

LAMDA Development - Αποτελέσματα ΔΩΔΕΚΑΜΗΝΟΥ 2012

ΣΥΝΕΧΕΙΑ ΚΕΡΔΟΦΟΡΙΑΣ ΤΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ. ΖΗΜΙΑ ΛΟΓΩ ΑΠΟΤΙΜΗΣΕΩΝ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (ΕΒΙΤΔΑ) του Ομίλου (δηλαδή προ μεταβολών εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα, αποσβέσεων, τόκων και φόρων) ανήλθαν σε **€24,2 εκατομμύρια** έναντι €30,6 εκατ. το 2011, αποτέλεσμα αρκετά θετικό στα πλαίσια της συνεχιζόμενης βαθιάς οικονομικής ύφεσης της Ελληνικής οικονομίας. Η δε επαναλαμβανόμενη κερδοφορία των τριών εμπορικών κέντρων παρουσίασε ακόμα πιο περιορισμένη μείωση κατά 16% και ανήλθε στα €31,9 εκατομμύρια.

Οι καθαρές ζημιές χρήσεως σε ενοποιημένο επίπεδο ανήλθαν σε **€56,2 εκατ.** έναντι ζημιών €28,6 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως. Οι ενοποιημένες ζημιές οφείλονται κατά κύριο λόγο στην κατά €71 εκατ. απομείωση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Στο ποσό αυτό δεν συμπεριλαμβάνεται η απομείωση της αξίας της συμμετοχής στην Eurobank Properties ποσού €35,7 εκ. η οποία 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 τη προηγούμενη περίοδο. Σημειωτέον ότι η LAMDA Development πώλησε την 21^η Αυγούστου του 2012 στην εταιρία συμμετοχών Fairfax Financial Holdings Limited το σύνολο της συμμετοχής της στην Eurobank Properties, ήτοι 9.017.987 τεμάχια προς €4,75 ανά μετοχή.

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 υψηλών ποσοστών **μίσθωσης** των εμπορικών μας κέντρων.

Πιο συγκεκριμένα, στο **"Mediterranean Cosmos"** στη Θεσσαλονίκη η πτώση του κύκλου εργασιών των καταστημάτων περιορίστηκε μόνο κατά 2,4%, η επισκεψιμότητα παρουσίασε μικρή πτώση κατά 4% ενώ η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία παρουσίασε κάμψη κατά 8,2%. 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 ΑΤΤΙCΑ, η ΙΝΤΕRSPORT, η Η&Μ και η ΑΡΡLΕ. Επιπλέον, έχει ολοκληρωθεί η δεύτερη φάση της αρχιτεκτονικής και αισθητικής αναβάθμισης του Εμπορικού Κέντρου, επένδυση που αναδεικνύει την μακροπρόθεσμη δέσμευση υποστήριξης των Εμπορικών Κέντρων.

Ικανοποιητική συγκριτικά με την αγορά κρίνεται η απόδοση του εμπορικού κέντρου **"The Mall Athens"** δεδομένου ότι η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία παρά την κρίση μειώθηκε κατά 12,8% ενώ ο τζίρος των καταστημάτων παρουσίασε επίσης πτώση κατά 10,7%. Είναι αρκετά ενθαρρυντικό το γεγονός ότι παρουσιάζει πολύ υψηλά ποσοστά πληρότητας 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 9%, ενώ η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία μειώθηκε κατά 36%. Σημαντικό στοιχείο είναι ότι σε ότι αφορά τον αριθμό επισκεπτών, παρατηρήθηκε αύξηση κατά 1%.

