

PREMIA

Properties

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Περιεχόμενα

1. Εισαγωγή	2
2. Πεδίο εφαρμογής	2
A. Χαρτοφυλάκιο συνολικά	2
B. Επιμέρους νέα ακίνητα	3
Γ. Ακίνητα Legacy	4
Δ. Εκμετάλλευση διαφορετικών μορφών και δομών επένδυσης	4
Ε. Διαχείριση και ελαχιστοποίηση κινδύνων	4
ΣΤ. Συνεχής και ενεργή οικονομική και εμπορική διαχείριση	5
Ζ. Συνεχής και ενεργή τεχνική διαχείριση (Facilities Management)	5
Η. Αρμόδιο εγκριτικό όργανο και ημερομηνία ισχύος της παρούσης	6

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	Ημερομηνία έναρξης ισχύος: 09/11/2021
----------------------------	--

1. Εισαγωγή

Η Επενδυτική Πολιτική (εφεξής «Πολιτική») αποτελεί μέρος του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής «Εταιρεία»). Αποσκοπεί στη θέσπιση βασικών αξόνων για την υλοποίηση των επενδύσεων και περιγράφει το πεδίο εφαρμογής, τους βασικούς άξονες υλοποίησης των επενδύσεων καθώς και τα αρμόδια όργανα που είναι υπεύθυνα για την παρακολούθηση και έγκρισή της.

Η επενδυτική πολιτική της Εταιρείας στοχεύει στη δημιουργία ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων εισοδήματος, υψηλής ποιότητας, με χαμηλή μεταβλητότητα και επαρκή διασπορά κινδύνου και στοχεύει στη δημιουργία ανταγωνιστικών χρηματοοικονομικών αποδόσεων και υπεραξιών για τους Μετόχους της, μέσω σταθερών και διατηρήσιμων χρηματοροών και κερδοφορίας.

2. Πεδίο εφαρμογής

Η επενδυτική πολιτική της Εταιρείας εστιάζει στους ακόλουθους άξονες:

A. Χαρτοφυλάκιο συνολικά

- ❖ Ισορροπημένο χαρτοφυλάκιο :
 - Με σκοπό την κατά κανόνα μακροχρόνια διακράτηση ακινήτων (buy and hold)
 - Με επαρκή διαφοροποίηση (diversification) ως προς τους τύπους ακινήτων, την τοποθεσία, τη χρήση, και τους μισθωτές,
 - Με χαμηλό κίνδυνο κενότητας (vacancy) και απώλειας μισθωτικού εισοδήματος
 - Με στόχο ελάχιστης εσωτερικής απόδοσης (IRR) επί ιδίων κεφαλαίων προ φόρων της τάξεως του 12%
- ❖ Έμφαση στις Περιφέρειες Αττικής, Πειραιώς, και Θεσσαλονίκης, και δευτερευόντως σε λοιπές περιοχές της Ελλάδας

- ❖ Επενδύσεις κυρίως σε επαγγελματικά και εμπορικά ακίνητα με έμφαση στους κατωτέρω τύπους:
 - Ακίνητα εφοδιαστικής αλυσίδας (Logistics)
 - Ενιαία εμπορικά καταστήματα μεγάλου μεγέθους (Big Box, Super Market, DIY)
 - Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα, ιδιαίτερα στον χώρο της εκπαίδευσης και της υγειονομικής περίθαλψης και των Δημοσίων Υπηρεσιών.
 - Οικιστικά συγκροτήματα με δυνατότητα ενιαίας και συνολικής εμπορικής εκμετάλλευσης
 - Ξενοδοχεία
 - Άλλοι τύποι ακινήτων ή επενδυτικών δραστηριοτήτων που χαρακτηρίζονται από διαφορετικό προφίλ επενδυτικού κινδύνου – επενδυτικής απόδοσης, μέχρι του ποσοστού του 10% του εκάστοτε ενεργητικού της Εταιρείας.

B. Επιμέρους νέα ακίνητα

Απόκτηση ποιοτικών ακινήτων που συνδυάζουν:

- ❖ Τοποθεσία και φυσικά χαρακτηριστικά επαρκή και κατάλληλα για τον τύπο και την βέλτιστη χρήση τους.
- ❖ Τίμημα που συνάδει με τις συνθήκες της αγοράς και σε συνδυασμό με το μισθωτικό εισόδημα επιτρέπει ελκυστικές και ανταγωνιστικές μισθωτικές και χρηματοοικονομικές αποδόσεις.
- ❖ Μισθωτικές συμβάσεις που συγκεντρώνουν τα ακόλουθα θετικά χαρακτηριστικά:
 - Μίσθωμα που συνάδει με τις συνθήκες της αγοράς
 - Υγιείς και φερέγγυες επιχειρήσεις ως μισθωτές
 - Διαφανείς και μακροχρόνιες μισθωτικές συμβάσεις
 - Προστασία από πληθωριστικές πιέσεις
 - Ελαχιστοποίηση του λειτουργικού κόστους διακράτησης και διαχείρισης
- ❖ Προοπτικές δημιουργίας μελλοντικών υπεραξιών
- ❖ Στοχευμένη ανάγκη βελτιώσεων και επεκτάσεων

Γ. Ακίνητα Legacy

Αξιοποίηση των υπαρχόντων ακινήτων που αφορούν κυρίως γη προς ανάπτυξη,

- ❖ Είτε με ανάπτυξη προς εκμετάλλευση,
 - με επένδυση αναγκαίων κεφαλαίων για την εξάλειψη πολεοδομικών, περιβαλλοντικών και λοιπών προβλημάτων που περιορίζουν την δυνατότητα αξιοποίησης,
 - με ενδεδειγμένη ανάλυση βέλτιστων χρήσεων και επιχειρηματικού σχεδίου, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες και προβλεπόμενες τάσεις της αγοράς,
 - με συμφωνίες μίσθωσης που προηγούνται χρονικά των κεφαλαιακών δαπανών ανάπτυξης,
 - με συνεργασία, όπου κρίνεται απαραίτητο, με εγνωσμένου κύρους εξειδικευμένους συνεργάτες/συν-επενδυτές, για την κατανομή του επενδυτικού κινδύνου.
- ❖ Είτε με πώληση σε τίμημα που συνάδει με τις συνθήκες της αγοράς.

