LAMDA Development S.A.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1Η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 30Η ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2026

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 1
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 1
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 2
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 2026 4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 2025 5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ) 2026..... 6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ) 2025..... 7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ) 8
ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ 10
ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ») 12

Συνοπτικές Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2026

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.726.085	2.565.726	-	-
Αποθέματα	238.604	236.094	-	-
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	140.479	140.825	437	575
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	118.659	102.841	1.334	1.442
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	20.728	20.236	1.403	1.884
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	-	-	863.553	838.421
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	41.003	42.168	1.467	1.467
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	1.016	3.333	591	559
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	37.389	35.338	36.589	34.538
Λοιπές απαιτήσεις	43.184	43.212	711.119	720.738
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	321	-	-
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία	7.524	4.353	869	960
	3.374.671	**3.194.447**	**1.617.362**	**1.600.584**
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Αποθέματα	669.307	678.665	-	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	216.720	264.316	28.256	12.623
Προκαταβολές προμηθευτών	58.255	98.067	252	334
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	6.115	11.251	1.890	2.071
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	10.264	109	-	-
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	13.072	18.197	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	675.335	750.398	41.736	32.184
	1.649.068	**1.821.003**	**72.134**	**47.212**
Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	321	336	-	-
Σύνολο ενεργητικού	**5.024.060**	**5.015.786**	**1.689.496**	**1.647.796**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	53.021	53.021	53.021	53.021
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	971.487	971.487	971.487	971.487
Ίδιες μετοχές	(44.071)	(40.131)	(44.071)	(40.131)
Λοιπά αποθεματικά	64.252	47.889	33.990	31.828
Κέρδη/(ζημιές) εις νέον	202.734	271.780	(199.662)	(198.063)
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας	**1.247.423**	**1.304.046**	**814.765**	**818.142**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	16.148	15.001	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**1.263.571**	**1.319.047**	**814.765**	**818.142**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	1.504.362	1.440.211	832.583	809.505
Υποχρεώσεις μισθώσεων	207.084	207.258	4.666	2.987
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	236.152	247.328	-	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	4.604	647	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.963	1.794	841	763
Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	431.310	526.376	-	-
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	394.600	392.658	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	25.931	27.005	-	-
	2.806.006	**2.843.277**	**838.090**	**813.255**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	63.307	22.324	8.932	4.624
Υποχρεώσεις μισθώσεων	3.966	3.147	965	1.026
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	659.012	659.629	26.744	10.749
Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	210.597	157.379	-	-
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	8.141	-	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	9.460	9.696	-	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	1.287	-	-
	954.483	**853.462**	**36.641**	**16.399**
Σύνολο υποχρεώσεων	**3.760.489**	**3.696.739**	**874.731**	**829.654**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**5.024.060**	**5.015.786**	**1.689.496**	**1.647.796**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2026 έως 30.09.2026	**01.01.2025 έως 30.09.2025**	**01.01.2026 έως 30.09.2026**	**01.01.2025 έως 30.09.2025**
Πωλήσεις	420.275	443.698	16.138	9.710
Έσοδα από μερίσματα	-	-	12.554	126.545
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	23.107	150.870	-	-
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	(93)	55	-	-
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	206	-	-
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων και κατασκευαστικών συμβολαίων	(290.772)	(245.782)	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(15.171)	(14.740)	-	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(39.418)	(36.553)	(15.105)	(13.296)
Αποσβέσεις	(9.070)	(9.368)	(989)	(1.045)
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	-	-	(1.030)	(653)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από θυγατρικές	-	-	(136)	(345)
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	(248)	3.233	-	3.233
Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)	(61.722)	(47.347)	(7.999)	(8.038)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	**26.888**	**244.272**	**3.433**	**116.111**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	12.771	10.315	28.995	13.572
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(97.147)	(89.259)	(34.058)	(28.721)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	(1.154)	(900)	-	-
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	**(58.642)**	**164.428**	**(1.630)**	**100.962**
Φόρος εισοδήματος	334	(47.077)	32	53
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	**(58.308)**	**117.351**	**(1.598)**	**101.015**
Κατανεμημένα σε:				
Μετόχους της μητρικής	(60.213)	116.172	(1.598)	101.015
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	1.905	1.179	-	-
	(58.308)	**117.351**	**(1.598)**	**101.015**
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (€) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής				
- Βασικά	(0,35)	0,67	(0,01)	0,59
- Μειωμένα	(0,35)	0,67	(0,01)	0,59
Μέσος Σταθμικός αριθμός μετοχών	170.429.788	172.344.231	170.429.788	172.344.231
Αναπροσαρμοσμένος μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	170.429.788	172.344.231	170.429.788	172.344.231

