

Οικονομικά Αποτελέσματα Έτους 2020

Το 2020 αποτέλεσε χρονιά σημαντικών προκλήσεων, λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19. Πιο συγκεκριμένα, η αναστολή λειτουργίας των Εμπορικών Κέντρων της **LAMDA Development** (η «Εταιρεία»), **The Mall Athens, Golden Hall και Mediterranean Cosmos** για συνολική περίοδο άνω των 100 ημερών¹ κατά τη διάρκεια του έτους, η παροχή πρόσθετης βοήθειας, βάσει απόφασης της Εταιρείας, – πλέον των νομοθετικά προβλεπόμενων μειώσεων στα μισθώματα – στους καταστηματάρχες/μισθωτές, τα περιοριστικά μέτρα στη λειτουργία των εμπορικών επιχειρήσεων (π.χ. μέτρα click-away, click-inside) καθώς και τα μέτρα κοινωνικής αποστασιοποίησης που ελήφθησαν για την αντιμετώπιση της εξάπλωσης της πανδημίας, είχαν ως αποτέλεσμα τη μείωση κερδοφορίας των Εμπορικών Κέντρων της Εταιρείας.

Η Εταιρεία, κατά τη διάρκεια της υγειονομικής κρίσης, προχώρησε σε μείωση μισθωμάτων στα εμπορικά της κέντρα ως ακολούθως:

- ποσοστό 40% για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο, Ιούνιο, Νοέμβριο και Δεκέμβριο (ήτοι αθροιστικά για περίοδο που αντιστοιχεί στο ήμισυ του έτους), σύμφωνα με τις σχετικές νομοθετικές προβλέψεις,
- ποσοστό 40% για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο μόνο στους κλάδους εστίασης, ψυχαγωγίας και πολιτισμού, σύμφωνα με τις σχετικές νομοθετικές προβλέψεις,
- πρόσθετη βοήθεια, βάσει απόφασης της Εταιρείας, με τη μορφή εκπτώσεων (πλέον της προαναφερθείσας νομοθετικά προβλεπόμενης μείωσης 40%).

Συνοπτική Ανάλυση Ενοποιημένων Οικονομικών Αποτελεσμάτων			
<i>(ποσά σε € εκ)</i>	Έτος 2020	Έτος 2019	(%) μεταβολή
The Mall Athens	15,2	28,8	-47%
Mediterranean Cosmos	11,3	18,6	-39%
Golden Hall	10,4	16,9	-38%
EBITDA Εμπορικών Κέντρων	36,9	64,3	-43%
Αποτίμηση ακινήτων	-43,3	71,7	--
Ενοποιημένα Καθαρά Αποτελέσματα (μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας)	-51,7	49,9	--
Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή (Net Asset Value - NAV) (€ ανά μετοχή)	6,23	6,54	-5%

¹ Τα Εμπορικά Κέντρα της Εταιρείας παρέμειναν κλειστά, βάσει κυβερνητικών αποφάσεων, κατά τις εξής περιόδους (α) όλα τα Εμπορικά Κέντρα μεταξύ 13.03.2020-17.05.2020 (66 ημέρες), (β) το «The Mall Athens» και το «Golden Hall» μεταξύ 07.11.2020-13.12.2020 (37 ημέρες) και (γ) το «Mediterranean Cosmos» μεταξύ 03.11.2020-13.12.2020 (41 ημέρες).

