

Συγχώνευση BriQ - ICI

Έκτακτη Γενική Συνέλευση
15 Νοεμβρίου 2024

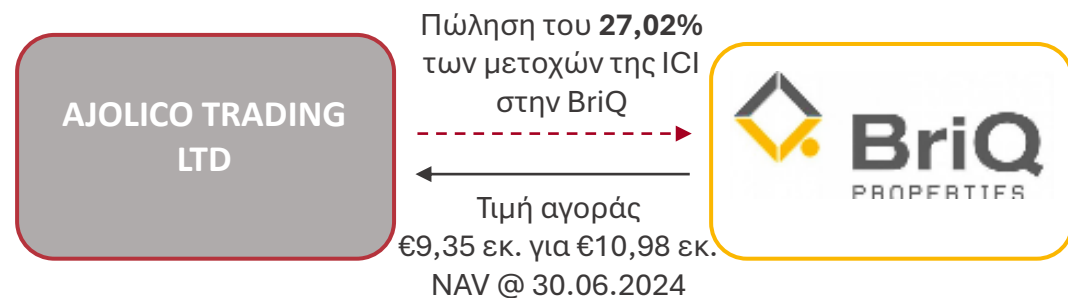


Στάδιο I: Αγορά ακινήτων της ICI



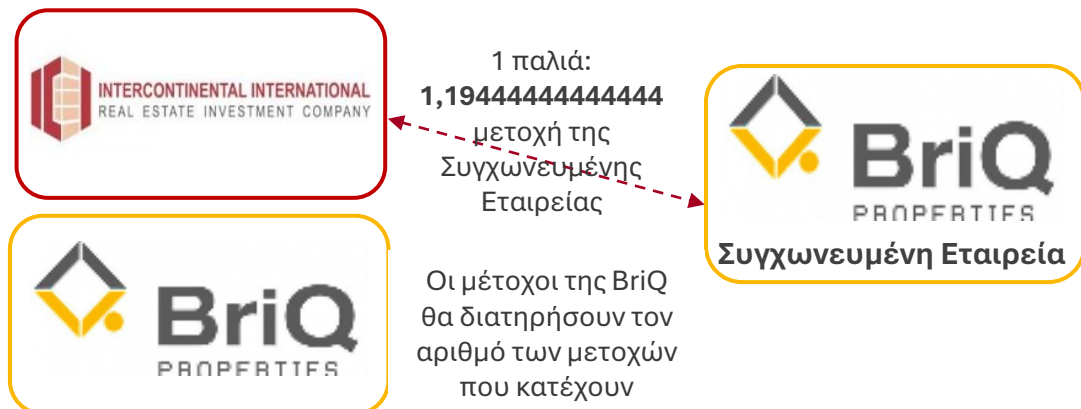
- **31.01.2024** - Αγορά 16 ακινήτων από την ICI
- **17.06.2024** Αγορά του 17^{ου} ακινήτου από την ICI
- Συνολικό τίμημα απόκτησης €60,58 εκ., με αξίες ICI @30.06.2022
- 100% χρηματοδότηση μέσω δανεισμού

Στάδιο II: Αγορά μετοχών της ICI



- **11.10.2024** - Αγορά **27,02%** του μετοχικού κεφαλαίου της ICI από την Ajolico, βασικό μέτοχο της ICI, που αντιστοιχεί σε 2.836.949 μετοχές με αξία € 10,98 εκατ., σύμφωνα με το NAV της ICI στις 30.06.2024
- Τιμή αγοράς μετοχών € 9,35 εκ. (έκπτωση 15%)
- 100% χρηματοδότηση μέσω δανεισμού

Στάδιο III: Συγχώνευση μέσω απορρόφησης της ICI



- **15.11.2024** - Μετά την έγκριση των Γενικών Συνελεύσεων, οι εταιρείες θα συγχωνευθούν έως το τέλος **Δεκεμβρίου 2024**
- Η **σχέση ανταλλαγής** έχει υπολογιστεί επί του **NAV/μετοχή**, βάσει των δημοσιευμένων και ελεγμένων οικονομικών καταστάσεων της 30.06.2024
- Οι μέτοχοι της ICI θα λάβουν **1,194444444444444** νέες μετοχές που θα εκδοθούν από την BriQ για κάθε 1 μετοχή ICI που κατέχουν

Σχέση ανταλλαγής και νέες μετοχές προς έκδοση

Εταιρεία	BriQ	ICI
NAV ανά μετοχή 30.06.2024 (προσαρμοσμένο, χωρίς ίδιες μετοχές, στρογγυλ.)	€3,24/μετοχή	€3,87/μετοχή
Σχέση ανταλλαγής	1,1944444444	1,0