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2026 έως 30.09.2026	**01.01.2025 έως 30.09.2025**	**01.01.2026 έως 30.09.2026**	**01.01.2025 έως 30.09.2025**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	**(58.308)**	**117.351**	**(1.598)**	**101.015**
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	5.465	587	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(24)	(135)	-	-
Αναταξινόμηση του αποθεματικού μετατροπής ξένου νομίσματος στα αποτελέσματα περιόδου	(17)	-	-	-
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**5.424**	**452**	**-**	**-**
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές), μετά από φόρους	-	-	-	-
Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**-**	**-**	**-**	**-**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	**5.424**	**452**	**-**	**-**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	**(52.884)**	**117.803**	**(1.598)**	**101.015**
Κατανεμημένα σε:				
Μετόχους της μητρικής	(54.823)	116.629	(1.598)	101.015
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	1.939	1.174	-	-
	(52.884)	**117.803**	**(1.598)**	**101.015**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2026

Ποσά σε € χιλ.	Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής						Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο		
ΟΜΙΛΟΣ								
1 Ιανουαρίου 2026	**53.021**	**971.487**	**(40.131)**	**47.889**	**271.780**	**1.304.046**	**15.001**	**1.319.047**
Συνολικά Εισοδήματα:								
Κέρδη/(ζημίες) περιόδου	-	-	-	-	(60.213)	(60.213)	1.905	(58.308)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου:								
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	-	5.433	-	5.433	32	5.465
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	(24)	-	(24)	-	(24)
Αναταξινόμηση του αποθεματικού μετατροπής ξένου νομίσματος στα αποτελέσματα περιόδου	-	-	-	(19)	-	(19)	2	(17)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων περιόδου	**-**	**-**	**-**	**5.390**	**-**	**5.390**	**34**	**5.424**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	**-**	**-**	**-**	**5.390**	**(60.213)**	**(54.823)**	**1.939**	**(52.884)**
Συναλλαγές με μετόχους:								
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	-	8.811	(8.811)	-	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	-	-	-	-	-	-	270	270
Εκκαθάριση θυγατρικής	-	-	-	-	-	-	243	243
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	-	-	-	-	-	-	(25)	(25)
Αύξηση κεφαλαίου θυγατρικής χωρίς συμμετοχή μη ελεγχούσων συμμετοχών και αλλαγή ποσοστού συμμετοχής	-	-	-	-	(180)	(180)	180	-
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(4.125)	-	-	(4.125)	-	(4.125)
Διάθεση ιδίων μετοχών στο προσωπικό	-	-	184	-	-	184	-	184
Μεταφορές λόγω διάθεσης ιδίων μετοχών	-	-	1	-	(1)	-	-	-
Μερίσματα σε μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	(1.460)	(1.460)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχων	-	-	-	2.162	159	2.321	-	2.321
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους περιόδου	**-**	**-**	**(3.940)**	**10.973**	**(8.833)**	**(1.800)**	**(792)**	**(2.592)**
30 Σεπτεμβρίου 2026	**53.021**	**971.487**	**(44.071)**	**64.252**	**202.734**	**1.247.423**	**16.148**	**1.263.571**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2025

