

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

Αύξηση κατά 53% παρουσίασαν 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, τα οποία ανήλθαν σε €21,6 εκατομμύρια έναντι €14,1 εκατ. το πρώτο εξάμηνο του 2008. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στη λειτουργία του Golden Hall αλλά και στην περαιτέρω βελτίωση της λειτουργικής κερδοφορίας των υφιστάμενων εμπορικών κέντρων "The Mall Athens" και "Mediterranean Cosmos", καθώς και στη συνεχιζόμενη βελτίωση των λειτουργικών κερδών της Μαρίνας Φλοισβου.

Σημαντική άνοδο παρουσίασε η επισκεψιμότητα των υφιστάμενων εμπορικών κέντρων **"The Mall Athens"** και **"Mediterranean Cosmos"** κατά 21% και 1% αντίστοιχα. Ο ολόενα αυξανόμενος αριθμός των επισκεπτών αποτελεί ψήφο εμπιστοσύνης και επαλήθευση για ακόμα καλύτερα λειτουργικά αποτελέσματα στο προσεχές μέλλον. Η αύξηση του κύκλου εργασιών των καταστημάτων ανήλθε σε 2,4% για το "Mediterranean Cosmos", ενώ στο "The Mall Athens" παρατηρήθηκε μείωση κατά 5,4%, που κρίνεται ιδιαίτερα ικανοποιητική εν μέσω της οικονομικής επιβράδυνσης, της σημαντικής πτώσης της καταναλωτικής δαπάνης και μάλιστα με τη παράλληλη λειτουργία του γειτνιάζοντος Golden Hall. Η επιτυχία αυτή οφείλεται όχι μόνο στο ότι τα συγκεκριμένα εμπορικά κέντρα έχουν γίνει σημείο αναφοράς στο καταναλωτικό κοινό αλλά και στην διεθνή τάση η οποία αποδεικνύει ότι σε περιόδους κρίσης τα μεγάλα εμπορικά κέντρα πλεονεκτούν ακόμα περισσότερο έναντι των καταστημάτων που βρίσκονται σε κεντρικές εμπορικές οδούς. Οι καταναλωτές έχουν τη δυνατότητα άμεσης σύγκρισης των τιμών, οι καταστηματάρχες έχουν το πλεονέκτημα του χαμηλότερου ενοικίου συγκριτικά με τις κεντρικές οδούς, ενώ συνυπάρχουν χώροι εστίασης και ψυχαγωγίας.

Επιτυχημένη κρίνεται και η λειτουργία κατά το πρώτο εξάμηνο του τρέχοντος έτους του νέου εμπορικού κέντρου **"Golden Hall"**. Η έναρξη λειτουργίας του πραγματοποιήθηκε στις 28 Νοεμβρίου του 2008 και είναι πλήρως 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 επηρεάζει πολύ θετικά και την επαναλαμβανόμενη κερδοφορία του Ομίλου. Κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του τρέχοντος έτους ο τζίρος των καταστηματάρχων ανήλθε στα €57,8 εκατ. σε επίπεδα που κινούνται εντός των αρχικών μας προβλέψεων.

Να σημειωθεί ότι ο κύκλος εργασιών των καταστημάτων στο Golden Hall τον Ιούλιο ήταν €16 εκατ. φτάνοντας τα επίπεδα του κύκλου εργασιών του Mediterranean Cosmos, ενώ η επισκεψιμότητα τον ίδιο μήνα παρουσίασε αύξηση 170% έναντι της μέσης επισκεψιμότητας του τριμήνου Απριλίου – Ιουνίου 2009.

Η **Μαρίνα του Φλοισβου** και τα **κτίρια γραφείων** παρουσιάζουν αθροιστικά αύξηση επαναλαμβανόμενης κερδοφορίας κατά 17%. Ειδικότερα για την Μαρίνα, οι υφιστάμενες θέσεις ελλιμενισμού είναι πλήρως μισθωμένες και η χερσαία ανάπτυξη (εμπορικά καταστήματα) παρουσιάζει μεγάλη επισκεψιμότητα, αποτελώντας σημείο αναφοράς στην ευρύτερη περιοχή.

Επίσης αξίζει να αναφερθεί ότι τα **έσοδα από συμμετοχές και μερίσματα** είναι υψηλότερα κατά €1,4 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 30/6/2009 το σύνολο των μετοχών που κατέχουμε ανέρχεται σε 8.039.425 (13,2% επί του συνόλου, σε σχέση με 11,4% προ εξαμήνου) ενώ η απόδοση στην αύξηση της επενδυτικής μας θέσης είναι 21%.