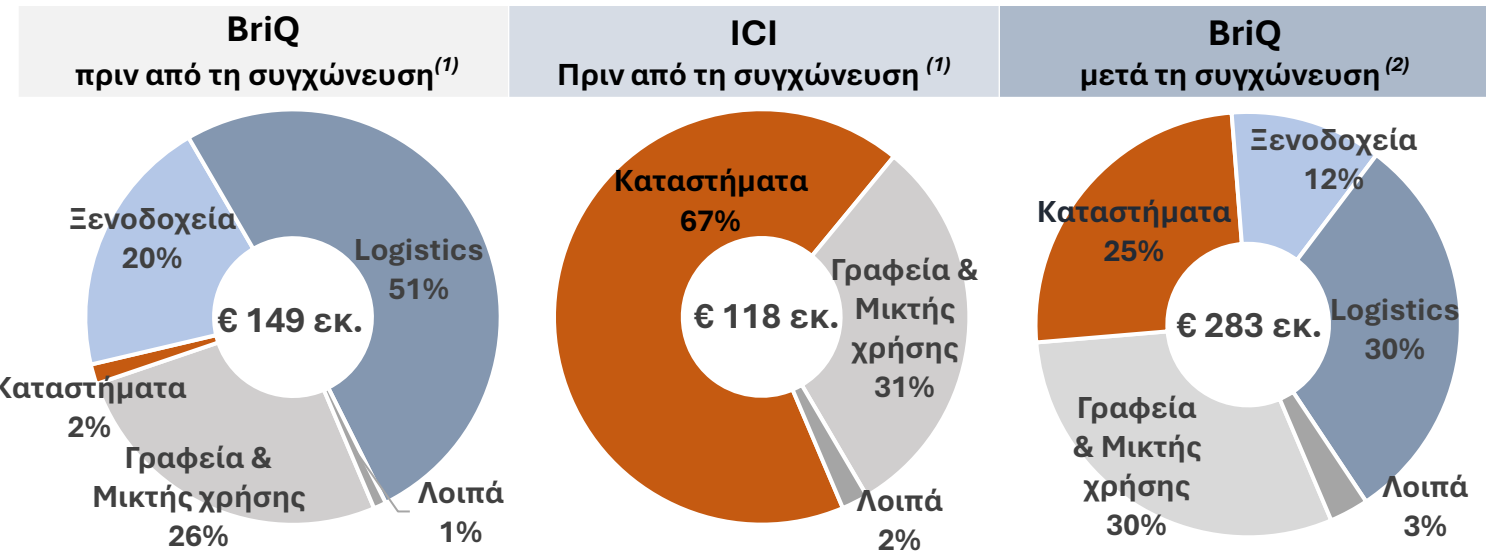
Σχέση ανταλλαγής εντός του εύρους των δύο ανεξάρτητων ελεγκτών	min/max (€)	
Εύρος σχέσης ανταλλαγής	1,1169019	1,2230665

	Αριθμός μετοχών	Έκδοση νέων μετοχών	Αριθμός μετοχών (μετά τη συγχώνευση)
Μετοχές BriQ	35.764.593		35.764.593
Μετοχές ICI	10.500.000		
Μείον: Μετοχές που κατέχει η BriQ (Φάση II) – προς ακύρωση	-2.836.949		
Μείον: Ίδιες μετοχές της ICI – προς ακύρωση	-26.714		
Μετοχές της ICI που θα ανταλλαχθούν	7.636.337	x 1,19444444	9.121.181
Συνολικός αριθμός μετοχών			44.885.774

Οφέλη της συγχώνευσης

✓	Διπλασιασμός της αξίας του χαρτοφυλακίου	≈ € 283 εκ. (Αξία ακινήτων-GAV)
✓	Διπλασιασμός των ετήσιων εσόδων από ενοίκια	≈ € 21 εκ. (Ετησιοποιημένα έσοδα)
✓	Μείωση κόστους λόγω συνεργειών συνεισφέρει στην αύξηση κερδοφορίας	≈€ 1 εκ. (Μείωση κόστους 2025)
✓	Αύξηση της απόδοσης χαρτοφυλακίου	7,6% (μικτή απόδοση επί της εύλογης αξίας)
✓	Βελτιωμένη κερδοφορία που δημιουργεί προοπτικές για αυξημένα μερίσματα	> 5,3% (μερισματική απόδοση 2024)
✓	Μεγαλύτερη διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου ως προς την κατηγορία ακινήτων, τη γεωγραφική διασπορά και τους μισθωτές	<26% (έσοδο ανά μισθωτή)
✓	Η συγχώνευση με βάση την εσωτερική αξία ανά μετοχή (NAV/share) διατηρεί την αξία των μετοχών των δύο εταιρειών	> € 3,30 (εσωτερική αξία ανα μετοχή μετά τη συγχώνευση)
✓	Αυξημένη κεφαλαιοποίηση ενισχύει την ανταγωνιστική θέση της Εταιρείας	≈ € 92 εκ. (με τιμή μετοχής 5.11.24)
✓	Διατήρηση του μεγαλύτερου ποσοστού διασποράς μεταξύ των ελληνικών ΑΕΑΑΠ	41,3%

Διπλασιασμός της αξίας χαρτοφυλακίου σε €283 εκ.



Αριθμός Ακινήτων	25	34	59
Αξία Ακινήτων (εκατ. €)	148,9	117,7	283,0
Μέγεθος χαρτοφυλακίου (τ.μ. 000's)	147,8	52,9	200,7
Συμβατικό Μίσθωμα 12.2024 (ετησιοποιημένο)	10,6	10,4	21,0
Μικτή απόδοση (Gross Yield) ⁽³⁾	7,4%	9,1%	7,6%
Πληρότητα (Occupancy) ⁽³⁾	99,5%	94,1%	98,6%
Υπολειπομένη λήξη μισθωτηρίων (σε έτη 31.12.2024) ⁽⁴⁾	6,5	4,4	5,5
% Μισθωτηρίων συνδεδεμένα με τον ΔTK (Δείκτη Τιμών Καταναλωτή)	99,9%	97,9%	98,9%

1) Δημοσιευμένες ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις 31.12.2023

2) Εκτίμηση, βάσει δημοσιευμένων ελεγμένων οικονομικών καταστάσεων 30.06.2024 πλέον κεφαλαιουχικών δαπανών 2 εκατ. ευρώ κατά το 2ο εξάμηνο του 2024

3) Εξαιρούνται τα υπό κατασκευή και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα

4) Σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια λήξης μισθωτηρίων

Μεγαλύτερα επενδυτικά ακίνητα



📍 Ασπρόπυργος, Αττική

Κατηγορία: Logistics
Επιφάνεια (τ.μ.): 44.492
Εύλογη αξία (30.06.2024): € 36,7 εκ.
Μισθωτές: Iron Mountain / InfoQuest Technologies



📍 Α.Ο., έξοδος 3 Μάνδρα, Αττική

Κατηγορία: Logistics
Επιφάνεια (τ.μ.): 58.642
Εύλογη αξία (30.06.2024): € 34,2 εκ.
Μισθωτής: Sarmed Logistics



📍 Λεωφ. Κηφισίας 266, Χαλάνδρι

Κατηγορία: Γραφεία
Επιφάνεια (τ.μ.): 5.255
Εύλογη αξία (30.06.2024): € 13,4 εκ.
Μισθωτές: GlaxoSmithKline
JP Morgan



📍 Ηράκλειο, Κρήτη

Κατηγορία: Καταστήματα
Επιφάνεια (τ.μ.): 3.557
Εύλογη αξία (30.06.2024): € 13,2 εκ.
Μισθωτής: H&M



📍 Νικολάου Ζεκάκου 18, Μαρούσι

Κατηγορία: Γραφεία
Επιφάνεια κτιρίου (τ.μ.): 3.589
Εύλογη αξία (30.06.2024): € 8,6 εκ.
Μισθωτής: Friesland



📍 Mr & Mrs White Hotel, Πάρος

Κατηγορία: Ξενοδοχείο 4*
Δυναμικότητα: 137 κλίνες
Εύλογη αξία (30.06.2024): € 8,5 εκ.
Μισθωτής: Hotel Brain



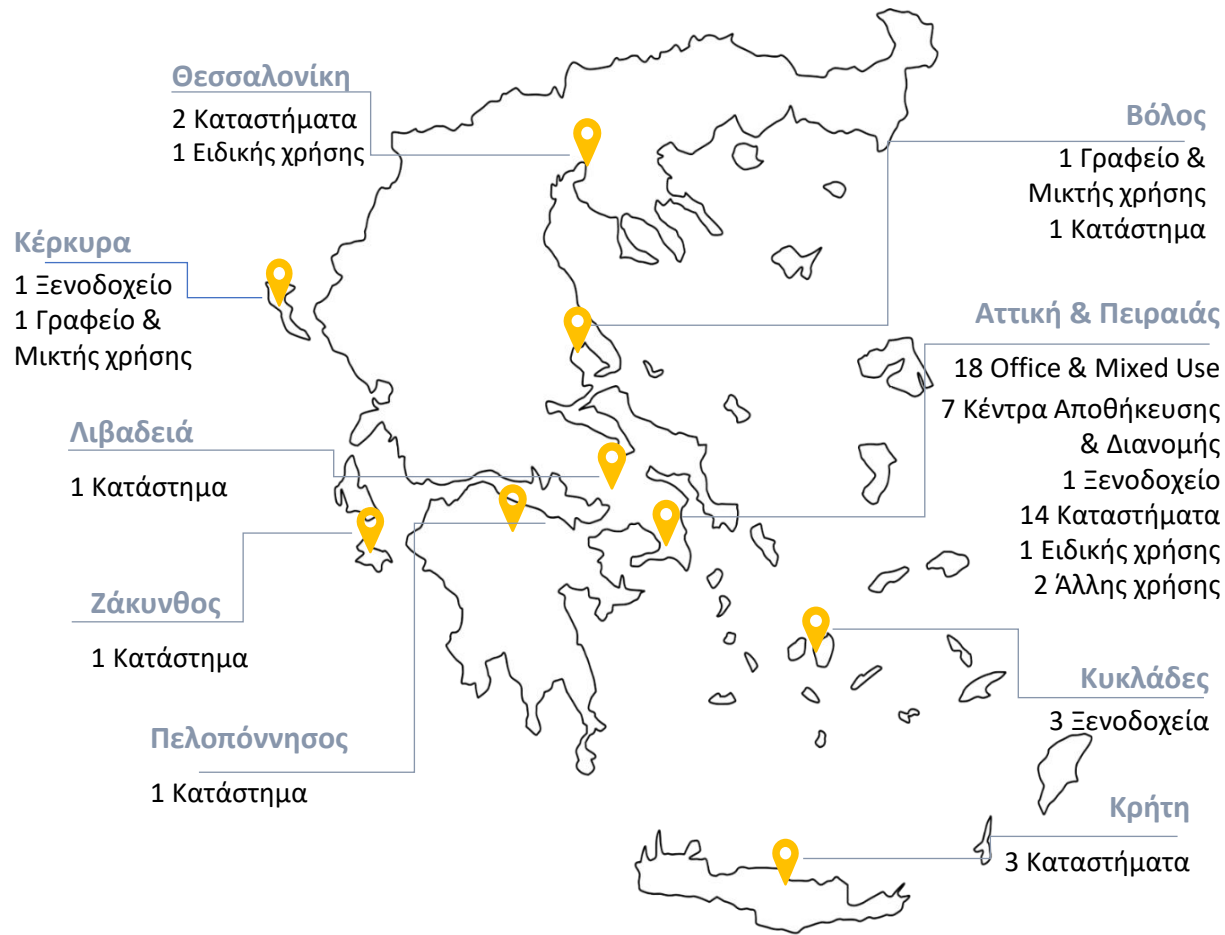
📍 Radisson Resort Plaza Skiathos

Κατηγορία: Ξενοδοχείο 4*
Δυναμικότητα: 168 κλίνες
Εύλογη αξία (30.06.2024): € 8,4 εκ.
Μισθωτής: Hotel Brain