Βασικοί Δείκτες Εμπορικών Κέντρων (Ετήσια Μεταβολή 2020 έναντι 2019)		
	Επισκέπτες	Πωλήσεις Καταστημάτων
The Mall Athens	-63%	-53%
Mediterranean Cosmos	-51%	-50%
Golden Hall	-44%	-43%
ΣΥΝΟΛΟ	-56%	-49%

Παρά τις πρωτόγνωρα αντίξοες συνθήκες, η **μέση πληρότητα** των Εμπορικών Κέντρων διαμορφώθηκε στο **98%**, αμετάβλητη έναντι της μέσης πληρότητας το 2019. Επίσης, η Εταιρεία πέτυχε, μετά την έναρξη της κρίσης της πανδημίας, να διαπραγματευτεί 80 νέες ή προς ανανέωση συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας με τους ίδιους οικονομικούς όρους, διαφυλάττοντας έτσι την αξία των Εμπορικών Κέντρων.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΤΟΥΣ 2020

(μέχρι και τη δημοσίευση των Οικονομικών Αποτελεσμάτων)

Σημαντικές εξελίξεις σχετικά με το έργο του Ελληνικού

Αναφορικά με το εμβληματικό έργο του Ελληνικού (το «Έργο») και την πλήρωση των σχετικών συμβατικών αιρέσεων προκειμένου να ολοκληρωθεί η συναλλαγή και να μεταβιβαστεί το σύνολο των μετοχών της εταιρείας «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.» στη LAMDA Development, την 24.03.2021 κυρώθηκε με νόμο (Ν.4787/2021) από τη Βουλή των Ελλήνων η Σύμβαση Διανομής – Σύστασης Δικαιώματος Επιφανείας επί του Μητροπολιτικού Πόλου μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και του ΤΑΙΠΕΔ. Με το νόμο αυτό, αφού ολοκληρωθεί η εισφορά των σχετικών εμπραγμάτων δικαιωμάτων από το ΤΑΙΠΕΔ στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε., με τη διαδικασία που επίσης καθορίζεται σ' αυτόν, θα αποδοθεί στην Εταιρεία, με την ολοκλήρωση της απόκτησης του συνόλου των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε., η πλήρης κυριότητα του 30% της έκτασης (περίπου 1.800 στρέμματα) του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού και του 30% της έκτασης της παράκτιας ζώνης, εξαιρουμένων του αιγιαλού και της παραλίας καθώς και το δικαίωμα επιφανείας της υπόλοιπης έκτασης για 99 χρόνια, εξαιρουμένων των κοινόχρηστων και των κοινωφελών χώρων.

Σχετικά με τις εκκρεμείς αιτήσεις ακύρωσης που έχουν κατατεθεί στο Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ), με την υπ' αρ. 2776/2020 ομόφωνη απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ απορρίφθηκε αίτηση ακύρωσης κατά της Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ) έγκρισης των πολεοδομικών μελετών του Μητροπολιτικού Πόλου και των σχετικών περιβαλλοντικών όρων. Η σχετική απόφαση του ΣτΕ είναι κομβικής σημασίας για την ολοκλήρωση των δικαστικών εκκρεμοτήτων ενώ επιβεβαιώνει τη νομιμότητα και το κύρος των πολεοδομικών μελετών.

Αναφορικά με τη χορήγηση άδειας καζίνο εντός του Μητροπολιτικού Πόλου, σε εξέλιξη βρίσκεται από το Ελεγκτικό Συνέδριο η διαδικασία προσυμβατικού ελέγχου της σύμβασης παραχώρησης μεταξύ του



Ελληνικού Δημοσίου και της κοινοπραξίας Mohegan/ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ. Τα επόμενα απαιτούμενα βήματα για την πλήρωση της σχετικής συμβατικής αίρεσης είναι η υπογραφή της σύμβασης παραχώρησης από τα μέρη και η χορήγηση άδειας καζίνο με Υπουργική Απόφαση από τον Υπουργό Οικονομικών.

