

LAMDA Development - Αποτελέσματα Δωδεκαμήνου 2009

ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΑΥΞΗΣΗ ΕΠΑΝΑΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΚΕΡΔΩΝ

Αύξηση κατά 44% παρουσίασαν τα ενοποιημένα επαναλαμβανόμενα λειτουργικά αποτελέσματα του ομίλου (Recurring EBITDA), δηλαδή προ μεταβολών εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα και άλλων μη επαναλαμβανομένων στοιχείων, αποσβέσεων, τόκων και φόρων, τα οποία ανήλθαν σε €41,8 εκατομμύρια έναντι €29,1 εκατ. το 2008. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην περαιτέρω βελτίωση της λειτουργικής κερδοφορίας των υφιστάμενων εμπορικών κέντρων "The Mall Athens" και "Mediterranean Cosmos", στην έναρξη λειτουργίας του Golden Hall τον Νοέμβριο του 2008 καθώς και στη συνεχιζόμενη βελτίωση των λειτουργικών κερδών της Μαρίνας Φλοίσβου.

Η ανοδική πορεία των εμπορικών κέντρων οφείλεται στο ότι έχουν καταστεί σημεία αναφοράς στο καταναλωτικό κοινό. Οι καταναλωτές έχουν τη δυνατότητα άμεσης σύγκρισης των τιμών ενώ συνυπάρχουν χώροι εστίασης και ψυχαγωγίας και άνετη στάθμευση των αυτοκινήτων, οι δε καταστηματαρχές έχουν το πλεονέκτημα του χαμηλότερου ενοικίου συγκριτικά με τις κεντρικές οδούς και μεγάλη υποστήριξη σε ενέργειες marketing και επικοινωνίας. Η πληρότητα των κέντρων άλλωστε ανέρχεται σε 100%. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι ο τζίρος των καταστημάτων του «The Mall Athens» και του γειτνιάζοντος «Golden Hall» αθροιστικά για το 2009 ανήλθε σε €448 εκατ. παρουσιάζοντας αύξηση 35% σε σχέση με τον περσινό ετήσιο κύκλο εργασιών του The Mall Athens, γεγονός που αποδεικνύει στη πράξη την προτίμηση του καταναλωτικού κοινού στους φιλικά οργανωμένους χώρους των μεγάλων εμπορικών κέντρων.

Στο **"The Mall Athens"** ο αριθμός των επισκεπτών αυξήθηκε κατά 8% και ανήλθε στα 12,7 εκατ. γεγονός που δημιουργεί αισιόδοξες προοπτικές για ακόμα καλύτερα λειτουργικά αποτελέσματα στο προσεχές μέλλον. Παρά το εξαιρετικά δυσμενές περιβάλλον και τη σημαντική πτώση του κύκλου εργασιών στο κλάδο της λιανικής στην Ελληνική επικράτεια, στο "The Mall Athens" παρατηρήθηκε μείωση του συνολικού κύκλου εργασιών των καταστημάτων κατά 6% περίπου, μείωση που κρίνεται χαμηλή στα πλαίσια της σημαντικής πτώσης της καταναλωτικής δαπάνης στην αγορά και παρά την έναρξη της παράλληλης λειτουργίας του γειτνιάζοντος Golden Hall. Ιδιαίτερα επιτυχής είναι επίσης η πορεία του **"Mediterranean Cosmos"** στη Θεσσαλονίκη όπου σημειώθηκε σχεδόν μηδενική κάμψη του κύκλου εργασιών των καταστημάτων σε σύγκριση με το 2008 ενώ οι επισκέπτες ανήλθαν σε 8,3 εκατ. Ικανοποιητική κρίνεται και η απόδοση κατά το πρώτο πλήρες έτος λειτουργίας του νέου εμπορικού κέντρου **"Golden Hall"** το οποίο είναι πλήρως μισθωμένο σε εταιρείες που αντιπροσωπεύουν αναγνωρισμένα Ελληνικά και διεθνή brand names. Ενώ δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία αφού η έναρξη λειτουργίας του πραγματοποιήθηκε στις 28 Νοεμβρίου του 2008, θεωρείται με βάση διεθνή κριτήρια ότι είναι αρκετά ικανοποιητικός ο κύκλος εργασιών των καταστημάτων ο οποίος και ανήλθε στα €136 εκατ. και ήταν εντός των αρχικών μας προβλέψεων. Η λειτουργία του Golden Hall, πέραν της συμβολής στην αύξηση της Καθαρής Αξίας Ενεργητικού, επηρεάζει πολύ θετικά και την επαναλαμβανόμενη κερδοφορία του Ομίλου.

