

FLASH NOTE ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΝΝΕΑΜΗΝΟΥ 2024

Αύξηση 67% των εσόδων και μεγέθυνση χαρτοφυλακίου

Η **BriQ Properties A.E.E.A.Π.** (η «Εταιρεία» ή ο «Όμιλος») ανακοινώνει τα βασικά οικονομικά μεγέθη της περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου 2024 έως την 30^η Σεπτεμβρίου 2024.

Εντός της περιόδου η Εταιρεία προχώρησε σε συνολικές επενδύσεις ποσού € 69 εκ. που περιλαμβάνουν την ολοκλήρωση του πρώτου σταδίου της συγχώνευσης δια απορρόφησης της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ («ICI»). Συγκεκριμένα, την 31.01.2024 πραγματοποιήθηκε η μεταβίβαση 16 ακινήτων της ICI έναντι συνολικού τιμήματος € 56,6 εκ. ενώ την 14.06.2024 ολοκληρώθηκε η απόκτηση του 17ου ακινήτου της ICI με τίμημα € 4,0 εκ.

Στην εν λόγω περίοδο η Εταιρεία πέτυχε αύξηση όλων των μεγεθών της, και ειδικότερα:

- ✓ Η συνολική **αξία του χαρτοφυλακίου** των ακινήτων αυξήθηκε κατά 51% σε **€ 225 εκ.** έναντι € 149 εκ. την 31.12.2023.
- ✓ Τα **έσοδα από μισθώματα** αυξήθηκαν κατά **67%** και ανήλθαν σε **€ 11,2 εκ.** έναντι € 6,7 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Το ποσοστό πληρότητας των επενδυτικών ακινήτων (occupancy ratio) ανέρχεται σήμερα σε 99,4%.
- ✓ Τα **κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)**, μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων, αυξήθηκαν κατά **90%** σε **€ 9,5 εκ.** έναντι € 5,0 εκ. την αντίστοιχη περσινή περίοδο.
- ✓ Τα **καθαρά κέρδη** αυξήθηκαν κατά 98 % και ανήλθαν σε ποσό **€ 11,7 εκ.** έναντι ποσού € 5,9 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου.
- ✓ Τα **καθαρά κέρδη** μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων, αυξήθηκαν κατά 31% και ανήλθαν σε ποσό **€ 4,6 εκ.** έναντι ποσού € 3,5 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου.
- ✓ Η **εσωτερική αξία της μετοχής (NAV/share)** που αντιστοιχεί στους μετόχους της Εταιρείας ανήλθε σε **€3,28** την 30.09.2024 έναντι € 3,07 την 31.12.2023 (+6,7%).
- ✓ Ο **δανεισμός** της Εταιρείας αυξήθηκε σε **€ 106 εκ.** από € 37 εκ., που αντιστοιχεί σε **LTV 47,5%**, καθώς η αγορά των 17 ακινήτων από την ICI χρηματοδοτήθηκε εξ ολοκλήρου από δανεισμό.

Επίσης την 18η Ιουνίου 2024 πραγματοποιήθηκε **διανομή μερίσματος** καθαρού ποσού **€0,1045** ανά μετοχή από τα κέρδη χρήσης του 2023, ήτοι συνολικού ποσού € 3,7 εκ., προσφέροντας **καθαρή μερισματική απόδοση 5,3%** με βάση την τιμή κλεισίματος της μετοχής («ΜΠΡΙΚ») την 20.05.2024.

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος της Εταιρείας, κα Άννα Αποστολίδου δήλωσε:

«Παραμένουμε προσηλωμένοι στην ολοκλήρωση της συγχώνευσης με την ICI, που αποτελεί την πρώτη συγχώνευση εισηγμένων Α.Ε.Ε.Α.Π. στην ελληνική αγορά και στοχεύουμε σε οικονομίες κλίμακος που θα μας δώσουν την δυνατότητα επίτευξης ακόμη υψηλότερων αποδόσεων. Παράλληλα, αναβαθμίζουμε το χαρτοφυλάκιό μας με ανακαινίσεις καθώς και επενδύσεις που βελτιώνουν το ενεργειακό προφίλ των ακινήτων. Επιπλέον, σχεδιάζουμε το μέλλον επενδύοντας στον ψηφιακό μετασχηματισμό της Εταιρείας και προσαρμόζουμε την επενδυτική μας στρατηγική με βάση το νέο διευρυμένο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας.»

A. ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ ΔΙΑ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗΣ ΤΗΣ INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΕΕΑΠ («ICI»)

Μετά την ολοκλήρωση του πρώτου σταδίου της συγχώνευσης (βλ. ανωτέρω) η Εταιρεία προχώρησε την 11η Οκτωβρίου 2024 στην απόκτηση 2.836.949 μετοχών της ICI έναντι τιμήματος €9.351.081. Σε συνέχεια της ως άνω μεταβίβασης μετοχών, η Εταιρεία κατέχει σήμερα το **27,02%** του μετοχικού κεφαλαίου της ICI.

Τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας και της ICI στις από 14.10.2024 συνεδριάσεις τους ενέκριναν το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης για την συγχώνευση με απορρόφηση της ICI από την Εταιρεία, με σχέση ανταλλαγής για τις μετοχές της ICI ίση με **1,19444444444444** νέες κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας για κάθε μία (1) κοινή ονομαστική μετοχή της ICI. Οι μέτοχοι της Εταιρείας θα διατηρήσουν και μετά τη συγχώνευση τον ίδιο αριθμό μετοχών που κατείχαν πριν τη συγχώνευση, ενώ οι ίδιες μετοχές της ICI, καθώς και οι 2.836.949 μετοχές που κατέχει η Εταιρεία στο μετοχικό κεφάλαιο της ICI δεν ανταλλάσσονται αλλά θα ακυρωθούν λόγω συγχύσεως.

Σύμφωνα με την από 23.10.2024 δημοσιευμένη πρόσκληση, οι κ.κ. Μέτοχοι της Εταιρείας θα κληθούν σε **Έκτακτη Γενική Συνέλευση** την **Παρασκευή 15.11.2024 στην 13:00 μ.μ.**, στο ξενοδοχείο New Hotel, Ναυάρχου Νικοδήμου & Φιλελλήνων 16, Αθήνα Σύνταγμα 10557, για να εγκρίνουν την συγχώνευση.

Εκτός από την έγκριση των Γενικών Συνελεύσεων των δύο εταιρειών, η ολοκλήρωση της συγχώνευσης τελεί υπό την προϋπόθεση των απαραίτητων εγκρίσεων και από τις αρμόδιες εποπτικές αρχές ενώ εκτιμάται ότι θα έχει ολοκληρωθεί εντός του Δεκεμβρίου 2024.

B. ΚΥΡΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Τα βασικά χρηματοοικονομικά μεγέθη και οι βασικοί δείκτες, σε ενοποιημένη βάση, για την υπό εξέταση περίοδο, περιλαμβάνονται στους ακόλουθους πίνακες:

(ποσά σε € εκ.)

Αποτελέσματα περιόδου	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023	Δ (%)
Έσοδα από μισθώματα	11,2	6,7	67%
Μικτό Κέρδος μη συμπεριλαμβανομένων κερδών αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων	10,3	5,8	77%
Περιθώριο (margin) Μικτού Κέρδους	92%	87%	-
Κέρδη προ τόκων, φόρων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	16,5	7,4	123%
Κέρδη προ τόκων, φόρων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA) μη συμπεριλαμβανομένων κερδών αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων	9,5	5,0	90%
Περιθώριο (margin) EBITDA	84%	75%	-
Κέρδη προ φόρων	12,5	6,4	95%
Κέρδη προ φόρων (EBT) μη συμπεριλαμβανομένων κερδών αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων	5,5	4,0	38%
Καθαρά κέρδη μετά φόρων	11,7	5,9	98%
Καθαρά κέρδη μετά φόρων μη συμπεριλαμβανομένων κερδών αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων	4,6	3,5	31%
F.F.O. κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	4,7	3,3	43%

Βασικά στοιχεία Ισολογισμού και Δείκτες	30.09.2024	31.12.2023	Δ (%)
Ταμειακά Διαθέσιμα	€ 5,3 εκ.	€ 2,8 εκ.	89%
Δανειακές Υποχρεώσεις	€ 106,3 εκ.	€ 37,0 εκ.	187%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις σε ακίνητα (L.T.V.)	47,5%	24,9%	-
Δανειακές Υποχρεώσεις μείον μετρητά προς Επενδύσεις σε ακίνητα (Net L.T.V)	45,1%	23,0%	-
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας (N.A.V.)	€ 116,2 εκ.	€ 108,6 εκ.	7%
Εσωτερική Λογιστική Αξία Μετοχής (N.A.V./μετοχή)	€ 3,28	€ 3,07	7%

Γ. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2024

Η Εταιρεία συνεχίζει τις επενδύσεις της σε βιομηχανικές αποθήκες (logistics), ξενοδοχεία και κτίρια γραφείων όπως και στην ενεργειακή αναβάθμιση όλων των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της. Τον Νοέμβριο 2024 έχει προγραμματιστεί η παράδοση του δεύτερου κτιρίου αποθήκευσης και διανομής επιφάνειας 19.236 τ.μ. στο Logistics Park του Ασπρόπυργου στους μισθωτές. Οι μισθώσεις είναι 10ετούς κλειστής διάρκειας και εξασφαλίζουν μεικτή απόδοση σχεδόν 9% επί της επένδυσης της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της αξίας κτήσης του οικοπέδου.

Επιπλέον, τα ξενοδοχεία της Εταιρείας εμφανίζουν αυξημένες πωλήσεις και τα μισθώματα για την Εταιρεία από τα τουριστικά ακίνητα για τη χρήση 2024 εκτιμάται ότι θα είναι κατά 13% αυξημένα σε σχέση με το 2023, ενώ τα συνολικά έσοδα από μισθώματα για τη χρήση 2024, σε ενοποιημένη βάση, θα ανέλθουν περίπου στα € 15 εκ., έναντι € 9 εκ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση πάνω από 60%.

Η Εταιρεία, με βάση τα αποτελέσματα του εννεαμήνου, εκτιμά ότι το μέρισμα ανά μετοχή για τη χρήση του 2024 θα είναι αυξημένο σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά, παρά την αύξηση του αριθμού των μετοχών, λόγω της συγχώνευσης δια απορροφήσεως της ICI.