Ανακοίνωση – Οικονομικά Αποτελέσματα Εννεάμηνο 2026

Η συνολική αξία του επενδυτικού χαρτοφυλακίου του Ομίλου ανήλθε σε νέο ιστορικό ρεκόρ €4 δις

Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) Ομίλου στα €35εκ

Νέο Ρεκόρ Operating Malls Adjusted EBITDA[1] στα **€75εκ** αυξημένο κατά 4% σε σχέση με το Εννεάμηνο 2025

Νέο Ρεκόρ EBITDA για τη **Μαρίνα του Φλοίσβου** στα **€16εκ,** αυξημένο κατά 8% σε σχέση με το Εννεάμηνο 2025

Συνολικές εισπράξεις άνω του €1,85δις από πωλήσεις ακινήτων για το Έργο Ελληνικού (The Ellinikon) από την έναρξη του έργου μέχρι την 30.09.2026

Ισχυρά Ταμειακά Διαθέσιμα του Ομίλου στα **€726εκ**, παρά τις αυξημένες επενδύσεις στο Ελληνικό, υποστηριζόμενα από τις ισχυρές ταμειακές εισπράξεις και την επιτυχή αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου μας

Ενοποιημένες καθαρές ζημίες €60εκ, κυρίως λόγω των αυξημένων δαπανών που απορρέουν από την αύξηση των έργων υποδομών στο Ελληνικό και του χρονισμού των πωλήσεων οικοπέδων

Το The Ellinikon Sports Park άνοιξε τις πύλες του, σηματοδοτώντας τη **μετάβαση του έργου του Ελληνικού (The Ellinikon) στη φάση ολοκλήρωσης και παράδοσης των έργων**

Συνεχιζόμενη δυναμική της κατασκευαστικής δραστηριότητας στο The Ellinikon, καθώς το έργο περνάει στο στάδιο παράδοσης, που συνοδεύεται από αυξημένες λειτουργικές δαπάνες

Μαρούσι, 4 Νοεμβρίου 2026 – LAMDA Development S.A. (ATHEX:LAMDA.AT) («LAMDA» ή «Εταιρεία»), η μεγαλύτερη εταιρεία ανάπτυξης ακινήτων στην Ελλάδα, ανακοίνωσε αποτελέσματα για το Εννέαμηνο του 2026.

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΝΝΕΑΜΗΝΟ 2026

Σχολιάζοντας τα οικονομικά αποτελέσματα ο **Διευθύνων Σύμβουλος της LAMDA Development, Οδυσσέας Αθανασίου** δήλωσε:

«Οι Εμπορικοί μας προορισμοί συνέχισαν την ισχυρή τους πορεία, καταγράφοντας νέα ρεκόρ ενώ και η Μαρίνα του Φλοίσβου σημείωσε ιστορικά υψηλά επίπεδα συνολικών εσόδων και EBITDA. Στο Ελληνικό η κατασκευαστική δραστηριότητα συνεχίζει να προχωρά δυναμικά ενώ τα πρώτα ορόσημα έχουν ήδη επιτευχθεί συμπεριλαμβανομένης της πρόσφατης έναρξης λειτουργίας του The Ellinikon Sports Park. Οι ισχυρές ταμειακές εισπράξεις από τις πωλήσεις ακινήτων συνεχίζουν να υποστηρίζουν

την ισχυρή θέση ρευστότητάς. Προτεραιότητά μας είναι η παράδοση οικιστικών μονάδων στο Little Athens το 2027, με βελτιωμένα περιθώρια κέρδους, καθώς και η ολοκλήρωση της παραλιακής ζώνης, έως το καλοκαίρι, που θα αλλάξει την εικόνα της Αθηναϊκής Ριβιέρας.»

