

PREMIA

Properties

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2024

ΑΥΞΗΣΗ ΚΕΡΔΩΝ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ € 13,1 εκατ. - ΑΥΞΗΣΗ ΕΣΟΔΩΝ 7%

Αθήνα, Ελλάδα – 20.09.2024 – Η PREMIA Properties («PREMIA» ή «Εταιρεία») ανακοινώνει τα οικονομικά αποτελέσματα της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2024.

- 55 ακίνητα και περ. 390 χιλιάδες τ.μ. κτιρίων υπό διαχείριση από τον Όμιλο με τη συνολική αξία επενδύσεων να διαμορφώνεται σε € 344,7 εκατ., αυξημένη κατά 12% σε σχέση με το τέλος του 2023.
- Παράδοση σημαντικών έργων τα οποία σταδιακά θα ενισχύσουν τις οικονομικές επιδόσεις του Ομίλου. Πρόκειται για τη μετατροπή του εμπορικού κέντρου Athens Heart στον Ταύρο σε πράσινο συγκρότημα γραφείων το οποίο στεγάζει τις κεντρικές υπηρεσίες της ΑΑΔΕ καθώς και τη μετατροπή του ακινήτου στην Ξάνθη σε σύγχρονη φοιτητική εστία η οποία είναι σε λειτουργία.
- Ενεργητική διαχείριση χαρτοφυλακίου. Προσθήκη νέων ακινήτων αλλά και επιλεκτικές πωλήσεις με σημαντικά κέρδη. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία προέβη σε πώληση ακινήτου στην Κατερίνη έναντι €2,5 εκατ., υπέγραψε προσύμφωνο για την πώληση δύο οικοπέδων στην Πάρο έναντι € 600 χιλ., ενώ το Σεπτέμβριο προέβη σε πώληση ακινήτου στη Σαντορίνη έναντι € 6,5 εκατ.
- Στρατηγικές συνεργασίες με εγνωσμένου κύρους συνεταιίρους και συμμετοχή σε σημαντικές συναλλαγές. Η Εταιρεία τον Ιανουάριο του 2024 υπέγραψε στρατηγική συνεργασία με την TEMES A.E. στον κλάδο των οινοποιιών και τον Ιούλιο ανέλαβε την πλήρη κάλυψη αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ύψους €4,1 εκατ. της εταιρείας Navarino Vineyards A.E., στην οποία αποκτά συμμετοχή 50%, ενώ η TEMES ΑΕ θα συμμετέχει με το υπόλοιπο 50%. Τον Ιούλιο του 2024, η PREMIA προχώρησε στην πρώτη της επένδυση στον τουριστικό κλάδο μέσω συμφωνίας sale and leaseback με τον όμιλο Nordic Leisure Travel Group (“NLTG”) που αφορά δύο ξενοδοχεία 4-αστέρων σε Ρόδο και Κρήτη συνολικής δυναμικότητας 800 κλειδιών, τα οποία ο όμιλος NLTG θα συνεχίσει να λειτουργεί μέσω μακροχρόνιας συμφωνίας μίσθωσης, με εκτιμώμενο ορίζοντα ολοκλήρωσης έως το τέλος του έτους. Η στρατηγική συνεργασία με τον όμιλο NLTG ενισχύεται με τη συμφωνία για συμμετοχή του σε μελλοντική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της PREMIA*. Τέλος, η PREMIA συμμετέχει σε μια από τις μεγαλύτερες συναλλαγές ακινήτων των τελευταίων ετών στην Ελληνική αγορά (Project Skyline) η ολοκλήρωση της οποίας αναμένεται εντός του έτους.
- Αύξηση εσόδων κατά 7% και αύξηση λειτουργικής κερδοφορίας (Adjusted EBITDA) κατά 10%, σε ενοποιημένη βάση, σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο 2023. Τα Funds from Operations (FFO) διαμορφώθηκαν σε χαμηλότερα επίπεδα, μειωμένα κατά € 0,9εκ. σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο 2023, επηρεαζόμενα κυρίως από τα υψηλότερα χρηματοοικονομικά έξοδα. Τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν σε σημαντικά υψηλότερα επίπεδα αυξημένα κατά € 13,1 εκ. σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο 2023, επηρεαζόμενα κυρίως από τις υψηλότερες αναπροσαρμογές επενδύσεων σε εύλογη αξία.

* Η ολοκλήρωση της συναλλαγής τελεί υπό την λήψη των απαραίτητων εγκρίσεων καθώς και λοιπών προϋποθέσεων. Περισσότερες λεπτομέρειες υπάρχουν στις σχετικές ανακοινώσεις της Εταιρείας στον ακόλουθο σύνδεσμο <https://premia.properties/news/>

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΟ Α' ΕΞΑΜΗΝΟ 2024 (1.1 - 30.6.2024)

(Ποσά σε εκατ. ευρώ)	1.1 – 30.6.2024	1.1- 30.6.2023
Σύνολο εσόδων	9,7	9,0
Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	22,4	8,4
Αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	17,0	3,5
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)¹	5,4	4,9
Κέρδη προ φόρων	19,1	6,0

¹ EBITDA μείον αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΝ 30.6.2024

(Ποσά σε εκατ. ευρώ)	30.6.2024	31.12.2023
Επενδύσεις σε ακίνητα και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	299,4	260,9
Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής επενδυτικών ακινήτων	6,7	6,7
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος (μακροπρόθεσμα & βραχυπρόθεσμα)	35,8	36,8
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες	2,8	2,8
Σύνολο επενδύσεων	344,7	307,2
Συνολικός Δανεισμός (μακροπρόθεσμες & βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων)	213,4	199,6
Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ¹	34,0	45,0
Καθαρός Δανεισμός²	179,5	154,6
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	162,7	147,2