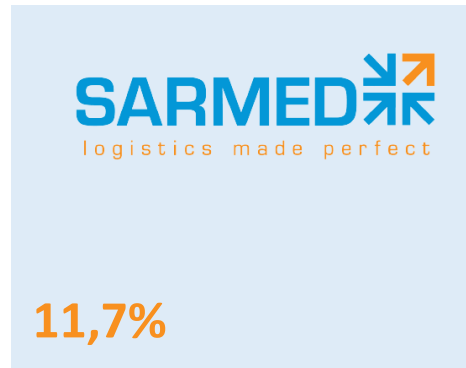
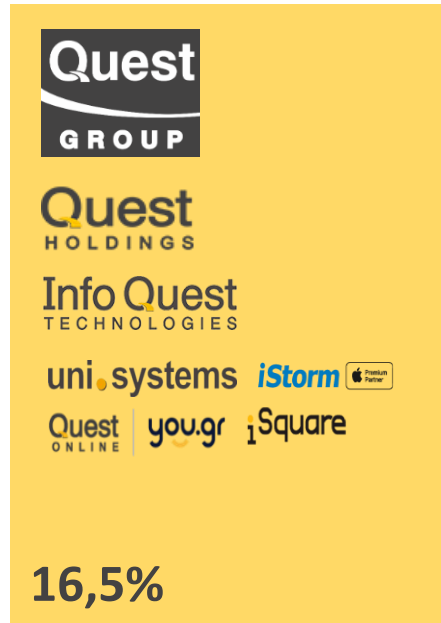
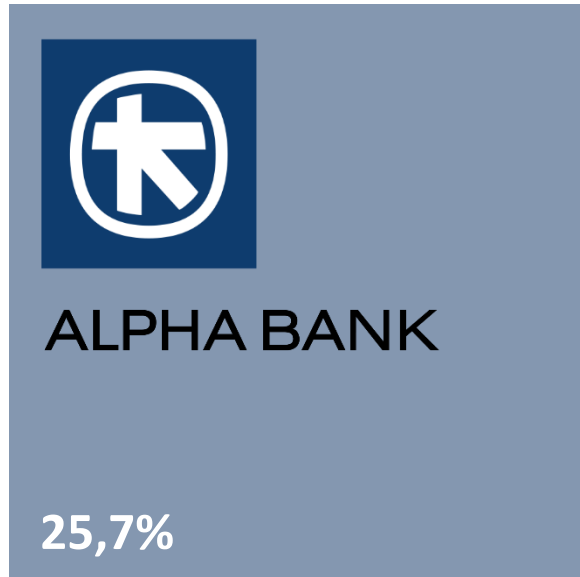
📍 Λεωφ. Μαραθώνος 4, Πικέρμι

Κατηγορία: Καταστήματα / supermarket
Επιφάνεια (τ.μ.): 4.408
Εύλογη αξία (30.06.2024): € 8,2 εκ.
Μισθωτής: Σκλαβενίτης



- Στις 31.12.2023, το **85%** της αξίας του χαρτοφυλακίου της BriQ βρισκόταν στην **περιφέρεια της Αττικής**
- Μετά τη συγχώνευση, η αξία του χαρτοφυλακίου θα κατανέμεται:
 - **68%** στην **Περιφέρεια Αττικής**,
 - **18%** σε τουριστικά νησιά, και
 - **14%** στις άλλες μεγάλες πόλεις της ηπειρωτικής Ελλάδας

Πηγή: Δημοσιευμένες, ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις των συγχωνευθεισών εταιρειών στις 31.12.2023 και 30.06.2024



- Το 2023, το **61%** των εσόδων της BriQ προήλθε από **δύο μισθωτές**, τον Όμιλο Quest (33%) και τη Sarmed Logistics (28%).
- Μετά τη συγχώνευση, το **54%** των εσόδων θα προέρχεται από τρεις μισθωτές, την Alpha Bank, τον Όμιλο Quest και την Sarmed Logistics, ενώ κανένας μισθωτής δεν θα συνεισφέρει περισσότερο από το **26%** των συνολικών εσόδων.