Ποσά σε € χιλ.	Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής						Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο		
ΟΜΙΛΟΣ								
1 Ιανουαρίου 2025	**53.021**	**971.487**	**(15.907)**	**32.529**	**190.741**	**1.231.871**	**14.175**	**1.246.046**
Συνολικά Εισοδήματα:								
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	116.172	116.172	1.179	117.351
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου:								
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	-	587	-	587	-	587
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	(130)	-	(130)	(5)	(135)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων περιόδου	**-**	**-**	**-**	**457**	**-**	**457**	**(5)**	**452**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	**-**	**-**	**-**	**457**	**116.172**	**116.629**	**1.174**	**117.803**
Συναλλαγές με μετόχους:								
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	-	9.547	(9.547)	-	-	-
Μεταφορά αποθεματικού λόγω λύσης θυγατρικής	-	-	-	(45)	45	-	-	-
Συμμετοχή μη ελεγχουσών συμμετοχών σε ίδρυση θυγατρικής	-	-	-	-	-	-	250	250
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	-	-	-	-	-	-	(116)	(116)
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(25.181)	-	-	(25.181)	-	(25.181)
Μερίσματα σε μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	(291)	(291)
Δικαιώματα προαίρεσης μετόχων	-	-	-	4.079	-	4.079	-	4.079
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους περιόδου	**-**	**-**	**(25.181)**	**13.581**	**(9.502)**	**(21.102)**	**(157)**	**(21.259)**
30 Σεπτεμβρίου 2025	**53.021**	**971.487**	**(41.088)**	**46.567**	**297.411**	**1.327.398**	**15.192**	**1.342.590**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) 2026

Ποσά σε € χιλ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
ΕΤΑΙΡΙΑ						
1 Ιανουαρίου 2026	**53.021**	**971.487**	**(40.131)**	**31.828**	**(198.063)**	**818.142**
Συνολικά Εισοδήματα:						
Ζημίες περιόδου	-	-	-	-	(1.598)	(1.598)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου:						
Αναλογιστικά κέρδη/ζημιές, μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων περιόδου	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	**-**	**-**	**-**	**-**	**(1.598)**	**(1.598)**
Συναλλαγές με μετόχους:						
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(4.125)	-	-	(4.125)
Διάθεση ιδίων μετοχών στο προσωπικό	-	-	184	-	-	184
Μεταφορές λόγω διάθεσης ιδίων μετοχών	-	-	1	-	(1)	-
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	-	2.162	-	2.162
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους περιόδου	**-**	**-**	**(3.940)**	**2.162**	**(1)**	**(1.779)**
30 Σεπτεμβρίου 2026	**53.021**	**971.487**	**(44.071)**	**33.990**	**(199.662)**	**814.765**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) 2025

Ποσά σε € χιλ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
ΕΤΑΙΡΙΑ						
1 Ιανουαρίου 2025	**53.021**	**971.487**	**(15.907)**	**27.367**	**(297.723)**	**738.245**
Συνολικά Εισοδήματα:						
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	101.015	101.015
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου:						
Αναλογιστικά κέρδη/ζημιές, μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων περιόδου	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	**-**	**-**	**-**	**-**	**101.015**	**101.015**
Συναλλαγές με μετόχους:						
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(25.181)	-	-	(25.181)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	-	4.079	-	4.079
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους περιόδου	**-**	**-**	**(25.181)**	**4.079**	**-**	**(21.102)**
30 Σεπτεμβρίου 2025	**53.021**	**971.487**	**(41.088)**	**31.446**	**(196.708)**	**818.158**

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2026 έως 30.09.2026	**01.01.2025 έως 30.09.2025**	**01.01.2026 έως 30.09.2026**	**01.01.2025 έως 30.09.2025**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	**(58.308)**	**117.351**	**(1.598)**	**101.015**
Προσαρμογές για:				
Φόρος εισοδήματος	(334)	47.077	(32)	(53)
Αποσβέσεις	9.070	9.368	989	1.045
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	1.154	900	-	-
Έσοδα από μερίσματα	-	-	(12.554)	(126.545)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από θυγατρικές	-	-	136	345
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	-	-	1.030	653
Απομείωση απαιτήσεων	-	30	-	-
(Κέρδη)/ζημιά από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(206)	-	-
(Κέρδος)/ζημιά από πώληση/εξαγορά ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	248	(3.233)	-	(3.233)
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού	273	184	81	47
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	2.654	4.079	1.644	2.054
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(12.771)	(10.315)	(28.995)	(13.572)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	97.147	89.259	34.058	28.721
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	93	(55)	-	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(23.107)	(150.870)	-	-
Άλλα μη ταμειακά (έσοδα)/έξοδα	140	-	-	-
	16.259	**103.569**	**(5.241)**	**(9.523)**
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων	(41.065)	5.954	-	-
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	87.620	(104.044)	(639)	3.962
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	(2.375)	129.360	(588)	(2.548)
Αύξηση/(μείωση) προκαταβολών από συμβόλαια εσόδων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	(54)	(21.962)	-	(500)
Μερίσματα/προμερίσματα εισπραχθέντα	-	-	11.042	136.086
(Δέσμευση)/αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων	5.136	(18.060)	-	-
	49.262	**(8.752)**	**9.815**	**137.000**
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	366	(14.699)	1.981	346
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από λειτουργικές δραστηριότητες	**65.887**	**80.118**	**6.555**	**127.823**