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ			
(ποσά σε € εκ)	9M 2026	9M 2025	Δ%
Πωλήσεις/έσοδα	**420,3**	**443,7**	**(5%)**
Operating Malls Adjusted EBITDA (4 Εμπορικά Κέντρα)[1]	**75,0**	**71,8**	**4%**
Operating Malls EBITDA (4 Εμπορικά Κέντρα)	**70,0**	**68,7**	**2%**
Εταιρεία Συμμετοχών, Διαχείριση Εμπορικών Κέντρων, Xplore & Ολυμπιακό Μουσείο	(0,5)	(1,5)	--
Εμπορικά Κέντρα Ελληνικού (υπό ανέγερση)	(4,8)	(4,3)	(12%)
Όμιλος LAMDA MALLS EBITDA[2] προ αποτιμήσεων & λοιπών αναπροσαρμογών	**64,7**	**62,8**	**3%**
Μαρίνα Φλοίσβου	15,5	14,4	8%
Μαρίνα Αγίου Κοσμά	(0,1)	3,2	--
Εταιρείες Συμμετοχών & Μαρίνα Κέρκυρας	(0,6)	(0,4)	--
EBITDA Μαρίνες	**14,8**	**17,2**	**(14%)**
Γενικά Έξοδα & Λοιπές Επιχειρηματικές Μονάδες[3]	(7,9)	(13,8)	43%
EBITDA (προ έργου-Ελληνικού) προ αποτιμήσεων & λοιπών αναπροσαρμογών	**71,6**	**66,2**	**8%**
Έσοδα από Πωλήσεις Κατοικιών	272,2	215,1	27%
Έσοδα από Πωλήσεις Οικοπέδων, από Συγγενείς εταιρίες, Λοιπά	29,3	114,5	(74%)
EBITDA Ελληνικού προ αποτιμήσεων & λοιπών αναπροσαρμογών	**(59,6)**	**32,2**	--
Group EBITDA προ αποτιμήσεων & λοιπών αναπροσαρμογών	**12,0**	**98,4**	--
Κέρδη/(Ζημιές) από Πωλήσεις Περιουσιακών Στοιχείων & Επενδύσεων	(0,2)	3,4	--
Αποτιμήσεις[4]	23,0	150,9	--
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) Ομίλου	**34,8**	**252,7**	**--**
Ενοποιημένα Καθαρά Αποτελέσματα *(μετά από τόκους, φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας)*	**(60,2)**	**116,2**	**--**

[1] Operating Malls Adjusted EBITDA προσαρμοσμένα για μεταχρεώσεις εξόδων διοικητικής υποστήριξης και λοιπών υποστηρικτικών λειτουργιών ύψους €5,0εκ
[2] Λειτουργικά αποτελέσματα προ αποτιμήσεων & λοιπών αναπροσαρμογών. Ενοποιημένα αποτελέσματα για τον όμιλο LAMDA MALLS
[3] Αφορούν τους λειτουργικούς τομείς 'Διαχείριση ακίνητης περιουσίας', 'Λοιπά κτίρια και οικόπεδα (Ελλάδα και Βαλκάνια)', 'Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες' και 'Απαλοιφές μεταξύ τομέων'
[4] Συμπεριλαμβάνονται προβλέψεις απομείωσης/αναστροφές προβλέψεων απομείωσης αξίας αποθεμάτων
[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 ίδιες μετοχές: 6,40εκ ίδιες μετοχές (3,62%) την 30.09.2026 έναντι 5,81εκ ίδιες μετοχές (3,29%) την 31.12.2025

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε € εκ)	30.09.2026	31.12.2025
Συνολικά Ταμειακά Διαθέσιμα	726	804
Δάνεια	1.568	1.463
Καθαρός Δανεισμός	842	659
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	3.955	3.787
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV)[5]	1.483	1.548
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή)[6]	8,70	9,06

ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ			
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗΣ ΚΕΡΔΟΦΟΡΙΑΣ EBITDA			
(ποσά σε € εκ)	9Μ 2026	9Μ 2025	Δ%
The Mall Athens	26,0	25,3	3%
Golden Hall	19,0	18,0	6%
Mediterranean Cosmos	17,1	17,8	(4%)
Designer Outlet Athens	7,9	7,6	3%
Operating Malls EBITDA	**70,0**	**68,7**	**2%**
Operating Malls Adjusted EBITDA[1] (προσαρμοσμένο για μεταχρεώσεις εξόδων διοικητικής υποστήριξης και λοιπών υποστηρικτικών λειτουργιών)	**75,0**	**71,8**	**4%**
Ellinikon Malls (The Ellinikon Mall & Riviera Galleria)	(4,8)	(4,3)	(9%)
Malls Property Management & Μητρική Εταιρεία & Λοιπές ψυχαγωγικές δραστηριότητες	(0,5)	(1,5)	--
EBITDA προ αποτιμήσεων & λοιπών αναπροσαρμογών	**64,7**	**62,8**	**3%**
Κέρδος/(Ζημία) αποτίμησης	83,2	136,9	--
EBITDA	**147,9**	**199,7**	**(26%)**

