

LAMDA Development - Αποτελέσματα Α' Τριμήνου 2009
ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΑΥΞΗΣΗ ΤΩΝ ΕΠΑΝΑΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΚΕΡΔΩΝ

Αύξηση σε ποσοστό 7% παρουσιάζει η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού** προ Φόρων (Net Asset Value) που ανήλθε σε €494,0 εκατ. (€11,9 ανά μετοχή) έναντι €461,0 εκατ. (€11,1 ανά μετοχή) την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Η αύξηση αυτή κρίνεται σημαντική καθώς για ακόμη μια φορά αναδεικνύει την ποιότητα των επενδυτικών ακινήτων της εταιρείας μας, δεδομένης της διεθνούς οικονομικής επιβράδυνσης αλλά και της κρίσης στον κλάδο του real estate.

Τα ενοποιημένα επαναλαμβανόμενα λειτουργικά αποτελέσματα του ομίλου (**Recurring EBITDA**), δηλαδή προ μεταβολών εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα και άλλων μη επαναλαμβανομένων στοιχείων, αποσβέσεων, τόκων και φόρων, ανήλθαν σε €12,8 εκατομμύρια έναντι €7 εκατ. πέρσι, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 83%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην περαιτέρω βελτίωση της λειτουργικής κερδοφορίας των υφιστάμενων εμπορικών κέντρων, σαν αποτέλεσμα της ευρείας αποδοχής τους από το καταναλωτικό κοινό, της θετικής συνεισφοράς του Golden Hall στα αποτελέσματα, καθώς και στη συνεχιζόμενη βελτίωση των λειτουργικών κερδών της Μαρίνας Φλοισβου. Ειδικότερα για το "The Mall Athens" και το "Mediterranean Cosmos", η αύξηση της επαναλαμβανόμενης κερδοφορίας τους ανήλθε συγκεντρωτικά στο 11,8%.

Επίσης αξίζει να αναφερθεί ότι τα έσοδα από συμμετοχές και μερίσματα είναι υψηλότερα κατά €2,3 εκατ. κυρίως λόγω του υψηλότερου μερίσματος που έχει εισπραχθεί από την EFG Properties, απόρροια της αυξημένης κερδοφορίας καθώς επίσης και της στρατηγικής μας απόφασης για περαιτέρω ενίσχυση της επένδυσής μας στην εταιρεία αυτή. Στις 31/3/2009 το σύνολο των μετοχών που κατέχουμε ανέρχεται στις 7.865.432 (12,9% επί του συνόλου, σε σχέση με 10,4% προ εξαμήνου).

Σημαντική άνοδο παρουσίασε η επισκεψιμότητα των υφιστάμενων εμπορικών κέντρων "The Mall Athens" και "Mediterranean Cosmos" κατά 22% και 1,2% αντίστοιχα. Ο ολόένα αυξανόμενος αριθμός των επισκεπτών αποτελεί ψήφο εμπιστοσύνης και εφελτήριο για ακόμα καλύτερα λειτουργικά αποτελέσματα στο προσεχές μέλλον. Η αύξηση του κύκλου εργασιών των καταστημάτων ανήλθε σε 2,3% για το "Mediterranean Cosmos", ενώ στο "The Mall Athens" παρατηρήθηκε μείωση κατά 4%, απόδοση που σε συνδυασμό με την αύξηση της λειτουργικής κερδοφορίας κατά 11,8% κρίνεται ιδιαίτερα ικανοποιητική εν μέσω της οικονομικής επιβράδυνσης και της σημαντικής πτώσης της καταναλωτικής δαπάνης. Αυτό οφείλεται στο ότι τα συγκεκριμένα εμπορικά κέντρα έχουν γίνει σημείο αναφοράς στο καταναλωτικό κοινό.

Επιτυχημένη κρίνεται και η λειτουργία κατά το πρώτο τρίμηνο του τρέχοντος έτους του νέου εμπορικού κέντρου "Golden Hall", στις εγκαταστάσεις του πρώην Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης (IBC) στην Αθήνα. Η έναρξη λειτουργίας του πραγματοποιήθηκε στις 28 Νοεμβρίου του 2008 και είναι 100% μισθωμένο σε εταιρείες που αντιπροσωπεύουν αναγνωρισμένα Ελληνικά και διεθνή brand names. Το Golden Hall φιλοξενεί συνολικά 131 καταστήματα στα 41.000 τμ GLA, ενώ διαθέτει και 1.400 υπόγειες θέσεις parking. Η ολοκλήρωση του συγκεκριμένου εμπορικού κέντρου, πέραν της συμβολής στην αύξηση της Καθαρής Αξίας Ενεργητικού το 2008 επηρεάζει πλέον θετικά και την επαναλαμβανόμενη κερδοφορία του Ομίλου. Κατά τη διάρκεια του πρώτου τριμήνου του τρέχοντος έτους ο τζίρος των καταστηματαρχών ανήλθε στα €29,3 εκατ. (€50 εκατ. από την έναρξη λειτουργίας σωρευτικά) σε επίπεδα που κινούνται εντός των αρχικών μας προβλέψεων.

Η Μαρίνα του Φλοίσβου παρουσιάζει αύξηση επαναλαμβανόμενης κερδοφορίας κατά 100%. Οι υφιστάμενες θέσεις ελλειμνισμού είναι πλήρως μισθωμένες και η χερσαία ανάπτυξη (εμπορικά καταστήματα) παρουσιάζει μεγάλη επισκεψιμότητα, αποτελώντας σημείο αναφοράς.

