

# PREMIA

*Properties*

## ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΕΝΝΕΑΜΗΝΟΥ 2021

### ΔΙΕΥΡΥΝΣΗ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΑΥΞΗΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗΣ ΚΕΡΔΟΦΟΡΙΑΣ

Η PREMIA ενίσχυσε σημαντικά το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της στον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) και των εμπορικών ακινήτων τύπου big-box, επεκτείνοντας παράλληλα τη δραστηριότητα της στον τομέα των εξυπηρετούμενων οικιστικών ακινήτων.

**Αθήνα, Ελλάδα – 19 Νοεμβρίου 2021** – Η PREMIA PROPERTIES (“PREMIA” ή “Εταιρεία”) ανακοινώνει τα οικονομικά αποτελέσματα της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2021, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

❖ **Σημαντική διεύρυνση του χαρτοφυλακίου ακινήτων με την προσθήκη συνολικά εννέα (9) νέων ακινήτων καθώς και στρατηγική είσοδος στον τομέα των εξυπηρετούμενων οικιστικών ακινήτων.**

- Αγορά ενός (1) νέου ακινήτου logistics και ενός (1) εμπορικού ακινήτου (big-box) συνολικής εύλογης αξίας €7,8 εκ. την 30.09.2021.
- Απόκτηση την 29.6.2021 έναντι τιμήματος €24,6 εκ.\* του συνόλου των μετοχών (6) ανωνύμων εταιρειών οι οποίες εκμεταλλεύονται συνολικά επτά (7) ακίνητα, εκ των οποίων πέντε (5) logistics και δύο (2) big boxes, συνολικής εύλογης αξίας €55,2 εκ. την 30.09.2021.  
\* € 23,6 εκ. μέσω εισφοράς και 1 εκ. σε μετρητά
- Υπογραφή προσυμφώνου με την DIMAND το Σεπτέμβριο 2021 για την απόκτηση αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments) στον Πειραιά. Η συνολική αξία της συναλλαγής θα ανέλθει σε €10,2 εκ..

❖ **Αύξηση κατά 63% της συνολικής αξίας επενδύσεων του Ομίλου, η οποία διαμορφώθηκε σε €173,1 εκ. την 30.9.2021.**

- Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου περιλαμβάνει δεκαέξι (16) επενδυτικά ακίνητα αξίας €131,6 εκ., έναντι επτά (7) ακινήτων αξίας €65,9 εκ. την 31.12.2020. Επιπλέον, καταβλήθηκε προκαταβολή ύψους €2,0 εκ. κατά την υπογραφή του ανωτέρω προσυμφώνου αγοράς ακινήτου στον Πειραιά.
- Ο Όμιλος παράλληλα έχει επενδύσει από το 2020 σε κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα (σχολεία) μέσω της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ η οποία έχει τη διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική μέσω σύμβασης ΣΔΙΤ. Η συνολική αξία του σχετικού δικαιώματος (Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος) ανήλθε σε €39,5 εκ. την 30.9.2021 έναντι €40,4 εκ. την 31.12.2020.

❖ **Σημαντική αύξηση της Καθαρής Θέσης του Ομίλου η οποία διαμορφώθηκε σε €114,6 εκ. καθώς και των ταμειακών διαθεσίμων τα οποία ανήλθαν σε €43,8 εκ., σε συνέχεια της πρόσφατης Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου («ΑΜΚ»)**

- Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου ανήλθε σε €114,6 εκ. έναντι €38,2 εκ. την 31.12.2020, καθώς ενσωματώνεται πλήρως η ΑΜΚ συνολικής αξίας €75 εκ. που ολοκληρώθηκε τον Ιούλιο 2021 με την έκδοση συνολικά 52.083.331 νέων μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη, σε τιμή διάθεσης €1,44 ανά νέα μετοχή, που περιλάμβανε συνδυαστικά: (α) εισφορές περιουσιακών στοιχείων συνολικής αξίας €27,5 εκ. (μετοχές των 6 εταιριών που αποκτήθηκαν στις 29.6.2021 αξίας €23,6 εκ., καθώς και ομολογίες έκδοσης της Εταιρείας αξίας €3,9 εκ.) και (β) μετρητά ύψους €47,5 εκ.
- Σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της ΑΜΚ, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου ανήλθαν σε €43,8 εκ. έναντι €1,9 εκ. την 31.12.2020.

