

LAMDA Development - Αποτελέσματα Εννιαμήνου 2009
ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΑΥΞΗΣΗ ΕΠΑΝΑΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΚΕΡΔΩΝ

Αύξηση κατά 54% 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 €31,2 εκατομμύρια έναντι €20,3 εκατ. το πρώτο εννιάμηνο του 2008. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην περαιτέρω βελτίωση της λειτουργικής κερδοφορίας των υφιστάμενων εμπορικών κέντρων "The Mall Athens" και "Mediterranean Cosmos", στην έναρξη λειτουργίας του Golden Hall τον Νοέμβριο του 2008 καθώς και στη συνεχιζόμενη βελτίωση των λειτουργικών κερδών της Μαρίνας Φλοίσβου. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι ο τζίρος των καταστημάτων του Golden Hall και του The Mall Athens αθροιστικά το πρώτο εννιάμηνο του 2009 ανήλθε σε €309,5 εκατ. παρουσιάζοντας αύξηση 35% σε σχέση με τον περσινό τζίρο του The Mall Athens κατά το πρώτο εννιάμηνο του 2008.

Στο **"The Mall Athens"** ο αριθμός των επισκεπτών αυξήθηκε κατά 13%, γεγονός που δημιουργεί αισιόδοξες προοπτικές για ακόμα καλύτερα λειτουργικά αποτελέσματα στο προσεχές μέλλον. Παρά το εξαιρετικά δυσμενές περιβάλλον και τη σημαντική πτώση του τζίρου στο κλάδο της λιανικής στην επικράτεια, στο "The Mall Athens" παρατηρήθηκε μείωση του συνολικού κύκλου εργασιών των καταστημάτων κατά 5,9% , μείωση που κρίνεται ιδιαίτερα χαμηλή εν μέσω της σημαντικής πτώσης της καταναλωτικής δαπάνης που προσεγγίζει το 20% και παρά την έναρξη της παράλληλης λειτουργίας του γειτνιάζοντος Golden Hall. Ιδιαίτερα επιτυχής είναι επίσης η πορεία του **"Mediterranean Cosmos"** όπου η αύξηση του κύκλου εργασιών των καταστημάτων ανήλθε σε 1,1% σε σύγκριση με το εννιάμηνο του προηγούμενου έτους. Η ανοδική αυτή πορεία οφείλεται στο ότι τα συγκεκριμένα εμπορικά κέντρα έχουν γίνει σημείο αναφοράς στο καταναλωτικό κοινό. 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 εννιάμηνο και ιδιαίτερα κατά το τρίτο τρίμηνο του τρέχοντος έτους του νέου εμπορικού κέντρου **"Golden Hall"** το οποίο είναι πλήρως μισθωμένο σε εταιρείες που αντιπροσωπεύουν αναγνωρισμένα Ελληνικά και διεθνή brand names. Ενώ δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία αφού η έναρξη λειτουργίας του πραγματοποιήθηκε στις 28 Νοεμβρίου του 2008, θεωρείται με βάση διεθνή κριτήρια ότι είναι αρκετά ικανοποιητικός ο κύκλος εργασιών των καταστημάτων ο οποίος και ανήλθε στα €93,5 εκατ. και είναι εντός των αρχικών μας προβλέψεων. Η λειτουργία του Golden Hall, πέραν της συμβολής στην αύξηση της Καθαρής Αξίας Ενεργητικού, επηρεάζει πολύ θετικά και την επαναλαμβανόμενη κερδοφορία του Ομίλου.

Η **Μαρίνα του Φλοίσβου** παρουσιάζει αύξηση επαναλαμβανόμενης κερδοφορίας κατά 12%, ενώ οι υφιστάμενες θέσεις ελλειμνισμού 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 €1,7 εκατ. κυρίως λόγω του υψηλότερου μερίσματος που έχει εισπραχθεί από την Eurobank Properties, απόρροια της αυξημένης κερδοφορίας καθώς επίσης και της στρατηγικής μας απόφασης για περαιτέρω ενίσχυση της επένδυσής μας στην εταιρεία αυτή. Στις 30/9/2009 το σύνολο των μετοχών που κατέχουμε ανέρχεται σε 8.220.338 (13,48% επί του συνόλου, σε σχέση με 11,4% στις 31/12/2008) ενώ η απόδοση στην αύξηση της επενδυτικής μας θέσης είναι 30%.