Δ. Εκμετάλλευση διαφορετικών μορφών και δομών επένδυσης

στο βαθμό που συνάδουν με τους επενδυτικούς στόχους και την πολιτική της Εταιρείας.

- ❖ Εκμετάλλευση δυνατοτήτων επιλογής εναλλακτικών δομών συναλλαγών και επένδυσης (π.χ. ΣΔΙΤ, παραχωρήσεις κλπ.), εφόσον τηρούνται τα βασικά κριτήρια της Επενδυτικής Πολιτικής.
- ❖ Επιλογή των κατάλληλων εταιρικών σχημάτων (πχ. εταιρείες ειδικού σκοπού) έτσι ώστε να επιτυγχάνεται η απαιτούμενη ευελιξία και διαφάνεια και να μεγιστοποιείται μακροχρόνια η απόδοση επί των Ιδίων Κεφαλαίων.
- ❖ Συμμετοχή υπό προϋποθέσεις σε έργα ανάπτυξης ή επέκτασης ακινήτων, σε συνεργασία με εγνωσμένου κύρους εξειδικευμένους συνεργάτες/συν-επενδυτές, όπου κρίνεται σκόπιμο, για την επίτευξη του βέλτιστου αποτελέσματος και κατανομή του επενδυτικού κινδύνου

Ε. Διαχείριση και ελαχιστοποίηση κινδύνων

- ❖ Έλεγχος Δέουσας Επιμέλειας (Due Diligence) πριν την πραγματοποίηση επενδύσεων με σκοπό τον έγκαιρο εντοπισμό κινδύνων ή/και αδυναμιών:
 - τεχνικών

- νομικών
- λειτουργικών
- επενδυτικών
- φήμης
- συμμόρφωσης
- απάτης
- ❖ Ανάθεση σε εξειδικευμένους συμβούλους εργασιών συμβουλευτικής υποστήριξης για την διενέργεια των ανωτέρων ελέγχων δέουσας επιμέλειας, όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο.
- ❖ Εκτίμηση της αγοραίας αξίας των προς απόκτηση ακινήτων από ανεξάρτητους εκτιμητές πριν την ολοκλήρωση της επένδυσης, όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο.
- ❖ Εφαρμογή διαδικασίας έγκρισης της επένδυσης
 - από την Επενδυτική Επιτροπή ως προς την συμμόρφωση των επενδυτικών προτάσεων προς την παρούσα Επενδυτική Πολιτική
 - από το Διοικητικό Συμβούλιο ως προς την υλοποίηση της επένδυσης

ΣΤ. Συνεχής και ενεργή οικονομική και εμπορική διαχείριση

του χαρτοφυλακίου ακινήτων, με σκοπό την μεγιστοποίηση του καθαρού λειτουργικού εισοδήματος (Net Operating income) με

- ❖ την διατήρηση χαμηλού ποσοστού κενότητας των μισθώσιμων ακινήτων
- ❖ την διατήρηση υψηλής εισπραξιμότητας των μισθωμάτων
- ❖ την ενεργή διαχείριση του λειτουργικού κόστους
- ❖ την καλλιέργεια μακροχρόνιων και αμοιβαία επωφελών σχέσεων με τους Μισθωτές
- ❖ Την εξάντληση των δικαιωμάτων της Εταιρείας που προκύπτουν από τα μισθωτικά συμβόλαια όσον αφορά τις υποχρεώσεις των Μισθωτών

Ζ. Συνεχής και ενεργή τεχνική διαχείριση (Facilities Management)

του χαρτοφυλακίου ακινήτων, με σκοπό:

- ❖ τη διατήρηση και βελτίωση της ποιότητας και λειτουργικότητας και επομένως την διασφάλιση της αξίας των ακινήτων,

- ❖ την ικανοποίηση των μισθωτών / πελατών της εταιρείας και επομένως την διατήρηση μακροχρόνιων και αμοιβαία επωφελών σχέσεων,
- ❖ την βελτίωση του περιβάλλοντος, της ποιότητας ζωής των τοπικών κοινωνιών, και της αξίας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας

Οι παραπάνω στόχοι επιτυγχάνονται:

- ❖ με τακτική και συστηματική παρακολούθηση της φυσικής και λειτουργικής κατάστασης των ακινήτων
- ❖ με την εκπόνηση εργασιών συντήρησης όπου υπάρχει σχετική συμβατική υποχρέωση ή όπου κρίνεται επιπροσθέτως αναγκαίο
- ❖ με στοχευμένες επενδύσεις σε έργα βελτίωσης της ενεργειακής βιωσιμότητας των κτιρίων

H. Αρμόδιο εγκριτικό όργανο και ημερομηνία ισχύος της παρούσης

Η παρούσα Πολιτική έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο και έχει τεθεί σε ισχύ την 9/11/2021.