

Κ

ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2024

ακίνητα & ΥΠΟΔΟΜΕΣ

Τάση: Οικιστικά
συγκροτήματα
/ Το εκρηκτικό κοκτέιλ
του στεγαστικού
/ Τα μεγάλα ντιλ
και οι προοπτικές
/ Η νέα αρχιτεκτονική
των χώρων εργασίας
/ Τραπεζικές επενδύσεις
σε ακίνητα

BRIQ PROPERTIES

Επενδύσεις σε ακίνητα με υπεραξία

Η εταιρεία ενισχύει τη δέσμευσή της για βιώσιμες επιχειρηματικές πρακτικές με πράσινες επενδύσεις που θα βελτιώσουν το ενεργειακό αποτύπωμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της, σημειώνει η διευθύνουσα σύμβουλος, Άννα Αποστολίδου.

Του Νίκου Χ. Ρουσάνογλου

ΩΡΙΜΕΣ ΚΡΙΝΕΙ ΤΙΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ στον κλάδο των ΑΕΕΑΠ για περαιτέρω συγχωνεύσεις και τη δημιουργία ισχυρότερων εταιρειών η επικεφαλής της BriQ Properties, Άννα Αποστολίδου. Αυτή την περίοδο η εταιρεία προχωρά στην απορρόφηση της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ, ενώ εξετάζει και τη μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της.

Η BriQ έχει ετοιμάσει ένα σημαντικό μέρος της επενδυτικής στρατηγικής της στους τομείς των logistics και της φιλοξενίας. Θα διατηρηθεί αυτή η προσέγγιση και στο μέλλον ή θεωρείτε ότι υπάρχουν πλέον ευκαιρίες και σε άλλες κατηγορίες ακινήτων; Αν ναι, σε ποιες;

Η επενδυτική πολιτική μας αξιολογείται και αναθεωρείται, ως οφείλουμε, σε ετήσια βάση. Οι αποδόσεις στους τομείς ακίνητης περιουσίας των logistics και της φιλοξενίας συμπίεζονται τα τελευταία χρόνια, λόγω της ανόδου του κόστους κατασκευής και των τιμών αγοράς των ακινήτων και οικοπέδων. Στη δική μας περίπτωση, οι αγορές αυτές έγιναν σε σωστές τιμές και περιόδους, με αποτέλεσμα να έχουμε υπερ-αποδόσεις σήμερα. Παρατηρούμε προσεκτικά το περιβάλλον των διαφόρων κλάδων ακίνητης περιουσίας όπως εξελίσσεται, έτσι ώστε να επενδύουμε σε κλάδους και σε ακίνητα που, εκτός από καλή απόδοση, θα μπορούν να μας δώσουν και υπεραξία στο μέλλον. Προς το παρόν και για το 2024,



«Η ΑΥΞΗΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΤΟΚΙΩΝ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΠΡΟΦΑΝΩΣ ΚΑΙ ΦΡΕΝΑΡΕΙ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΕΡΓΩΝ. ΠΑΡ' ΟΛΑ ΑΥΤΑ, Η ΑΓΟΡΑ ΦΑΙΝΕΤΑΙ ΟΤΙ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΕΙ ΑΥΤΟ ΤΟ ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΚΟΣΤΟΣ».

εστιάζουμε στην απορρόφηση της ICI μέσω συγχώνευσης και στην ενσωμάτωση των ακινήτων της. Επίσης μελετούμε την αύξηση της αξίας του χαρτοφυλακίου μας, ενισχύοντας τη δέσμευσή μας για βιώσιμες επιχειρηματικές πρακτικές, με πράσινες επενδύσεις που θα βελτιώσουν το ενεργειακό αποτύπωμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων μας, μειώνοντας το ανθρακικό αποτύπωμα και προωθώντας τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Τέλος, προχωράμε με τις αναπτύξεις των έργων στον Ασπρόπυργο με την ολοκλήρωση του δεύτερου κτιρίου logistics, επιφανείας 20.000 τ.μ., στη λεωφόρο Ποσειδώνος με το νέο κτίριο γραφείων που θα πιστοποιηθεί κατά LEED-Gold και στην Πάρο με την επέκταση του ξενοδοχείου μας MMW Paros Suites & More.