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι τα **λειτουργικά έξοδα του Ομίλου** παρουσίασαν μείωση κατά 16% λόγω της συνεχιζόμενης προσπάθειας για περικοπή των εξόδων.

(ποσά σε € εκατ.)	Q1 2009	Q1 2008	%
"The Mall Athens"	4,2	3,7	13,5%
"Mediterranean Cosmos"	3,7	3,4	8,8%
"Golden Hall"	2,1	-	-
Κτίρια Γραφείων	1,0	1,0	-
Μαρίνα Φλοίσβου	0,8	0,4	100%
Λοιπές Υπηρεσίες-Μερίσματα-Έσοδα Συμμετοχών	3,7	1,8	105,5%
Λειτουργικά Έξοδα	-2,7	-3,1	-16,1%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	12,8	7,0	83%

Τα **Ενοποιημένα Αποτελέσματα του Ομίλου** μετά φόρων και δικαιωμάτων μειοψηφίας διαμορφώθηκαν σε €4,8 εκατ. έναντι €11,2 εκατομμύρια το πρώτο τρίμηνο του 2008. Η μείωση αυτή οφείλεται κατά κύριο λόγο στο γεγονός ότι το 2008 είχαν αναγνωριστεί κέρδη €13 εκατ. από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων, το οποίο φέτος δεν επαναλήφθηκε λόγω της αρνητικής οικονομικής συγκυρίας.

Συνοπτικά ενοποιημένα οικονομικά στοιχεία

(ποσά σε € εκατ.)	Q1 2009	Q1 2008	%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	12,8	7,0	83%
Μεταβολή εύλογης αξίας επενδ.ακινήτων	0	13	-
Λοιπά έσοδα – έξοδα	-0,1	0,8	-
EBITDA	12,7	20,8	-38,9%
Ενοποιημένα Αποτελέσματα	4,8	11,2	-57,1%
NET ASSET VALUE	494	461	7%
Net Asset Value ανά μετοχή	€11,9	€11,1	

Ο δείκτης καθαρού δανεισμού προς την αξία του επενδυτικού χαρτοφυλακίου ("Net Loan to Value") ανέρχεται στο 42% περαιτέρω βελτιωμένος από το επίπεδο του 46% το Δεκέμβριο του 2008, κάτι που υποδηλώνει τη συντηρητική προσέγγιση της εταιρείας μας στη χρήση δανειακών κεφαλαίων. Ο Όμιλος έχει εξασφαλίσει σημαντική ρευστότητα που ανέρχεται στα €240 εκατ. που προέρχεται τόσο από ίδια κεφάλαια όσο και από τραπεζικό δανεισμό για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού μας προγράμματος αλλά και για να εκμεταλλευθεί επενδυτικές ευκαιρίες που πιθανόν να προκύψουν στο εγγύς μέλλον σαν απόρροια της οικονομικής και χρηματοπιστωτικής κρίσης.

Τέλος, ο ενοποιημένος **κύκλος εργασιών** της LAMDA Development αναλύεται στις ακόλουθες κατηγορίες εσόδων:

(ποσά σε € εκατ.)	Q1 2009	Q1 2008	%
Εκμετάλλευση Ακίνητης Περιουσίας	14,1	10,0	41%
Πωλήσεις Ακινήτων	0	1,0	-
Λοιπές Υπηρεσίες Ακινήτων	5,4	5,3	1,8%
Σύνολο	19,5	16,3	19,6%

Η αύξηση του κύκλου εργασιών κατά 19,6% οφείλεται κατά κύριο λόγο στη σημαντική άνοδο του εισοδήματος από την εκμετάλλευση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

Η εταιρεία εξακολουθεί να διαπραγματεύεται χρηματιστηριακά σε σημαντικό discount έναντι της Καθαρής Αξίας Ενεργητικού. Στις 31/12 το discount ήταν 63% με τιμή μετοχής €4,22 ενώ το ίδιο discount συνεχίζεται και στις 31/3 με τιμή μετοχής €4,35.

Οι στόχοι ανάπτυξης και στρατηγικής της εταιρείας συνοψίζονται ως ακολούθως:

- Περαιτέρω βελτίωση της κερδοφορίας των υπαρχουσών επενδύσεων.
- Επαναξιολόγηση των επιμέρους στρατηγικών που αφορούν στις νέες επενδύσεις με γνώμονα τις πρόσφατες οικονομικές εξελίξεις στην ευρύτερη περιοχή δραστηριοποίησής μας.
- Στρατηγική νέων επενδύσεων στην Ελλάδα σε αναπτύξεις που σχετίζονται με εμπορικές χρήσεις (malls, outlets, big boxes) καθώς και μακροπρόθεσμα σε αναπτύξεις υψηλής ποιότητας παραθεριστικών συγκροτημάτων. Επίσης, η εταιρεία επιδιώκει τη συμμετοχή της σε διαγωνισμούς έργων Σ.Δ.Ι.Τ.
- Συνέχιση και ενδυνάμωση των στρατηγικών συνεργασιών με διεθνείς και με Ελληνικούς ομίλους καθώς και προσεκτική δραστηριοποίηση σε νέες αγορές.

Τα συνοπτικά οικονομικά στοιχεία του Α' Τριμήνου 2009 θα δημοσιευθούν στις εφημερίδες Κέρδος και Ελεύθερος Τύπος στις 29/05/2009 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της εταιρείας www.lamda-development.net και σε αυτή του Χρηματιστηρίου Αθηνών.