αρχιτεκτονικής Σχεδίασης από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Ενέργειας & Περιβάλλοντος.
- Το Δεκέμβριο 2022 έλαβε προ-πιστοποίηση (pre-certification) στη «χρυσή» (gold) κατηγορία σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα πιστοποίησης βιώσιμων κτιρίων LEED (Leadership in Energy & Environmental Design). Αποτελεί το πρώτο και μοναδικό συγκρότημα εμπορικών καταστημάτων στην Ελλάδα που διαθέτει «χρυσή» προ-πιστοποίηση «πράσινου» κτιρίου LEED.
- Το Μάρτιο 2023 εκδόθηκε η προέγκριση της οικοδομικής άδειας ενώ η τελική έγκριση και η έκδοση της άδειας εκτιμάται τον Ιούλιο 2023.

Αθλητικές εγκαταστάσεις στο Μητροπολιτικό Πάρκο

- Το Δεκέμβριο 2022 εκδόθηκε η οικοδομική άδεια

The Cove Residences (condos)

- Τον Ιανουάριο-Φεβρουάριο 2023 εκδόθηκαν οι οικοδομικές άδειες για όλα τα οικοδομικά τετράγωνα

Riviera Tower

- Τον Αύγουστο 2022 εκδόθηκε η οικοδομική άδεια.
- Από τον Ιούνιο 2022 διαθέτει «χρυσή» προ-πιστοποίηση (pre-certification) «πράσινου» κτιρίου σύμφωνα με την πιστοποίηση LEED.

Εμπορικές αναπτύξεις – Πρόσδος εμπορικών μισθώσεων

Vouliagmenis Mall

- Έχουν ήδη υπογραφεί/συμφωνηθεί Heads of Terms (HoT) για 52% της μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας (GLA). Στα τέλη του 2023 αναμένεται να έχουν υπογραφεί HoT για 70% του GLA.
- Η υπογραφή των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας αναμένεται να ξεκινήσει από τα τέλη του 2023.

Riviera Galleria

- Έχουν ήδη υπογραφεί/συμφωνηθεί Heads of Terms (HoT) για 21% της μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας (GLA). Στα τέλη του 2023 αναμένεται να έχουν υπογραφεί HoT για 50% του GLA.
- Η υπογραφή των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας αναμένεται να ξεκινήσει από τα τέλη του 2023.

Εισπράξεις από πωλήσεις ακινήτων στο Παράκτιο Μέτωπο

Οι συνολικές εισπράξεις από τις πωλήσεις ακινήτων (υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης) καθώς και από τις κατατεθειμένες προκαταβολές πελατών για τη μελλοντική απόκτηση ακινήτων, ανέρχονται σήμερα σε περίπου €216εκ.

Οικόπεδα για Βίλες (The Cove Villas)

- Έχει ολοκληρωθεί η αγοραπωλησία (υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης) για 19 οικόπεδα από το σύνολο των 28 διαθέσιμων οικοπέδων (68% του συνόλου), με τις συνολικές εισπράξεις από τις εν λόγω αγοραπωλησίες να ανέρχονται σε περίπου €77εκ (αφορά την καταβολή του 50% της αξίας του οικοπέδου καθώς και το 100% της αξίας για το αναλογούν κόστος υποδομών).
- Επιπλέον, έχουν ήδη κατατεθεί προκαταβολές πελατών για 8 οικόπεδα (29% του συνόλου), με το συνολικό ποσό των προκαταβολών στα €1,4εκ. Η ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας για τα εν λόγω 8 οικόπεδα αναμένεται μέσα στο Β' Τρίμηνο 2023.
- Τα κατ' εκτίμηση συνολικά μεικτά έσοδα από την πώληση όλων των οικοπέδων, κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας (Φάση Α'), υπολογίζονται σε €214εκ, περιλαμβανομένων των εσόδων διαχείρισης της κατασκευής. Το κόστος κατασκευής αναλαμβάνεται από τους αγοραστές, ενώ η διαχείριση της μελέτης και της κατασκευής από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ.

Riviera Tower

- Έχει ολοκληρωθεί η αγοραπωλησία (υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης) για 133 διαμερίσματα από το σύνολο των 170 διαμερισμάτων (78% του συνόλου), με τις συνολικές εισπράξεις από τις εν λόγω αγοραπωλησίες να ανέρχονται σε περίπου €75εκ (αφορά την καταβολή 20% του τιμήματος).