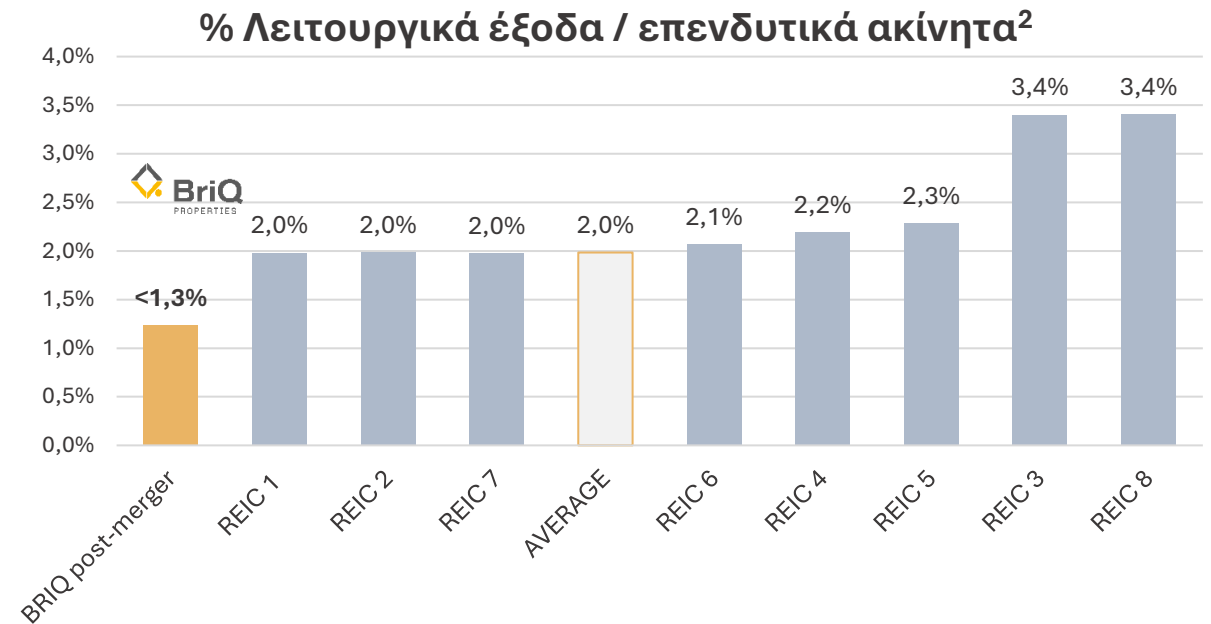
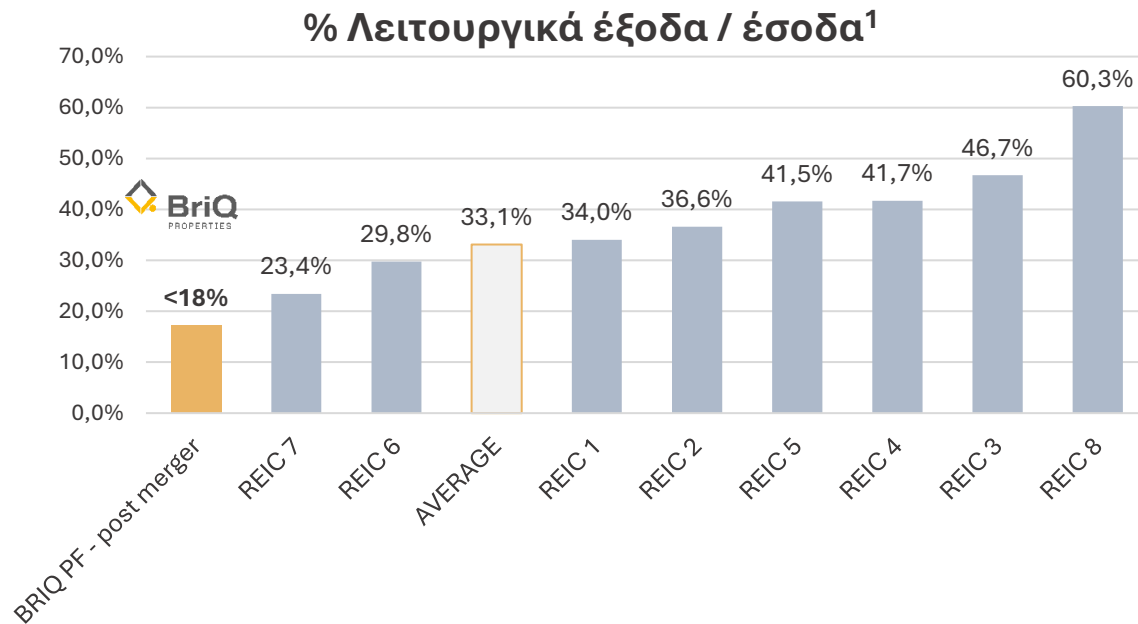
Πηγή: Δημοσιευμένες, ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις των συγχωνευθεισών εταιρειών στις 31.12.2023 και 30.06.2024

▪ Άμεση εξοικονόμηση κόστους

Εξοικονόμηση λειτουργικού κόστους \approx € 1 εκ. ετησίως, λόγω εξάλειψης διπλών κανονιστικών δαπανών (Χ.Α, Ε.Κ. κτλ.) καθώς και διοικητικών και άλλων λειτουργικών δαπανών

▪ Μεσοπρόθεσμη αναμενόμενη εξοικονόμηση κόστους

Δυνατότητα για περαιτέρω μελλοντικές συνέργειες λειτουργίας που προκύπτουν από την αυξημένη αποδοτικότητα του χαρτοφυλακίου



Σημειώσεις:

