

## PREMIA: Θα συνεχίσει να εστιάζει σε κλάδους που μεσοπρόθεσμα οι προσδοκίες παραμένουν θετικές (logistics/βιομηχανικά ακίνητα)

2025/02/28 10:37 στην κατηγορία LOGISTICS

Η PREMIA Properties ανακοινώνει συνοπτικά τα οικονομικά αποτελέσματα για το έτος 2024.

- **61 ακίνητα και 471 χιλιάδες τ.μ. κτιρίων υπό διαχείριση με τη συνολική αξία επενδύσεων να διαμορφώνεται σε € 497,8 εκατ., αυξημένη κατά 62% σε σχέση με το 2023\***. Επαρκής διασπορά χαρτοφυλακίου ως προς το είδος των ακινήτων και τους μισθωτές και **ισχυροί δείκτες αποδοτικότητας** με τη μικτή απόδοση των ακινήτων εισοδήματος (**gross yield**) να διαμορφώνεται σε **7,2%** και τη μέση σταθμισμένη διάρκεια μισθώσεων ακινήτων (**WALT**) να ανέρχεται σε **9,9 έτη** κατά την 31.12.2024.
- **Παράδοση σημαντικών έργων, προσθήκη νέων ακινήτων και ενεργητική διαχείριση χαρτοφυλακίου**. Έναρξη λειτουργίας του συγκροτήματος πράσινων γραφείων στον Ταύρο το οποίο στεγάζει τις κεντρικές υπηρεσίες της ΑΑΔΕ καθώς και των σύγχρονων φοιτητικών εστιών στην Ξάνθη. **Προσθήκη (11) νέων ακινήτων**, με μεγαλύτερες συναλλαγές την απόκτηση δύο ξενοδοχείων 4\* σε Ρόδο και Κρήτη, συνολικής δυναμικότητας 796 κλειδιών με μισθωτή τον όμιλο Nordic Leisure Travel Group ("NLTG") και του σύγχρονου ακινήτου logistics επιφάνειας 11.301 τ.μ. στον Ασπρόπυργο, με μισθωτή την Iron Mountain Hellas A.E.. **Επιλεκτικές πωλήσεις ακινήτων με σημαντικά κέρδη** (Κατερίνη, Σαντορίνη), **καθώς και αξιοποίηση υφιστάμενων ακινήτων**, με την έναρξη ανακατασκευής ακινήτου ιδιοκτησίας της PREMIA στο Πικέρμι, το οποίο θα περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους και παρασκευαστήριο φαρμάκων με μισθωτή την φαρμακευτική εταιρεία GENEPHARM, και εκτιμώμενο ορίζοντα ολοκλήρωσης το δεύτερο τρίμηνο του 2025. **Συνέχιση του επενδυτικού πλάνου το 2025** με κυριότερες συναλλαγές την απόκτηση του Κτήματος Σεμέλη, κτιρίου γραφείων στη Θεσσαλονίκη με μισθωτή το Ελληνικό Κτηματολόγιο και κτιρίου στη Λάρισα που μαζί με τα κτίρια που αποκτήθηκαν σε Βόλο και Ξάνθη μετατρέπονται σε φοιτητικές εστίες.
- **Στρατηγικές συνεργασίες με θεσμικούς συνεταιίρους και ολοκλήρωση σημαντικών συναλλαγών\*\***. Η Εταιρεία τον Ιανουάριο του 2024 υπέγραψε στρατηγική συνεργασία με την **TEMES A.E.** στον κλάδο των οινοποιιών η οποία