❖ **Αύξηση εσόδων, βελτίωση λειτουργικής κερδοφορίας και κερδοφορίας προ φόρων σε ενοποιημένη βάση σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο 2020 ως αποτέλεσμα της προσθήκης νέων επενδύσεων\* καθώς και της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ.**

- Τα ενοποιημένα έσοδα του Ομίλου το εννεάμηνο 2021 ανήλθαν σε €6,5 εκ. έναντι €1,2 εκ. την αντίστοιχη περίοδο 2020, με τα έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων να διαμορφώνονται σε €4,3 εκ. έναντι €1,2 εκ την αντίστοιχη περίοδο 2020. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν επηρεάστηκαν σημαντικά από την πανδημία (Covid-19), με τη σχετική μείωση να ανέρχεται σε €0,2εκ. για το εννεάμηνο 2021.
- Τα λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) του Ομίλου, ανήλθαν σε €5,2 εκ. έναντι €1,2 εκ. το εννεάμηνο 2020. Το EBITDA μη συμπεριλαμβανομένων κερδών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία (Adjusted EBITDA), ανήλθε σε €2,5 εκ. έναντι €0,5 εκ. την αντίστοιχη περίοδο 2020.
- Τα ενοποιημένα λειτουργικά κέρδη ανήλθαν για το εννεάμηνο 2021 σε €5,0 εκ., έναντι €1,1 εκ. την αντίστοιχη περίοδο 2020. Τα ενοποιημένα κέρδη προ φόρων ανήλθαν για το εννεάμηνο 2021 σε €3,9 εκ. έναντι €0,9 εκ. την αντίστοιχη περίοδο 2020.

\* Σημειώνεται ότι τα αποτελέσματα των (6) εταιριών που αποκτήθηκαν στις 29.6.2021 ενσωματώνονται στα ενοποιημένα αποτελέσματα του Ομίλου από την ημερομηνία απόκτησης τους.

Κατωτέρω παρατίθενται συνοπτικά μεγέθη της ενοποιημένης κατάστασης συνολικών εσόδων για την περίοδο 1.1.-30.9.2021:

**ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΟ ΕΝΝΕΑΜΗΝΟ 2021 (1.1 - 30.9.2021)**

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ)	1.1 - 30.9.2021	1.1- 30.9.2020
Σύνολο εσόδων	6.517	1.166
Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	5.159	1.167
Αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.628	715
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA) <sup>1</sup>	2.531	452
Λειτουργικά Κέρδη	5.021	1.110
Κέρδη προ φόρων	3.924	876

<sup>1</sup> EBITDA μείον αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες

Οι μεταβολές των ανωτέρω μεγεθών εντός του Γ' τριμήνου 2021 παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα και οφείλονται κυρίως στην προσθήκη των εταιριών που αποκτήθηκαν στις 29.6.2021:

#### ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΟ Γ' ΤΡΙΜΗΝΟ 2021 (1.7 - 30.9.2021)

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ)	1.7 - 30.9.2021	1.7- 30.9.2020
Σύνολο εσόδων	2.894	396
Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	1.548	-10
Αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	0	0
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA) <sup>1</sup>	1.548	-10
Λειτουργικά Κέρδη	1.453	-37
Κέρδη προ φόρων	877	-202

<sup>1</sup> EBITDA μείον αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες

Κατωτέρω παρατίθενται συνοπτικά μεγέθη της ενοποιημένης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης την 30.9.2021:

#### ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ)	30.9.2021	31.12.2020
Επενδύσεις σε ακίνητα	131.566	65.920
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	2.044	0
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος (μακροπρόθεσμα & βραχυπρόθεσμα)	39.532	40.384
<b>Σύνολο επενδύσεων</b>	<b>173.142</b>	<b>106.304</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>114.572</b>	<b>38.183</b>
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις & υποχρεώσεις μισθώσεων	97.268	41.447
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις & υποχρεώσεις μισθώσεων	5.306	8.653
<b>Συνολικός Δανεισμός</b>	<b>102.574</b>	<b>50.100</b>
Δεσμευμένες καταθέσεις	7.572	2.401
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	43.848	1.864
<b>Καθαρός Δανεισμός <sup>1</sup></b>	<b>51.154</b>	<b>45.835</b>

<sup>1</sup> Συνολικός Δανεισμός, μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον δεσμευμένες καταθέσεις

Αναφορικά με τις μεταβολές βασικών μεγεθών της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης εντός του Γ' τριμήνου του 2021, επισημαίνεται ότι σημειώθηκε σημαντική αύξηση στα Ίδια Κεφάλαια καθώς και στα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα του Ομίλου, ως αποτέλεσμα της ολοκλήρωσης της προαναφερθείσας ΑΜΚ. Αναλυτικότερα, το σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου ανήλθε σε €114,6 εκ. την 30.9.2021 έναντι €67,8 εκ. την 30.6.2021, καθώς την 30.9.2021 η προαναφερθείσα ΑΜΚ ενσωματώνεται πλήρως, ενώ στις 30.6.2021 ενσωματώνεται μόνο κατά το σκέλος των εισφορών περιουσιακών στοιχείων (δηλαδή δεν περιλαμβάνεται το σκέλος των μετρητών). Αντιστοίχως, κατόπιν της ολοκλήρωσης της ΑΜΚ, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου ανήλθαν σε €43,8 εκ. έναντι €3,3 εκ. την 30.6.2021.

## ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2021

Η PREMIA συνεχίζει απρόσκοπτα την υλοποίηση του επιχειρηματικού της σχεδίου παρά τις αβέβαιες επικρατούσες συνθήκες, τόσο διεθνώς όσο και στη χώρα μας, που έχουν διαμορφωθεί λόγω της πανδημίας κορονοϊού (Covid-19) αλλά και της πρόσφατης ενεργειακής κρίσης.

Το μακροοικονομικό περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα ρευστό καθώς τα δεδομένα για την ένταση και τη διάρκεια της πανδημίας αλλά και της ενεργειακής κρίσης μεταβάλλονται διαρκώς, καθιστώντας οποιοσδήποτε ποσοτικές εκτιμήσεις αναφορικά με τις επιπτώσεις στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου, ιδιαίτερα δύσκολες. Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Η PREMIA έχει επιλέξει στρατηγικά κλάδους και τύπους ακινήτων διαμορφώνοντας ένα χαρτοφυλάκιο επενδύσεων, ανθεκτικό στις επιπτώσεις της πανδημίας αλλά και έναντι του πληθωρισμού, με μακροχρόνιες συμβάσεις και υψηλής φερεγγυότητας μισθωτές. Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω καθώς και την ισχυρή μετοχική της βάση και την ενισχυμένη χρηματοοικονομική διάρθρωσή της μετά την πρόσφατη ΑΜΚ, η Εταιρεία εκτιμά ότι είναι σε θέση να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον.

Η PREMIA εστιάζει στην έγκαιρη και αποτελεσματική αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών με στόχο την επίτευξη υψηλών αποδόσεων και υπεραξιών για τους μετόχους της, επιδιώκοντας την ενίσχυση της παρουσίας της στους στρατηγικούς κλάδους που είναι ήδη τοποθετημένη, όπως logistics, εμπορικά ακίνητα τύπου big-box και κτίρια κοινωνικών υποδομών, καθώς επίσης και στον τομέα των εξυπηρετούμενων οικιστικών ακινήτων στον οποίο εισήλθε πρόσφατα και τον οποίο σκοπεύει να αναπτύξει δυναμικά. Παράλληλα, αξιολογεί συνεχώς τις συνθήκες της αγοράς ακινήτων με στόχο, εφόσον κριθεί σκόπιμο, να εξετάσει επιλεκτικά την είσοδό της και σε άλλους κλάδους του real estate.

Ταυτόχρονα με την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος, η PREMIA επιδιώκει την ενεργή διαχείριση της κεφαλαιακής της δομής και στο πλαίσιο αυτό η Διοίκηση της Εταιρείας διερευνά τις διαθέσιμες επιλογές χρηματοδότησής της, με στόχο την περαιτέρω δυναμική και υγιή ανάπτυξή της.

Τέλος, με γνώμονα την ενδυνάμωση της στρατηγικής θέσης της PREMIA στην αγορά ακινήτων, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την υποβολή αίτησης για την αδειοδότηση της ως Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»). Η λήψη της σχετικής άδειας υπόκειται στην έγκριση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η εν λόγω απόφαση εξυπηρετεί τον στρατηγικό σχεδιασμό της Εταιρείας που αποσκοπεί στην αποτελεσματικότερη δραστηριοποίηση της στην αγορά ακινήτων αξιοποιώντας τα φορολογικά πλεονεκτήματα που προσφέρει το πλαίσιο των ΑΕΕΑΠ.

### **PREMIA Properties**

*Η PREMIA Properties δραστηριοποιείται στη διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων. Ιδρύθηκε το 1991 και από το 2008 οι μετοχές της διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η Εταιρεία μετονομάστηκε σε PREMIA Properties τον Φεβρουάριο 2021. Για περισσότερες πληροφορίες, παρακαλούμε επισκεφθείτε τη διεύθυνση [www.premia.gr](http://www.premia.gr)*

*Η οικονομική έκθεση της περιόδου 1.1 - 30.9.2021 θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στην διεύθυνση [www.premia.gr](http://www.premia.gr).*