Στο πλαίσιο της σταδιακής εφαρμογής του επιχειρηματικού πλάνου για το Έργο, η Εταιρεία προχώρησε στα τέλη Νοεμβρίου 2020 στη σύναψη στρατηγικής συμφωνίας με τον όμιλο ΤΕΜΕΣ Α.Ε., για την από κοινού ανάπτυξη δύο σύγχρονων, πολυτελών ξενοδοχείων και των αντίστοιχων τουριστικών-οικιστικών συγκροτημάτων στο παράκτιο μέτωπο του Ελληνικού, κατά την πρώτη πενταετή φάση της υλοποίησης του Έργου. Η συνολική επένδυση για τη δημιουργία των δύο ξενοδοχείων με τα αντίστοιχα τουριστικά-οικιστικά συγκροτήματα ανέρχεται σε €300 εκ. Η εν λόγω ανάπτυξη θα γίνει μέσω δύο εταιρειών ειδικού σκοπού, στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων θα συμμετέχουν οι όμιλοι ΤΕΜΕΣ και LAMDA Development, σε ποσοστό 70% και 30% αντίστοιχα.

Επιπλέον, με σκοπό την υλοποίηση των έργων υποδομών αλλά και των αναπτύξεων της πρώτης φάσης του Έργου, η Εταιρεία υπέγραψε την 07.04.2021 συμφωνία με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» και «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.» για την επικαιροποίηση των αρχικώς (Ιανουάριος 2020) συμφωνηθέντων βασικών επιχειρηματικών όρων κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού προς την Εταιρεία ή/και θυγατρικές του ομίλου της LAMDA Development. Η εν λόγω συμφωνία προβλέπει την παροχή χρηματοδότησης συνολικού ύψους έως €1,16 δισ (περιλαμβανομένου κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού ύψους έως €205εκ για την κάλυψη δαπανών ΦΠΑ του Έργου). Πιο συγκεκριμένα, ο εν λόγω τραπεζικός δανεισμός αφορά στα εξής:

(α) τη χρηματοδότηση των έργων υποδομών και άλλων αναπτύξεων κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας του Έργου (Φάση Α') συνολικού ύψους €542εκ

(β) τη χρηματοδότηση για την εμπορική ανάπτυξη στη Λεωφ. Βουλιαγμένης (Vouliagmenis Mall) και για την εμπορική ανάπτυξη εντός της μαρίνας Αγ. Κοσμά (Marina Galleria) συνολικού ύψους €622εκ.

Επίσης για τους σκοπούς χρηματοδότησης του Έργου, υπενθυμίζεται ότι υπό συνθήκες πανδημικής κρίσης η Εταιρεία ολοκλήρωσε τον Ιούλιο 2020, με σημαντική υπερκάλυψη, έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με Δημόσια προσφορά, ύψους €320εκ., με τεράστια συμμετοχή άνω των 10 χιλ. ιδιωτών Ελλήνων επενδυτών. Κεφάλαια ύψους €163εκ της εν λόγω έκδοσης προορίζονται για τη χρηματοδότηση του Έργου.

Τέλος, να αναφερθεί ότι η Εταιρεία έχει πραγματοποιήσει πληθώρα πρόδρομων/προπαρασκευαστικών εργασιών σε σχέση με το Έργο. Ενδεικτικά αναφέρονται η προετοιμασία των σχεδιαστικών, περιβαλλοντικών και κατασκευαστικών μελετών και των σχετικών αιτήσεων αδειών που αφορούν στις προβλεπόμενες αναπτύξεις της πρώτης φάσης του Έργου, οι εργασίες κατεδάφισης συγκεκριμένων κτισμάτων, οι οποίες έχουν ολοκληρωθεί από το Σεπτέμβριο 2020, καθώς και η προετοιμασία άλλων μελετών σχετικά με την εμπορική πολιτική/στρατηγική για τις προβλεπόμενες αναπτύξεις του Έργου.

Εξελίξεις στο μέτωπο της πανδημίας COVID-19

Εν μέσω της υγειονομικής κρίσης, προτεραιότητα του ομίλου LAMDA Development αποτελεί η ασφάλεια και η υγεία των εργαζομένων και των επισκεπτών των Εμπορικών Κέντρων, υιοθετώντας αυστηρά υγειονομικά πρωτόκολλα.



Πέραν της εφαρμογής των ως άνω μέτρων, η διοίκηση της Εταιρείας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή επάρκεια τόσο σε επίπεδο Μητρικής όσο και σε επίπεδο Ομίλου. Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου (€883εκ την 31.12.2020) είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεών του.

