

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

Αθήνα, 4 Αυγούστου 2023

PRODEA INVESTMENTS

ΒΑΣΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ Α΄ ΤΡΙΜΗΝΟΥ 2023

Η PRODEA Investments ανακοινώνει τα βασικά οικονομικά μεγέθη Α΄ τριμήνου 2023.

- **14,3% αύξηση του Κύκλου Εργασιών** του ομίλου: **€41,7 εκατ. το Α΄ τρίμηνο 2023** έναντι €36,5 εκατ. την αντίστοιχη περίοδο του 2022. Η αύξηση αυτή έρχεται κυρίως ως αποτέλεσμα της ωρίμανσης των έργων ανάπτυξης, των νέων επενδύσεων σε ακίνητα εισοδήματος και των νέων εκμισθώσεων στο πλαίσιο της επενδυτικής στρατηγικής που υλοποιεί η εταιρεία με στόχο τη βελτιστοποίηση τόσο της σύνθεσης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου όσο και των ποιοτικών χαρακτηριστικών των ακινήτων με βασικό πυλώνα ανάπτυξης τις αρχές της αειφορίας.
- **17,2% αύξηση στα προσαρμοσμένα λειτουργικά κέρδη**, μη λαμβάνοντας υπ΄ όψιν την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων καθώς και μη επαναλαμβανόμενα κονδύλια: **€31,1 εκατ. το Α΄ τρίμηνο 2023** έναντι €26,5 εκατ. την αντίστοιχη περίοδο του 2022.
- **19,4% αύξηση των Κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων, αναπροσαρμογής αξίας των ακινήτων και λοιπών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων (adjusted EBITDA): €31,2 εκατ.** έναντι €26,1 εκατ. την αντίστοιχη περίοδο του 2022.
- **Τα καθαρά κέρδη που αναλογούν σε μετόχους της εταιρείας ανήλθαν σε €17,7 εκατ.** το Α΄ τρίμηνο του 2023 έναντι €17,6 εκατ. την αντίστοιχη περίοδο του 2022.
- **Η Εσωτερική Αξία (NAV)** του ομίλου την 31^η Μαρτίου 2023 ανήλθε σε **€1.493,7 εκατ. ή €5,85 ανά μετοχή** έναντι €1.475,2 εκατ. και €5,77 ανά μετοχή αντίστοιχα την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- **Η εύλογη αξία των ακινήτων υπό διαχείριση¹ ανήλθε σε €2.864,9 εκατ.** έναντι €2.809,1 εκατ. την 31η Δεκεμβρίου 2022 (αύξηση 2,0%).

Κατά τη διάρκεια του Α΄ τριμήνου του 2023, το οικονομικό περιβάλλον παρέμεινε ιδιαίτερα ρευστό, με τις τιμές ενέργειας να υποχωρούν σημαντικά, αλλά με τον δομικό πληθωρισμό να παραμένει σε υψηλά επίπεδα, συντηρώντας την ανοδική πίεση στα επιτόκια δανεισμού. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά και αξιολογεί την κατάσταση προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

Η ελληνική αγορά ακινήτων παραμένει δραστήρια, βασιζόμενη σε πολύ μεγάλο βαθμό στη σχέση μεταξύ προσφοράς και ζήτησης. Σε συγκεκριμένους τομείς της αγοράς καταγράφεται μικρή προσφορά ακινήτων και μεγάλη ζήτηση και για αυτό το λόγο φαίνεται ότι η αγορά στην Ελλάδα, τόσο την τρέχουσα περίοδο όσο και σε σχέση με τις άμεσες προοπτικές της, εμφανίζει θετικές προσδοκίες. Η έλλειψη προϊόντος, οι αυξημένες ξένες επενδύσεις (άμεσες και έμμεσες) και ο παράγοντας της πολιτικής σταθερότητας συνηγορούν στο να διατηρηθεί το momentum της ελληνικής αγοράς ακινήτων.

¹ Η εύλογη αξία των ακινήτων των συμμετοχών σε κοινοπραξίες έχει υπολογιστεί με βάση το ποσοστό συμμετοχής της Prodea στην κάθε εταιρεία.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Την 31 Μαρτίου 2023, το χαρτοφυλάκιο του ομίλου αποτελείτο συνολικά από 382 (31 Δεκεμβρίου 2022: 381) ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.494 χιλ. τ.μ. Τριακόσια είκοσι οκτώ (328) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα, εκ των οποίων τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας. Επίσης, είκοσι τέσσερα (24) ακίνητα βρίσκονται στην Κύπρο, είκοσι έξι (26) ακίνητα στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία και δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του ομίλου την 31 Μαρτίου 2023 ανήλθε σε **€2.616,3 εκατ.** (31 Δεκεμβρίου 2022: €2.566,7 εκατ.), συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της εταιρείας (31 Μαρτίου 2023: €10,1 εκατ., 31 Δεκεμβρίου 2022: €10,1 εκατ.) των αποθεμάτων ακινήτων (31 Μαρτίου 2023: €20,6 εκατ., 31 Δεκεμβρίου 2022: €19,0 εκατ.) και των ακινήτων επένδυσης τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση καθώς πληρούνται όλα τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5 (31 Μαρτίου 2023: €46,3 εκατ., 31 Δεκεμβρίου 2022: €46,3 εκατ.).

ΒΑΣΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

Ποσά σε εκ €	31.03.2023	31.03.2022
Κύκλος Εργασιών	€41,7	€36,5
Προσαρμοσμένα Λειτουργικά Κέρδη	€31,1	€26,5
Adjusted EBITDA	€31,2	€26,1
Καθαρά Κέρδη που αναλογούν σε μετόχους της εταιρείας	€17,7	€17,6
FFO	€11,9	€15,9

Σε σύγκριση με το Α' τρίμηνο του 2022:

Ο **κύκλος εργασιών** αυξήθηκε σε **€41,7 εκατ.** έναντι €36,5 εκατ. στο Α' τρίμηνο του 2022, σημειώνοντας αύξηση 14,3%. Τα **προσαρμοσμένα Κέρδη προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων** (Adjusted EBITDA) σημείωσαν επίσης σημαντική αύξηση κατά 74,8% στα **€31,2 εκατ.** έναντι €26,1 εκατ. την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, επωφελούμενα κυρίως από την αύξηση του κύκλου εργασιών ως αποτέλεσμα των νέων επενδύσεων που πραγματοποιήθηκαν από τον όμιλο το 2022 αλλά και κατά τη διάρκεια της τρέχουσας περιόδου και από την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων λόγω της αύξησης του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.).

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Την 22 Φεβρουαρίου 2023 η εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «ΘΕΤΙΣ»), η οποία είναι ιδιοκτήτρια συγκροτήματος τεσσάρων ακινήτων τα οποία χρησιμοποιούνται ως Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ΘΕΤΙΣ υπολογίστηκε βάσει της καθαρής της θέσης την ημερομηνία της απόκτησης και ανήλθε σε €26,2 εκατ.

ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ - ΜΝΗΜΟΝΙΟ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Η Εταιρεία συνεχίζει να υλοποιεί με συνέπεια την τρέχουσα επενδυτική της στρατηγική μέσω της ενίσχυσης της σύνθεσης του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου με περισσότερα αειφόρα ακίνητα και μέσω της αποεπένδυσης από μικρότερα ακίνητα με χρήση κυρίως τραπεζικού καταστήματος και μεγάλη

γεωγραφική διασπορά. Κύριοι στόχοι της στρατηγικής αυτής είναι η βελτίωση της ποιότητας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και η καλύτερη προβλεψιμότητα των εσόδων της σε βάθος χρόνου.

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία υπέγραψε με την «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΕΤΕ), Μνημόνιο Συμφωνίας-Ιδιωτικό Συμφωνητικό αναφορικά με τα ακίνητα που σήμερα εκμισθώνει η Εταιρεία στην ΕΤΕ που περιλαμβάνει δύο σκέλη, αφενός μεν την πώληση ακινήτων στην ΕΤΕ, έναντι συνολικού τιμήματος €237,25 εκατ. που αντιστοιχεί στην αγοραία αξία αυτών των ακινήτων σύμφωνα με τις εκτιμήσεις ανεξάρτητων εκτιμητών, αφετέρου δε την τροποποίηση κάποιων όρων της, μεταξύ των μερών, μίσθωσης για τα εναπομένοντα ακίνητα, τα οποία δεν θα πωληθούν και θα παραμείνουν μισθωμένα στην ΕΤΕ. Ήδη έλαβε χώρα η πρώτη από τις πωλήσεις, η οποία αφορά ακίνητο αξίας €83.25εκ. Η υλοποίηση της λοιπής συμφωνίας αναμένεται να λάβει χώρα έως την 31.10.2023.

Η Εταιρεία θα χρησιμοποιήσει σημαντικό μέρος των προσόδων από την πώληση για τη μείωση του δανεισμού της ενώ το υπόλοιπο θα διατεθεί για την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος.

Περισσότερα στοιχεία παρατίθενται στην Εταιρική Παρουσίαση με ημερομηνία αναφοράς την 31 Μαρτίου 2023 η οποία είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της εταιρείας: www.prodea.gr.