- Επιπλέον, έχουν ήδη κατατεθεί προκαταβολές πελατών για 22 διαμερίσματα (13% του συνόλου), με το συνολικό ποσό των προκαταβολών να ανέρχεται σε περίπου €7εκ. Η ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας για τα εν λόγω 22 διαμερίσματα καθώς και για τα υπόλοιπα 15 διαμερίσματα (για τα οποία διεξάγονται διαπραγματεύσεις με ενδιαφερόμενους αγοραστές) αναμένεται μέσα στο Β' Τρίμηνο 2023.
- Τα κατ' εκτίμηση συνολικά μεικτά έσοδα από την πώληση όλων των διαμερισμάτων, κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας (Φάση Α'), υπολογίζονται σε €625εκ.

The Cove Residences (condos)

- Αναφορικά με τις κρατήσεις για τη μελλοντική απόκτηση των εν λόγω διαμερισμάτων, έχουν ήδη κατατεθεί προκαταβολές πελατών, οι οποίες αντιστοιχούν σε 90% του συνόλου των 115 διαμερισμάτων, οι οποίες ανέρχονται σε περίπου €26εκ. Εκτιμάται ότι η υπογραφή των συμβολαιογραφικών πράξεων για την ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας, κατά την οποία θα εισπράττεται το 25% του συνολικού τιμήματος εκάστης, θα ξεκινήσει μέσα στο Β' Τρίμηνο 2023.
- Τα κατ' εκτίμηση συνολικά μεικτά έσοδα από την πώληση όλων των διαμερισμάτων, κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας (Φάση Α'), υπολογίζονται σε €279εκ.

Πώληση ακινήτων στο πλαίσιο της στρατηγικής συνεργασίας με την TEMES A.E.

- Την 06.03.2023 εισπράχθηκε η πρώτη δόση συνολικού ποσού περίπου €30εκ αναφορικά με την πώληση από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ των δύο ακινήτων επί των οποίων θα αναπτυχθούν από κοινού με την TEMES τα δύο πολυτελή ξενοδοχεία 5 αστέρων και τα αντίστοιχα τουριστικά-οικιστικά συγκροτήματα (branded residences) στο Παράκτιο Μέτωπο.

Εισπράξεις βάσει υπογεγραμμένων συμβολαίων από άλλα projects στο Ελληνικό

Ολοκληρωμένο Τουριστικό Θέρετρο με Καζίνο (Integrated Resort Casino - IRC)

- σε συνέχεια της υπογραφής το Σεπτέμβριο 2022 της Σύμβασης Ακινήτου για την μακροχρόνια παραχώρηση στην εταιρεία IRC ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ (κοινοπραξία ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ-Hard Rock) έκτασης στο Ελληνικό, στην οποία η τελευταία έχει αναλάβει να αναπτύξει το IRC, εισπράχθηκε το Μάρτιο 2023 ποσό €5εκ, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη Σύμβαση Ακινήτου.

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, των αυξανόμενων επιτοκίων και του κόστους ενέργειας

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 1,5-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον της μεταβολής του ΔΤΚ. Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της

ΕΛΣΤΑΤ, το Δεκέμβριο 2022 ο ΔΤΚ παρουσίασε ετήσια αύξηση 7,2% έναντι του Δεκεμβρίου 2021 ενώ ο μέσος ΔΤΚ για τη δωδεκάμηνη περίοδο Ιανουάριος-Δεκέμβριος 2022 παρουσίασε ετήσια αύξηση 9,6% έναντι της αντίστοιχης περιόδου το 2021.

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Ομίλου, στον κίνδυνο των αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Την 31.12.2022 οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου με σταθερό επιτόκιο ανέρχονταν σε 47% του συνόλου, ενώ οι δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο ανέρχονταν σε 53% του συνόλου. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, για ποσό δανείων περίπου €112εκ, το οποίο αποτελεί μέρος των προαναφερθέντων δανειακών υποχρεώσεων με κυμαινόμενο επιτόκιο. 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 €5εκ στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα σε ενοποιημένη βάση (αντίστοιχα και στα προ-φόρων ενοποιημένα αποτελέσματα του Ομίλου).

Το σημαντικά αυξημένο κόστος ενέργειας που παρατηρήθηκε στις διεθνείς αγορές το 2022, λόγω της ενεργειακής κρίσης, επιβάρυνε τα λειτουργικά έξοδα των Εμπορικών Κέντρων. Το συνολικό κόστος ενέργειας των Εμπορικών Κέντρων (The Mall Athens, Golden Hall και Mediterranean Cosmos) το Δωδεκάμηνο (12Μ) 2022 ανήλθε σε περίπου €5εκ (έναντι περίπου €3εκ το 2021). Επισημαίνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος του εν λόγω κόστους αφορά κοινόχρηστους χώρους στα Εμπορικά Κέντρα, το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι καταστηματαρχές/μισθωτές.

