

LAMDA Development - Αποτελέσματα Δωδεκαμήνου 2011

ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ με ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ 99%

Ελεγχόμενη μείωση κατά 10% 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 €38,2 εκατομμύρια έναντι €42,7 εκατ. το 2010, ενώ η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία των 3 εμπορικών κέντρων παρουσίασε οριακή μείωση κατά 4%. **Το καθαρό αποτέλεσμα χρήσης σε ενοποιημένο επίπεδο ήταν αρνητικό κατά €28,6 εκατ.** έναντι ζημιών €29,1 εκατ. το 2010 λόγω της απομείωσης κατά 6,0% της αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

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 **"Golden Hall"** δεδομένου ότι η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία παρά την κρίση μειώθηκε οριακά κατά 4% ενώ ο τζίρος των καταστημάτων παρουσίασε μικρή πτώση κατά 5%. 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, ενώ η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία μειώθηκε κατά 5%. Στο **"Mediterranean Cosmos"** στη Θεσσαλονίκη η πτώση του κύκλου εργασιών των καταστημάτων περιορίστηκε επίσης στο 9%, η επισκεψιμότητα παρέμεινε στα περσινά υψηλά επίπεδα και η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία παρουσίασε μικρή κάμψη κατά 4%. 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, όπως το ΑΤΤΙCΑ, η Η&Μ και η ΑΡΡΛΕ. Επιπλέον, το Πάσχα ολοκληρώνεται η δεύτερη φάση της αρχιτεκτονικής και αισθητικής αναβάθμισης του Εμπορικού Κέντρου, επένδυση που αναδεικνύει την αφοσίωση μας προς τα Εμπορικά Κέντρα. Επίσης, πρέπει να αναφερθεί ότι ο Όμιλός μας τα τελευταία χρόνια έχει προβεί σε στοχευμένες ενέργειες marketing, σε επενδύσεις περαιτέρω αναβάθμισης των Εμπορικών Κέντρων, στην υιοθέτηση της πιστωτικής κάρτας YES, στην απορρόφηση των συμβατικών αυξήσεων των βασικών μισθωμάτων, αλλά και στην ανάληψη μέρους των κοινοχρήστων δαπανών λειτουργίας των εμπορικών κέντρων, προκειμένου να ενισχύσει τους καταστηματαρχες αυτή τη δύσκολη περίοδο.

Η **Μαρίνα του Φλοίσβου** παρουσίασε μείωση της επαναλαμβανόμενης κερδοφορίας κατά €2,2 εκατ. περίπου κυρίως λόγω της οικονομικής κρίσης αλλά και της συνεχιζόμενης διαρροής σκαφών προς την Μαρίνα του Αγίου Κοσμά που λειτουργεί χωρίς να καταβάλλει ενοίκιο προς το Ελληνικό Δημόσιο. 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.

Τα **έσοδα από συμμετοχές και μερίσματα** παραμένουν σε ικανοποιητικά επίπεδα 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** ανήλθαν στα €3,5 εκατ., απόρροια της συνεχιζόμενης κερδοφορίας της. Στις 30/12/2011 το σύνολο των μετοχών που κατέχουμε ανέρχεται σε 9.017.987 (14,8% επί του συνόλου, ομοίως με 31/12/2010).

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι τα **λειτουργικά έξοδα του Ομίλου** παρουσιάζουν μείωση κατά 4,6% λόγω της συνεχιζόμενης πολιτικής περικοπής των εξόδων, στόχος στον οποίο παραμένουμε προσηλωμένοι. Να σημειωθεί ότι κατά την τελευταία 3ετία έχει πραγματοποιηθεί μείωση εξόδων κατά 20% περίπου.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει συνοπτικά την Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία του ομίλου:

(ποσά σε € εκατ.)	2011	2010	%
"The Mall Athens"	15,2	16,0	-5,0%
"Mediterranean Cosmos"	14,6	15,2	-4,0%
"Golden Hall"	8,2	8,5	-4,0%
Retail EBITDA	38,0	39,7	-4,0%
Κτίρια Γραφείων & Μαρίνα Φλοίσβου	3,6	6,6	-45,4%
Λοιπές Υπηρεσίες-Μερίσματα-Έσοδα Συμμετοχών	6,9	7,2	-4,2%
Λειτουργικά Έξοδα	-10,3	-10,8	-4,6%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	38,2	42,7	-10,5%

Τα **Ενοποιημένα Αποτελέσματα του Ομίλου** μετά φόρων και δικαιωμάτων μειοψηφίας διαμορφώθηκαν κατά το έτος 2011 σε ζημιές €28,6 εκατ. έναντι ζημιών €29,1 εκατ. το 2010. Η εμφάνιση των ζημιών οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου (€37,7 εκατ. για το σύνολο του έτους) καθώς και στην καταβολή καθαρών ετήσιων τόκων €20,6 εκατ., ποσό αυξημένο κατά €2,8 εκατ. λόγω της ανόδου των επιτοκίων δανεισμού.

Η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού** προ Φόρων (**Net Asset Value**) ανήλθε σε €396 εκατ. (€9,6 ανά μετοχή) έναντι €448 εκατ. που ήταν την 31/12/2010, παρουσιάζοντας μείωση κατά 12%. Η πτώση οφείλεται στην μείωση της αποτίμησης της χρηματιστηριακής αξίας της συμμετοχής μας στην Eurobank Properties κατά €19,4 εκατ. αλλά και στις καθарές ζημιές της περιόδου λόγω της αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων.

Συνοπτικά ενοποιημένα οικονομικά στοιχεία

(ποσά σε € εκατ.)	2011	2010	%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	38,2	42,7	-10,5%
Μεταβολή εύλογης αξίας επενδ. ακινήτων	-37,7	-39,3	-4,0%
EBITDA	-7,0	-5,4	-29,6%
Ενοποιημένα Αποτελέσματα	-28,6	-29,1	1,7%
NET ASSET VALUE	396	448	-12%
Net Asset Value ανά μετοχή	9,6	10,9	

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 €2,49 στις 28/03/2012 το **discount** διαμορφώνεται σε 74% 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 €5,06.

Ο δείκτης καθαρού δανεισμού προς την αξία του επενδυτικού χαρτοφυλακίου ("Net Loan to Value") ανέρχεται στο 51%, σχεδόν αμετάβλητος σε σχέση με 31/12/2010. Ο Όμιλος διατηρεί **σημαντική ρευστότητα** που ανέρχεται σε **€131 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.)	2011	2010	%
Εκμετάλλευση Ακίνητης Περιουσίας	74,0	76,3	-3,0%
Πωλήσεις Ακινήτων	0,0	0,8	-
Λοιπές Υπηρεσίες Ακινήτων	7,8	5,5	41,8%
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	81,8	82,6	-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 ετήσια οικονομικά στοιχεία του 2011 θα δημοσιευθούν στις εφημερίδες Ελεύθερος Τύπος και Χρηματιστήριο στις 30/03/2012 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της εταιρείας www.lamda-development.net και σε αυτή του Χρηματιστηρίου Αθηνών.