

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

Αθήνα, 21 Νοεμβρίου 2023

PRODEA INVESTMENTS

**ΒΑΣΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΕΝΝΕΑΜΗΝΟΥ 2023**

Η PRODEA Investments ανακοινώνει τα βασικά οικονομικά μεγέθη για το Εννεάμηνο του 2023.

- **14,4% αύξηση του Κύκλου Εργασιών** του ομίλου: **€127,4 εκατ. το Εννεάμηνο του 2023** έναντι €111,4 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.
- **18,1% αύξηση στα προσαρμοσμένα λειτουργικά κέρδη** (μη λαμβάνοντας υπ' όψιν την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων καθώς και μη επαναλαμβανόμενα κονδύλια): **€89,5 εκατ. το Εννεάμηνο του 2023** έναντι €75,8 εκατ. την αντίστοιχη περίοδο του 2022.
- **24,3% αύξηση των Κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων, αναπροσαρμογής αξίας των ακινήτων και λοιπών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων (Adjusted EBITDA): €95,2 εκατ.** έναντι €76,6 εκατ. την αντίστοιχη περίοδο του 2022.
- **Η Εσωτερική Αξία (NAV)** του ομίλου την 30 Σεπτεμβρίου 2023 ανήλθε σε **€1.500,5 εκατ. ή €5,87 ανά μετοχή** έναντι €1.475,2 εκατ. και €5,77 ανά μετοχή αντίστοιχα την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- **Η εύλογη αξία των ακινήτων υπό διαχείριση<sup>1</sup> ανήλθε σε €2.834,5 εκατ.** έναντι €2.809,1 εκατ. την 31η Δεκεμβρίου 2022.

**Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

Την 30 Σεπτεμβρίου 2023, το χαρτοφυλάκιο του ομίλου αποτελείται συνολικά από **376** (31 Δεκεμβρίου 2022: 381) ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου **1.447** χιλ. τ.μ. Τριακόσια είκοσι τρία (323) 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 πέντε (25) ακίνητα στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία και δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία.

**Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα** του ομίλου την 30 Σεπτεμβρίου 2023 ανήλθε σε **€2.574,8 εκατ.** (31 Δεκεμβρίου 2022: €2.566,7 εκατ.), συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της εταιρείας (30 Σεπτεμβρίου 2023: **€10,9 εκατ.**, 31 Δεκεμβρίου 2022: €10,1 εκατ.) των αποθεμάτων ακινήτων (30 Σεπτεμβρίου 2023: **€30,3 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 (30 Σεπτεμβρίου 2023: **€208,4 εκατ.**, 31 Δεκεμβρίου 2022: €46,3 εκατ.).

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

## ΒΑΣΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

Ποσά σε εκατ. €	30.09.2023	30.09.2022
Κύκλος Εργασιών	€127,4	€111,4
Προσαρμοσμένα Λειτουργικά Κέρδη	€89,5	€75,8
Adjusted EBITDA	€95,2	€76,6
FFO	€32,2	€42,2

Σε σύγκριση με το Εννεάμηνο του 2022:

Ο κύκλος εργασιών αυξήθηκε σε **€127,4 εκατ.** έναντι €111,4 εκατ. στο Εννεάμηνο του 2022, σημειώνοντας αύξηση 14,4%. Τα **προσαρμοσμένα Κέρδη προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων** (Adjusted EBITDA) σημείωσαν επίσης σημαντική αύξηση κατά **24,3%** στα **€95,2 εκατ.** έναντι €76,6 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.). Τα Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) διαμορφώθηκαν σε **€32,2 εκατ.** έναντι €42,2 εκατ. την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, αντικατοπτρίζοντας κυρίως την επίδραση της αύξησης των χρηματοοικονομικών εξόδων (ως απόρροια της αύξησης του Euribor) και της αύξησης του φόρου ΑΕΕΑΠ λόγω της σύνδεσης του με το Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ.

## 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.

Την 22 Ιουνίου 2023 η θυγατρική εταιρεία «Σύγχρονο Κατοικείν Μονοπρόσωπη ΑΕ» προχώρησε στην απόκτηση μιας οικοπεδικής έκτασης η οποία βρίσκεται επί της οδού Κανάρη 7 στην περιοχή της Πεύκης, συνολικής επιφάνειας 2,1 χιλ. τ.μ., στο οποίο θα αναπτυχθούν κατοικίες προς πώληση. Το τίμημα για το ακίνητο ανήλθε σε €1,7 εκατ. ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €1,9 εκατ.