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη) – (Συνέχεια)

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2026 έως 30.09.2026	**01.01.2025 έως 30.09.2025**	**01.01.2026 έως 30.09.2026**	**01.01.2025 έως 30.09.2025**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	(174.424)	(98.623)	(166)	(113)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	(1.901)	(1.104)	(317)	(594)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	16	2.708	-	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν	10.599	12.704	19.551	2.889
Δάνεια χορηγηθέντα από/(σε) συνδεδεμένα μέρη	-	(3.219)	-	-
Εισπράξεις από αποπληρωμή δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	-	-	1.616	-
Εισπράξεις τιμήματος πώλησης συμμετοχών	-	4.400	-	4.400
(Αγορά)/πώληση χρηματοοικονομικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(3.262)	(384)	-	-
(Αύξηση)/μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών	(5.400)	-	(7.950)	(3.832)
(Δέσμευση)/αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων	-	(8.229)	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες	**(174.372)**	**(91.747)**	**12.734**	**2.750**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(25)	(116)	-	-
Αγορά ιδίων μετοχών	(4.124)	(25.181)	(4.124)	(25.181)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών από μη ελέγχουσες συμμετοχές	270	-	-	-
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(1.460)	(860)	-	-
(Ανάληψη)/αποπληρωμή δανείων σε συνδεδεμένα μέρη	150	265	150	265
Ανάληψη δανείων	445.320	39.100	350.000	-
Αποπληρωμή δανείων	(337.839)	(250.589)	(320.000)	(237.835)
Αποπληρωμή μισθωμάτων	(4.114)	(5.460)	(873)	(845)
Καταβληθέντες τόκοι	(41.660)	(43.806)	(20.584)	(25.701)
Καταβληθέντα έξοδα συναφή με χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(3.233)	(7.538)	(1.660)	(6.040)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων	(7.316)	(7.505)	(110)	(128)
Έξοδα έκδοσης δανείων	(10.485)	(2.610)	(10.485)	-
(Δέσμευση)/αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων	(2.062)	6.522	(2.051)	5.526
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**33.422**	**(297.778)**	**(9.737)**	**(289.939)**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**(75.063)**	**(309.407)**	**9.552**	**(159.366)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	750.398	642.246	32.184	177.040
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	**675.335**	**332.839**	**41.736**	**17.674**

Πληροφόρηση κατά τομέα

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για την περίοδο 1.1.2026 - 30.9.2026 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητη περιουσία						Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Απαλοιφές μεταξύ τομέων	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ					ΒΑΛΚΑΝΙΑ			
	Ελληνικό	Lamda Malls Group	Μαρίνες	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα			
Πωλήσεις σε τρίτους	301.517	91.916	24.733	1.987	106	-	16	-	420.275
Διατομεακές Πωλήσεις	-	1.714	-	-	-	-	7.932	(9.646)	**-**
Σύνολο Πωλήσεων	**301.517**	**93.630**	**24.733**	**1.987**	**106**	**-**	**7.948**	**(9.646)**	**420.275**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(60.106)	83.183	-	-	30	-	-	-	23.107
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων και κατασκευαστικών συμβολαίων	(290.710)	(48)	-	(14)	-	-	-	-	(290.772)
Προβλέψεις απομειωσης αξίας αποθέματος	-	-	-	-	-	(93)	-	-	(93)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.349)	(13.743)	-	(25)	(97)	-	-	43	(15.171)
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	22	(270)	-	(248)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(16.667)	(13.095)	(3.893)	-	-	(194)	(7.196)	1.627	(39.418)
Λοιπά	(51.210)	(2.043)	(6.054)	(2.455)	(92)	(2.606)	(5.588)	8.326	(61.722)
Μερίδιο αποτελέσματος κοινοπραξιών και συνδεδεμένων επιχειρήσεων και έσοδα από μερίσματα	(1.143)	-	-	-	-	-	(11)	-	(1.154)
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	**(119.668)**	**147.884**	**14.786**	**(507)**	**(53)**	**(2.871)**	**(5.117)**	**350**	**34.804**
Προσαρμογές για:									
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	60.106	(83.183)	-	-	(30)	-	-	-	(23.107)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων	-	-	-	-	-	93	-	-	93
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	248	-	248
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**(59.562)**	**64.701**	**14.786**	**(507)**	**(83)**	**(2.778)**	**(4.869)**	**350**	**12.038**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	9.119	2.333	247	10	1	335	29.212	(28.486)	**12.771**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(57.186)	(29.681)	(4.147)	(1)	-	(152)	(25.890)	19.910	**(97.147)**

