

LAMDA Development - Αποτελέσματα Εννιαμήνου 2011

ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ 100%

Μικρή μείωση κατά 6% 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 €31,2 εκατομμύρια έναντι €33,2 εκατ. το πρώτο εννιάμηνο του 2010. **Οι ζημιές σε ενοποιημένο επίπεδο μειώθηκαν αισθητά σε €2,7 εκατ.** έναντι €16,1 εκατ. την αντίστοιχη περσινή περίοδο λόγω της μείωσης των ζημιών από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

Τα ικανοποιητικά αυτά 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%) καθώς και στα έσοδα από συμμετοχές και μερίσματα λόγω της Eurobank Properties.

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. Η επιτυχημένη αυτή πορεία αντανakλάται στην **100% πληρότητα** των κέντρων καθώς και στην ποιότητα παροχής υπηρεσιών στους καταναλωτές.

Πιο συγκεκριμένα, πολύ ικανοποιητική κρίνεται η απόδοση του εμπορικού κέντρου **"Golden Hall"** δεδομένου ότι η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία παρά την κρίση μειώθηκε οριακά κατά 1% ενώ ο τζίρος των καταστημάτων παρέμεινε σταθερός. Ο συνολικός κύκλος εργασιών των καταστημάτων στο **"The Mall Athens"** για την ίδια περίοδο κινήθηκε πτωτικά κατά 9%, πολύ ικανοποιητικά συγκριτικά με το σύνολο της λιανικής παρεμφερών προϊόντων. Στο **"Mediterranean Cosmos"** στη Θεσσαλονίκη η πτώση του κύκλου εργασιών των καταστημάτων περιορίστηκε επίσης στο 9%, ενώ η επισκεψιμότητα παρέμεινε στα περσινά επίπεδα. Σημειώτέον 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 προϊόντικού μείγματος με επιπλέον ισχυρά εμπορικά σήματα.

Η **Μαρίνα του Φλοίσβου** παρουσίασε μείωση της επαναλαμβανόμενης κερδοφορίας κατά €1,8 εκατ. περίπου κυρίως λόγω της οικονομικής κρίσης αλλά και του πρόσφατου έντονου ανταγωνισμού από κάποιες μαρίνες της περιοχής. Η Μαρίνα του Φλοίσβου συνεχίζει να διατηρεί το μοναδικό πλεονέκτημα στην Ελλάδα να μπορεί να προσφέρει το 50% του συνόλου των 300 θέσεων ελλιμενισμού σε θαλαμηγούς με μήκος μεγαλύτερο των 30 μέτρων. Επίσης, 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.

Να σημειώσουμε επίσης ότι ιδιαίτερα ικανοποιητική παραμένει η απόδοση των **κτιρίων γραφείων και καταστημάτων** τα οποία εμφανίζουν μέση πληρότητα περίπου 97%.

Τα **έσοδα από συμμετοχές και μερίσματα** παρουσιάζουν αύξηση κυρίως λόγω της βελτίωσης των αποτελεσμάτων της θυγατρικής LAMDA Hellix όσο και της ενοποίησης των μεγεθών της εταιρείας που διαχειρίζεται το εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos. Επίσης τα έσοδα από μερίσματα από την **Eurobank Properties** παραμένουν σταθερά στα €3,5 εκατ., απόρροια της κερδοφορίας της. Στις 30/09/2011 το σύνολο των μετοχών που κατέχουμε ανέρχεται σε 9.005.987 (14,76% επί του συνόλου, ομοίως με 30/09/2010).

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι τα **λειτουργικά έξοδα του Ομίλου** παρουσιάζουν μείωση κατά 1,5% 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.)	9μηνο 2011	9μηνο 2010	%
"The Mall Athens"	11,4	11,5	-0,9%
"Mediterranean Cosmos"	11,2	11,5	-2,6%
"Golden Hall"	6,3	6,4	-1,5%
Κτίρια Γραφείων & Μαρίνα Φλοίσβου	3,1	5,5	-43,6%
Λοιπές Υπηρεσίες-Μερίσματα-Έσοδα Συμμετοχών	6,1	5,3	15,1%
Λειτουργικά Έξοδα	-6,9	-7,0	1,43%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	31,2	33,2	-6,0%

Τα **Ενοποιημένα Αποτελέσματα του Ομίλου** μετά φόρων και δικαιωμάτων μειοψηφίας διαμορφώθηκαν σε ζημιές €2,7 εκατ. έναντι ζημιών €16,1 εκατ. το πρώτο εννιάμηνο του 2010. Η αισθητή μείωση των ζημιών οφείλεται κατά κύριο λόγο στις μειωμένες ζημιές από αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου (€7,8 εκατ. το πρώτο εννιάμηνο του 2011 έναντι €26,1 εκατ. την αντίστοιχη περσινή περίοδο). Επίσης, αξίζει να αναφερθεί και η επιπρόσθετη εκροή κατά €2,1 εκατ. σε καθαρούς τόκους, λόγω της ανόδου των επιτοκίων δανεισμού, επιβάρυνση όμως που αντισταθμίστηκε από την μείωση στις ζημιές από τις αποτιμήσεις που αναφέρθηκε ανωτέρω.

Η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού** προ Φόρων (**Net Asset Value**) ανήλθε σε €429 εκατ. (€10,4 ανά μετοχή) έναντι €448 εκατ. που ήταν την 31/12/2010, παρουσιάζοντας μείωση κατά 4%. Η πτώση οφείλεται στην μείωση της αποτίμησης της χρηματιστηριακής αξίας της συμμετοχής μας στην Eurobank Properties κατά €17,6 εκατ. αλλά και στις καθарές ζημιές της περιόδου.

Συνοπτικά ενοποιημένα οικονομικά στοιχεία

(ποσά σε € εκατ.)	9μηνο 2011	9μηνο 2010	%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	31,2	33,2	-6,0%
Μεταβολή εύλογης αξίας επενδ. ακινήτων	-7,8	-26,1	70,1%
EBITDA	17,7	1,3	-
Ενοποιημένα Αποτελέσματα	-2,7	-16,1	83,2%
NET ASSET VALUE	429	461	
Net Asset Value ανά μετοχή	10,4	11,3	

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 €2,42 στις 21/11/2011 το **discount** διαμορφώνεται σε 77% έναντι της καθαρής αξίας του ενεργητικού ανά μετοχή. Επίσης, αξίζει να αναφερθεί ότι οι αγορές ιδίων αντιπροσωπεύουν το 7% του μετοχικού κεφαλαίου με ένα σωρευτικό μέσο κόστος κτήσης €5,15.

Ο δείκτης καθαρού δανεισμού προς την αξία του επενδυτικού χαρτοφυλακίου ("Net Loan to Value") ανέρχεται στο 49%, αμετάβλητος σε σχέση με 31/12/2010. Ο Όμιλος διατηρεί **σημαντική ρευστότητα** που ανέρχεται σε **€136 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 2011	9μηνο 2010	%
Εκμετάλλευση Ακίνητης Περιουσίας	55,5	56,3	-1,4%
Πωλήσεις Ακινήτων	0	0,8	-
Λοιπές Υπηρεσίες Ακινήτων	5,8	4,1	41,4%
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	61,3	61,1	0,3%

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 ενεργειών για τις διαδικασίες αδειοδότησης και τελικού επιχειρηματικού σχεδιασμού 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 Α' Εννιαμήνου 2011 θα δημοσιευθούν στην εφημερίδα Ελεύθερος Τύπος στις 24/11/2011 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της εταιρείας www.lamda-development.net και σε αυτή του Χρηματιστηρίου Αθηνών.