Σε ποιο στάδιο βρίσκεται η διαδικασία της συγχώνευσης με την Intercontinental International ΑΕΕΑΠ και ποια τα οφέλη που θα προκύψουν από την κίνηση αυτή; Εκτιμάτε ότι ο κλάδος είναι ώριμος για περαιτέρω συγκέντρωση εταιρειών ή όχι;

Η πολύπλοκη διαδικασία της συγχώνευσης διὰ απορρόφησης της ICI από την BriQ προχωράει, αν και με σοβαρές καθυστερήσεις που προέκυψαν κυρίως λόγω πολεοδομικών θεμάτων των ακινήτων. Ύστερα από 11 μήνες επίμονης προσπάθειας, εκδόθηκαν οι ηλεκτρονικές ταυτότητες των ακινήτων, ενώ, λόγω αποχής των συμβολαιογρά-



φων, καταφέραμε να ολοκληρώσουμε το πρώτο στάδιο της συναλλαγής την 31η Ιανουαρίου 2024. Έτσι η BriQ αγόρασε 16 ακίνητα από την ICI και υπέγραψε προσύμφωνο για το 17ο ακίνητο έναντι συνολικού τιμήματος που συμφωνήθηκε σε αξίες εκτίμησης με ημερομηνία 30/06/2022 και αντιστοιχεί σε ποσό 60,577 εκατ. ευρώ. Η BriQ χρηματοδοτεί τη συναλλαγή εξ ολοκλήρου με δανεισμό. Τα συγκεκριμένα 17 ακίνητα θα συνεισφέρουν επιπλέον έσοδα από ενοίκια 6,4 εκατ. ευρώ σε ετήσια βάση και εκτιμάται πως τα ετήσια έσοδα θα ανέλθουν συνολικά στα 15,7 εκατ. ευρώ. Στη συνέχεια, αναμένεται να γίνει η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της ICI, καθώς και διανομές στους μετόχους της. Έπειτα από αυτές τις εταιρικές πράξεις, η BriQ θα προβεί σε αγορά μετόχων της ICI από την Ajolico (βασική μέτοχο της ICI) αξίας 10,2 εκατ. ευρώ, σε τιμές νέας καθαρής θέσης (NAV) της ICI. Κα-

τόπιν, θα ακολουθήσει η συγχώνευση μέσω απορρόφησης της ICI από την BriQ. Τα οφέλη από τη συγχώνευση είναι η άμεση αύξηση των μεγεθών της BriQ και σε επίπεδο χαρτοφυλακίου και σε επίπεδο εσόδων, ενώ μέσω συνεργειών αναμένεται η βελτίωση όλων των περιθωρίων κερδοφορίας και, τελικά, της μερισματικής απόδοσης της εταιρείας. Ο κλάδος θεωρούμε ότι είναι ώριμος για περαιτέρω συγχωνεύσεις, καθώς όλο και περισσότερες ΑΕΕΑΠ ιδρύονται. Θα χρειαστεί, όμως, μια πιο μακροπρόθεσμη στρατηγική των μετόχων προκειμένου να αξιολογήσουν την αξία μιας τέτοιας κίνησης για το μέλλον της εταιρείας και τα οφέλη που θα προσφέρει, και όχι να παραμείνουν στο στενό πλαίσιο της χρηματιστηριακής αξίας και μόνο.

Πιστεύετε ότι η ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας θα έχει θετικό αντίκτυπο στην αγορά ακινήτων,

μέσω της μείωσης του χρηματοπιστωτικού κόστους; Η αύξηση των επιτοκίων φρέναρε την ανάπτυξη;

Η αύξηση των επιτοκίων δανεισμού προφανώς και φρενάρει την ανάπτυξη των νέων έργων. Παρ' όλα αυτά, η αγορά φαίνεται ότι μπορεί να απορροφήσει αυτό το επιπλέον κόστος, αφού αυξάνονται παράλληλα και οι τιμές των ενοικίων σε νέες κατασκευές υψηλών προδιαγραφών και κυρίως πράσινων αναπτύξεων. Η αύξηση του κόστους κατασκευής έχει επηρεάσει δραστικά τις αποδόσεις των ακινήτων που απαιτούν επενδύσεις. Για το μέλλον, πιστεύουμε ότι θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν ορθά και αποδοτικά τα κεφάλαια του Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας και να συνεργαστούν μισθωτές με ιδιοκτήτες ακινήτων προκειμένου να μεταβούμε σε μια περίοδο αναγκαίων πράσινων επενδύσεων στο υπάρχον κτιριακό απόθεμα. ■