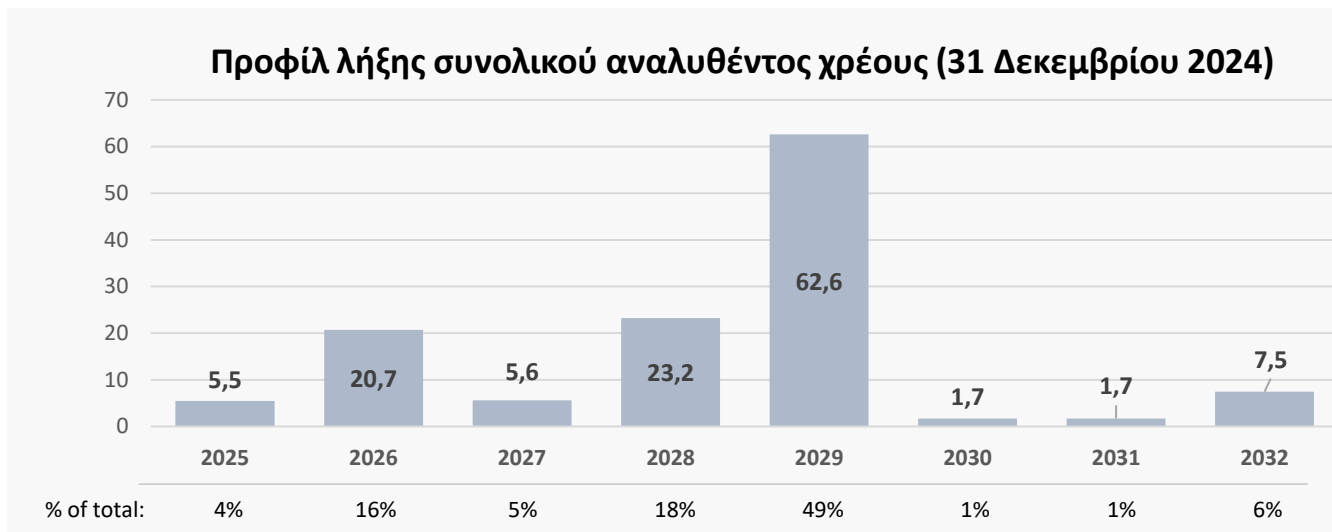
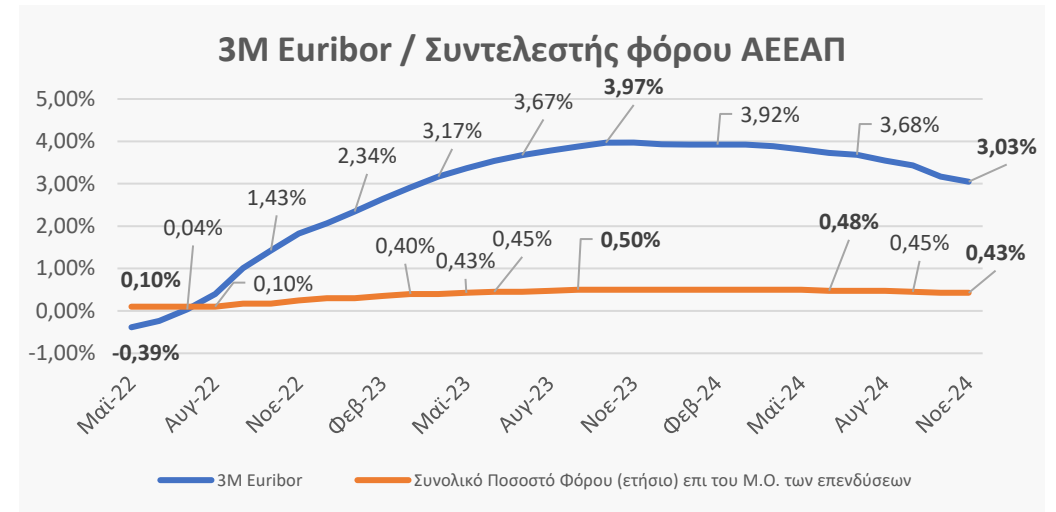
Οι βάσεις κόστους που χρησιμοποιούνται για τα οικονομικά οφέλη είναι τα έξοδα της BriQ και της ICI για το 2023 προσαρμοσμένα με εκτιμήσεις της διοίκησης για την εταιρεία μετά τη συγχώνευση. Για τις άλλες ΑΕΕΑΠ χρησιμοποιήθηκαν τα δημοσιευμένα οικονομικά στοιχεία της χρήσης 2023.

(1) Ορίζονται ως λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με ακίνητα συν λειτουργικά έξοδα διαιρούμενα διά εσόδων

(2) Ορίζονται ως λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με ακίνητα συν λειτουργικά έξοδα διαιρούμενα διά του ετήσιου μέσου όρου των επενδύσεων σε ακίνητα

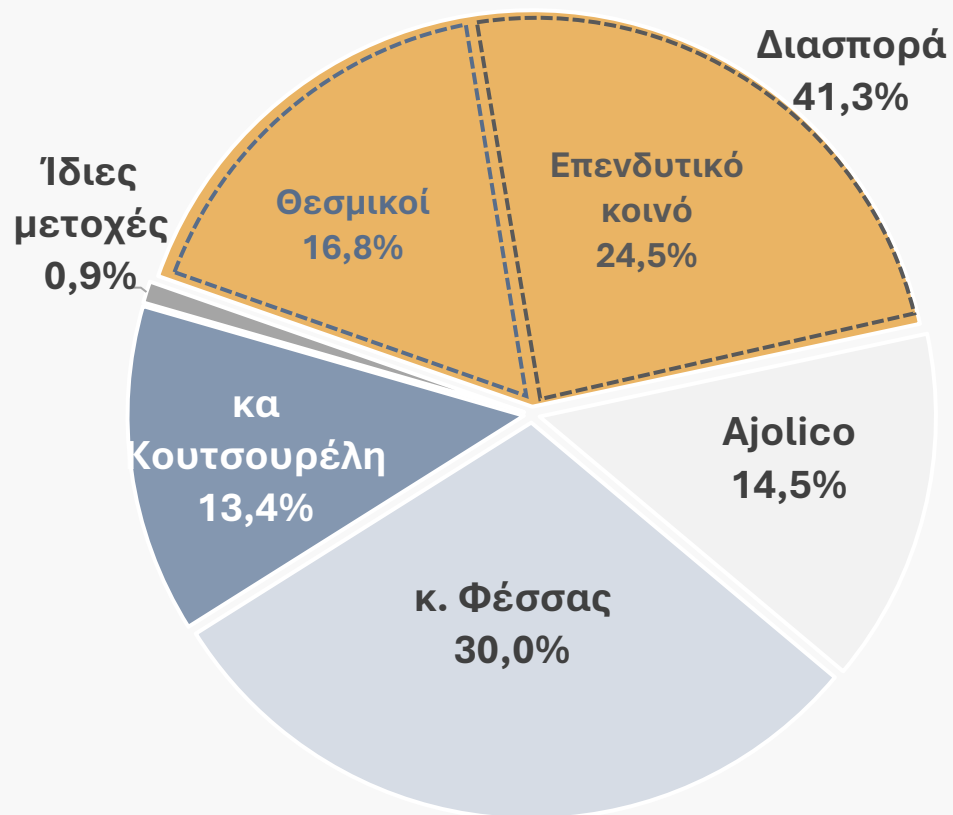
Στοιχεία ισολογισμού Pro forma

	BriQ (31.12.2023)	ICI (31.12.2023)	BriQ μετά τη συγχώνευση ⁽¹⁾
Αξία Ακινήτων (εκ. €)	148,9	117,7	283,0
Συνολικό Χρέος (εκ. €)	37,1	36,1	133,0
Loan to Value	24,9%	27,9%	47,0%
Net Loan to Value	23,0%	25,6%	44,7%
Μέσο κόστος δανεισμού	5,6%	6,6%	4,5% ⁽²⁾



