

# PREMIA

## Properties

### FLASH NOTE

#### ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 2023

##### ΟΡΓΑΝΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ - ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΕΞΟΔΩΝ & ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗΣ ΚΕΡΔΟΦΟΡΙΑΣ

Αθήνα, Ελλάδα – 27.02.2024 – Η PREMIA Properties («PREMIA» ή «Εταιρεία») ανακοινώνει συνοπτικά (flash note) τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα για το έτος 2023.

- **51 ακίνητα και περ. 384 χιλιάδες τ.μ. κτιρίων υπό διαχείριση από τον Όμιλο με τη συνολική αξία επενδύσεων να διαμορφώνεται σε € 307,2 εκ.,** αυξημένη κατά 13% σε σχέση με το 2022.
- **Προσθήκη νέων ακινήτων και έναρξη σημαντικών έργων εντός του 2023.** Αποκτήθηκαν δύο (2) νέα επενδυτικά ακίνητα (εγκαταστάσεις ΙΟΛΗ και κτίριο προς μετατροπή σε φοιτητική εστία στην Ξάνθη) καθώς και ένα όμορο με το Athens Heart οικόπεδο το οποίο εντάσσεται στο σχεδιασμό αξιοποίησης του ακινήτου. Εντός του 2023, ξεκίνησαν και βρίσκονται σε εξέλιξη με ορίζοντα ολοκλήρωσης το πρώτο εξάμηνο του 2024, η μετατροπή του εμπορικού κέντρου Athens Heart σε πράσινο συγκρότημα γραφείων περ. 26.500 τ.μ. που θα στεγάσει τις κεντρικές υπηρεσίες της ΑΑΔΕ καθώς και η προαναφερθείσα μετατροπή του ακινήτου στην Ξάνθη σε σύγχρονη φοιτητική εστία δυναμικότητας 102 δωματίων.
- **Επενδύσεις σε υφιστάμενα ακίνητα και ενεργητική διαχείριση χαρτοφυλακίου.** Εντός του 2023: α) ολοκληρώθηκαν οι εργασίες στο ακίνητο της Εταιρείας στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης με μισθωτή τη Leroy Merlin, β) η επέκταση ακινήτου στην Παιανία με μισθωτή την Perco και γ) η επέκταση ακινήτου στον Ασπρόπυργο με μισθωτή την Friesland. Επιπλέον, το Οκτώβριο 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου της Εταιρείας στο Βοτανικό με σημαντικό κέρδος.
- **Συμμετοχή σε μια από τις μεγαλύτερες συναλλαγές ακινήτων των τελευταίων ετών στην Ελληνική αγορά.** Τον Φεβρουάριο 2023 υπεγράφη δεσμευτική συμφωνία για την μεταβίβαση του 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «Skyline Ακίνητα Μονοπρόσωπη Α.Ε.» («Skyline») από τον όμιλο ALPHA BANK στο επενδυτικό σχήμα «P&E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» στο οποίο η PREMIA συμμετέχει με ποσοστό 25% ενώ με 75% συμμετέχει ο όμιλος DIMAND. Η σύναψη συνεργασιών με εγνωσμένου κύρους συνεταιίρους αποτελεί βασική προτεραιότητα της PREMIA όπως αποδεικνύει και η πρόσφατη στρατηγική συνεργασία με την TEMES Α.Ε. στον κλάδο των οινοποιιών τον Ιανουάριο 2024.
- **Αύξηση εσόδων κατά 26% και αύξηση λειτουργικής κερδοφορίας (Adjusted EBITDA) κατά 62% σε ενοποιημένη βάση, σε σχέση με το 2022.** Τα κέρδη μετά φόρων διαμορφώθηκαν σε χαμηλότερα επίπεδα επηρεαζόμενα κυρίως από τις χαμηλότερες αναπροσαρμογές επενδύσεων σε εύλογη αξία σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.
- **Υψηλά συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα** ύψους €45,0 εκ. για τον Όμιλο και υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση με την Καθαρή Θέση του Ομίλου να διαμορφώνεται σε €147,2 εκ., τον καθαρό δανεισμό σε €154,6 εκ. και το συνολικό Ενεργητικό του Ομίλου να ανέρχεται σε € 356,1 εκ. Η **ισχυρή πιστοληπτική ικανότητα** της PREMIA επιβεβαιώθηκε από την ICAP CRIF Α.Ε. η οποία τον Οκτώβριο 2023, στο πλαίσιο της ετήσιας αναθεώρησης, διατήρησε τη διαβάθμιση στην κλίμακα Α.
- Χρηματοδότηση με ανταγωνιστικούς όρους αξιοποιώντας **χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF).** Κατά το 2023, η PREMIA υπέγραψε δανειακές συμβάσεις για τα υπό ανάπτυξη έργα της (Athens Heart και Ξάνθη) εξασφαλίζοντας χρηματοδοτήσεις ύψους έως €19,8 εκ. από το RRF.

**ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2023**

(Ποσά σε εκατ. ευρώ)	1.1 - 31.12.2023	1.1- 31.12.2022
<b>Σύνολο εσόδων</b>	<b>19,0</b>	<b>15,1</b>
Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	14,1	24,4
Αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	2,3	16,9
<b>Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)<sup>1</sup></b>	<b>12,1</b>	<b>7,5</b>
Κέρδη προ φόρων	8,7	16,2
Κέρδη μετά φόρων	7,2	15,9

<sup>1</sup> EBITDA, μείον αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, μείον / (πλέον) μη επαναλαμβανόμενα έσοδα/(έξοδα)

**ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΝ 31.12.2023**

(Ποσά σε εκατ. ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Επενδύσεις σε ακίνητα και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	260,9	229,1
Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής επενδυτικών ακινήτων	6,7	2,9
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος (μακροπρόθεσμα & βραχυπρόθεσμα)	36,8	38,0
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες	2,8	2,6
<b>Σύνολο επενδύσεων</b>	<b>307,2</b>	<b>272,6</b>
Συνολικός Δανεισμός (μακροπρόθεσμες & βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων)	199,6	176,6
Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα <sup>1</sup>	45,0	47,7
<b>Καθαρός Δανεισμός<sup>2</sup></b>	<b>154,6</b>	<b>128,9</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>147,2</b>	<b>141,3</b>

<sup>1</sup> Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα συν δεσμευμένες καταθέσεις

<sup>2</sup> Συνολικός Δανεισμός, μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον δεσμευμένες καταθέσεις

**ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2023\***

(Ενοποιημένα μεγέθη Ομίλου)	31.12.2023	31.12.2022
<b>Προσαρμοσμένα EBITDA *</b>		
Adjusted EBITDA	€ 12,1 εκ.	€ 7,5 εκ.
<b>Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) *</b>		
Funds from operations (FFO)	€ 4,7 εκ.	€ 4,0 εκ.
<b>Κεφαλαιακή διάρθρωση</b>		
Net Loan-to-Value (Net LTV)	50,3%	47,3%
<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)</b>		
Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	€ 147,2	€ 141,1 εκ.
NAV / Μετοχή	1,71 €/μετοχή	1,64 €/μετοχή

\* οι σχετικοί ορισμοί παρατίθενται στην Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση Περιόδου 01.01-30.06.2023. Ως προς το Adjusted EBITDA σημειώνεται ότι ο ορισμός παρατίθεται ανωτέρω. Ως προς τα FFO σημειώνεται ότι εξαιρούνται τα κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων και τα μη επαναλαμβανόμενα έσοδα / (έξοδα).

## ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2024

Οι προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας παραμένουν θετικές, ωστόσο το διεθνές μακροοικονομικό περιβάλλον είναι ρευστό καθώς εξακολουθεί να υφίσταται σημαντική αβεβαιότητα εν μέσω υψηλών επιτοκίων και γεωπολιτικών αναταραχών με τους εν εξελίξει πολέμους σε Ουκρανία και Μέση Ανατολή.

Στο περιβάλλον που διαμορφώνεται, βασική προτεραιότητα της Διοίκησης παραμένει η συνεπής και αποτελεσματική υλοποίηση του business plan της Εταιρείας, 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, ενώ παράλληλα αξιολογεί συνεχώς τις συνθήκες της αγοράς με στόχο τον εντοπισμό των κατάλληλων ευκαιριών που συνάδουν με την επενδυτική στρατηγική της.

Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται επίσης στην χρηματοδότηση με ανταγωνιστικούς όρους, αξιοποιώντας όλα τα κατάλληλα χρηματοδοτικά εργαλεία όπως χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Η Εταιρεία προσβλέπει σε μια ακόμη χρονιά ανάπτυξης βασιζόμενη στην ολοκλήρωση σημαντικών επενδύσεων εντός του 2024 οι οποίες σταδιακά θα ενισχύσουν τις οικονομικές της επιδόσεις καθώς και σε χαρακτηριστικά που διαθέτει όπως:

- Μικτή απόδοση των ακινήτων εισοδήματος (gross yield) 7,6%
- Μέση σταθμισμένη διάρκεια μισθώσεων ακινήτων (WALT) 7,0 έτη
- Καθαρός συντελεστής μόχλευσης (Net LTV) 50,3%,
- Μέση σταθμισμένη διάρκεια δανείων 8 έτη και ανθεκτικότητα σε μεταβολές των επιτοκίων καθώς περίπου το 54% του υφιστάμενου δανεισμού διαθέτει σταθερό επιτόκιο.

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

---

**Σημαντική σημείωση:** Στο παρόν έγγραφο παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα και βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της PREMIA για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, οι οποίες εγκρίθηκαν από το Δ.Σ. της PREMIA την 26.02.2024. Όλα τα μεγέθη, στοιχεία και πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο παρόν έγγραφο αναφέρονται σε μη ελεγμένα χρηματοοικονομικά μεγέθη και περιλαμβάνουν εκτιμήσεις της Διοίκησης και προβλέψεις που αφορούν σε χρηματοοικονομικά στοιχεία ή άλλα γεγονότα του οικονομικού έτους 2023. Στο διάστημα που θα ακολουθήσει έως την δημοσίευση των ελεγμένων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2023 η οποία έχει προγραμματιστεί για τις 28.03.2024 και σε περίπτωση επέλευσης γεγονότων τα οποία θα επηρέαζαν ουσιωδώς τα μεγέθη, στοιχεία και πληροφορίες που παρουσιάζονται στο παρόν, η Εταιρεία θα ενημερώσει εγκαίρως το επενδυτικό κοινό.

---

### 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](http://www.premia.gr)