Την 7 Σεπτεμβρίου 2023 η θυγατρική εταιρεία «Σύγχρονο Κατοικείν Μονοπρόσωπη ΑΕ» προχώρησε στην απόκτηση μιας οικοπεδικής έκτασης η οποία βρίσκεται επί της οδού Πόντου 41 στην περιοχή της Νέας Ερυθραίας, συνολικής επιφάνειας 4,2 χιλ. τ.μ., στο οποίο θα αναπτυχθούν κατοικίες προς πώληση. Το τίμημα για το ακίνητο ανήλθε σε €5,7 εκατ. ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €5,8 εκατ.

## ΛΟΙΠΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Την 28 Σεπτεμβρίου 2023 η Εταιρεία ανακοίνωσε την εξολοκλήρου μίσθωση του Karela Business Park, του μεγαλύτερου ακινήτου-συγκροτήματος γραφείων του χαρτοφυλακίου της, στη ΜΥΤΙΛΙΝΕΟΣ. Η νέα μίσθωση είναι 15ετής με ελάχιστη διάρκεια 12 έτη. Το Karela Business Park, ένα σύμπλεγμα 6 κτηρίων γραφείων, συνολικής ανωδομής 29.000 τ.μ. και 1.100 θέσεων στάθμευσης, είναι το πρώτο πράσινο κτήριο στην Ελλάδα που πιστοποιήθηκε κατά LEED GOLD.

## 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 €237,3 εκατ., 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. Την 30 Ιουνίου 2023 έλαβε χώρα η πρώτη από τις πωλήσεις, η οποία αφορά στο ακίνητο επί της οδού Γαργητού και Πόρου στον Γέρακα Αττικής αξίας €83,3 εκατ. Την 7 Αυγούστου 2023 υπεγράφη η τροποποίηση της μίσθωσης με την ΕΤΕ ενώ η υλοποίηση της λοιπής συμφωνίας αναμένεται να λάβει χώρα έως την 31.12.2023.

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.

Αν η ως άνω συναλλαγή με την ΕΤΕ είχε υλοποιηθεί έως την 30.9.2023, τα βασικά μεγέθη του συνόλου του επενδυτικού χαρτοφυλακίου θα διαμορφώνονταν ως εξής:

Ποσά σε εκατ. €	30.09.2023
Αριθμός ακινήτων	335
Συνολική εκμισθώσιμη επιφάνεια	1.380 χιλ. τ.μ.
Εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα	€2.420,6
Εύλογη αξία των ακινήτων υπό διαχείριση	€2.680,3
WAULT (μέση υπολειπόμενη διάρκεια μισθώσεων)	10,8 έτη
GWAULT (μέση υπολειπόμενη διάρκεια μισθώσεων χωρίς δικαίωμα καταγγελίας)	8,6 έτη

Με την εφαρμογή μιας επιτυχημένης, ενεργούς διαχείρισης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της, η Εταιρεία συνεχίζει να έχει μακροχρόνιες μισθώσεις με σημαντικό μέρος αυτών να έχουν αξιόλογη μέση υπολειπόμενη διάρκεια χωρίς δικαίωμα καταγγελίας.

## ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΓΕΩΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΤΙΣ ΓΕΝΙΚΟΤΕΡΕΣ ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΤΑΣΕΙΣ

Αναφορικά με την συνεχιζόμενη γεωπολιτική αστάθεια, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις 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.

Ως κυριότερα σημεία που χρήζουν προσοχής η Εταιρεία αναγνωρίζει την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους ακινήτων και την αύξηση των επιτοκίων δανεισμού (Euribor). Ωστόσο ο Όμιλος έχει περιορισμένη έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων σε σχέση με το σύνολο του επενδυτικού χαρτοφυλακίου. Παράλληλα έχει καταγραφεί αυξητική τάση στα επίπεδα των μισθωμάτων στους κλάδους της ελληνικής αγοράς ακινήτων στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος με

αποτέλεσμα η οποία αύξηση του κατασκευαστικού κόστους να αναμένεται να εξισορροπηθεί ως ένα βαθμό από τα αυξημένα έσοδα από μισθώματα. Συνεπώς δεν αναμένεται να είναι ουσιώδης η επίπτωση στα συνολικά αποτελέσματα του Ομίλου.

Ως προς την αύξηση του Euribor, ο Όμιλος έχει ήδη συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου για ποσό €575 εκατ. Την 30 Σεπτεμβρίου 2023, το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 65%.

Αναφορικά με την πληθωριστική πίεση, τα έσοδα της εταιρείας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή.

*Περισσότερα στοιχεία παρατίθενται στην Εταιρική Παρουσίαση με ημερομηνία αναφοράς την 30 Σεπτεμβρίου 2023 η οποία είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της εταιρείας: [www.prodea.gr](http://www.prodea.gr).*