1) Εκτίμηση, βάσει δημοσιευμένων ελεγμένων οικονομικών καταστάσεων στις 30.06.2024 πλέον κεφαλαιουχικές δαπάνες €2 εκ. κατά το 2ο εξάμηνο του 2024

2) Με βάση το ισχύον Euribor 3M



- Ο αριθμός των μετοχών της BriQ μετά τη συγχώνευση θα αυξηθεί σε 44.885.774 (έναντι 35.765.593 σήμερα)
- Οι υφιστάμενοι μέτοχοι της BriQ θα κατέχουν τον ίδιο αριθμό μετοχών που κατείχαν πριν από τη συγχώνευση
- Οι υφιστάμενοι μέτοχοι της BriQ θα κατέχουν το **79,7%** και οι μέτοχοι της ICI το 20,3%
- Η διασπορά θα είναι 41,3% (έναντι 44,5% σήμερα)
- Όλα τα βήματα έχουν υπολογιστεί σε NAV/μετοχή, διασφαλίζοντας ότι **όλοι οι μέτοχοι θα διατηρήσουν την αξία των μετοχών τους.**

Παράρτημα

Αρ.	Διεύθυνση	Πόλη	Κατηγορίες Μεγέθους (€ εκατ.)	Τομέας	Κύριος Μισθωτής	Κύριος Χρήστης	Εύλογη Αξία 30.06.2024 (€ εκατ.)
1	64, Οδός 25ης Αυγούστου	Ηράκλειο, Κρήτη	>10μ	Καταστήματα	Alpha Bank	H&M	13,18 €
2	18-18α, Ακτή Μουτσοπούλου, Μαρίνα Ζέας	Πειραιάς	<5μ	Καταστήματα	Alpha Bank	Albatros	2,27 €
3	21, Οδός Ιωνος Δραγούμη	Θεσσαλονίκη	5-10μ	Άλλο	Alpha Bank	Μεσογειακό Κολέγιο	5,20 €
4	2-4, Οδός Αχιλλέως, Πλατεία Καραϊσκάκη	Αθήνα	<5μ	Καταστήματα	Alpha Bank	Zeus International	1,73 €
5	8, Π. Κωνσταντά & Γ. Λίχνου	Κέρκυρα	<5μ	Γραφεία & Μικτή Χρήση	Alpha Bank	Κενό	1,90 €
6	104, Λεωφ. Δεκελείας & Αγ. Τριάδος, Νέα Φιλαδέλφεια	Αθήνα	<5μ	Καταστήματα	Alpha Bank	Βενέτης	1,68 €
7	7, Λεωφ. Συγγρού & Διον. Αρεοπαγίτου	Αθήνα	<5μ	Καταστήματα	Alpha Bank	Πατσεας	2,64 €
8	Οδός Ιάσονος 47	Βόλος	<5μ	Καταστήματα	Alpha Bank	Κενό	3,17 €
9	Λεωφ. Ελ. Βενιζέλου 155-157, Καλλιθέα	Αθήνα	<5μ	Καταστήματα	Alpha Bank	Cosmos Sport	4,10 €
10	Οδός Ελ. Βενιζέλου 42	Ζάκυνθος	<5μ	Καταστήματα	Alpha Bank	Carrefour	2,21 €
11	2, Λεωφ. Ποσειδώνος & Αγ. Αλεξάνδρου, Π. Φάληρο	Αθήνα	<5μ	Καταστήματα	Alpha Bank	Alpha Bank	2,81 €
12	Οδός Μακρυγιάννη 106	Θεσσαλονίκη	<5μ	Καταστήματα	Alpha Bank	Κενό	1,63 €
13	Οδός Ανδρέα Κάλβου 23, Νέα Ιωνία	Αθήνα	<5μ	Καταστήματα	Alpha Bank	Sinsay	1,85 €
14	Λεωφ. Κηφισίας 107 & Πανόρμου, Αμπελόκηποι	Αθήνα	<5μ	Καταστήματα	Alpha Bank	Alpha Bank	2,44 €
15	Λεωφ. Βουλιαγμένης 152, Γλυφάδα	Αθήνα	<5μ	Γραφεία & Μικτή Χρήση	Saltwater	Saltwater	4,75 €
16	Οδός Σπυεσίππου & Χάρητος 6, Κολωνάκι	Αθήνα	<5μ	Γραφεία & Μικτή Χρήση	Δικηγορικό Γραφείο Μαρακάκη	Δικηγορικό Γραφείο Μαρακάκη	3,10 €
17	Λεωφ. Μαραθώνος 4, Πικέρμι	Αθήνα	5-10μ	Καταστήματα	Σκλαβενίτης	Σκλαβενίτης	8,16 €
18	Λεωφ. Χατζηκυριάκου & Φλέσσα 24	Πειραιάς	<5μ	Καταστήματα	Σκλαβενίτης	Σκλαβενίτης	2,52 €
19	Λεωφ. Κύμης & Επταλόφου, Αχαρνές	Αθήνα	<5μ	Γραφεία & Μικτή Χρήση	ΕΦΚΑ	ΕΦΚΑ	3,21 €
20	Οδός Βασ. Γεωργίου Β' & Ρηγίλλης 12	Αθήνα	<5μ	Άλλο	Ajolico	Ajolico	1,72 €
21	Λεωφ. Μεσογείων 2-4 (Πύργος Αθηνών, 13ος όροφος)	Αθήνα	<5μ	Γραφεία & Μικτή Χρήση	Randstad Hellas	Randstad Hellas	1,87 €
22	Λεωφ. Μεσογείων 2-4 (Πύργος Αθηνών, 12ος όροφος)	Αθήνα	<5μ	Γραφεία & Μικτή Χρήση	Desquared	Desquared	1,79 €
23	Οδός Κορίνθου 52 & Αγίας Κυριακής	Αίγιο	<5μ	Καταστήματα	Dixons (Κωτσόβολος)	Dixons (Κωτσόβολος)	0,74 €
24	Οδός Μεάνδρου & Πετρακηγόρη (Μασταμπάς)	Ηράκλειο, Κρήτη	5-10μ	Καταστήματα	AB Βασιλόπουλος	AB Βασιλόπουλος	6,77 €
25	Οδός Δαβάκη 49, Καλλιθέα	Αθήνα	<5μ	Καταστήματα	Vodafone	Vodafone	1,29 €
26	Επαρχιακή Οδός Ιεράπετρας-Άγιου Νικολάου	Λασιθί, Κρήτη	5-10μ	Καταστήματα	Σκλαβενίτης	Σκλαβενίτης	2,94 €
27	Λεωφ. Υμηττού 190	Αθήνα	<5μ	Καταστήματα	Market in	Market in	1,52 €
28	Οδός Ελ. Βενιζέλου & Ερμού 18	Βόλος	<5μ	Καταστήματα	B&F Group (BSB)	B&F Group (BSB)	4,02 €
29	Οδός Ρηγίλλης 26	Αθήνα	<5μ	Γραφεία & Μικτή Χρήση	Ajolico	Ajolico	1,16 €
30	Οδός Σπυεσίππου 9, Κολωνάκι	Αθήνα	<5μ	Καταστήματα	Estia Development	Estia Development	0,87 €
31	Οδός Νικ. Ζεκάκου 18, Μαρούσι	Μαρούσι	5-10μ	Γραφεία & Μικτή Χρήση	Friesland Campina	Friesland Campina	8,62 €
32	Οδός Δελφών & Ορχομενού & Αρκαδίου	Λιβαδειά	<5μ	Καταστήματα	Σκλαβενίτης	Σκλαβενίτης	2,66 €
33	Οδός 3Α' Παράδος Ανθοκήπων, Νέα Ευκαρπία	Θεσσαλονίκη	<5μ	Καταστήματα	Πλαίσιο	Πλαίσιο	1,50 €
34	Λεωφ. Κηφισίας 266, Χαλάνδρι	Αθήνα	>10μ	Γραφεία & Μικτή Χρήση	GlaxoSmithKline	GlaxoSmithKline	13,38 €



