

Στο 7,7% η μικτή απόδοση των ακινήτων (gross yield) της Premia Properties

2022/05/25 09:05 στην κατηγορία LOGISTICS

Η εταιρεία Premia Properties, η οποία έλαβε πρόσφατα άδεια Ανώνυμης Εταιρείας Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ), ανακοίνωσε τα οικονομικά αποτελέσματα για το α' τρίμηνο του 2022.

Η PREMIA, όπως αναφέρει, συνέχισε κατά το πρώτο τρίμηνο του 2022 την οργανική της ανάπτυξη, εξασφαλίζοντας παράλληλα σημαντικά κεφάλαια για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού της προγράμματος, μέσω της επιτυχούς έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου (ΚΟΔ), ύψους 100 εκατ. τον Ιανουάριο 2022.

Τα έσοδα του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε 3,2 εκατ., διπλασιασμένα σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο 2021.

Τα λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) του Ομίλου ανήλθαν σε 2,9 εκατ., ενώ τα προσαρμοσμένα EBITDA (Adjusted EBITDA) διαμορφώθηκαν σε 1,6 εκατ.

Κατά τη διάρκεια του πρώτου τριμήνου 2022 προστέθηκαν δύο οικιστικά ακίνητα (φοιτητικές εστίες) με τη συνολική **αξία επενδύσεων να διαμορφώνεται σε 202,3 εκατ.**

Το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλαμβάνει συνολικά είκοσι εννέα (29) ακίνητα:

- Δεκαεννέα (19) επενδυτικά ακίνητα (15 ακίνητα εισοδήματος και 4 ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση), συνολικής αξίας €153,0 εκ. έναντι δεκαεπτά (17) επενδυτικών ακινήτων συνολικής αξίας €146,8 εκ. την 31.12.2021.
- Δέκα (10) σχολεία υπό διαχείριση μέσω σύμβασης ΣΔΙΤ, με τη συνολική αξία του σχετικού δικαιώματος να ανέρχεται σε €38,7 εκ. έναντι €39,2 εκ. την 31.12.2021.

Η εταιρεία έχει επίσης υπογράψει εντός του 2021 προσύμφωνα για την απόκτηση δύο (2) ακόμη επενδυτικών ακινήτων, έχοντας καταβάλλει προκαταβολές ύψους € 10,6 εκατ.

Προοπτικές για το 2022

Το μακροοικονομικό περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα ρευστό, καθώς τα δεδομένα για την ένταση και τη διάρκεια της πανδημίας, της ενεργειακής κρίσης, αλλά και του πολέμου στην Ουκρανία μεταβάλλονται διαρκώς, καθιστώντας οποιεσδήποτε ποσοτικές εκτιμήσεις αναφορικά με τις επιπτώσεις στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου, ιδιαιτέρως δύσκολες.

Η διοίκηση του ομίλου παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Παρά τη σημαντική αβεβαιότητα, λόγω των συνθηκών που έχουν διαμορφωθεί, η Premia Properties εκτιμά ότι είναι σε θέση να παραμείνει σε τροχιά ανάπτυξης στο εγγύς μέλλον, καθώς διαθέτει χαρακτηριστικά που θα της επιτρέψουν να ανταποκριθεί αποτελεσματικά στις προκλήσεις:

-Μικτή απόδοση των ακινήτων εισοδήματος (gross yield) 7,7%.

-Μακροχρόνια συμβόλαια με μέση σταθμισμένη διάρκεια μισθώσεων (WALT) 6,5 έτη και με περίπου 92% των σχετικών μισθωμάτων να υπόκειται σε αναπροσαρμογή τουλάχιστον βάσει του πληθωρισμού.

Επιπλέον, η σύμβαση ΣΔΙΤ για τα δέκα (10) σχολεία έχει διάρκεια έως το 2041 με μέρος των εσόδων να ακολουθεί επίσης πληθωριστική αναπροσαρμογή,

-Υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση, με καθαρό συντελεστή μόχλευσης (Net LTV) 37,4%, μέση σταθμισμένη διάρκεια δανείων 7,1 έτη και μέσο κόστος δανεισμού 2,8% και ανθεκτικότητα έναντι μελλοντικών αυξήσεων επιτοκίων ως αποτέλεσμα του ΚΟΔ (περ. 60% του υφιστάμενου δανεισμού με σταθερό επιτόκιο 2,8% για την επόμενη 5ετία),

-Ισχυρή μετοχική σύνθεση και σημαντικά διαθέσιμα κεφάλαια για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού προγράμματος, και

-Μετατροπή σε ΑΕΕΑΠ που θα επιτρέψει στον Όμιλο να δραστηριοποιηθεί αποτελεσματικότερα στην αγορά ακινήτων αξιοποιώντας τα σχετικά φορολογικά πλεονεκτήματα.