

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

Αθήνα, 24 Απριλίου 2024

PRODEA INVESTMENTS

Αύξηση εσόδων από μισθώματα κατά 10,3% για το 2023

Η PRODEA Investments ανακοινώνει ότι τα έσοδα του ομίλου από μισθώματα ανήλθαν σε €165,2 εκατ. έναντι €149,7 εκατ. το 2022 (αύξηση 10,3%). 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.

Ο κύκλος εργασιών του ομίλου ανήλθε σε €168,9 εκατ. έναντι €186,9 εκατ. τη χρήση 2022. Στον κύκλο εργασιών της χρήσης 2022 περιλαμβάνονται μη επαναλαμβανόμενα έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων ποσού €36,4 εκατ.

Τα λειτουργικά κέρδη, μη λαμβάνοντας υπ' όψιν την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων καθώς και μη επαναλαμβανόμενα κονδύλια, ανήλθαν το 2023 σε €120,4 εκατ. έναντι κερδών €105,1 εκατ. το 2022 σημειώνοντας αύξηση 14,5%.

Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων, αναπροσαρμογής αξίας των ακινήτων και λοιπών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων (Adjusted EBITDA) ανήλθαν σε €222,5 εκατ. το 2023 έναντι €116,3 εκατ. το 2022. Για τον υπολογισμό του Adjusted EBITDA λαμβάνεται υπόψη και το Πραγματοποιηθέν Αποτέλεσμα από την πώληση ακινήτων επένδυσης¹, ποσού €98,8 εκατ. το 2023 και €7,8 εκατ. το 2022, καθώς η επιχειρηματική δραστηριότητα του ομίλου περιλαμβάνει όχι μόνο την αγορά και την εκμίσθωση αλλά και την πώληση ακινήτων.

Τα κέρδη της χρήσης 2023 επηρεάστηκαν σημαντικά από την αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων (ως απόρροια της αύξησης του Euribor) και της αύξησης του φόρου ΑΕΕΑΠ (λόγω της σύνδεσης του με το Επιτόκιο αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας).

Ο όμιλος, προκειμένου να περιορίσει τις επιπτώσεις την αύξησης του Euribor, έχει συνάψει συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου για ποσό €925 εκατ.. Το τρέχον ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 93,0%. Επιπλέον, ο όμιλος, στο πλαίσιο της βελτιστοποίησης της δανειακής του διάρθρωσης, προέβη σε τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων επιτυγχάνοντας την μείωση των περιθωρίων δανεισμού. Το τρέχον μέσο σταθμισμένο περιθώριο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανέρχεται σε 2,35%.

Η εύλογη αξία των ακινήτων υπό διαχείριση² ανήλθε σε €2.717,3 εκατ. έναντι €2.796,4 εκατ. την 31η Δεκεμβρίου 2022. Η μεταβολή οφείλεται στις πωλήσεις που πραγματοποίησε ο όμιλος εντός της χρήσης 2023.

Η Εσωτερική Αξία (NAV) του Ομίλου την 31η Δεκεμβρίου 2023 ανήλθε σε €1.505,8 εκατ. ή €5,89 ανά μετοχή έναντι €1.475,2 εκατ. και €5,77 ανά μετοχή αντίστοιχα την 31η Δεκεμβρίου 2022 σημειώνοντας αύξηση 2,1%.

¹ Πραγματοποιηθέν Αποτέλεσμα από την πώληση ακινήτων επένδυσης ορίζεται η διαφορά μεταξύ τιμήματος πώλησης και του κόστους κτήσης εκάστου ακινήτου.

² Η εύλογη αξία των ακινήτων των συμμετοχών σε κοινοπραξίες έχει υπολογιστεί με βάση το ποσοστό συμμετοχής της Prodea Investments στην κάθε εταιρεία.

Εντός του 2023 ο όμιλος προέβη σε συμφωνίες για την πώληση ακινήτων (άμεσα ή έμμεσα) έναντι συνολικού τιμήματος €274,3 εκατ..

Εντός του 2023 ο όμιλος ολοκλήρωσε την απόκτηση ακινήτων (άμεσα ή έμμεσα) συνολικής αξίας €45,5 εκατ..

Στις αρχές 2024 η PRODEA Investments απέκτησε πλειοψηφικό ποσοστό και έλεγχο της εταιρείας MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc («MHV») που αποτελεί πλέον το κύριο επενδυτικό όχημα για επενδύσεις σε ξενοδοχειακά ακίνητα, έναντι τιμήματος €254 εκατ. Η εν λόγω απόκτηση ενισχύει σημαντικά την παρουσία της PRODEA Investments στον ξενοδοχειακό κλάδο, συμβάλλοντας στην σημαντική αύξηση του μεγέθους του χαρτοφυλακίου της σε ακίνητη περιουσία στον τομέα της φιλοξενίας. Εκμεταλλευόμενη την εμπειρία και εξειδίκευση της MHV στον ξενοδοχειακό κλάδο και τις συνέργειες που θα προκύψουν, στις υφιστάμενες και μελλοντικές ξενοδοχειακές μονάδες της, η PRODEA Investments φιλοδοξεί να καταστήσει την MHV την κορυφαία εταιρεία φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών στη Νότια Ευρώπη.

Από πλευράς σύνθεσης του χαρτοφυλακίου, η εταιρεία εστιάζει στην αύξηση των επενδύσεων στον κλάδο των εμπορικών αποθηκών (logistics), ένα στρατηγικό κλάδο ανάπτυξης της χώρας μας λαμβανομένης υπόψιν της κομβικής γεωγραφικής θέσης της. Στρατηγική της εταιρείας είναι η απόκτηση εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών, οι οποίες, δεν είναι άμεσα διαθέσιμες και απαιτείται χρόνος για την ωρίμασή τους, ο οποίος κυμαίνεται μεταξύ εννέα και δώδεκα μηνών. Στο πλαίσιο αυτό την 4 Απριλίου 2024 η εταιρεία ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδων στον Ασπρόπυργο, Αττικής. Τα εν λόγω οικοπέδα αφορούν την περαιτέρω επέκταση της όμορης έκτασης η οποία έχει ήδη αποκτηθεί από την ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. με σκοπό την ανέγερση σύγχρονου logistics center περίπου 100 χιλ. τ.μ., από τα μεγαλύτερα στη χώρα.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2023, το οικονομικό περιβάλλον παρέμεινε ιδιαίτερα ρευστό, με τις τιμές ενέργειας να υποχωρούν σημαντικά, αλλά με τον δομικό πληθωρισμό, παρά την σταδιακή αποκλιμάκωση, να παραμένει σε υψηλά επίπεδα, συντηρώντας την ανοδική πίεση στα επιτόκια δανεισμού. Οι κυριότερες κεντρικές τράπεζες εκτιμούν ότι θα υπάρξει μείωση των επιτοκίων στη διάρκεια του 2024. Η χρονική στιγμή έναρξης και ο ρυθμός των μειώσεων ωστόσο θα εξαρτηθεί κατά κύριο λόγο από την πορεία αποκλιμάκωσης των πληθωριστικών πιέσεων. 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 Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 παρατίθεται στην ιστοσελίδα της εταιρείας: www.prodea.gr.