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι τα **λειτουργικά έξοδα του Ομίλου** παρουσίασαν μείωση κατά 14% λόγω της συνεχιζόμενης πολιτικής περικοπής των εξόδων.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει συνοπτικά την Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία του ομίλου:

(ποσά σε € εκατ.)	9μηνο 2009	9μηνο 2008	%
"The Mall Athens"	11,5	10,6	8,5%
"Mediterranean Cosmos"	11,4	10,2	11,8%
"Golden Hall"	5,7	0	-
Κτίρια Γραφείων & Μαρίνα Φλοίσβου	5,4	5,2	3,8%
Λοιπές Υπηρεσίες-Μερίσματα-Έσοδα Συμμετοχών	4,6	2,9	58,6%
Λειτουργικά Έξοδα	-7,4	-8,6	-14,0%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	31,2	20,3	53,7%

Τα **Ενοποιημένα Αποτελέσματα του Ομίλου** μετά φόρων και δικαιωμάτων μειοψηφίας διαμορφώθηκαν σε €1,5 εκατ. έναντι €30,6 εκατομμύρια το εννιάμηνο του 2008. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι το 2008 είχαν αναγνωριστεί κέρδη €20,6 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. Επίσης πρέπει να σημειωθεί ότι τα αποτελέσματα του 2008 επηρεάστηκαν θετικά κατά €13,3 εκατ. από τη μείωση των συντελεστών φόρου εισοδήματος που μεταβάλλουν την αναβαλλόμενη φορολογία.

Η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού** προ Φόρων (**Net Asset Value**) ανήλθε σε €491,8 εκατ. (€12,0 ανά μετοχή) έναντι €486 εκατ. που ήταν την 31/12/2008. Να σημειωθεί ότι η άνοδος στην Καθαρή Αξία του Ενεργητικού είναι ακόμα μεγαλύτερη αν λάβουμε υπόψη ότι η επένδυσή μας σε αγορές ιδίων μετοχών στοίχισε €7,3 εκατ. κατά το α' εννιάμηνο 2009.

Συνοπτικά ενοποιημένα οικονομικά στοιχεία

(ποσά σε € εκατ.)	9μηνο 2009	9μηνο 2008	%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	31,2	20,3	53,7%
Μεταβολή εύλογης αξίας επενδ. Ακινήτων	-4,7	20,6	-
Λοιπά έσοδα – έξοδα	-4,5	6,5	-
EBITDA	22,0	47,5	-53,7%
Ενοποιημένα Αποτελέσματα	1,5	30,6	-
NET ASSET VALUE	491,8	463,0	6,2%
Net Asset Value ανά μετοχή	12,0	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 €7,16 στις 30/09/2009 το **discount** διαμορφώνεται σε 40% έναντι του Net Asset Value ανά μετοχή των €12. Επίσης, αξίζει

να αναφερθεί ότι κατά το πρώτο εννιάμηνο του 2009 η εταιρεία προέβη σε αγορά 1.506.751 ιδίων μετοχών και πλέον οι αγορές ιδίων αντιπροσωπεύουν το 7% του μετοχικού κεφαλαίου με ένα σωρευτικό μέσο κόστος κτήσης €5,65.

Ο δείκτης καθαρού δανεισμού προς την αξία του επενδυτικού χαρτοφυλακίου ("Net Loan to Value") ανέρχεται στο 43% περαιτέρω βελτιωμένος από το επίπεδο του 46% το Δεκέμβριο του 2008. Ο Όμιλος έχει εξασφαλίσει **σημαντική ρευστότητα** που ανέρχεται στα **€218 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 2009	9μηνο 2008	%
Εκμετάλλευση Ακίνητης Περιουσίας	47,6	31,6	50,6%
Πωλήσεις Ακινήτων	0,0	3,4	-
Λοιπές Υπηρεσίες Ακινήτων	12,6	13,8	-8,7%
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	60,2	48,8	23,4%

Η αύξηση του κύκλου εργασιών κατά 23% 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 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' Εννιαμήνου 2009 θα δημοσιευθούν στις εφημερίδες Express και Βήμα στις 19/11/2009 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της εταιρείας www.lamda-development.net και σε αυτή του Χρηματιστηρίου Αθηνών.