Σημειώνονται τα εξής αναφορικά με την αύξηση του κόστους ενέργειας το 2022:

(α) ο Όμιλος είχε συνάψει συμβόλαια με σταθερές τιμές ενέργειας μέχρι το τέλος Απριλίου 2022, που εξασφάλιζαν πολύ χαμηλές τιμές μονάδος για το 1^ο τετράμηνο (Ιαν-Απρ 2022) και δεν επηρεάστηκε από τις σημαντικά υψηλές τιμές της αγοράς

(β) ο Όμιλος, κατόπιν διαγωνιστικών διαδικασιών, σύναψε νέα συμβόλαια μεταβλητής τιμολόγησης συγκεκριμένης διάρκειας (ένα για την περίοδο μέχρι και το Σεπτέμβριο 2022 και το δεύτερο για την επόμενη περίοδο μέχρι και τον Απρίλιο 2023), ακολουθώντας τις συνθήκες της αγοράς ενέργειας, τα οποία εξασφάλισαν ανταγωνιστικές τιμές σε σχέση με την αγορά

(γ) η κατανάλωση ενέργειας στα Εμπορικά Κέντρα ήταν σαφώς υψηλότερη το 2022 έναντι του 2021, λόγω της μεγαλύτερης περιόδου λειτουργίας τους (το 2021 τα Εμπορικά Κέντρα παρέμειναν κλειστά, βάσει νόμου, για συνολική περίοδο περίπου 3 μηνών).

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..

Σχολιάζοντας τα οικονομικά αποτελέσματα Έτους 2022 ο **Διευθύνων Σύμβουλος της LAMDA Development κ. Οδυσσέας Αθανασίου** δήλωσε σχετικά:

«Το 2022 ήταν χρονιά ψήφου εμπιστοσύνης στη LAMDA Development καθώς τα Εμπορικά Κέντρα κατέγραψαν νέο ιστορικό ρεκόρ λειτουργικής κερδοφορίας, η συνολική αξία του επενδυτικού χαρτοφυλακίου κατέγραψε νέο ιστορικό ρεκόρ ξεπερνώντας τα €3 δις ενώ το έντονο ενδιαφέρον για τις οικιστικές και άλλες αναπτύξεις στο Ελληνικό ξεπέρασε κάθε προσδοκία αποφέροντας εισπράξεις άνω των €220εκ. Παράλληλα, εν μέσω αντίξων συνθηκών αγοράς, ολοκληρώσαμε με σημαντική υπερκάλυψη την έκδοση του πρώτου Πράσινου Κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους €230εκ, στην οποία καταγράφηκε νέο ρεκόρ συμμετοχής ιδιωτών επενδυτών σε ομολογιακή έκδοση.

Σε μια χρονιά διεθνούς αβεβαιότητας και γεωπολιτικής αστάθειας παραμείναμε προσηλωμένοι στους στόχους και το όραμα μας.

Η LAMDA Development εμπλούτισε το χαρτοφυλάκιο των Εμπορικών Κέντρων της με την εξαγορά του μεγαλύτερου εκπτωτικού χωριού, που ήδη μετονομάστηκε σε Designer Outlet Athens.

Το Ελληνικό προχωρά με πυρετώδεις ρυθμούς. Το όραμα μας για τη δημιουργία της νέας πράσινης πόλης βρίσκεται ήδη σε πλήρη ανάπτυξη. Τηρούμε τη δέσμευση μας, και το πρώτο κτίριο που ολοκληρώνουμε το καλοκαίρι του 2023 είναι αυτό όπου θα στεγαστούν συμπολίτες μας με αναπηρία. Τα έργα υποδομών που θα ωφελήσουν τους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής και θα συμβάλουν στην διευκόλυνση της καθημερινότητας τους προχωρούν με ταχείς ρυθμούς.

Είμαστε αισιόδοξοι για το μέλλον καθώς η περαιτέρω ενίσχυση και ανάπτυξη της LAMDA Development, βρίσκεται μπροστά μας. Το εγγυώνται το εμβληματικό έργο του Ελληνικού και η εντυπωσιακή λειτουργία των εμπορικών μας κέντρων.»

Τα οικονομικά αποτελέσματα για το Έτος 2022 θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (www.lamdadev.com) και σε αυτή του Χρηματιστηρίου Αθηνών (www.athexgroup.gr).

Ετήσια Ενημέρωση Επενδυτικού Κοινού για τα Οικονομικά Αποτελέσματα 2022

Η ετήσια ενημέρωση του επενδυτικού κοινού (αναλυτών και επενδυτών) για τα οικονομικά αποτελέσματα του 2022 θα πραγματοποιηθεί μέσω τηλεδιάσκεψης την **Τετάρτη 3 Μαΐου 2023 (18:00 ώρα Ελλάδος)**. Περισσότερες πληροφορίες για την προγραμματισμένη τηλεδιάσκεψη θα βρείτε στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (www.lamdadev.com).