

Το 37% των ακινήτων της BriQ Properties είναι κτίρια αποθήκευσης και διανομής (logistics)

2024/08/09 09:27 στην κατηγορία LOGISTICS

Η BriQ Properties A.E.E.A.Π. (η «Εταιρεία» ή ο «Όμιλος») ανακοίνωσε τα βασικά οικονομικά μεγέθη για το α' εξάμηνο του 2024.

Κατά το α' εξάμηνο του 2024, ολοκληρώθηκε το πρώτο στάδιο της συναλλαγής που αφορά στην συγχώνευση δια απορρόφησης της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ («ICI»), η οποία είχε ανακοινωθεί την 23η Φεβρουαρίου 2023.

Ειδικότερα, 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 ενός ακόμα ακινήτου της ICI με τίμημα € 4,0 εκ..

Σε συνέχεια της απόκτησης των 17 ακινήτων, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου την 30.06.2024 περιλαμβάνει 42 ακίνητα συνολικής αξίας € 224,1 εκ. έναντι 25 ακινήτων αξίας € 148,9 εκ. την 31.12.2023.

Η Εταιρεία κατέγραψε σε ενοποιημένο επίπεδο αύξηση όλων των μεγεθών της και ειδικότερα:

Η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας αυξήθηκε σε € 224,1 εκ. έναντι € 148,9 εκ. την 31.12.2023 ήτοι αύξηση € 75,1 εκ. ή 50,5%.

Κατά το α' εξάμηνο του 2024 η Εταιρεία πραγματοποίησε συνολικά € 68,1 εκ. επενδύσεις και συγκεκριμένα € 7,0 εκ. επενδύσεις για απόκτηση, ανακαίνιση και ανάπτυξη υφιστάμενων ακινήτων και € 61,1 εκ. (συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης) για την απόκτηση των 17 ακινήτων της ICI.

Η κατανομή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων στις 30.06.2024 ανά κατηγορία κλάδου ακίνητης περιουσίας ήταν 37% σε κτίρια αποθήκευσης και διανομής (logistics), 23% σε ακίνητα γραφείων και κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), 22% σε καταστήματα, 15% σε ξενοδοχεία, και 3% σε λοιπές χρήσεις.

Τα έσοδα από μισθώματα αυξήθηκαν κατά 64,3% και ανήλθαν σε € 7,3 εκ. έναντι € 4,4 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου.

Τα προσαρμοσμένα¹ κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (adj. EBITDA) αυξήθηκαν κατά 77,6% ανήλθαν σε € 6,2 εκ. έναντι € 3,5 εκ. την αντίστοιχη περσινή

περίοδο.

Τα κέρδη προ φόρων (EBT), μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, αυξήθηκαν κατά 41% και ανήλθαν σε € 3,7 εκ. έναντι € 2,6 εκ. την αντίστοιχη περσινή περίοδο.

Τα καθαρά κέρδη, μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, ανήλθαν σε ποσό € 3,2 εκ. έναντι ποσού € 2,3 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου εμφανίζοντας αύξηση 37%.

Η εσωτερική αξία της μετοχής (NAV/share) που αντιστοιχεί στους μετόχους της Εταιρείας ανήλθε σε €3,25 την 30.06.2024 έναντι € 3,07 την 31.12.2023.

Επίσης, την 20η Μαΐου 2024 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος καθαρού ποσού €0,1045 ανά μετοχή, ήτοι συνολικού ποσού € 3,7 εκ., προσφέροντας καθαρή μερισματική απόδοση 5,3% με βάση την τιμή κλεισίματος της μετοχής («ΜΠΡΙΚ») την 20.05.2024, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την 18η Ιουνίου 2024.

Τα βασικά χρηματοοικονομικά μεγέθη και οι βασικοί δείκτες, σε ενοποιημένη βάση, περιλαμβάνονται στους ακόλουθους πίνακες:

(ποσά σε € εκ.)

Αποτελέσματα περιόδου	01.01- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	Δ %
Έσοδα από μισθώματα	7,3	4,4	64,3%
Κέρδη προ τόκων, φόρων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	12,9	5,4	139,0%
Προσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και συνολικών αποσβέσεων (Adj. EBITDA) ¹	6,2	3,5	77,6%
Κέρδη προ φόρων	10,7	5,0	115,4%
Κέρδη προ φόρων (μη συμπεριλ. αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων)	3,7	2,6	40,1%
Καθαρά κέρδη μετά φόρων	10,2	4,7	118,7%
Καθαρά κέρδη μετά φόρων (μη συμπεριλ. αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων)	3,2	2,3	36,7%
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας (Funds from Operations)	2,5	1,9	34,4%

Βασικοί Δείκτες	30.06.2024	31.12.2023
Ταμειακά Διαθέσιμα	€ 4,6 εκ.	€ 2,8 εκ.
Δανειακές Υποχρεώσεις	€ 105,6 εκ.	€ 37,0 εκ.
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις σε ακίνητα (L.T.V.)	47,2%	24,9%
Δανειακές Υποχρεώσεις μείον μετρητά προς Επενδύσεις σε ακίνητα (Net L.T.V)	45,2%	23,0%
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας (N.A.V.)	€ 114,8 εκ.	€ 108,6 εκ.
Εσωτερική Λογιστική Αξία Μετοχής (N.A.V./μετοχή)	€ 3,25	€ 3,07

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος της Εταιρείας, κα. Άννα Αποστολίδου, δήλωσε ότι βασική προτεραιότητα της Εταιρείας για το δεύτερο εξάμηνο του 2024 είναι η ολοκλήρωση της συμφωνίας που αφορά την συγχώνευση δια απορροφήσεως της ICI.

Παράλληλα, η Εταιρεία συνεχίζει την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της **με την προσθήκη δεύτερου κτιρίου αποθήκευσης και διανομής (ΚΑΔ 2) επιφάνειας 19.236 τ.μ. στο Logistics Park του Ασπρόπυργου**, την κατασκευή ενός νέου ακινήτου γραφείων επιφάνειας 2.424 τ.μ. με πιστοποίηση LEED επί της Λεωφ. Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα και σχεδιάζει την σταδιακή ανακαίνιση / ενεργειακή αναβάθμιση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της.

Εντός του Ιουνίου 2024 υπογράφηκαν δύο μισθωτήρια για τη μίσθωση του υπό ανέγερση δευτέρου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής (ΚΑΔ2) με τις εταιρείες Iron Mountain Hellas M.A.E (Iron Mountain) και Info Quest Technologies M.A.E.B.E. (Info Quest). Οι μισθώσεις είναι 10ετούς κλειστής διάρκειας και εξασφαλίζουν μεικτή απόδοση σχεδόν 9% επί της επένδυσης της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της αξίας κτήσης του οικοπέδου.

Σε συνέχεια των παραδόσεων του υπό ανάπτυξη ακινήτου ΚΑΔ2 Ασπρόπυργου και του υπό ανακαίνιση γραφείου που βρίσκεται επί της οδού Αλαμάνας 1, Μαρούσι, η οποίες αναμένεται να ολοκληρωθούν στο δ' τρίμηνο του 2024, τα ετησιοποιημένα έσοδα του Ομίλου θα ανέλθουν σε € 17,5 εκ..

¹Δεν περιλαμβάνει κέρδη από (i) αναπροσαρμογή ακινήτων (ii) πώληση ακινήτων (iii) αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων, μη επαναλαμβανόμενα έξοδα συμβούλων και περιλαμβάνει προσαρμογή του ΕΝΦΙΑ στο 50% του ετησίου ποσού.