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για την περίοδο 1.1.2025 - 30.9.2025 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητη περιουσία						Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Απαλοιφές μεταξύ τομέων	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ					ΒΑΛΚΑΝΙΑ			
	Ελληνικό	Lamda Malls Group	Μαρίνες	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα			
Πωλήσεις σε τρίτους	329.546	87.330	25.998	705	104	-	15	-	443.698
Διατομεακές Πωλήσεις	-	2.500	-	-	-	-	2.333	(4.833)	-
Σύνολο Πωλήσεων	**329.546**	**89.830**	**25.998**	**705**	**104**	**-**	**2.348**	**(4.833)**	**443.698**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	13.436	136.890	-	534	10	-	-	-	150.870
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων και κατασκευαστικών συμβολαίων	(245.417)	(48)	-	(317)	-	-	-	-	(245.782)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	(97)	-	-	152	-	-	-	-	55
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(304)	(14.476)	-	-	(48)	-	-	88	(14.740)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	186	20	-	-	-	206
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	3.233	-	3.233
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(15.047)	(10.279)	(3.499)	-	-	(783)	(6.943)	(2)	(36.553)
Λοιπά	(35.635)	(2.211)	(5.326)	(276)	(153)	(1.352)	(8.046)	5.652	(47.347)
Μερίδιο αποτελέσματος κοινοπραξιών και συνδεδεμένων επιχειρήσεων και έσοδα από μερίσματα	(942)	-	-	-	-	-	42	-	(900)
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	**45.540**	**199.706**	**17.173**	**984**	**(67)**	**(2.135)**	**(9.366)**	**905**	**252.740**
Προσαρμογές για:									
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(13.436)	(136.890)	-	(534)	(10)	-	-	-	(150.870)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων	97	-	-	(152)	-	-	-	-	(55)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	(186)	(20)	-	-	-	(206)
Κέρδη/(ζημιές) από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	(3.233)	-	(3.233)
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**32.201**	**62.816**	**17.173**	**112**	**(97)**	**(2.135)**	**(12.599)**	**905**	**98.376**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.714	1.619	286	29	3	363	13.763	(11.462)	**10.315**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(45.828)	(29.005)	(4.402)	-	-	(419)	(14.254)	4.649	**(89.259)**

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης («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. **Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου:** Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις και απομειώσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.
2. **Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) Έργου Ελληνικού:** Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις και απομειώσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων, που αφορούν το έργο του Ελληνικού, εξαιρουμένης της λειτουργίας της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, και τα αποτελέσματα των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall και Riviera Galleria.
3. **Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) εξαιρουμένου του Έργου Ελληνικού:** Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου μείον Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού.
4. **Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών:** Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου στα οποία 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 ζημιές από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, καθώς και το αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων.
5. **Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) Έργου Ελληνικού προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών:** Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) στα οποία 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 ζημιές από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, καθώς και το αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων, που αφορούν το έργο του Ελληνικού, εξαιρουμένης της λειτουργίας της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, και τα αποτελέσματα των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall και Riviera Galleria.
6. **Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών εξαιρουμένου του Έργου Ελληνικού:** Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών, μείον Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών.
7. **Operating Malls EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A., οι οποίες εκμεταλλεύονται τα εμπορικά κέντρα The Mall Athens, Mediterranean Cosmos, Golden Hall και Designer Outlet Athens αντίστοιχα.
8. **Adjusted Operating Malls EBITDA (Αναπροσαρμοσμένα Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών)**: Operating Malls EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών) πλέον Ενδοομιλικές μεταχρεώσεις εξόδων διοικητικής υποστήριξης και λοιπών υποστηρικτικών λειτουργιών που αφορούν τις εν λόγω εταιρίες.
9. **Ellinikon Malls EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων στο Ελληνικό υπό ανάπτυξη προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A., LAMDA VOULAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A., οι οποίες αναπτύσσουν τα ακίνητα THE ELLINIKON MALL και RIVIERA GALLERIA.
10. **Malls Property Management EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Διαχείρισης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών της εταιρίας MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A., η οποία διαχειρίζεται τα Εμπορικά Κέντρα/Αναπτύξεις του Ομίλου.
11. **Other Malls Activities EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Λοιπών Δραστηριοτήτων Εμπορικών Κέντρων προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών

LAMDA LEISURE S.M.S.A. και ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε., οι οποίες δραστηριοποιούνται εντός του εμπορικού κέντρου Golden Hall.

12. **LAMDA MALLS S.A. EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Μητρικής εταιρίας Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών της εταιρίας LAMDA MALLS S.A., οι οποία είναι η μητρική εταιρία του ομίλου των Εμπορικών Κέντρων.
13. **LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών:** Άθροισμα των Operating Malls EBITDA, Malls Property Management EBITDA, Other Malls Activities EBITDA, Ellinikon Malls EBITDA και LAMDA MALLS S.A. EBITDA.
14. **LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA):** LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών, πλέον αποτιμήσεις Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων.
15. **Operating Marinas EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Μαρινών σε λειτουργία προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών της εταιρίας LAMDA FLISVOS MARINA S.A. (διαχείριση της εν λειτουργία Μαρίνας Φλοίσβου), καθώς και της Μαρίνας Αγ. Κοσμά.
16. **EBITDA Μαρίνες (Λειτουργικά Αποτελέσματα Μαρινών προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Άθροισμα των Operating Marinas EBITDA και των επιμέρους λειτουργικών αποτελεσμάτων (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A., LAMDA FLISVOS HOLDING A.E. και LAMDA CORFU MARINA S.M.S.A. (υπό ανάπτυξη μαρίνα Κέρκυρας).
17. **Καθαρή Αξία Ενεργητικού (Net Assets Value - "NAV"):** Ίδια Κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας αναπροσαρμοσμένα με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρίας.
18. **Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή):** Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) διαιρεμένη με το συνολικό αριθμό μετοχών της Εταιρίας, εξαιρουμένων των ιδίων μετοχών.
19. **Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο:** Επενδύσεις σε ακίνητα, εξαιρουμένων των Δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων των επενδύσεων σε ακίνητα για τα οποία έχει αναγνωριστεί 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.
20. **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.
21. **Συνολικός Δανεισμός**: : Δάνεια, πλέον Υποχρεώσεις Μισθώσεων πλέον Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.
22. **Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός**: Συνολικός Δανεισμός, πλέον Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.
23. **Καθαρός Συνολικός Δανεισμός**: Συνολικός Δανεισμός, μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα.
24. **Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός**: Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός, μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα.
25. **Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός / Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο**
26. **Gearing Ratio: Συνολικός Δανεισμός / (Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Συνολικού Δανεισμού)**
27. **Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) περιόδου Έργου Ελληνικού:** Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου που αφορούν το έργο Ελληνικού, εξαιρουμένης της λειτουργίας της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, και τα αποτελέσματα των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall και Riviera Galleria.
28. **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.
29. **Συνολική Αξία Χαρτοφυλακίου (Gross Asset Value - "GAV") – ΟΜΙΛΟΣ LAMDA MALLS:** Επιμέρους αξία επενδυτικών ακινήτων των εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A., DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A., LAMDA VOULAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A., οι οποίες εκμεταλλεύονται και αναπτύσσουν τα εμπορικά κέντρα/αναπτύξεις The Mall Athens, Mediterranean Cosmos, Golden Hall, Designer Outlet Athens, The Ellinikon Mall και Riviera Galleria αντίστοιχα.

Υπολογισμοί :

Οι πίνακες που ακολουθούν απεικονίζουν τον τρόπο λογιστικής συμφωνίας των επιλεγμένων εναλλακτικών δεικτών μέτρησης απόδοσης (ΕΔΜΑ) που παρουσιάζονται στην παρούσα Έκθεση με τα στοιχεία εκείνα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων/χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της αντίστοιχης περιόδου.

