

LAMDA Development - Αποτελέσματα Α' Εξαμήνου 2010

ΑΥΞΗΣΗ ΕΠΑΝΑΛΒΑΝΟΜΕΝΗΣ ΚΕΡΔΟΦΟΡΙΑΣ 5%

Αύξηση κατά 5% 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 €22,7 εκατομμύρια έναντι €21,6 εκατ. το Α' εξάμηνο του 2009. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην σταθεροποίηση της λειτουργικής κερδοφορίας των εμπορικών κέντρων "The Mall Athens", "Mediterranean Cosmos", στην οριακή αύξηση της κερδοφορίας του "Golden Hall" παρά το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον, αλλά 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 στο καταναλωτικό κοινό, γεγονός που αποδεικνύει στη πράξη την προτίμηση του καταναλωτικού κοινού στους φιλικά οργανωμένους χώρους που έχουμε αναπτύξει. Οι καταστηματοάρχες έχουν το πλεονέκτημα του χαμηλότερου ενοικίου συγκριτικά με τις κεντρικές οδούς και μεγάλη υποστήριξη σε ενέργειες marketing και επικοινωνίας. Η πληρότητα των κέντρων εξακολουθεί να ανέρχεται σε 100% και η επισκεψιμότητά τους μας επιτρέπει να είμαστε αρκετά αισιόδοξοι για τις προοπτικές τους παρά την κρίση.

Στο **"The Mall Athens"** η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία παρέμεινε στα περσινά επίπεδα. Παρά το εξαιρετικά δυσμενές περιβάλλον και τη σημαντική πτώση του κύκλου εργασιών στο κλάδο της λιανικής στην Ελληνική επικράτεια, στο "The Mall Athens" ο συνολικός κύκλος εργασιών των καταστημάτων κινήθηκε πτωτικά κατά 9%. Ιδιαίτερα επιτυχής είναι επίσης η πορεία του **"Mediterranean Cosmos"** στη Θεσσαλονίκη όπου η πτώση του κύκλου εργασιών των καταστημάτων περιορίστηκε στο 7% ενώ οι επισκέπτες ανήλθαν σε 4 εκατ, μείωση της τάξεως του 1%. Επίσης η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία παρέμεινε αμετάβλητη. Ικανοποιητική κρίνεται και η απόδοση του εμπορικού κέντρου **"Golden Hall"** το οποίο είναι πλήρως μισθωμένο σε εταιρείες που αντιπροσωπεύουν αναγνωρισμένα Ελληνικά και διεθνή brand names. Η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία αυξήθηκε κατά 5% ενώ παρατηρήθηκε σημαντική αύξηση του τζίρου των καταστημάτων κατά 10%.

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 σηματοδοτήσει τη περαιτέρω αύξηση του κύκλου εργασιών και κερδών στο εγγύς 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 €0,5 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 30/06/2010 το σύνολο των μετοχών που κατέχουμε ανέρχεται σε 9.000.987 (14,8% επί του συνόλου, σε σχέση με 13,2% στις 30/06/2009).

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι τα **λειτουργικά έξοδα του Ομίλου** παρουσιάζουν μείωση κατά 6% 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.)	H1 2010	H1 2009	%
"The Mall Athens"	7,7	7,7	-
"Mediterranean Cosmos"	7,6	7,6	-
"Golden Hall"	4,2	4,0	5,0%
Κτίρια Γραφείων & Μαρίνα Φλοίσβου	3,6	3,5	2,9%
Λοιπές Υπηρεσίες-Μερίσματα-Έσοδα Συμμετοχών	4,4	3,9	12,8%
Λειτουργικά Έξοδα	-4,8	-5,1	5,9%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	22,7	21,6	5,0%

Τα **Ενοποιημένα Αποτελέσματα του Ομίλου** μετά φόρων και δικαιωμάτων μειοψηφίας διαμορφώθηκαν σε ζημίες €16,3 εκατ. έναντι κερδών €0,2 εκατομμύρια το Α' Εξάμηνο του 2009. Τα αρνητικά ενοποιημένα αποτελέσματα οφείλονται κατά κύριο λόγο στην αναγνώριση ζημιών €26,1 εκατ. (έναντι ζημιών €4,7 εκατ. το Α' Εξάμηνο του 2009) από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου, απόρροια της ανόδου των capitalization rates κατά 25 μονάδων βάσης, γεγονός που αποτυπώνει άμεσα το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον. Σε αντίθεση, θετική συνεισφορά στα αποτελέσματα είχε η εξοικονόμηση κατά €1 εκατ. από καθαρούς τόκους λόγω της αποκλιμάκωσης των επιτοκίων δανεισμού.

Η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού** προ Φόρων (**Net Asset Value**) ανήλθε σε €456 εκατ. (€11,2 ανά μετοχή) έναντι €502 εκατ. που ήταν την 31/12/2009. Η υποχώρηση οφείλεται στην μείωση της αποτίμησης της συμμετοχής μας στην Eurobank Properties κατά 23,5 εκατ., αλλά όπως αναφέρθηκε προηγουμένως και στην αναγνώριση ζημιών από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου, γεγονός που επηρέασε αρνητικά τα καθαρά αποτελέσματα.

Συνοπτικά ενοποιημένα οικονομικά στοιχεία

(ποσά σε € εκατ.)	H1 2010	H1 2009	%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	22,7	21,6	5%
Μεταβολή εύλογης αξίας επενδ. ακινήτων	-26,1	-4,7	
Λοιπά έσοδα – έξοδα	-2,7	-4,2	
EBITDA	-6,1	12,7	
Ενοποιημένα Αποτελέσματα	-16,3	0,2	
NET ASSET VALUE	456	502	-9%
Net Asset Value ανά μετοχή	11,2	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 €3,76 στις 23/8/2010 το **discount** διαμορφώνεται σε 66% έναντι της καθαρής αξίας του ενεργητικού ανά μετοχή των €11,2. Επίσης, αξίζει να αναφερθεί ότι οι αγορές ιδίων αντιπροσωπεύουν το 7,5% του μετοχικού κεφαλαίου με ένα σωρευτικό μέσο κόστος κτήσης €5,67.

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.)	H1 2010	H1 2009	%
Εκμετάλλευση Ακίνητης Περιουσίας	30,1	29,6	1,7%
Πωλήσεις Ακινήτων	0,0	0,0	-
Λοιπές Υπηρεσίες Ακινήτων	10,3	10,7	-3,7%
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	40,4	40,3	0,2%

Η στρατηγική της εταιρείας συνοψίζεται ως ακολούθως:

- Περαιτέρω βελτίωση των επαναλαμβανομένων λειτουργικών κερδών με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.
- Προώθηση και επίσπευση των ενεργειών για τις διαδικασίες αδειοδότησης και τελικού επιχειρηματικού σχεδιασμού των δύο μεγάλων αναπτύξεων στο Βελιγράδι.
- Νέες επενδύσεις 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 νέες επενδύσεις με γνώμονα τις πρόσφατες οικονομικές εξελίξεις στην ευρύτερη περιοχή δραστηριοποίησής μας.
- Προσεκτική διαχείριση της κεφαλαιακής διάρθρωσης και ρευστότητας του ομίλου.
- Συνέχιση και ενδυνάμωση των στρατηγικών συνεργασιών με διεθνείς και με Ελληνικούς ομίλους.

Τα συνοπτικά οικονομικά στοιχεία του Α' Εξαμήνου 2010 θα δημοσιευθούν στην εφημερίδα Ναυτεμπορική στις 27/08/2010 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της εταιρείας www.lamda-development.net και σε αυτή του Χρηματιστηρίου Αθηνών.