

PREMIA

Properties

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 2021

ΑΥΞΗΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΚΕΡΔΩΝ ΔΙΕΥΡΥΝΣΗ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΚΑΙ ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΕΝΙΣΧΥΣΗ

Η Premia Properties, το 2021 διεύρυνε σημαντικά το χαρτοφυλάκιο επενδύσεών της επεκτείνοντας τη δραστηριότητα της και σε νέους τομείς της αγοράς ακινήτων ενώ παράλληλα ενίσχυσε σημαντικά την κεφαλαιακή της δομή μέσω της επιτυχούς, τρίτης κατά σειρά, Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου που υλοποίησε.

Αθήνα, Ελλάδα – 8 Απριλίου 2022 – Η Premia Properties ανακοινώνει τα οικονομικά αποτελέσματα για το έτος 2021:

- **Διεύρυνση του χαρτοφυλακίου επενδύσεων με την προσθήκη δέκα (10) νέων ακινήτων καθώς και υπογραφή προσυμφώνων αγοράς ακόμη τεσσάρων (4) ακινήτων εντός του 2021. Στρατηγική είσοδος στον τομέα των εξυπηρετούμενων οικιστικών ακινήτων με την απόκτηση ακινήτου στον Πειραιά.**
 - Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλαμβάνει συνολικά είκοσι επτά (27) ακίνητα
 - Δεκατρία (13) επενδυτικά ακίνητα εισοδήματος εκ των οποίων εννέα (9) logistics, τρία (3) big-boxes και ένα (1) ακίνητο εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments)
 - Τέσσερα (4) επενδυτικά ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση εκ των οποίων δύο (2) βιομηχανικά ακίνητα και δύο (2) οικόπεδα
 - Δέκα (10) σχολεία υπό διαχείριση μέσω σύμβασης ΣΔΙΤ
 - Η Εταιρεία έχει επίσης υπογράψει προσύμφωνα για την απόκτηση τεσσάρων (4) ακόμη επενδυτικών ακινήτων, τριών (3) ακινήτων φοιτητικών εστιών και ενός (1) ακινήτου βιοτεχνολογίας.

- **Αύξηση κατά 87% της συνολικής αξίας επενδύσεων του Ομίλου η οποία ανήλθε σε €198,9 εκ. την 31.12.2021.**
 - Η αξία των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου διαμορφώθηκε σε €146,8 εκ. έναντι €65,9 εκ. την 31.12.2020. Επιπλέον, καταβλήθηκαν προκαταβολές ύψους €12,9 εκ. κατά την υπογραφή των ανωτέρω προσυμφώνων αγοράς.
 - Ο Όμιλος παράλληλα έχει επενδύσει σε κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα έχοντας υπό διαχείριση δέκα (10) σχολικές μονάδες στην Αττική μέσω σύμβασης ΣΔΙΤ. Η συνολική αξία του σχετικού δικαιώματος ανήλθε σε €39,2 εκ. την 31.12.2021 έναντι €40,4 εκ. την 31.12.2020.

ο **Υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση με σημαντική αύξηση της Καθαρής Θέσης του Ομίλου η οποία ανήλθε σε €126,3 εκ. και καθαρό δανεισμό ύψους € 73,7 εκ.**

- Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου ανήλθε σε €126,3 εκ. έναντι €38,2 εκ. την 31.12.2020, καθώς ενσωματώνουν την ΑΜΚ συνολικής αξίας €75 εκ. που ολοκληρώθηκε τον Ιούλιο 2021 και την αυξημένη κερδοφορία του Ομίλου.
- Ο συνολικός δανεισμός* του Ομίλου ανήλθε σε € 103,0 εκ. την 31.12.2021, έναντι € 50,0 εκ. την 31.12.2020, ενώ αντίστοιχα τα συνολικά ταμειακά διαθέσιμα** του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε €29,3 εκ. έναντι €4,3 εκ..
- Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου ανήλθε σε €73,7 εκ. έναντι €45,7 εκ. την 31.12.2020, ενώ ο καθαρός συντελεστής μόχλευσης (Net LTV) του Ομίλου αντίστοιχα διαμορφώθηκε σε 37% έναντι 43% .