βρίσκεται σε φάση υλοποίησης. Τον Δεκέμβριο του 2024, η PREMIA ολοκλήρωσε στην **πρώτη της επένδυση στον τουριστικό κλάδο** μέσω συμφωνίας sale and leaseback με τον **όμιλο NLTG**. Ως επιστέγασμα της στρατηγικής συνεργασίας με τον όμιλο NLTG, ο τελευταίος απέκτησε **συμμετοχή 9,7% στο μετοχικό κεφάλαιο της PREMIA**. Επίσης, σε συνεργασία με τη **Sterner Stenhus, την οικογένεια Αντετοκούμπο και άλλους ιδιώτες επενδυτές** προχώρησε στην εξαγορά του εμπορικού κέντρου Village Shopping & More στο Ρέντη με στόχο τη δημιουργία ενός πρότυπου sports and entertainment center (κέντρο άθλησης και ψυχαγωγίας). Τέλος, το Δεκέμβριο 2024 ολοκληρώθηκε **μια από τις μεγαλύτερες συναλλαγές ακινήτων των τελευταίων ετών στην Ελληνική αγορά**, που αφορά στην απόκτηση του 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Skyline Real Estate Single Member S.A. («**SKYLINE**») από το επενδυτικό σχήμα P&E Investments A.E στο οποίο η PREMIA συμμετέχει με ποσοστό 25% ενώ με 55% συμμετέχει ο Όμιλος **DIMAND** και με 20% η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης («**EBRD**»). Ο όμιλος **ALPHA BANK** διατήρησε συμμετοχή 35% στη SKYLINE.

\* Περισσότερες πληροφορίες υπάρχουν στο επικαιροποιημένο Company Profile που είναι διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, στον ακόλουθο σύνδεσμο [https://premia.properties/wp-content/uploads/2025/02/PREMIA\\_corporate-profile-2025.pdf](https://premia.properties/wp-content/uploads/2025/02/PREMIA_corporate-profile-2025.pdf)

\*\*Περισσότερες λεπτομέρειες υπάρχουν στις σχετικές ανακοινώσεις της Εταιρείας στον ακόλουθο σύνδεσμο <https://premia.properties/news/>

- **Αύξηση εσόδων κατά 18% και αύξηση λειτουργικής κερδοφορίας ( Adjusted EBITDA) κατά 18%. σε ενοποιημένη βάση, σε σχέση με το 2023.** Το κέρδος από τις πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων ανήλθε σε € 1,5 εκατ. για το 2024 έναντι € 1,2 εκατ. για το 2023. Τα κέρδη μετά φόρων διαμορφώθηκαν σε σημαντικά υψηλότερα επίπεδα επηρεαζόμενα κυρίως από τις υψηλότερες αναπροσαρμογές επενδύσεων σε εύλογη αξία σε σχέση με την προηγούμενη χρήση αλλά και την αύξηση της αξίας των επενδύσεων σε κοινοπραξίες & συγγενείς εταιρείες ύψους € 11,7 εκατ..
- **Υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση** με την Καθαρή Θέση του Ομίλου να διαμορφώνεται σε €197,2 εκατ., τον καθαρό δανεισμό σε €288,4 εκατ. και το συνολικό Ενεργητικό του Ομίλου να ανέρχεται σε € 524,3 εκατ. Η **ισχυρή πιστοληπτική ικανότητα** της PREMIA επιβεβαιώθηκε από την ICAP CRIF A.E. η οποία τον Οκτώβριο 2024, στο πλαίσιο της ετήσιας αναθεώρησης, διατήρησε τη διαβάθμιση στην κλίμακα A.
- **Συντηρητικό προφίλ δανεισμού με ανταγωνιστικούς όρους και ανθεκτικότητα σε μεταβολές των επιτοκίων.** Το μέσο κόστος δανεισμού του Ομίλου διαμορφώνεται σε περίπου 3,6% ενώ η μέση σταθμισμένη διάρκεια των δανείων σε 7,9 έτη. Το 61% του υφιστάμενου δανεισμού διαθέτει σταθερό

επιτόκιο, από το οποίο 32% αφορά το δημόσιο ομόλογο, 21% αφορά δανεισμό των δύο ξενοδοχείων και 8% αφορά δανειακές συμβάσεις στο πλαίσιο του του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) *βλπ. Σημείωση*

## ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2024

<i>(Ποσά σε εκατ. ευρώ)</i>	<b>1.1 - 31.12.2024</b>	<b>1.1- 31.12.2023</b>
<b>Σύνολο εσόδων</b>	<b>22,4</b>	<b>19,0</b>
Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	37,1	14,1
Αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	23,0	2,3
<b>Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων</b>	<b>14,1</b>	<b>12,0</b>
<b><i>(Adjusted EBITDA)</i><sup>1</sup></b>		
Κέρδη προ φόρων	41,9	8,7
Κέρδη μετά φόρων	39,9	7,2

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

## ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΝ 31.12.2024

<i>(Ποσά σε εκατ. ευρώ)</i>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	430,9	260,9
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	4,2	6,7
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος <i>(μακροπρόθεσμα &amp; βραχυπρόθεσμα)</i>	35,1	36,8
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	27,6	2,8