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι τα **λειτουργικά έξοδα του Ομίλου** παρουσίασαν μείωση κατά 9% λόγω της συνεχιζόμενης προσπάθειας για περικοπή των εξόδων, ποσοστό που αναμένεται να αυξηθεί στο β' εξάμηνο του 2009.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει συνοπτικά την Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία του ομίλου:

(ποσά σε € εκατ.)	H1 2009	H1 2008	%
"The Mall Athens"	7,7	7,3	5,5%
"Mediterranean Cosmos"	7,6	6,9	10,1%
"Golden Hall"	4,0	0	-
Κτίρια Γραφείων & Μαρίνα Φλοίσβου	3,5	3,0	16,7%
Λοιπές Υπηρεσίες-Μερίσματα-Έσοδα Συμμετοχών	3,9	2,5	56%
Λειτουργικά Έξοδα	-5,1	-5,6	-8,9%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	21,6	14,1	53,2%

Τα **Ενοποιημένα Αποτελέσματα του Ομίλου** μετά φόρων και δικαιωμάτων μειοψηφίας διαμορφώθηκαν σε €0,2 εκατ. έναντι €16,1 εκατομμύρια το πρώτο εξάμηνο του 2008. Η μείωση αυτή οφείλεται στο γεγονός ότι το 2008 είχαν αναγνωριστεί κέρδη €18,6 εκατ. από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων ενώ φέτος υπήρξε ζημία της τάξεως των €4,7 εκατομμυρίων λόγω της αρνητικής οικονομικής συγκυρίας και επομένως της αύξησης των συντελεστών κεφαλαιοποίησης.

Η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού** προ Φόρων (**Net Asset Value**) ανήλθε σε €483 εκατ. (€11,8 ανά μετοχή) έναντι €486 εκατ. που ήταν την 31/12/2008. Η μικρή αυτή πτώση οφείλεται στη μεταβολή της εύλογης αξίας των ακινήτων του ομίλου λόγω οικονομικής συγκυρίας αλλά συγχρόνως αναδεικνύει την ποιότητα των επενδυτικών ακινήτων της εταιρείας μας. Να σημειωθεί ότι η Καθαρή Αξία του Ενεργητικού, εξαιρουμένης της επένδυσής μας σε αγορές ιδίων μετοχών ποσού € 6,7 εκατ. κατά το α' εξάμηνο 2009, είναι αυξημένη στα €490 εκατ. σε σχέση με €486 εκατ. το 2008.

Συνοπτικά ενοποιημένα οικονομικά στοιχεία

(ποσά σε € εκατ.)	H1 2009	H1 2008	%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	21,6	14,1	53,2%
Μεταβολή εύλογης αξίας επενδ. ακινήτων	-4,7	18,6	-
Λοιπά έσοδα – έξοδα	-4,2	1,5	-
EBITDA	12,7	34,2	-62,9%
Ενοποιημένα Αποτελέσματα	0,2	16,1	-
NET ASSET VALUE	482,6	462,8	4,3%
Net Asset Value ανά μετοχή	11,8	11,3	

Η **μετοχή της LAMDA Development** εξακολουθεί να διαπραγματεύεται στο Χρηματιστήριο Αθηνών σε σημαντικό ποσοστό κάτω από την Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή. Πιο συγκεκριμένα, με τιμή μετοχής στα €6,00 στις 30/06/2009 το **discount** διαμορφώνεται σε 49%.

Ο **δείκτης καθαρού δανεισμού προς την αξία του επενδυτικού χαρτοφυλακίου** ("Net Loan to Value") ανέρχεται στο 40% περαιτέρω βελτιωμένος από το επίπεδο του 46% το Δεκέμβριο του 2008. Ο Όμιλος έχει εξασφαλίσει **σημαντική ρευστότητα** που ανέρχεται στα **€241 εκατ.** που προέρχεται τόσο από ίδια κεφάλαια όσο και από τραπεζικό δανεισμό με σκοπό τη χρηματοδότηση του επενδυτικού μας προγράμματος αλλά και για να εκμεταλλευθεί επενδυτικές ευκαιρίες που πιθανόν να προκύψουν στο εγγύς μέλλον ως απόρροια της οικονομικής και χρηματοπιστωτικής κρίσης.

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

(ποσά σε € εκατ.)	H1 2009	H2 2008	%
Εκμετάλλευση Ακίνητης Περιουσίας	29,6	20,0	48%
Πωλήσεις Ακινήτων	0,0	3,0	-
Λοιπές Υπηρεσίες Ακινήτων	10,7	10,9	-1,8%
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	40,3	33,9	18,9%

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

Οι στόχοι ανάπτυξης και στρατηγικής της εταιρείας συνοψίζονται ως ακολούθως:

- Περαιτέρω βελτίωση των επαναλαμβανομένων λειτουργικών κερδών με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.
- Συνεχής 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 μακροπρόθεσμο 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' Εξαμήνου 2009 θα δημοσιευθούν στις εφημερίδες Έθνος και Ναυτεμπορική στις 28/08/2009 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της εταιρείας www.lamda-development.net και σε αυτή του Χρηματιστηρίου Αθηνών.