* συνολικές δανειακές υποχρεώσεις συν υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων

** ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα συν δεσμευμένες καταθέσεις

ο **Αύξηση εσόδων, βελτίωση λειτουργικής κερδοφορίας και σημαντική αύξηση κερδών από συνεχιζόμενες δραστηριότητες σε ενοποιημένη βάση.**

- Τα έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €9,5 εκ. έναντι €1,7 εκ. το 2020, με τα έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων να διαμορφώνονται αντίστοιχα σε €6,5 εκ. έναντι €1,5 εκ. Τα μισθώματα του Ομίλου δεν επηρεάστηκαν σημαντικά από την πανδημία (Covid-19), με τη σχετική μείωση να ανέρχεται σε €0,2εκ. για το 2021.
- Τα λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) του Ομίλου, αυξήθηκαν κατά περίπου 10 φορές σε σχέση με το 2020 και ανήλθαν σε €10,8 εκ. ενώ τα EBITDA μη συμπεριλαμβανομένων κερδών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία (Adjusted EBITDA), αυξήθηκαν κατά περίπου 7 φορές και διαμορφώθηκαν σε €3,7 εκ.
- Τα ενοποιημένα κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ανήλθαν σε €14,6 εκ., έναντι €2,4 εκ. το 2020. Η αύξηση που σημειώθηκε οφείλεται τόσο στην συνεισφορά κερδοφορίας από τις εταιρίες του Ομίλου όσο και στην επίδραση από την αναπροσαρμογή της αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω μετατροπής της Εταιρείας σε ΑΕΕΑΠ.
- Τα αποτελέσματα του 2021 δεν είναι πλήρως αντιπροσωπευτικά της δυναμικότητας του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου καθώς τα αποτελέσματα των θυγατρικών που αποκτήθηκαν κατά τη διάρκεια του 2021 περιλαμβάνονται στα ενοποιημένα αποτελέσματα του Ομίλου από την ημερομηνία απόκτησης τους, ήτοι από τις 29/6 για τις εταιρίες που εισφέρθηκαν στο πλαίσιο της ΑΜΚ και από τις 30/11 για τις ιδιοκτήτριες εταιρίες του ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων στον Πειραιά.

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2021

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ)	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020
Σύνολο εσόδων	9.521	1.705
Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	10.839	1.035
Αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	7.107	566
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)¹	3.732	469
Κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	14.631	2.409

¹ EBITDA μείον αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΝ 31.12.2021

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ)	31.12.2021	31.12.2020
Επενδύσεις σε ακίνητα	146.776	65.920
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	12.934	0
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος (μακροπρόθεσμα & βραχυπρόθεσμα)	39.160	40.384
Σύνολο επενδύσεων	198.870	106.304
Δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες & βραχυπρόθεσμες)	98.401	50.008
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (μακροπρόθεσμες & βραχυπρόθεσμες)	4.643	0
Συνολικός Δανεισμός	103.044	50.008
Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ¹	29.305	4.265
Καθαρός Δανεισμός²	73.739	45.743
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	126.294	38.183

¹ Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα συν δεσμευμένες καταθέσεις

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΟΙ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ

	31.12.2021	31.12.2020
Κεφαλαιακή διάρθρωση		
Συντελεστής μόχλευσης (LTV) ¹	51,8%	47,0%
Καθαρός συντελεστής μόχλευσης (Net LTV) ²	37,1%	43,0%
Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)		
Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) ³	125.921	37.851
NAV / μετοχή ⁴	1,45	1,08

¹ Συνολικός δανεισμός / Σύνολο επενδύσεων, ² Καθαρός δανεισμός / Σύνολο επενδύσεων, ³ Ίδια κεφάλαια προ δικαιωμάτων που δεν ασκούν έλεγχο, ⁴ NAV / αριθμός μετοχών τέλους χρήσης μετά την αφαίρεση ιδίων μετοχών

ΘΕΜΑΤΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΚΑΙ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ (ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE - ESG)

Η Premia Properties κατά το 2021 ενσωμάτωσε στις δραστηριότητές της τις αρχές Υπεύθυνης Επιχειρηματικότητας και Βιώσιμης Ανάπτυξης αποδεικνύοντας έμπρακτα την προσήλωση της στην επίτευξη υψηλών προδιαγραφών ESG όπως προκύπτει και από την επιλογή της ως μιας από τις 49 εισηγμένες εταιρείες που εντάχθηκαν στον δείκτη ESG του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Παράλληλα, υπέβαλε με επιτυχία τα 20 κριτήρια του Ελληνικού Κώδικα Βιωσιμότητας, ο οποίος αποτελεί την εθνική προσαρμογή του "The Sustainability Code", που έχει αναπτύξει το Γερμανικό Συμβούλιο Βιώσιμης Ανάπτυξης και αποτελεί αναγνωρισμένο Ευρωπαϊκό πρότυπο δημοσίευσης μη χρηματοοικονομικών δεδομένων.

