

LAMDA Development - Αποτελέσματα Α' ΤΡΙΜΗΝΟΥ 2013

ΣΥΝΕΧΕΙΑ ΚΕΡΔΟΦΟΡΙΑΣ ΤΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ

Η κερδοφορία των τριών εμπορικών κέντρων (EBITDA) παρουσίασε αύξηση κατά 20% και ανήλθε στα €9,4 εκατομμύρια περιλαμβανομένου και του οφέλους λόγω της μη καταβολής ενοικίου του ενοικίου του Golden Hall. Τα **ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου** (δηλαδή προ μεταβολών εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα, αποσβέσεων, τόκων και φόρων) το πρώτο τρίμηνο του 2013 ανήλθαν σε **€7,7 εκατομμύρια** έναντι €10,4 εκατ. την αντίστοιχη περσινή περίοδο λόγω της πώλησης της συμμετοχής στη Eurobank Properties και επομένως την απουσία του μερίσματος των €3,7 εκατ.

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 (96%).

Πιο συγκεκριμένα, το πρώτο τετράμηνο του 2013 στο **"Mediterranean Cosmos"** στη Θεσσαλονίκη η πτώση του κύκλου εργασιών των καταστημάτων περιορίστηκε μόνο κατά 6%, η επισκεψιμότητα παρουσίασε πτώση κατά 7% ενώ η τριμηνιαία λειτουργική κερδοφορία παρουσίασε οριακή κάμψη κατά 3%. Αναφορικά με το **"The Mall Athens"** η λειτουργική κερδοφορία μειώθηκε κατά 11% ενώ το πρώτο τετράμηνο ο τζίρος των καταστημάτων και ο αριθμός των επισκεπτών παρουσίασαν πτώση κατά 16% και 7% αντίστοιχα. Πρέπει να επισημανθούν εδώ οι επιπτώσεις των εκτεταμένων απεργιών των μέσων μαζικής μεταφοράς που εκδηλώθηκαν κατά την ίδια περίοδο δεδομένου ότι οι επισκέπτες χρησιμοποιούν το τρένο/μετρό κατά κύριο λόγο.

Ο συνολικός κύκλος εργασιών των καταστημάτων στο **"Golden Hall"** επίσης για το πρώτο τετράμηνο του έτους κινήθηκε ελαφρώς πτωτικά κατά 2% ενώ είναι αρκετά ενθαρρυντική η αύξηση του αριθμού των επισκέψεων κατά 5%, γεγονός που αποδεικνύει ότι το Εμπορικό Κέντρο έχει αποκτήσει πιστό καταναλωτικό κοινό. Σε ότι αφορά την λειτουργική κερδοφορία η μεγάλη αύξηση οφείλεται στην μη καταβολή ενοικίου λόγω και της πρόσφατης απόκτησης του δικαιώματος της επικαρπίας από το ΤΑΙΠΕΔ.

Η **Μαρίνα του Φλοίσβου** έχει επηρεαστεί σημαντικά από την οικονομική κρίση παρουσιάζοντας λειτουργικές ζημιές €0,3 εκατ. σε σύγκριση με €0,1 εκατ. πέρσι ενώ τα κτίρια γραφείων συνεισέφεραν στη λειτουργική κερδοφορία του Ομίλου €0,5 εκατ., όσο περίπου και το αντίστοιχο περσινό τρίμηνο. Τα **έσοδα από συμμετοχές και μερίσματα** εμφανίζονται αισθητά μειωμένα καθώς στο πρώτο τρίμηνο του 2012 συμπεριλήφθηκε στα αποτελέσματα το μερίσμα των €3,7 εκατ. από τη **Eurobank Properties**.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει συνοπτικά την Λειτουργική Κερδοφορία των Εμπορικών Κέντρων κατά το πρώτο τρίμηνο του έτους:

(ποσά σε € εκατ.)	Q1 2013	Q1 2012	%
"The Mall Athens"	3,0	3,4	-11,0%
"Mediterranean Cosmos"	3,0	3,1	-3,0%
"Golden Hall"	3,4	1,3	161,5%
Retail EBITDA	9,4	7,8	20,5%

Οι καθαρές ζημιές χρήσεως σε ενοποιημένο επίπεδο ανήλθαν σε €11,1 εκατ. έναντι κερδών €3,4 εκατ. το πρώτο τρίμηνο της προηγούμενης χρήσεως. Οι ενοποιημένες ζημιές οφείλονται αποκλειστικά στην εφάπαξ επίπτωση στα αποτελέσματα ποσού €11,8 εκατ. που αφορά την αναπροσαρμογή της αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω της αύξησης του συντελεστή φορολογίας κατά 6% (από το 20% στο 26%).