Τα τέσσερα (4) Εμπορικά Κέντρα σε λειτουργία κατέγραψαν Operating EBITDA €70,0εκ. το Εννεάμηνο 2026. Το Operating Malls EBITDA προσαρμοσμένο για μεταχρεώσεις εξόδων διοικητικής υποστήριξης και λοιπών υποστηρικτικών λειτουργιών ύψους €5,0εκ ανήλθε στα €75,0εκ αυξημένο κατά 4% σε ετήσια βάση. Η επίδοση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση των βασικών μισθωμάτων κατά 5% σε σύγκριση με το Εννεάμηνο 2025 καθώς και στην αύξηση των εσόδων από στάθμευση κατά 13% για την ίδια περίοδο. Τα αποτελέσματα υποστηρίχθηκαν από τη συνεχιζόμενη ενίσχυση της επισκεψιμότητας με αύξηση κατά 7% σε σχέση με το Εννεάμηνο 2025 καθώς και από την επίτευξη νέου ιστορικού υψηλού στον συνολικό κύκλο εργασιών των καταστημάτων, ο οποίος ανήλθε σε €662εκ για την ίδια περίοδο.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή της αξίας των εμπορικών κέντρων ανήλθαν σε €83,2εκ το Εννεάμηνο 2026, έναντι €136,9εκ την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους. Η αξία των εμπορικών μας κέντρων συνεχίζει την ανοδική πορεία της καταγράφοντας σημαντικά κέρδη αποτιμήσεων για το Εννεάμηνο 2026. Ωστόσο, τα κέρδη από αναπροσαρμογή αξίας ήταν χαμηλότερα σε ετήσια βάση, κυρίως λόγω της υψηλής συγκριτικής βάσης του Εννεαμήνου 2025, το οποίο είχε επωφεληθεί από τη σημαντική συμπίεση των αποδόσεων (yields), εν μέσω ευνοϊκού μακροοικονομικού περιβάλλοντος.

Αναφορικά με τις εμπορικές μισθώσεις στους δύο, υπό ανάπτυξη, προορισμούς λιανικού εμπορίου και ψυχαγωγίας στο Ελληνικό, μέχρι σήμερα έχουν συμφωνηθεί Heads of Terms (HoT) με μισθωτές για 75% της Συνολικής Μεικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας (GLA) στο The Ellinikon Mall και 76% του GLA στη Riviera Galleria γεγονός που αναδεικνύει τη δυναμική της αγοράς και το έντονο ενδιαφέρον κορυφαίων διεθνών brands για τη συμμετοχή τους σε αυτά τα εμβληματικά έργα.

Στη Riviera Galleria, οι κατασκευαστικές εργασίες συνεχίζουν, συμπεριλαμβανομένων των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, των εργασιών στις όψεις και στα στέγαστρα, της κατασκευής εσωτερικών χωρισμάτων σε όλα τα επίπεδα, και των εργασιών στους εξωτερικούς χώρους. Η πρώτη εμπορική μονάδα έχει ήδη παραδοθεί σε μισθωτή. Η ολοκλήρωση του έργου αναμένεται εντός του πρώτου τριμήνου του 2027. Στο The Ellinikon Mall οι εργασίες ξεκινήσαν το δεύτερο τρίμηνο του 2026, με τις εργασίες θεμελίωσης να βρίσκονται σε εξέλιξη.

Η συνολική αξία χαρτοφυλακίου (GAV) του ομίλου LAMDA MALLS την 30.09.2026 ανήλθε σε νέο ιστορικό υψηλό, ξεπερνώντας τα €1,9δις, με την αξία των τεσσάρων (4) Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία να υπερβαίνει τα €1,4δις.

