

LAMDA Development - Αποτελέσματα Εννιαμήνου 2010

ΑΥΞΗΣΗ ΕΠΑΝΑΛΒΑΝΟΜΕΝΗΣ ΚΕΡΔΟΦΟΡΙΑΣ 6,4% και ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ 100%

Αύξηση κατά 6,4% παρουσίασαν τα ενοποιημένα επαναλαμβανόμενα λειτουργικά αποτελέσματα (Recurring EBITDA) του Ομίλου, δηλαδή προ μεταβολών εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα και άλλων μη επαναλαμβανομένων στοιχείων, αποσβέσεων, τόκων και φόρων, τα οποία ανήλθαν σε €33,2 εκατομμύρια έναντι €31,2 εκατ. το Εννιάμηνο του 2009. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην σταθεροποίηση της λειτουργικής κερδοφορίας των εμπορικών κέντρων "The Mall Athens", "Mediterranean Cosmos", στην αύξηση της κερδοφορίας του "Golden Hall" και στην αύξηση των εσόδων από συμμετοχές και μερίσματα λόγω της Eurobank Properties.

Η επιτυχημένη πορεία των εμπορικών κέντρων οφείλεται στο ότι έχουν καταστεί σημεία αναφοράς και αποδοχής από το καταναλωτικό κοινό ενώ προσφέρουν ιδανικές συνθήκες για τη δραστηριοποίηση των εμπόρων λιανικής, ιδιαίτερα τώρα με την υπάρχουσα οικονομική ύφεση και τη σημαντική πτώση του τζίρου της λιανικής σε πανελλαδικό επίπεδο. Οι ιδιοκτήτες καταστημάτων λιανικής έχουν το πλεονέκτημα του χαμηλότερου ενοικίου συγκριτικά με τις κεντρικές οδούς, μεγάλη υποστήριξη σε ενέργειες marketing και επικοινωνίας καθώς και εξασφαλισμένη επισκεψιμότητα, όπως αποδεικνύει η μέχρι σήμερα εμπειρία. Είναι δε πολύ σημαντικό ότι η πληρότητα των κέντρων προσεγγίζει το 100%.

Στο **"The Mall Athens"** η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία παρέμεινε στα περσινά επίπεδα. Παρά το εξαιρετικά δυσμενές περιβάλλον και τη πολύ σημαντική πτώση του κύκλου εργασιών στους παρεμφερείς κλάδους του λιανικού εμπορίου στην Ελληνική επικράτεια, ο συνολικός κύκλος εργασιών των καταστημάτων στο "The Mall Athens" κινήθηκε συγκριτικά πολύ λιγότερο πτωτικά κατά 10% ενώ ο αριθμός των επισκεπτών ανήλθε σε 8,4 εκατ, παρουσιάζοντας κάμψη μόνο κατά 5%. Ιδιαίτερα επιτυχής είναι επίσης η πορεία του **"Mediterranean Cosmos"** στη Θεσσαλονίκη όπου η πτώση του κύκλου εργασιών των καταστημάτων περιορίστηκε στο 8% ενώ ο αριθμός των επισκεπτών παρέμεινε 6 εκατ., όπως την αντίστοιχη περίοδο του 2009, η δε επαναλαμβανόμενη κερδοφορία παρέμεινε αμετάβλητη. Ικανοποιητική κρίνεται επίσης η απόδοση του εμπορικού κέντρου **"Golden Hall"** δεδομένου ότι η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία αυξήθηκε κατά 12% ενώ παρατηρήθηκε αύξηση του τζίρου των καταστημάτων κατά 5,5%, γεγονός που παραπέμπει στην εδραίωσή του στις προτιμήσεις των καταναλωτών.