Η **Μαρίνα του Φλοίσβου** παρουσιάζει ικανοποιητική αύξηση επαναλαμβανόμενης κερδοφορίας κατά 9,5% σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση. Οι υφιστάμενες θέσεις ελλιμενισμού είναι πλήρως μισθωμένες ενώ τον Φεβρουάριο του τρέχοντος έτους ολοκληρώθηκε το έργο επέκτασης των θαλάσσιων υποδομών δημιουργώντας 50 επιπλέον θέσεις ελλιμενισμού, εξέλιξη που θα συνεισφέρει στη περαιτέρω αύξηση του κύκλου εργασιών και κερδών στη τρέχουσα χρήση του 2010. Η μαρίνα προσφέρει το 50% του

συνόλου των 300 θέσεων ελλιμενισμού σε θαλαμηγούς με μήκος μεγαλύτερο των 30 μέτρων, χαρακτηριστικό που αποτελεί μοναδικό πλεονέκτημα στην Ελληνική επικράτεια. 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** είναι υψηλότερα κατά €3 εκατ. κυρίως λόγω του υψηλότερου μερίσματος που έχει εισπραχθεί από την **Eurobank Properties**, απόρροια της αυξημένης κερδοφορίας καθώς επίσης και της επενδυτικής μας απόφασης για περαιτέρω ενίσχυση της θέσης μας στην εταιρεία αυτή. Στις 31/12/2009 το σύνολο των μετοχών που κατέχουμε ανέρχεται σε 8.455.037 (13,9% επί του συνόλου, σε σχέση με 11,4% στις 31/12/2008) ενώ **η απόδοση στην αύξηση της επενδυτικής μας θέσης είναι 22%**.

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι τα **λειτουργικά έξοδα του Ομίλου** παρουσίασαν μείωση κατά 10% λόγω της συνεχιζόμενης πολιτικής περικοπής των εξόδων.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει συνοπτικά την Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία του ομίλου:

(ποσά σε € εκατ.)	2009	2008	%
"The Mall Athens"	16,5	15,8	4,4%
"Mediterranean Cosmos"	15,4	14,1	9,2%
"Golden Hall"	7,5	1,0	-
Κτίρια Γραφείων & Μαρίνα Φλοίσβου	7,0	7,0	-
Λοιπές Υπηρεσίες-Μερίσματα-Έσοδα Συμμετοχών	6,7	3,7	81,0%
Λειτουργικά Έξοδα	-11,3	-12,5	-9,6%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	41,8	29,1	43,6%

Τα **Ενοποιημένα Αποτελέσματα του Ομίλου** μετά φόρων και δικαιωμάτων μειοψηφίας διαμορφώθηκαν σε €7,7 εκατ. έναντι €60,1 εκατομμύρια το 2008. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι το 2008 είχαν αναγνωριστεί κέρδη €50 εκατ. από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων-κυρίως λόγω της ολοκλήρωσης και έναρξης λειτουργίας του "Golden Hall"- ενώ φέτος το αντίστοιχο μέγεθος ήταν €13,8 εκατ. Για πρώτη φορά στη χρήση 2009, λόγω συγκεκριμένων αλλαγών στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, οι ορκωτοί εκτιμητές αποτίμησαν στην εύλογη αξία τους οικόπεδα ιδιοκτησίας της εταιρείας τα οποία προορίζονται για επενδυτικούς σκοπούς και δεν περιλαμβάνουν οικιστικές αναπτύξεις. Αρνητική επίπτωση, αλλά μη επαναλαμβανόμενη, στα ενοποιημένα αποτελέσματα είχαν τα λοιπά έξοδα τα οποία αφορούσαν κυρίως πρόσθετες δαπάνες προωθητικών ενεργειών για την επαναπροώθηση του "Golden Hall" και άλλες δαπάνες βελτίωσης των επενδυτικών ακινήτων. Επίσης πρέπει να συνυπολογιστεί ότι τα αποτελέσματα του 2008 επηρεάστηκαν θετικά κατά €13,3 εκατ. από τη μείωση των συντελεστών φόρου εισοδήματος που μειώνουν την αναβαλλόμενη φορολογία.