Τέλος, η Premia Properties, σε επίρρωση των πρακτικών της, αναγνωρίζεται με την ένταξη της για το 2022 στο Πανευρωπαϊκό Δίκτυο των SUSTAINABLE COMPANIES.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2022

Έπειτα από την επιτυχημένη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικής αξίας €75 εκ. τον Ιούλιο 2021 και την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους € 100 εκ. τον Ιανουάριο 2022, η Premia Properties έχει θέσει σταθερές βάσεις για την περαιτέρω δυναμική ανάπτυξή της, καθώς έχει:

- διευρύνει σημαντικά το χαρτοφυλάκιο της διαθέτοντας πλέον 27 ακίνητα, ενώ έχει προχωρήσει στην υπογραφή προσυμφώνων για την απόκτηση ακόμη 4 ακινήτων
- λάβει την άδεια για τη μετατροπή της σε ΑΕΕΑΠ ώστε να δραστηριοποιηθεί αποτελεσματικότερα στην αγορά ακινήτων αξιοποιώντας τα σχετικά φορολογικά πλεονεκτήματα
- ενισχύσει σημαντικά τη μετοχική της βάση και έχει στη διάθεσή της σημαντικά κεφάλαια για τη χρηματοδότηση της ανάπτυξής της.

Η Premia Properties συνεχίζει απρόσκοπτα την υλοποίηση του επιχειρηματικού της σχεδίου παρά τις αβέβαιες επικρατούσες συνθήκες, τόσο διεθνώς όσο και στη χώρα μας. Το μακροοικονομικό περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα ρευστό καθώς τα δεδομένα για την ένταση και τη διάρκεια της πανδημίας, της ενεργειακής κρίσης αλλά και της κρίσης στην Ουκρανία μεταβάλλονται διαρκώς, καθιστώντας οποιεσδήποτε ποσοτικές εκτιμήσεις αναφορικά με τις επιπτώσεις στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου, ιδιαίτερος δύσκολος. Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Η Premia Properties έχει επιλέξει στρατηγικά συγκεκριμένους κλάδους ακινήτων διαμορφώνοντας ένα χαρτοφυλάκιο επενδύσεων, ανθεκτικό στις επιπτώσεις της πανδημίας και έναντι του πληθωρισμού, με μακροχρόνιες συμβάσεις και μισθωτές υψηλής φερεγγυότητας. Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω καθώς και την ισχυρή μετοχική της βάση και την ενισχυμένη χρηματοοικονομική διάρθρωσή της, Η Premia Properties εκτιμά ότι είναι σε θέση να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον παραμένοντας σε τροχιά ανάπτυξης.

Η Premia Properties εστιάζει στην αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών με στόχο την επίτευξη υψηλών αποδόσεων και υπεραξιών για τους μετόχους της, στους στρατηγικούς κλάδους της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics, βιομηχανικά ακίνητα), των εξυπηρετούμενων οικιστικών ακινήτων (serviced apartments), των εμπορικών ακινήτων (big-boxes) και σε κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα, ιδιαίτερα στον χώρο της εκπαίδευσης. Παράλληλα, αξιολογεί συνεχώς τις συνθήκες της αγοράς ακινήτων με στόχο, εφόσον κριθεί σκόπιμο, να εξετάσει επιλεκτικά την είσοδό της και σε άλλους κλάδους.

PREMIA Properties

Η PREMIA Properties δραστηριοποιείται στη διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων και τον Απρίλιο 2022 έλαβε την έγκριση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για την μετατροπή της σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ). Ιδρύθηκε το 1991 και από το 2008 οι μετοχές της διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Για περισσότερες πληροφορίες, επισκεφτείτε τη ιστοσελίδα της Εταιρείας www.premia.gr

Η ετήσια οικονομική έκθεση της χρήσης 2021 θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.premia.gr.