Η **Μαρίνα του Φλοίσβου** παρουσιάζει περαιτέρω αύξηση κατά 10% της επαναλαμβανόμενης κερδοφορίας. Οι υφιστάμενες θέσεις ελλιμενισμού είναι πλήρως μισθωμένες ενώ η ολοκλήρωση της επέκτασης των θαλάσσιων υποδομών, επένδυση της τάξεως των 5 εκατ. περίπου, προσέθεσε 50 θέσεις ελλιμενισμού, εξέλιξη που αναμένεται να υποστηρίξει περαιτέρω το κύκλο εργασιών και κερδών στο μέλλον. Η μαρίνα προσφέρει το 50% του συνόλου των 300 θέσεων ελλιμενισμού σε θαλαμηγούς με μήκος μεγαλύτερο των 30 μέτρων, χαρακτηριστικό που αποτελεί μοναδικό πλεονέκτημα στην Ελληνική επικράτεια. Η χερσαία ανάπτυξη (εμπορικά καταστήματα και χώροι εστίασης) παρουσιάζει ευρεία αποδοχή και επισκεψιμότητα που προσεγγίζει τους 15.000 επισκέπτες την ημέρα τα Σαββατοκύριακα, αποτελώντας σημείο αναφοράς στην ευρύτερη περιοχή.

Τα **έσοδα από συμμετοχές και μερίσματα** είναι υψηλότερα κατά €0,7 εκατ. κυρίως λόγω του υψηλότερου μερίσματος από την **Eurobank Properties**, απόρροια της αυξημένης κερδοφορίας καθώς επίσης και της επενδυτικής μας απόφασης για περαιτέρω ενίσχυση της θέσης μας στην εταιρεία αυτή. Στις 30/09/2010 το σύνολο των μετοχών

που κατέχουμε ανήλθε σε 9.005.987 (14,8% επί του συνόλου, σε σχέση με 13,5% στις 30/09/2009).

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι τα **λειτουργικά έξοδα του Ομίλου** παρουσιάζουν μείωση κατά 5% λόγω της συνεχιζόμενης πολιτικής περικοπής των εξόδων, στόχος στον οποίο παραμένουμε προσηλωμένοι.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει συνοπτικά την Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία του ομίλου:

(ποσά σε € εκατ.)	9μηνο 2010	9μηνο 2009	%
"The Mall Athens"	11,5	11,5	-
"Mediterranean Cosmos"	11,5	11,4	0,8%
"Golden Hall"	6,4	5,7	12,3%
Κτίρια Γραφείων & Μαρίνα Φλοίσβου	5,5	5,4	1,8%
Λοιπές Υπηρεσίες-Μερίσματα-Έσοδα Συμμετοχών	5,3	4,6	15,2%
Λειτουργικά Έξοδα	-7,0	-7,4	5,4%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	33,2	31,2	6,4%

Τα **Ενοποιημένα Αποτελέσματα του Ομίλου** μετά φόρων και δικαιωμάτων μειοψηφίας διαμορφώθηκαν σε ζημιές €16,1 εκατ. έναντι κερδών €1,5 εκατομμύρια το εννεάμηνο του 2009. Τα αρνητικά ενοποιημένα αποτελέσματα οφείλονται κατά κύριο λόγο στην αναγνώριση ζημιών €26,1 εκατ. (έναντι ζημιών €4,7 εκατ. την αντίστοιχη περίοδο του 2009) από την εμπορική αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου, απόρροια της ανόδου των συντελεστών κεφαλαιοποίησης βάσης λόγω του δυσμενούς οικονομικού περιβάλλοντος. Η πρόσθετη δε φορολόγηση του εισοδήματος επιβάρυνε επίσης τον Όμιλο κατά € 2,5 εκατ.

Η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού** προ Φόρων (**Net Asset Value**) ανήλθε σε €462 εκατ. (€11,3 ανά μετοχή) έναντι €502 εκατ. που ήταν την 31/12/2009. Η υποχώρηση οφείλεται, όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, στην αναγνώριση ζημιών από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου αλλά και στη μείωση της χρηματιστηριακής αξίας της συμμετοχής μας στην Eurobank Properties κατά €19,3 εκατ.