Η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού** προ Φόρων (**Net Asset Value**) ανήλθε σε €340,0 εκατ. (€8,3 ανά μετοχή) έναντι €337 εκατ. που ήταν την 31/12/2012, η πρώτη, έστω μικρή, αύξηση μετά από τέσσερα χρόνια κρίσης.

Συνοπτικά ενοποιημένα οικονομικά στοιχεία

(ποσά σε € εκατ.)	Q1 2013	Q1 2012	%
EBITDA προ αποτιμήσεων	7,7	10,4	-26,0%
Ζημιές από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων	-	-	
EBITDA	7,7	10,4	
Ενοποιημένα Αποτελέσματα	-11,1	3,4	
NET ASSET VALUE	340,0	337,0	1,0%
Net Asset Value ανά μετοχή	8,3	8,3	

Η **μετοχή της LAMDA Development** εξακολουθεί να διαπραγματεύεται στο Χρηματιστήριο Αθηνών με σημαντική έκπτωση στην Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή. Συγκεκριμένα, με τιμή μετοχής €4,31 στις 27/05/2013 το **discount** διαμορφώνεται σε 48% 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 57% παρουσιάζοντας μικρή άνοδο σε σχέση με 31/12/2012. Ο Όμιλος διατηρεί **ικανοποιητική ρευστότητα** που προσεγγίζει συνολικά τα **€60 εκατ.**, μετά και την απόκτηση του IBC. Τέλος, ο ενοποιημένος **κύκλος εργασιών** του ομίλου LAMDA Development αναλύεται στις ακόλουθες κατηγορίες εσόδων:

(ποσά σε € εκατ.)	Q1 2013	Q1 2012	%
Εκμετάλλευση Ακίνητης Περιουσίας	17,1	18,3	-6,6%
Πωλήσεις Ακινήτων	0	0	-
Λοιπές Υπηρεσίες Ακινήτων	0,4	1,7	-76,5%
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	17,4	20,0	-13,0%

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 ήδη προκριθεί στη δεύτερη φάση σε σημαντικούς διαγωνισμούς του ΤΑΙΠΕΔ όπως η αξιοποίηση του χώρου του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, η αξιοποίηση ακινήτου στη περιοχή Παλιουρίου Χαλκιδικής καθώς και στη διαγωνιστική διαδικασία για τη πώληση του Αστέρα Βουλιαγμένης

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι μετά την υπογραφή της συμφωνίας στρατηγικής συνεργασίας μεταξύ της LAMDA Development SA και της εταιρείας D-Marine Investments Holding B.V. του ομίλου συμμετοχών Dogus τον Δεκέμβριο του 2012 με στόχο κοινές επενδύσεις σε τουριστικές μαρίνες δημιουργήθηκε κοινή εταιρεία στην οποία τα μέρη συμμετέχουν με ποσοστό 50% και στην οποία η LAMDA Development συνεισέφερε τις μετοχές που κατείχε στη LAMDA Flisvos Holding ενώ η D-Marine συμμετείχε καταβάλλοντας μετρητά.

Η στρατηγική της εταιρείας συνοψίζεται ως ακολούθως:

- Στήριξη και ποιοτική βελτίωση των 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 της ανάπτυξης στο πίσω μέρος του κτιρίου IBC καθώς και των δύο μεγάλων αναπτύξεων στο Βελιγράδι. 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 οικονομικά στοιχεία του πρώτου τριμήνου του 2013 θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της εταιρείας www.lamda-development.net και σε αυτή του Χρηματιστηρίου Αθηνών.