Με απόφαση της κυβέρνησης τα Εμπορικά κέντρα του Ομίλου παρέμειναν κλειστά κατά το μεγαλύτερο διάστημα² της περιόδου από 01.01.2021 μέχρι και 14.04.2021. Με βάση σχετική νομοθετική ρύθμιση, οι καταστηματάρχες απαλλάχθηκαν από την καταβολή του συνόλου (100%) του μισθώματός τους για τους μήνες Ιανουάριο έως και Μάρτιο. Αντίστοιχα για το ίδιο χρονικό διάστημα και σύμφωνα με νομοθετική ρύθμιση, το Υπουργείο Οικονομικών θα αποζημιώσει τον Όμιλο LAMDA Development καταβάλλοντας το 60% των μισθωμάτων. Η συνολική επίπτωση για το Α' Τρίμηνο 2021 μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας ανέρχεται σε €5,9εκ ή €0,033 ανά μετοχή.

Με αφορμή την ανακοίνωση των οικονομικών αποτελεσμάτων ο **Διευθύνων Σύμβουλος του ομίλου LAMDA Development κ. Οδυσσέας Αθανασίου** δήλωσε σχετικά:

«Το 2020 ήταν μία ακόμα σημαντική χρονιά για τη LAMDA Development. Μία χρονιά κατά την οποία σημειώσαμε ιδιαίτερα μεγάλη πρόοδο όσον αφορά την υλοποίηση του οράματός μας για το Ελληνικό. Κλείσαμε εκκρεμότητες ετών, ξεκινήσαμε τις πρόδρομες εργασίες κατεδάφισης υφιστάμενων συγκεκριμένων κτισμάτων στο πρώην αεροδρόμιο. Μία χρονιά που εγκαινιάσαμε στρατηγικές συμμαχίες με κορυφαίες στον κλάδο τους εταιρείες όπως η TEMES, ολοκληρώσαμε με σημαντική υπερκάλυψη την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους 320 εκατ. ευρώ στην οποία συμμετείχαν περισσότεροι από 10.000 Έλληνες ιδιώτες επενδυτές, ενώ πρόσφατα επικαιροποιήσαμε τους όρους τραπεζικής χρηματοδότησης ύψους 1,16 δισ. ευρώ για τα έργα της πρώτης φάσης ανάπτυξης του Ελληνικού. Σε ό,τι αφορά τα εμπορικά κέντρα, αν και η πανδημία επηρέασε αναπόφευκτα τη λειτουργία τους, επιβεβαίωσε ταυτόχρονα την εμπιστοσύνη των καταστηματάρχων, με την πληρότητα να αγγίζει σταθερά το 100%. Αναμένουμε σύντομα την επάνοδό τους σε πλήρη λειτουργία, πάντα με ασφάλεια για τους εργαζομένους και τους επισκέπτες. Βρισκόμαστε πλέον ένα βήμα πριν τη μεταβίβαση των μετοχών της Ελληνικό ΑΕ στη LAMDA Development που θα σημάνει την επίσημη έναρξη της υλοποίησης του μεγαλύτερου έργου αστικής ανάπτυξης στην Ευρώπη.»

Τα οικονομικά αποτελέσματα για το Έτος 2020 θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.lamdadev.com και σε αυτή του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

² Τα Εμπορικά Κέντρα «The Mall Athens» και «Golden Hall» στην Αθήνα παρέμειναν ανοικτά για την περίοδο 18.01.2021-31.01.2021 και 01.02.2021-07.02.2021 με τη μέθοδο του click-inside. Το Εμπορικό Κέντρο «Mediterranean Cosmos» στη Θεσσαλονίκη έμεινε ανοικτό την περίοδο 18.01.2021-07.02.2021 χωρίς περιορισμούς και την περίοδο 08.02.2021-04.03.2021 με τη μέθοδο του click-away.