Συνοπτικά ενοποιημένα οικονομικά στοιχεία

(ποσά σε € εκατ.)	9μηνο 2010	9μηνο 2009	%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	33,2	31,2	6,4%
Μεταβολή εύλογης αξίας επενδ. ακινήτων	-26,1	-4,7	-
Λοιπά έσοδα – έξοδα	-5,8	-4,5	-24,4%
EBITDA	1,3	22,0	
Ενοποιημένα Αποτελέσματα	-16,1	1,5	-
NET ASSET VALUE	462	502	-8%
Net Asset Value ανά μετοχή	11,3	12,3	

Η **μετοχή της LAMDA Development** εξακολουθεί να διαπραγματεύεται στο Χρηματιστήριο Αθηνών με σημαντική έκπτωση στην Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή. Πιο συγκεκριμένα, με τιμή μετοχής στα €4,04 στις 12/11/2010 το **discount** διαμορφώνεται σε 65% έναντι της καθαρής αξίας του ενεργητικού ανά μετοχή. Επίσης, αξίζει να αναφερθεί ότι οι αγορές ιδίων αντιπροσωπεύουν το 7,5% του μετοχικού κεφαλαίου με ένα σωρευτικό μέσο κόστος κτήσης €5,69.

Ο **δείκτης καθαρού δανεισμού προς την αξία του επενδυτικού χαρτοφυλακίου** ("Net Loan to Value") ανέρχεται στο 44%. Ο Όμιλος έχει εξασφαλίσει **σημαντική ρευστότητα** που υπερβαίνει τα **€200 εκατ.** με σκοπό τόσο τη χρηματοδότηση του επενδυτικού μας προγράμματος όσο και για να εκμεταλλευθεί επενδυτικές ευκαιρίες που πιθανόν να προκύψουν στο εγγύς μέλλον ως απόρροια της οικονομικής κρίσης.

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

(ποσά σε € εκατ.)	9μηνο 2010	9μηνο 2009	%
Εκμετάλλευση Ακίνητης Περιουσίας	48,4	47,6	1,7%
Πωλήσεις Ακινήτων	0,8	0,0	-
Λοιπές Υπηρεσίες Ακινήτων	11,9	12,6	-5,5%
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	61,1	60,2	1,5%

Η στρατηγική της εταιρείας συνοψίζεται ως ακολούθως:

- Παγιοποίηση και περαιτέρω βελτίωση των επαναλαμβανομένων λειτουργικών κερδών με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.
- Προσεκτική διαχείριση της ρευστότητας, των εμπορικών και επενδυτικών κινδύνων του ομίλου καθώς συνέχιση της προσπάθειας για περαιτέρω μείωση των λειτουργικών εξόδων.
- Προώθηση των ενεργειών για τις διαδικασίες αδειοδότησης και τελικού επιχειρηματικού σχεδιασμού των δύο μεγάλων αναπτύξεων στο Βελιγράδι
- Συνέχιση και ενδυνάμωση των στρατηγικών συνεργασιών με διεθνείς και με Ελληνικούς ομίλους. Εξέταση νέων επενδύσεων στην ΝΑ Ευρώπη και Τουρκία, σε αναπτύξεις και εξαγορές που σχετίζονται με εμπορικές χρήσεις (malls, outlets, big boxes). Συνεχής επαναξιολόγηση των επιμέρους στρατηγικών που αφορούν στις επενδύσεις του Ομίλου με γνώμονα τις πρόσφατες οικονομικές εξελίξεις στην ευρύτερη περιοχή δραστηριοποίησής μας.

Τα συνοπτικά οικονομικά στοιχεία του Εννιαμήνου 2010 θα δημοσιευθούν στην εφημερίδα Ημερησία στις 18/11/2010 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της εταιρείας www.lamda-development.net και σε αυτή του Χρηματιστηρίου Αθηνών.