Ποσά σε € χιλ.	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Ίδια Κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας *	1.247.423	1.304.046
Πλέον: αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρίας	235.239	243.891
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	**1.482.662**	**1.547.937**
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή)[1]	8,70	9,06

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.09.2026**	**01.01.2025 έως 30.09.2025**
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών εξαιρουμένου του έργου Ελληνικού	**71.600**	**66.175**
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	(59.562)	32.201
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**12.038**	**98.376**
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων[2] **	83.183	136.890
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού **	(60.106)	13.436
Κέρδος/(ζημιά) αποτίμησης λοιπών ακινήτων **	30	544
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος *	(93)	55
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις και επενδυτικών ακινήτων *	(248)	3.439
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	**34.804**	**252.740**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.09.2026**	**01.01.2025 έως 30.09.2025**
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) εξαιρουμένου του έργου Ελληνικού	**154.472**	**207.200**
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού	(119.668)	45.540
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	**34.804**	**252.740**
Αποσβέσεις *	(9.070)	(9.368)
Χρηματοοικονομικά έσοδα *	12.771	10.315
Χρηματοοικονομικά έξοδα *	(97.147)	(89.259)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων *	**(58.642)**	**164.428**

[1] Αναπροσαρμοσμένος αριθμός μετοχών για τις 6.402.495 και 5.806.546 ίδιες μετοχές που κατείχε η Εταιρία την 30.09.2026 και 31.12.2025 αντίστοιχα.
[2] Συμπεριλαμβάνονται τα εν λειτουργία εμπορικά κέντρα The Mall Athens, Mediterranean Cosmos, Golden Hall και Designer Outlet Athens, καθώς και οι εμπορικές αναπτύξεις The Ellinikon Mall και Riviera Galleria.

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.09.2026**	**01.01.2025 έως 30.09.2025**
Πωλήσεις έργου Ελληνικού	301.517	329.546
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων και κατασκευαστικών συμβολαίων έργου Ελληνικού	(290.711)	(245.417)
Συνολικά λειτουργικά έξοδα έργου Ελληνικού	(69.225)	(50.986)
Μερίδιο αποτελεσμάτων συγγενών εταιριών έργου Ελληνικού	(1.143)	(942)
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**(59.562)**	**32.201**
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού **	(60.106)	13.436
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος έργου Ελληνικού *	-	(97)
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού	**(119.668)**	**45.540**
Αποσβέσεις έργου Ελληνικού	(3.372)	(3.277)
Χρηματοοικονομικά έσοδα έργου Ελληνικού	9.119	5.714
Χρηματοοικονομικά έξοδα έργου Ελληνικού	(57.186)	(45.828)
Φόρος εισοδήματος έργου Ελληνικού	33.229	(4.412)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού	**(137.878)**	**(2.263)**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.09.2026**	**01.01.2025 έως 30.09.2025**
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**12.038**	**98.376**
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων **	83.183	136.890
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού **	(60.106)	13.436
Κέρδος/(ζημιά) αποτίμησης λοιπών ακινήτων **	30	544
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος *	(93)	55
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις και επενδυτικών ακινήτων *	(248)	3.439
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	**34.804**	**252.740**
Αποσβέσεις *	(9.070)	(9.368)
Χρηματοοικονομικά έσοδα *	12.771	10.315
Χρηματοοικονομικά έξοδα *	(97.147)	(89.259)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων *	**(58.642)**	**164.428**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.09.2026**	**01.01.2025 έως 30.09.2025**
The Mall Athens	26.020	25.282
Golden Hall	19.038	18.032
Mediterranean Cosmos	17.081	17.807
Designer Outlet Athens	7.845	7.586
Operating Malls EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**69.984**	**68.707**
Ellinikon Malls EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων στο Ελληνικό υπό ανάπτυξη προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	(4.758)	(4.346)
Malls Property Management EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Διαχείρισης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	1.532	1.297
Other Malls Activities EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Λοιπών Δραστηριοτήτων Εμπορικών Κέντρων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	(890)	(997)
LAMDA MALLS S.A. EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Μητρικής εταιρίας Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	(1.166)	(1.845)
LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**64.701**	**62.816**
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων *	83.183	136.890
LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA)	**147.884**	**199.706**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.09.2026**	**01.01.2025 έως 30.09.2025**
The Mall Athens	27.423	26.109
Golden Hall	20.287	18.845
Mediterranean Cosmos	18.318	18.563
Designer Outlet Athens	8.988	8.314
Adjusted Operating Malls EBITDA (Αναπροσαρμοσμένα Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**75.016**	**71.831**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.09.2026**	**01.01.2025 έως 30.09.2025**
Operating Malls EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**69.984**	**68.707**
Ενδοομιλικές μεταχρεώσεις εξόδων διοικητικής υποστήριξης και λοιπών υποστηρικτικών λειτουργιών	5.032	3.124
Adjusted Operating Malls EBITDA (Αναπροσαρμοσμένα Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**75.016**	**71.831**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.09.2026**	**01.01.2025 έως 30.09.2025**
Μαρίνα Φλοίσβου	15.495	14.389
Μαρίνα Αγ. Κοσμά	(120)	3.194
Operating Marinas EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Μαρινών σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**15.375**	**17.583**
Μαρίνα Κέρκυρας	(655)	(520)
Μητρικές εταιρίες μαρινών	66	110
EBITDA Μαρίνες (Λειτουργικά αποτελέσματα Μαρινών προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**14.786**	**17.173**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.09.2026**	**01.01.2025 έως 30.09.2025**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής *	**(60.213)**	**116.172**
Μείον: Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού	(137.878)	(2.263)
Αναπροσαρμοσμένα Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής	**77.665**	**118.435**