Η **Μαρίνα του Φλοίσβου** έχει επηρεαστεί σημαντικά από την οικονομική κρίση παρουσιάζοντας επαναλαμβανόμενα λειτουργικά κέρδη €0,4 εκατ. ενώ τα κτίρια γραφείων συνεισέφεραν στη λειτουργική κερδοφορία του Ομίλου €1,9 εκατ., όσο περίπου και τη προηγούμενη χρονιά. Τα **έσοδα από συμμετοχές και μερίσματα** παρέμειναν στα περσινά

επίπεδα καθώς τα έσοδα από μερίσματα από την **Eurobank Properties** ανήλθαν στα €3,7 εκατ.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει συνοπτικά την Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία του ομίλου:

(ποσά σε € εκατ.)	2012	2011	%
"The Mall Athens"	13,3	15,2	-12,8%
"Mediterranean Cosmos"	13,4	14,6	-8,2%
"Golden Hall"	5,2	8,2	-36,6%
Retail EBITDA	31,9	38,0	-16,0%

Η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού** προ Φόρων (**Net Asset Value**) ανήλθε σε €337,1 εκατ. (€8,3 ανά μετοχή) έναντι €396,1 εκατ. που ήταν την 31/12/2011, παρουσιάζοντας πτώση κατά 14,9%. Η μείωση του NAV οφείλεται κυρίως στις ζημιές από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

Συνοπτικά ενοποιημένα οικονομικά στοιχεία

(ποσά σε € εκατ.)	2012	2011	%
EBITDA προ αποτιμήσεων	24,2	30,6	-20,9%
Ζημιές από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων	-71,0	-37,7	
EBITDA	-46,8	-7,0	
Ενοποιημένα Αποτελέσματα	-56,2	-28,6	
NET ASSET VALUE	337,1	396,1	-14,9%
Net Asset Value ανά μετοχή	8,3	9,6	

Η **μετοχή της LAMDA Development** εξακολουθεί να διαπραγματεύεται στο Χρηματιστήριο Αθηνών με σημαντική έκπτωση στην Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή. Συγκεκριμένα, με τιμή μετοχής €4,46 στις 26/03/2013 το **discount** διαμορφώνεται σε 46% 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 53%, σχεδόν αμετάβλητος σε σχέση με 31/12/2011. Ο Όμιλος διατηρεί **ικανοποιητική ρευστότητα** που προσεγγίζει συνολικά τα **€116 εκατ.** Τέλος, ο ενοποιημένος **κύκλος εργασιών** του ομίλου LAMDA Development αναλύεται στις ακόλουθες κατηγορίες εσόδων:

(ποσά σε € εκατ.)	2012	2011	%
Εκμετάλλευση Ακίνητης Περιουσίας	70,4	74,0	-4,9%
Πωλήσεις Ακινήτων	0	0	-
Λοιπές Υπηρεσίες Ακινήτων	7,8	7,8	-
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	78,2	81,8	-4,4%

Εξελίξεις που αφορούν νέες επενδύσεις και συνεργασίες:

Η πλέον σημαντική εξέλιξη για τον Όμιλο είναι η απόκτηση της Επικαρπίας επί του Δικαιώματος Αξιοποίησης του κτιρίου του Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης (IBC) για 90 έτη από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ). Η υπογραφή της συμβάσεως

με την ταυτόχρονη καταβολή του τιμήματος των €81 εκατομμυρίων διεξήχθη την 5^η Φεβρουαρίου 2013. 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.

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι τον Δεκέμβριο υπογράφηκε μεταξύ της LAMDA Development SA και της εταιρείας D-Marine Investments Holding B.V. του ομίλου συμμετοχών Dogus μια στρατηγικής σημασίας συμφωνία που περιλαμβάνει την δημιουργία μια κοινής εταιρείας. Αρχικός στόχος θα είναι η επένδυση σε τουριστικές μαρίνες ενώ υπάρχει η βούληση για επέκταση της συνεργασίας και σε άλλες επενδύσεις στο κλάδο του τουρισμού και της ανάπτυξης ακινήτων.

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 με ενδυνάμωση υφιστάμενων αλλά και νέων στρατηγικών συνεργασιών με διεθνείς και Ελληνικούς ομίλους.

Τα συνοπτικά ετήσια οικονομικά στοιχεία του 2012 θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της εταιρείας www.lamda-development.net και σε αυτή του Χρηματιστηρίου Αθηνών.