

LAMDA Development - Αποτελέσματα Α' ΤΡΙΜΗΝΟΥ 2012

ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ με ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ 99%

Συνεχίζοντας την τάση της προηγούμενης περιόδου, ελεγχόμενη μείωση κατά 13,6% παρουσίασαν τα ενοποιημένα επαναλαμβανόμενα λειτουργικά αποτελέσματα (Recurring EBITDA) του Ομίλου (δηλαδή προ μεταβολών εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα και άλλων μη επαναλαμβανόμενων στοιχείων, αποσβέσεων, τόκων και φόρων) τα οποία ανήλθαν σε €11,4 εκατομμύρια έναντι €13,2 εκατ. το Α' τρίμηνο του 2011, ενώ η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία των 3 εμπορικών κέντρων παρουσίασε μείωση κατά 12%. **Τα καθαρά κέρδη χρήσης σε ενοποιημένο επίπεδο ανήλθαν σε €3,4 εκατ.** έναντι €5,6 εκατ. την αντίστοιχη περίοδο του 2011. Η μείωση οφείλεται τόσο στην πτώση της λειτουργικής κερδοφορίας όσο και στην άνοδο των καθαρών πληρωτέων τόκων.

Τα ικανοποιητικά λειτουργικά αποτελέσματα οφείλονται κυρίως στη συνέχιση της επιτυχημένης πορείας και επομένως της επαναλαμβανόμενης κερδοφορίας των τριών εμπορικών μας κέντρων, παρά τη βαθειά ύφεση που επικρατεί στο χώρο του λιανικού εμπορίου στην Ελλάδα (η πτώση των πωλήσεων υπολογίζεται μεταξύ 20%-30%).

Η θετική διαφοροποίηση της δραστηριότητας των εμπορικών κέντρων από την υπόλοιπη αγορά λιανικής συνεχίζεται καθώς αποτελούν σημεία αναφοράς και αποδοχής από το καταναλωτικό κοινό. Οι έμποροι λιανικής συνεχίζουν και έχουν το πλεονέκτημα του χαμηλότερου ενοικίου συγκριτικά με τις κεντρικές οδούς, μεγάλη υποστήριξη σε ενέργειες marketing και επικοινωνίας καθώς και εξασφαλισμένη μεγάλη επισκεψιμότητα, όπως αποδεικνύει η μέχρι σήμερα πορεία. Απόδειξη της επιτυχίας αυτής αποτελεί το καθεστώς **πλήρους μίσθωσης** των εμπορικών μας κέντρων.

Πιο συγκεκριμένα, αρκετά ικανοποιητική κρίνεται η απόδοση του εμπορικού κέντρου **"The Mall Athens"** δεδομένου ότι η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία παρά την κρίση μειώθηκε κατά 7,6% ενώ ο τζίρος των καταστημάτων παρουσίασε μικρή πτώση κατά 5%. Είναι αρκετά ενθαρρυντικό το γεγονός ότι παραμένει πλήρως μισθωμένο και με αυξανόμενο αριθμό επισκεπτών κατά 4% σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Ο συνολικός κύκλος εργασιών των καταστημάτων στο **"Golden Hall"** για την ίδια περίοδο κινήθηκε πτωτικά κατά 11%, ενώ η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία μειώθηκε κατά 19%. Και εδώ υπάρχει αύξηση αριθμού επισκεπτών κατά 1%. Στο **"Mediterranean Cosmos"** στη Θεσσαλονίκη η πτώση του κύκλου εργασιών των καταστημάτων περιορίστηκε στο 8%, η επισκεψιμότητα παρουσίασε μικρή πτώση κατά 4% ενώ η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία παρουσίασε κάμψη κατά 13,5%. Σημειώτεον ότι, μετά την ανάληψη του 100% της διαχείρισης του "Mediterranean Cosmos" από το Δεκέμβριο του 2010, υλοποιούνται επιτυχώς αλλαγές και βελτιώσεις με στόχο τη ποιοτική αναβάθμιση και περαιτέρω ενδυνάμωση του προϊοντικού μείγματος με επιπλέον ισχυρά εμπορικά σήματα, όπως, μεταξύ άλλων, το ΑΤΤΙCΑ, η ΙΝΤΕRSPORT, η Η&Μ και η ΑΡΡLΕ. Επιπλέον, έχει σχεδόν ολοκληρωθεί η δεύτερη φάση της αρχιτεκτονικής και αισθητικής αναβάθμισης του Εμπορικού Κέντρου, επένδυση που αναδεικνύει την μακροπρόθεσμη δέσμευση υποστήριξης των Εμπορικών Κέντρων.

Η **Μαρίνα του Φλοίσβου** παρουσίασε λειτουργικές ζημιές κατά €0,1 εκατ. κυρίως λόγω της οικονομικής κρίσης, της αύξησης κατά 20% του ενοικίου παραχώρησης, αλλά και της συνεχιζόμενης διαρροής σκαφών προς την Μαρίνα του Αγίου Κοσμά που λειτουργεί χωρίς να καταβάλλει ενοίκιο προς το Ελληνικό Δημόσιο

Τα **έσοδα από συμμετοχές και μερίσματα** παραμένουν στα περσινά επίπεδα καθώς τα έσοδα από μερίσματα από την **Eurobank Properties** ανήλθαν στα €3,6 εκατ., απόρροια της συνεχιζόμενης κερδοφορίας της. Στις 31/03/2012 το σύνολο των μετοχών που κατέχουμε ανέρχεται σε 9.017.987 (14,8% επί του συνόλου, ομοίως με 31/12/2011).