Ποσά σε € χιλ.	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Επενδύσεις σε ακίνητα *	2.726.085	2.565.726
Μείον: Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων των επενδύσεων σε ακίνητα για τα οποία έχει αναγνωριστεί σχετική υποχρέωση μίσθωσης *	(93.770)	(92.027)
Αποθέματα *	907.911	914.759
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία *	118.659	102.841
Άυλα περιουσιακά στοιχεία *	20.728	20.236
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις *	41.003	42.168
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων των ακινήτων υπο-ανάπτυξη του Ελληνικού *	36.659	35.721
Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	**3.757.275**	**3.589.424**

Ποσά σε € χιλ.	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Επενδύσεις σε ακίνητα *	2.726.085	2.565.726
Αποθέματα *	907.911	914.759
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία *	118.659	102.841
Άυλα περιουσιακά στοιχεία *	20.728	20.236
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις *	41.003	42.168
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων *	140.479	140.825
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	**3.954.865**	**3.786.555**

Ποσά σε € χιλ.	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Δάνεια *	1.567.669	1.462.535
Υποχρεώσεις μισθώσεων *	211.050	210.405
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. *	402.741	392.658
Συνολικός Δανεισμός	**2.181.460**	**2.065.598**

Ποσά σε € χιλ.	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Συνολικός Δανεισμός	2.181.460	2.065.598
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα *	(675.335)	(750.398)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα *	(50.461)	(53.535)
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	**1.455.664**	**1.261.665**

Ποσά σε € χιλ.	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Συνολικός Δανεισμός	2.181.460	2.065.598
Πλέον: Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. *	641.907	683.755
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	**2.823.367**	**2.749.353**

Ποσά σε € χιλ.	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	2.823.367	2.749.353
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα *	(675.335)	(750.398)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα *	(50.461)	(53.535)
Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	**2.097.571**	**1.945.420**

Ποσά σε € χιλ.	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	3.954.865	3.786.555
Συνολικός Δανεισμός	2.181.460	2.065.598
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.455.664	1.261.665
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	2.823.367	2.749.353
Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	2.097.571	1.945.420

Χρηματοοικονομικοί δείκτες Ομίλου	**30.09.2026**	**31.12.2025**
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	53,0%	51,4%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	63,3%	61,0%

** Αφορούν κονδύλια όπως αναφέρονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει Δ.Π.Χ.Α. της εκάστοτε περιόδου αναφοράς.*

*** Αφορούν ανάλυση του καθαρού Κέρδους αποτίμησης Επενδυτικών Ακινήτων, όπως παρουσιάζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη γραμμή «Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα» στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει Δ.Π.Χ.Α. της εκάστοτε περιόδου αναφοράς.*

Η παρούσα συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 04.11.2026.