<b>Σύνολο επενδύσεων</b>	<b>497,8</b>	<b>307,2</b>
Συνολικός Δανεισμός (μακροπρόθεσμες & βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων)	310,3	199,6
Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα <sup>1</sup>	21,9	45,0
<b>Καθαρός Δανεισμός<sup>2</sup></b>	<b>288,4</b>	<b>154,6</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>197,2</b>	<b>147,2</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 2024

(Ενοποιημένα μεγέθη Ομίλου)	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Προσαρμοσμένα EBITDA</b>		
Adjusted EBITDA	€ 14,1 εκ.	€ 12,0 εκ.
<b>Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες ( FFO) *</b>		
Funds from operations (FFO)	€ 4,1εκ.	€ 5,2 εκ.
<b>Κεφαλαιακή διάρθρωση</b>		
Net Loan-to-Value (Net LTV)	57,9%	50,3%
<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)</b>		
Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	€ 197,0	€ 147,2
Αριθμός μετοχών	95,1 εκατ.	85,9 εκατ.
NAV / Μετοχή	2,07 €/μετοχή	1,71 €/μετοχή

\* Ως προς τα FFO σημειώνεται ότι εξαιρούνται τα κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων (2024: €1,5 εκατ., 2023: €1,2 εκατ.).

## Σημείωση

Οι εν λόγω υπολογισμοί συμπεριλαμβάνουν συμβάσεις δανείων που είχαν υπογραφεί αλλά δεν είχαν εκταμιευθεί την 31.12.2024.

## Ορισμοί

- **Gross yield** = Ετησιοποιημένα μισθώματα / Εύλογη αξία ακινήτων κατά την 31.12.2024

- **WALT** = μέση διάρκεια μισθώσεων σταθμισμένη ως προς τα ετησιοποιημένα μισθώματα κατά την 31.12.2024 η οποία προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό του ετησιοποιημένου μισθώματος κάθε ακινήτου με την αντίστοιχη υπολειπόμενη συμβατική διάρκεια μίσθωσης και στη συνέχεια, το άθροισμα των αποτελεσμάτων των ανωτέρω πολλαπλασιασμών και τη διαίρεση του με τον σύνολο των ετησιοποιημένων μισθωμάτων για όλα τα ακίνητα.
- **Μέσο κόστος δανεισμού** = μέσο κόστος δανείων σταθμισμένο ως προς το υπόλοιπο του κάθε δανείου κατά την 31.12.2024 το οποίο προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό του συνολικού επιτοκίου κάθε δανείου με το υπόλοιπο του και στη συνέχεια, το άθροισμα των αποτελεσμάτων των ανωτέρω πολλαπλασιασμών και τη διαίρεση του με το συνολικό υπόλοιπο των δανείων.
- **Μέση σταθμισμένη διάρκεια δανείων** = μέση διάρκεια των δανείων του ομίλου σταθμισμένη ως προς το υπόλοιπο του κάθε δανείου κατά την 31.12.2024 η οποία προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό του υπολοίπου κάθε δανείου με την υπολειπόμενη συμβατική διάρκεια του και στη συνέχεια, το άθροισμα των αποτελεσμάτων των ανωτέρω πολλαπλασιασμών και τη διαίρεση του με το συνολικό υπόλοιπο των δανείων.
- **FFO**= υπολογίζεται με βάση τον σχετικό ορισμό που παρατίθεται στην Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση Περιόδου 01.01-30.06.2024 με τις εξής προσαρμογές: εξαίρεση του μη ταμειακού εξόδου για προγράμματα παραχώρησης μετοχών και του καθαρού κέρδος/ζημιάς από την τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων.
- **EBITDA, Adjusted EBITDA, NAV, Net Loan-to-Value (Net LTV)**  
: οι σχετικοί ορισμοί παρατίθενται στην Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση Περιόδου 01.01-30.06.2024.