ΜΑΡΙΝΕΣ			
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ			
(ποσά σε € εκ)	9Μ 2026	9Μ 2025	Δ%
Μαρίνα Φλοίσβου	22,5	20,4	10%
Μαρίνα Αγ. Κοσμά	2,2	5,6	--
Συνολικά Έσοδα	**24,7**	**26,0**	**(5%)**
Μαρίνα Φλοίσβου	15,5	14,4	8%
Μαρίνα Αγ. Κοσμά	(0,1)	3,2	--
Operating Marinas EBITDA	**15,4**	**17,6**	**(13%)**
Μαρίνα Κέρκυρας	(0,7)	(0,5)	(26%)
Μητρικές εταιρείες Μαρινών	0,1	0,1	--
Marinas EBITDA	**14,8**	**17,2**	**(14%)**

Η Μαρίνα του Φλοίσβου συνέχισε την ισχυρή αναπτυξιακή της πορεία, επιτυγχάνοντας νέο ιστορικό ρεκόρ το Εννεάμηνο 2026. Τα συνολικά έσοδα αυξήθηκαν κατά 10% σε ετήσια βάση, στα €22,5εκ, ενώ το EBITDA αυξήθηκε κατά 8%, στα €15,5εκ. Η ισχυρή αυτή επίδοση οφείλεται κυρίως στη σταθερά υψηλή ζήτηση για τη Μαρίνα του Φλοίσβου, η οποία καταγράφει μέγιστη πληρότητα στις μόνιμες θέσεις ελλιμενισμού, στα αυξημένα έσοδα από τέλη διερχόμενων σκαφών, στις ετήσιες συμβατικές αναπροσαρμογές των τελών ελλιμενισμού, καθώς και στις χαμηλότερες δαπάνες μίσθωσης, οι οποίες αντανακλούν την ευνοϊκή διάρθρωση της σύμβασης μίσθωσης της Μαρίνας.

Ενώ η Μαρίνα του Φλοίσβου συνεχίζει να καταγράφει ισχυρές λειτουργικές επιδόσεις, ο Όμιλος επενδύει στην επόμενη φάση ανάπτυξης μέσω της ολοκληρωμένης ανάπλασης της Μαρίνας Αγίου Κοσμά. Οι διαθέσιμες θέσεις ελλιμενισμού έχουν πλέον μειωθεί περίπου στο ένα τρίτο της αρχικής δυναμικότητας της Μαρίνας, λόγω της προσωρινής απομάκρυνσης σκαφών για την εκτέλεση των εργασιών ανακαίνισης και της αναδιαμόρφωσης της Μαρίνας, ώστε να μπορεί να φιλοξενεί μεγαλύτερα σκάφη. Με την ολοκλήρωση των εργασιών, η Μαρίνα του Αγίου Κοσμά, σε συνδυασμό με το παρακείμενο συγκρότημά Riviera Galleria αναμένεται να αποτελέσει σημαντικό μοχλό ενίσχυσης των εσόδων και του EBITDA του Ομίλου.

ΕΡΓΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ			
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ			
(ποσά σε € εκ)	**9Μ 2026**	**9Μ 2025**	**Δ%**
Έσοδα από Πωλήσεις Κατοικιών	272,2	215,1	27%
Έσοδα από Πωλήσεις Οικοπέδων, από Συγγενείς εταιρίες, Λοιπά	29,3	114,5	(74%)
Συνολικά Έσοδα	**301,5**	**329,5**	**(9%)**
Συνολικά Μεικτά Αποτελέσματα *(μετά το κόστος πωληθέντων ακινήτων και κατασκευαστικών συμβάσεων)*	10,8	84,1	(87%)
Συνολικά Λειτουργικά Έξοδα	(69,3)	(51,0)	(35%)
Μερίδιο αποτελεσμάτων συγγενών εταιριών	(1,1)	(0,9)	(22%)
EBITDA προ αποτιμήσεων & λοιπών αναπροσαρμογών	**(59,6)**	**32,2**	**--**
Κέρδος/(Ζημία) αποτίμησης ακινήτων[7]	(60,1)	13,3	--
EBITDA	**(119,7)**	**45,5**	**--**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) *(μετά από φόρους)*	**(137,9)**	**(2,3)**	**--**

[7] Συμπεριλαμβάνονται προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων

Σημαντική εμπορική επιτυχία συνεχίζουν να καταγράφουν τα διαθέσιμα προς πώληση διαμερίσματα στη γειτονιά Little Athens. Έως τις 30.09.2026, είχαν πωληθεί ή δεσμευθεί 615 από τα 750 διαμερίσματα ποσοστό που αντιστοιχεί στο 82% του συνόλου. Επιπλέον, τα έσοδα από οικιστικές αναπτύξεις κατά το Εννεάμηνο του 2026 ανήλθαν σε €272εκ, αυξημένα κατά 27% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2025, αναδεικνύοντας τη συνεχόμενη δυναμική των πωλήσεων και αυξανόμενη συνεισφορά των οικιστικών αναπτύξεων στα αποτελέσματά μας. Παράλληλα, κατά την ίδια περίοδο αναγνωρίστηκαν έσοδα ύψους €15εκ από πωλήσεις ακινήτων (κυρίως χώρων γραφείων), έναντι €105εκ. το Εννεάμηνο του 2025, κυρίως λόγω χρονισμού πωλήσεων οικοπέδων.

Ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης εμπορικής επιτυχίας των οικιστικών αναπτύξεών μας, οι συνολικές ταμειακές εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων από την έναρξη του έργου έως την 30.09.2026 ξεπέρασαν τα €1,85δις.

Τα ταμειακά διαθέσιμα που αναλογούν στο Έργο στο Ελληνικό ανήλθαν στα €455εκ την 30.09.2026 (έναντι €567εκ την 31.12.2025), ενώ για μια ακόμη περίοδο δεν εκταμιεύθηκαν τραπεζικά δάνεια για το Έργο στο Ελληνικό, παρά την ύπαρξη εγκεκριμένης πιστωτικής γραμμής από τις δανείστριες τράπεζες ποσού €232εκ.

Τον Ιούλιο του 2026, η Εταιρεία υπέγραψε οριστικά συμβόλαια αγοραπωλησίας για την πώληση δύο οικοπέδων στην Περιοχή προς Πολεοδόμηση «Α-Π2» εντός του έργου στο Ελληνικό, έναντι συνολικού τιμήματος περίπου €41,5εκ, που αντιστοιχεί σε μέσο τίμημα €2.650 ανά τ.μ. οικοδομήσιμης επιφάνειας. Η Εταιρεία αναμένει να αναγνωρίσει λογιστικό κέρδος προ φόρων ύψους περίπου €31εκ (συμπεριλαμβανομένων των εξόδων συναλλαγής).

Αναφορικά με την συναλλαγή με την ION, οι δύο πλευρές εργάζονται συστηματικά για τη σύγκλιση των θέσεων τους στα βασικά εμπορικά ζητήματα που παραμένουν ανοικτά, με κοινή πρόθεση την επίτευξη μιας συμφωνίας που θα δημιουργεί αξία και οφέλη και για τις δύο πλευρές. Τα μέρη αποσκοπούν στην ολοκλήρωση των διαπραγματεύσεων επί των εκκρεμών εμπορικών ζητημάτων έως το τέλος του 2026, με στόχο την επίτευξη οριστικής συμφωνίας για τη συναλλαγή, υπό την προϋπόθεση της επιτυχούς έκβασης των διαπραγματεύσεων.

Κατά τη διάρκεια του Εννεαμήνου 2026 πραγματοποιήθηκαν κεφαλαιουχικές δαπάνες (CAPEX) για κτίρια και έργα υποδομών ποσού €415εκ, με το ποσό από την έναρξη του έργου έως την 30.09.2026, να διαμορφώνεται πλέον στα €1.405εκ.

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για το Εννεάμηνο 2026 είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.lamdadev.com και σε αυτή του Euronext Athens https://athens.euronext.com/el

Τηλεδιάσκεψη για τα Οικονομικά Αποτελέσματα Εννεάμηνου 2026

Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού (αναλυτών και επενδυτών) για τα οικονομικά αποτελέσματα Εννεαμήνου 2026 θα πραγματοποιηθεί μέσω τηλεδιάσκεψης την **Πέμπτη 5 Νοεμβρίου 2026 (17:00 ώρα Ελλάδος)**. Η σχετική πρόσκληση είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (www.lamdadev.com).