¹ Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα συν δεσμευμένες καταθέσεις

² Συνολικός Δανεισμός, μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον δεσμευμένες καταθέσεις

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΓΙΑ ΤΟ Α' ΕΞΑΜΗΝΟ 2024*

(Ενοποιημένα μεγέθη Ομίλου)	30.6.2024	30.6.2023
Προσαρμοσμένα EBITDA *		
Adjusted EBITDA	€ 5,4 εκ.	€ 4,9 εκ.
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) *		
Funds from operations (FFO)	€ 1,2 εκ.	€ 2,1 εκ
Κεφαλαιακή διάρθρωση		
Net Loan-to-Value (Net LTV)	52,1%	50,3%
Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)		
Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	€ 162,5	€ 147,2
NAV / Μετοχή	1,89 €/μετοχή	1,71 €/μετοχή

* οι σχετικοί ορισμοί παρατίθενται στην Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση Περιόδου 01.01-30.06.2024. Ως προς το Adjusted EBITDA σημειώνεται ότι ο ορισμός παρατίθεται ανωτέρω. Ως προς τα FFO σημειώνεται ότι εξαιρούνται τα κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ Β' ΕΞΑΜΗΝΟ 2024

Οι προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας παραμένουν θετικές, ωστόσο το διεθνές μακροοικονομικό περιβάλλον παραμένει ρευστό καθώς εξακολουθεί να υφίσταται σημαντική αβεβαιότητα σχετικά με την ενεργειακή κρίση, τις πληθωριστικές πιέσεις, την πορεία των επιτοκίων καθώς και την εξέλιξη των πολέμων στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή. Θετική εξέλιξη αποτελεί το γεγονός ότι την 12.6.2024 και την 12.9.24 πραγματοποιήθηκαν δύο μειώσεις, κατά 25 μονάδες βάσης η καθεμιά, του επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας με προσδοκία για περαιτέρω αποκλιμάκωση. Οι εν λόγω μειώσεις επηρεάζουν θετικά, τόσο την πορεία του Euribor και συνεπώς το κόστος δανεισμού του Ομίλου, όσο και τις φορολογικές υποχρεώσεις του.

Στο περιβάλλον που διαμορφώνεται, βασική προτεραιότητα της Διοίκησης είναι η συνεπής και αποτελεσματική υλοποίηση του επιχειρησιακού σχεδίου («business plan») της Εταιρείας ώστε να συνεχιστεί η πορεία ανάπτυξης των τελευταίων ετών, αποσκοπώντας στη βελτιστοποίηση της σύνθεσης και στη διαφοροποίηση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της καθώς και στην ενίσχυση των ποιοτικών χαρακτηριστικών του.

Η Εταιρεία παραμένει επικεντρωμένη σε κλάδους στους οποίους μεσοπρόθεσμα οι προσδοκίες παραμένουν θετικές, όπως τα logistics και τα εξυπηρετούμενα διαμερίσματα (φοιτητικές κατοικίες), ενώ παράλληλα εισέρχεται επιλεκτικά σε νέους κλάδους οι οποίοι εκτιμάται ότι έχουν ζήτηση και προοπτικές ανάπτυξης όπως τα πράσινα γραφεία και τα ξενοδοχεία.

Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται επίσης στην αποτελεσματική διαχείριση των υποχρεώσεων της Εταιρείας και στην εξασφάλιση της απαραίτητης χρηματοδότησης με ανταγωνιστικούς όρους, αξιοποιώντας όλα τα κατάλληλα χρηματοδοτικά εργαλεία όπως χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Η Εταιρεία προσβλέπει στη συνέχιση της αναπτυξιακής της πορείας το Β' εξάμηνο 2024 βασιζόμενη στην ολοκλήρωση σημαντικών επενδύσεων εντός του 2024 οι οποίες σταδιακά θα ενισχύσουν τις οικονομικές της επιδόσεις καθώς και σε βασικά χαρακτηριστικά που διαθέτει (30.6.2024):

- Μικτή απόδοση των ακινήτων εισοδήματος (gross yield) 7,2%
- Μέση σταθμισμένη διάρκεια μισθώσεων ακινήτων (WALT) 8,4 έτη
- Καθαρός συντελεστής μόχλευσης (Net LTV) 52,1%,
- Μέση σταθμισμένη διάρκεια δανείων 7,3 έτη και ανθεκτικότητα έναντι μελλοντικών αυξήσεων επιτοκίων με περίπου το 55% του υφιστάμενου δανεισμού να διαθέτει σταθερό επιτόκιο.

Τέλος, η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά και αξιολογεί τα μακροοικονομικά και χρηματοοικονομικά δεδομένα που διαμορφώνονται ώστε, εφόσον απαιτηθεί, να προβεί στις απαραίτητες προσαρμογές.

PREMIA Properties

Η Premia Properties είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία – ΑΕΕΑΠ (Αρ. Αδείας Ε.Κ. 4/949/5.4.2022). Ιδρύθηκε το 1991 και από το 2008 οι μετοχές της διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Για περισσότερες πληροφορίες, επισκεφτείτε την ιστοσελίδα της Εταιρείας www.premia.gr

Η Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση περιόδου 01.01-30.6.2024 είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στη διεύθυνση www.premia.gr.