## Προοπτικές για το 2025

Οι προοπτικές της ελληνικής οικονομίας εξακολουθούν να είναι θετικές, ωστόσο το διεθνές μακροοικονομικό περιβάλλον παραμένει ρευστό εν μέσω γεωπολιτικής αβεβαιότητας λόγω των εν εξελίξει πολέμων στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή αλλά και εν αναμονή τυχόν επιπτώσεων ως αποτέλεσμα της νέας πολιτικής κατάστασης στις Ηνωμένες Πολιτείες. Σημαντική εξέλιξη αποτελεί η αποκλιμάκωση, κατά 100 μονάδες βάσης συνολικά, του επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, με προσδοκία για περαιτέρω μειώσεις, η οποία επηρεάζει θετικά, τόσο την πορεία του Euribor και συνεπώς το κόστος δανεισμού του Ομίλου, όσο και τις φορολογικές του υποχρεώσεις.

Η Διοίκηση παραμένει επικεντρωμένη στην αποτελεσματική υλοποίηση του business plan του ομίλου επιδιώκοντας την προσθήκη στο χαρτοφυλάκιο της PREMIA ποιοτικών ακινήτων με υψηλές αποδόσεις, μακροχρόνια συμβόλαια και αξιόπιστους

μισθωτές. Προτεραιότητα παραμένουν τα ακίνητα εισοδήματος ενώ κατά περίπτωση εξετάζεται η συμμετοχή σε έργα re-development, προκειμένου να επιτευχθούν αυξημένες αποδόσεις και υπεραξίες. Η PREMIA εστιάζει σε κλάδους στους οποίους έχει ήδη παρουσία και μεσοπρόθεσμα οι προσδοκίες παραμένουν θετικές, όπως τα logistics/βιομηχανικά ακίνητα, οι φοιτητικές κατοικίες καθώς και τα ξενοδοχεία, ενώ εξετάζει επιλεκτικά την είσοδο σε νέους κλάδους οι οποίοι εκτιμάται ότι θα έχουν ζήτηση και προοπτικές ανάπτυξης. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην αποτελεσματική διαχείριση των δανειακών υποχρεώσεων της και τη χρηματοδότησή του Ομίλου με ανταγωνιστικούς όρους, αξιοποιώντας όλα τα κατάλληλα χρηματοδοτικά εργαλεία όπως χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Κατά τη τριετία 2022-2024 η PREMIA υλοποίησε ένα πρόγραμμα επενδύσεων ύψους €270 εκατ. και κατόρθωσε να επιτύχει το στόχο των 500 εκατ. που είχε θέσει, έχοντας δημιουργήσει ένα ποιοτικό και διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο μέσα από σύνθετες συναλλαγές και στρατηγικές συνεργασίες. Για το 2025 προγραμματίζει επενδύσεις €50 εκατ. εκ των οποίων ήδη εντός του πρώτου διμήνου έχουν υλοποιηθεί περ. €17 εκατ.

Η PREMIA προσβλέπει σε μια χρονιά ιδιαίτερης ανάπτυξης, βασιζόμενη στην ολοκλήρωση σημαντικών επενδύσεων εντός της προηγούμενης χρονιάς καθώς και σε νέες επενδύσεις που υλοποιούνται ή έχουν δρομολογηθεί και αναμένεται να ενισχύσουν τις οικονομικές επιδόσεις του ομίλου. Για το 2025 εκτιμάται ότι τα συνολικά ενοποιημένα έσοδα θα κυμανθούν μεταξύ €34εκατ. και €35εκατ. ενώ αντιστοίχως, αναμένεται ουσιαστική ενίσχυση της λειτουργικής κερδοφορίας (Adjusted EBITDA) του Ομίλου η οποία εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί μεταξύ €22εκατ. και €23εκατ..

Η Διοίκηση επιδιώκει τη συνέχιση της αναπτυξιακής πορείας της PREMIA και εργάζεται εντατικά στους ακόλουθους άξονες: πρώτον, στον εντοπισμό του κατάλληλου pipeline επενδύσεων το οποίο να συνάδει με τη στρατηγική και απαιτούμενες αποδόσεις και δεύτερον, στην εξασφάλιση των απαραίτητων πόρων που θα χρηματοδοτήσουν το πλάνο ανάπτυξης. Σε κάθε περίπτωση, παρακολουθεί συστηματικά και αξιολογεί τα μακροοικονομικά και χρηματοοικονομικά δεδομένα και συνθήκες που διαμορφώνονται ώστε, εφόσον απαιτηθεί, να προβεί στις απαραίτητες προσαρμογές.