Η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού** προ Φόρων (**Net Asset Value**) ανήλθε σε €502 εκατ. (€12,3 ανά μετοχή) έναντι €486 εκατ. που ήταν την 31/12/2008. Να σημειωθεί ότι η άνοδος στην Καθαρή Αξία του Ενεργητικού είναι ακόμα μεγαλύτερη αν λάβουμε υπόψη ότι η επένδυσή μας σε αγορές ιδίων μετοχών ανήλθε σε €8,1 εκατ. το 2009.

Συνοπτικά ενοποιημένα οικονομικά στοιχεία

(ποσά σε € εκατ.)	2009	2008	%
Επαναλαμβανόμενη Κερδοφορία (Recurring EBITDA)	41,8	29,1	43,6%
Μεταβολή εύλογης αξίας επενδ. ακινήτων	13,8	50,0	-72,4%
Λοιπά έσοδα – έξοδα	-10,3	14,2	-
EBITDA	45,3	93,3	-51,4%
Ενοποιημένα Αποτελέσματα	7,7	60,1	-87,2%
NET ASSET VALUE	502,0	486,0	3,3%
Net Asset Value ανά μετοχή	12,3	11,5	

Η **μετοχή της LAMDA Development** εξακολουθεί να διαπραγματεύεται στο Χρηματιστήριο Αθηνών με σημαντική έκπτωση στην Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή. Πιο συγκεκριμένα, με τιμή μετοχής στα €7,58 στις 31/12/2009 το **discount** διαμορφώνεται σε 38% έναντι της καθαρής αξίας του ενεργητικού ανά μετοχή των €12,3. Επίσης, αξίζει να αναφερθεί ότι το 2009 η εταιρεία προέβη σε αγορά 1.590.728 ιδίων μετοχών και πλέον οι αγορές ιδίων αντιπροσωπεύουν το 7,3% του μετοχικού κεφαλαίου με ένα σωρευτικό μέσο κόστος κτήσης €5,70.

Ο **δείκτης καθαρού δανεισμού προς την αξία του επενδυτικού χαρτοφυλακίου** ("Net Loan to Value") ανέρχεται στο 42% περαιτέρω βελτιωμένος από το επίπεδο του 46% το Δεκέμβριο του 2008. Ο Όμιλος έχει εξασφαλίσει **σημαντική ρευστότητα** που ανέρχεται στα **€217 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.)	2009	2008	%
Εκμετάλλευση Ακίνητης Περιουσίας	75,8	60,6	25,0%
Πωλήσεις Ακινήτων	0,4	5,5	-92,7%
Λοιπές Υπηρεσίες Ακινήτων	7,8	8,7	-10,3%
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	84,0	74,8	12,3%

Η στρατηγική της εταιρείας συνοψίζεται ως ακολούθως:

- Περαιτέρω βελτίωση των επαναλαμβανόμενων λειτουργικών κερδών με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.
- Προώθηση και επίσπευση των ενεργειών για τις διαδικασίες αδειοδότησης και τελικού επιχειρηματικού σχεδιασμού των δύο μεγάλων αναπτύξεων στο Βελιγράδι.
- Νέες επενδύσεις στην Ελλάδα αλλά και στην ΝΑ Ευρώπη και Τουρκία σε αναπτύξεις και εξαγορές που σχετίζονται με εμπορικές χρήσεις (malls, outlets, big boxes). Συνεχής επαναξιολόγηση των επιμέρους στρατηγικών που αφορούν στις νέες επενδύσεις με γνώμονα τις πρόσφατες οικονομικές εξελίξεις στην ευρύτερη περιοχή δραστηριοποίησής μας.

- Προσεκτική διαχείριση της κεφαλαιακής διάρθρωσης και ρευστότητας του ομίλου.
- Συνέχιση και ενδυνάμωση των στρατηγικών συνεργασιών με διεθνείς και με Ελληνικούς ομίλους.

Τα συνοπτικά οικονομικά στοιχεία του 2009 θα δημοσιευθούν στις εφημερίδες Καθημερινή και Χρηματιστήριο στις 24/03/2010 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της εταιρείας www.lamda-development.net και σε αυτή του Χρηματιστηρίου Αθηνών.