

LAMDA Development - Αποτελέσματα Α' ΕΝΝΙΑΜΗΝΟΥ 2012

ΣΥΝΕΧΕΙΑ ΚΕΡΔΟΦΟΡΙΑΣ ΤΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΜΕ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ 98% ΚΑΙ ΝΕΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Συνεχίζοντας την τάση που καταγράφηκε τη προηγούμενη περίοδο, ελεγχόμενη μείωση κατά 13% παρουσίασαν τα ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (ΕΒΙΤΔΑ) του Ομίλου (δηλαδή προ μεταβολών εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα, αποσβέσεων, τόκων και φόρων) τα οποία ανήλθαν σε **€22,2 εκατομμύρια** έναντι €25,5 εκατ. το Α' εννιάμηνο του 2011, ενώ η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία των 3 εμπορικών κέντρων παρουσίασε σχετικά περιορισμένη μείωση μόνο κατά 11% παρά τη βαθειά ύφεση που επικρατεί στο χώρο του λιανικού εμπορίου στην Ελλάδα.

Οι καθαρές ζημιές χρήσεως σε ενοποιημένο επίπεδο ανήλθαν σε €18,8 εκατ. έναντι ζημιών €2,7 εκατ. την αντίστοιχη περίοδο του 2011. Οι ενοποιημένες ζημιές οφείλονται κατά κύριο λόγο στην αύξηση κατά €16,6 εκατ. των ζημιών από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου καθώς και στην καταβολή επιπρόσθετων καθαρών τόκων κατά €0,9 εκατ. σε σχέση με πέρσι λόγω της ανόδου των επιτοκίων δανεισμού. Στο ποσό αυτό δεν συμπεριλαμβάνεται η απομείωση της αξίας της συμμετοχής στην Eurobank Properties ποσού €44 εκ. η οποία αποτυπώθηκε στα αποτελέσματα του εξαμήνου και έγινε αποκλειστικά για σκοπούς παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με το IAS 39, δεδομένου ότι η απομείωση αυτή είχε ήδη επηρεάσει ισόποσα αρνητικά την Καθαρή Θέση κατά τα προηγούμενα έτη. Σημειωτέον ότι η LAMDA Development πώλησε την 21^η Αυγούστου του τρέχοντος έτους στην εταιρία συμμετοχών Fairfax Financial Holdings Limited το σύνολο της συμμετοχής της στην Eurobank Properties, ήτοι 9.017.987 τεμάχια προς €4,75, τιμή που αντιπροσωπεύει premium 12% σε σχέση με τη τιμή κλεισίματος της προηγούμενης συνεδρίασης. Ακολούθως, το κέρδος από τη συναλλαγή ανήλθε στο ποσό των €8,3 εκ. και έχει συμπεριληφθεί στα οικονομικά αποτελέσματα του Γ' τριμήνου του έτους.

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, ικανοποιητική συγκριτικά με την αγορά κρίνεται η απόδοση του εμπορικού κέντρου **"The Mall Athens"** δεδομένου ότι η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία παρά την κρίση μειώθηκε κατά 12,2% ενώ ο τζίρος των καταστημάτων παρουσίασε επίσης πτώση κατά 10,6%. Είναι αρκετά ενθαρρυντικό το γεγονός ότι παραμένει σχεδόν πλήρως μισθωμένο και με αριθμό επισκεπτών που κινείται στα περσινά επίπεδα. Ο συνολικός κύκλος εργασιών των καταστημάτων στο **"Golden Hall"** για την ίδια περίοδο κινήθηκε πτωτικά κατά 12%, ενώ η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία μειώθηκε κατά 27%. Σε ότι αφορά τον αριθμό επισκεπτών, παρατηρήθηκε μικρή πτώση κατά 3%. Στο **"Mediterranean Cosmos"** στη Θεσσαλονίκη η πτώση του κύκλου εργασιών των καταστημάτων περιορίστηκε μόνο κατά 3,4%, η επισκεψιμότητα παρουσίασε μικρή πτώση κατά 4% ενώ η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία παρουσίασε οριακή κάμψη κατά 2,6%. Σημειωτέον 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 ATTICA, η INTERSPORT, η H&M και η APPLE. Επιπλέον, έχει 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** παρά την οικονομική κρίση, παρουσίασε λειτουργικά κέρδη κατά €0,4 εκατ. ενώ και τα κτίρια γραφείων είχαν θετική συνεισφορά στη λειτουργική κερδοφορία του Ομίλου κατά €1,5 εκατ. 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.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει συνοπτικά την Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία του ομίλου:

(ποσά σε € εκατ.)	9μηνο 2012	9μηνο 2011	%
"The Mall Athens"	10,1	11,4	-12,2%
"Mediterranean Cosmos"	10,9	11,2	-2,6%
"Golden Hall"	4,6	6,3	-27,0%
Retail EBITDA	25,6	28,9	-11,0%
EBITDA προ αποτιμήσεων	22,2	25,5	-13,0%

Η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού** προ Φόρων (**Net Asset Value**) ανήλθε σε €380,4 εκατ. (€9,3 ανά μετοχή) έναντι €396 εκατ. που ήταν την 31/12/2011, παρουσιάζοντας μικρή πτώση κατά 4%. Η μείωση του NAV οφείλεται κυρίως στις ζημιές από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

Συνοπτικά ενοποιημένα οικονομικά στοιχεία

(ποσά σε € εκατ.)	9μηνο 2012	9μηνο 2011	%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	26,8	31,2	-14,0%
EBITDA	-2,3	17,7	
Ενοποιημένα Αποτελέσματα	-18,8	-2,7	
NET ASSET VALUE	380,4	429,0	
Net Asset Value ανά μετοχή	9,3	10,4	

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 €3,23 στις 02/11/2012 το **discount** διαμορφώνεται σε 65% έναντι της καθαρής αξίας του ενεργητικού ανά μετοχή. Επίσης, αξίζει να αναφερθεί ότι οι αγορές ιδίων αντιπροσωπεύουν το 7,9% του μετοχικού κεφαλαίου με ένα σωρευτικό μέσο κόστος κτήσης €4,85.

Ο **δείκτης καθαρού δανεισμού προς την αξία του επενδυτικού χαρτοφυλακίου** ("Net Loan to Value") ανέρχεται στο 50%, σχεδόν αμετάβλητος σε σχέση με 31/12/2011. Ο Όμιλος διατηρεί **ικανοποιητική ρευστότητα** που προσεγγίζει συνολικά τα **€140 εκατ.** Τέλος, ο ενοποιημένος **κύκλος εργασιών** του ομίλου LAMDA Development αναλύεται στις ακόλουθες κατηγορίες εσόδων:

(ποσά σε € εκατ.)	9μηνο 2012	9μηνο 2011	%
Εκμετάλλευση Ακίνητης Περιουσίας	53,3	55,5	-4,0%
Πωλήσεις Ακινήτων	0	0	
Λοιπές Υπηρεσίες Ακινήτων	5,4	5,8	-6,9%
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	58,7	61,3	-4,2%

Εξελίξεις που αφορούν νέες επενδύσεις:

Η πλέον σημαντική εξέλιξη για τον Όμιλο είναι η ανακήρυξη από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) ως οριστικού αναδόχου για την απόκτηση της Επικαρπίας επί του Δικαιώματος Αξιοποίησης του κτιρίου του Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης (IBC) για 90 έτη. Το τίμημα ανέρχεται σε €81 εκατομμύρια ενώ σκοπός της επένδυσής μας είναι η αξιοποίηση του ανεκμετάλλετου χώρου του κτιρίου που θα περιλαμβάνει, εκτός από πρότυπο μουσείο Ολυμπιακών Αγώνων νέες εμπορικές και ψυχαγωγικές χρήσεις, καθώς και η περαιτέρω αύξηση της επισκεψιμότητας του Golden Hall.

Επιπλέον η LAMDA Development έχει εκδηλώσει ενδιαφέρον και έχει προκριθεί σε δεύτερη φάση σε δύο σημαντικούς διαγωνισμούς του ΤΑΙΠΕΔ οι οποίοι αφορούν στη αξιοποίηση του χώρου του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού και στη ανάπτυξη σύνθετου τουριστικού θέρετρου με γκολφ και κατοικίες στη περιοχή Αφάντου Ρόδου.

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 καθώς και συμμετοχή σε διαδικασίες διάθεσης ακίνητων περιουσιακών στοιχείων του Ελληνικού Δημοσίου από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Του Δημοσίου Α.Ε. που παρουσιάζουν ιδιαίτερο αναπτυξιακό και επενδυτικό ενδιαφέρον.
- Συνέχιση και ενδυνάμωση των υφιστάμενων στρατηγικών συνεργασιών με διεθνείς και Ελληνικούς ομίλους αλλά και δημιουργία νέων.

Τα συνοπτικά οικονομικά στοιχεία του πρώτου εννιαμήνου του 2012 θα δημοσιευθούν στην εφημερίδα Έθνος στις 08/11/2012 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της εταιρείας www.lamda-development.net και σε αυτή του Χρηματιστηρίου Αθηνών.