Καταστήματα



Γραφεία & μικτής χρήσης



Λοιπά

Important Notice of Confidentiality and Disclaimer of Liability

THIS DOCUMENT MAY ONLY BE USED IN CONJUNCTION WITH AND SUBJECT TO THE TERMS OF THIS NOTICE

By having access to these materials (the “Materials”) by any means, you agree to the following:

The Materials have been prepared by BRIQ Properties REIC (the “Company”) for informational purposes only.

The Materials contain general background information about the Company and are provided solely for use in the context of the presentation. No representation or warranty, explicit or implied, is made concerning, and no reliance should be placed on, the accuracy, fairness or completeness of the information contained in the Materials. The Materials are not intended to be relied upon as legal, accounting, regulatory, tax or other advice, do not take into consideration the goals, or the legal, accounting, regulatory, tax or financial situation or the needs of the intended recipients and do not form the basis for an informed investment decision.

The information presented or contained in the Materials may refer to past dates specified in the Materials, is valid as of the date of the Materials, is subject to change without notice and its accuracy is not guaranteed.

The Materials contain statements about future events and expectations that are forward-looking. Such estimates and forward-looking statements are based on current expectations and projections of future events and trends, which affect or may affect the Company. These forward-looking statements are subject, among other things, to business, economic and competitive uncertainties and contingencies, which relate to factors that are beyond the Company’s ability to control or estimate precisely and that could cause actual results to differ materially from those expressed therein. In view of the above, you are cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements, which speak only as of the date of this document. The Company does not undertake any obligation to publicly release any revisions to these forward-looking statements to reflect events or circumstances after the date of this Presentation.

The Materials and the presentation do not constitute or form part of and should not be construed as, an offer, or invitation, or solicitation of an offer, to subscribe for or purchase any securities in any jurisdiction or an inducement to enter into investment activity or any form of commitment or recommendation by the Company.

Each person is strongly advised to seek its own independent advice in relation to any investment, financial, legal, tax, accounting or regulatory issues. These Materials and this presentation should not be construed as legal, tax, investment or other advice. Analyses and opinions contained herein may be based on assumptions that, if altered, can change the analyses or opinions expressed. Nothing contained herein shall constitute any representation or warranty as to future performance of any security, credit, currency, rate or other market or economic measure. The past performance of the Company is not necessarily indicative of future results.

No reliance may be placed for any purpose whatsoever on the information contained in the Materials, the presentation or any other material discussed verbally, or on its completeness, accuracy or fairness.

Ευχαριστούμε !

*If you wish to receive news and announcements of our Company, please
subscribe [here](#) or send us an email at ir@briqproperties.gr
Website: www.briqproperties.gr*