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι τα **λειτουργικά έξοδα του Ομίλου** παρουσιάζουν μείωση κατά 4,5% λόγω της συνεχιζόμενης πολιτικής περικοπής των εξόδων, στόχος στον οποίο παραμένουμε προσηλωμένοι. Να σημειωθεί ότι κατά την τελευταία 3ετία έχει πραγματοποιηθεί μείωση εξόδων που υπερβαίνει το 20%.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει συνοπτικά την Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία του ομίλου:

(ποσά σε € εκατ.)	Q1 2012	Q1 2011	%
"The Mall Athens"	3,7	4,0	-7,5%
"Mediterranean Cosmos"	3,2	3,7	-13,5%
"Golden Hall"	1,7	2,1	-19,0%
Retail EBITDA	8,6	9,8	-12,2%
Κτίρια Γραφείων & Μαρίνα Φλοίσβου	0,5	1,1	-54,5%
Λοιπές Υπηρεσίες-Μερίσματα-Έσοδα Συμμετοχών	4,4	4,5	-2,2%
Λειτουργικά Έξοδα	-2,1	-2,2	-4,5%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	11,4	13,2	-13,6%

Τα **Ενοποιημένα Καθαρά Κέρδη του Ομίλου** μετά φόρων και δικαιωμάτων μειοψηφίας διαμορφώθηκαν κατά το πρώτο τρίμηνο του 2012 σε €3,4 εκατ. έναντι κερδών €5,6 εκατ. την αντίστοιχη περίοδο του 2011. Η κάμψη οφείλεται κατά κύριο λόγο στην μείωση της επαναλαμβανόμενης κερδοφορίας κατά €1,8 εκατ. καθώς και στην καταβολή επιπρόσθετων καθαρών ετήσιων τόκων κατά €0,9 εκατ. σε σχέση με πέρσι λόγω της ανόδου των επιτοκίων δανεισμού.

Η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού** προ Φόρων (**Net Asset Value**) ανήλθε σε €398 εκατ. (€9,7 ανά μετοχή) έναντι €396 εκατ. που ήταν την 31/12/2011, παρουσιάζοντας οριακή αύξηση κατά 1%. (Σε σύγκριση με 31/03/2011 υπάρχει μείωση της Καθαρής Αξίας Ενεργητικού κατά 13,8% περίπου). Η σταθεροποίηση του NAV οφείλεται στην ύπαρξη καθαρής κερδοφορίας.

Συνοπτικά ενοποιημένα οικονομικά στοιχεία

(ποσά σε € εκατ.)	Q1 2012	Q1 2011	%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	11,4	13,2	-13,6%
EBITDA	10,6	12,3	-13,8%
Ενοποιημένα Αποτελέσματα	3,4	5,6	-39,3%
NET ASSET VALUE	398	462	-13,8%
Net Asset Value ανά μετοχή	9,7	11,2	

Η **μετοχή της LAMDA Development** εξακολουθεί να διαπραγματεύεται στο Χρηματιστήριο Αθηνών με σημαντική έκπτωση στην Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή. Συγκεκριμένα, με τιμή μετοχής στα €2,27 στις 11/05/2012 το **discount** διαμορφώνεται σε 76% έναντι της καθαρής αξίας του ενεργητικού ανά μετοχή. Επίσης, αξίζει να αναφερθεί ότι οι αγορές ιδίων αντιπροσωπεύουν το 7,2% του μετοχικού κεφαλαίου με ένα σωρευτικό μέσο κόστος κτήσης €5,07.

Ο δείκτης καθαρού δανεισμού προς την αξία του επενδυτικού χαρτοφυλακίου ("Net Loan to Value") ανέρχεται στο 52%, σχεδόν αμετάβλητος σε σχέση με 31/12/2011. Ο Όμιλος

διατηρεί **σημαντική ρευστότητα** που προσεγγίζει τα **€117 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.)	Q1 2012	Q1 2011	%
Εκμετάλλευση Ακίνητης Περιουσίας	18,3	18,7	-2,1%
Πωλήσεις Ακινήτων	0,0	0,0	-
Λοιπές Υπηρεσίες Ακινήτων	1,7	1,5	13,3%
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	20,0	20,2	-1,0%

Η στρατηγική της εταιρείας συνοψίζεται ως ακολούθως:

- Στήριξη και ποιοτική βελτίωση των επαναλαμβανόμενων λειτουργικών κερδών με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.
- Προσεκτική διαχείριση της ρευστότητας, των εμπορικών και επενδυτικών κινδύνων του ομίλου καθώς και συνέχιση της προσπάθειας για περαιτέρω μείωση των λειτουργικών εξόδων.
- Προώθηση των δύο μεγάλων αναπτύξεων στο Βελιγράδι.
- Συνέχιση και ενδυνάμωση των στρατηγικών συνεργασιών με διεθνείς και Ελληνικούς ομίλους. Εξέταση νέων επενδύσεων στην Ελλάδα και ΝΑ Ευρώπη, σε αναπτύξεις και εξαγορές που κυρίως 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 πρώτου τριμήνου του 2012 θα δημοσιευθούν στην εφημερίδα Χρηματιστήριο στις 17/05/2012 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της εταιρείας www.lamda-development.net και σε αυτή του Χρηματιστηρίου Αθηνών.