



Επενδυτική Πολιτική

1. Σκοπός και Πεδίο Εφαρμογής

Η παρούσα Επενδυτική Πολιτική όπως εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της 27/11/2025 καθορίζει τις αρχές, τους στόχους και τα κριτήρια που διέπουν την επενδυτική δραστηριότητα της BriQ Properties ΑΕΕΑΠ. Παρέχει ένα πλαίσιο για τη λήψη επενδυτικών αποφάσεων, την αξιολόγηση ευκαιριών, τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου και την επίτευξη βιώσιμης ανάπτυξης, σε συμμόρφωση με το θεσμικό πλαίσιο των ΑΕΕΑΠ. Το πλαίσιο αυτό θα μπορεί να αναθεωρείται σε τακτικά χρονικά διαστήματα έτσι ώστε να ανταποκρίνεται στις συνθήκες της αγοράς και στη γενικότερη στρατηγική της Εταιρείας.

2. Στόχος της Εταιρείας

Κύριος στόχος της Εταιρείας είναι η δημιουργία μακροχρόνιας αξίας μέσω:

- ανάπτυξης ενός διαφοροποιημένου και ανθεκτικού χαρτοφυλακίου επαγγελματικών ακινήτων,
- δημιουργίας υπεραξίας μέσω ενεργούς και αποτελεσματικής διαχείρισης καθώς και μέσω επενδύσεων,
- παραγωγής σταθερών ταμειακών ροών και υψηλής μισθωτικής απόδοσης,
- διατήρησης ισορροπίας μεταξύ απόδοσης και κινδύνου,
- ενσωμάτωσης ESG κριτηρίων στη διαχείριση και ανάπτυξη ακινήτων.

Η Εταιρεία επιδιώκει τη μεγιστοποίηση της μακροπρόθεσμης απόδοσης για τους μετόχους, στη βάση συντηρητικής χρηματοοικονομικής διαχείρισης και ενεργητικής διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων.

3. Στρατηγικοί Άξονες Επενδυτικής Πολιτικής

Η στρατηγική της Εταιρείας για την εξεταζόμενη περίοδο βασίζεται στους εξής άξονες:

1. **Ανάπτυξη και διεύρυνση του χαρτοφυλακίου** μέσω επενδύσεων σε ακίνητα με υψηλές αποδόσεις και δυνατότητα υπεραξίας.
2. **Αναδιάρθρωση του χαρτοφυλακίου** μέσω επιλεκτικών πωλήσεων ακινήτων που δεν καλύπτουν τα επενδυτικά κριτήρια, τα κριτήρια απόδοσης ή ESG.
3. **Βελτίωση ενεργειακής απόδοσης και ESG προφίλ** μέσω αναβαθμίσεων υφιστάμενων ακινήτων και κριτηρίων επιλογής νέων επενδύσεων.
4. **Ισορροπημένη κεφαλαιακή διάρθρωση** με στόχο τη συγκράτηση του δείκτη μόχλευσης σε επίπεδα συμβατά με τις βέλτιστες πρακτικές της αγοράς.
5. **Ενεργητική διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου** μέσω ανακαινίσεων, επανατοποθετήσεων και αξιοποίησης δυνατοτήτων ανάπτυξης.

4. Κριτήρια Επιλογής Επενδύσεων

4.1 Τομείς Επένδυσης

Η Εταιρεία εστιάζει σε επαγγελματικά ακίνητα που πληρούν συγκεκριμένα ποιοτικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά.

Στους τομείς ενδιαφέροντος της Εταιρείας περιλαμβάνονται τα κτίρια γραφείων υψηλής ενεργειακής κατηγορίας ή με δυνατότητα αναβάθμισης, οι σύγχρονες επαγγελματικές αποθήκες και διακομιστικά κέντρα (logistics), τα βιομηχανικά ακίνητα καθώς και τα τουριστικά ακίνητα σε ώριμους τουριστικούς προορισμούς ή περιοχές με τουριστικό ενδιαφέρον. Επίσης, η Εταιρεία εξετάζει, επιλεκτικά και στα πλαίσια της νέας νομοθεσίας των ΑΕΕΑΠ (Ν.5193/2025), οικόπεδα για ανάπτυξη σύγχρονων επαγγελματικών κτιρίων στους παραπάνω επενδυτικούς τομείς ακίνητης περιουσίας υπό προϋποθέσεις αποδεδειγμένης ζήτησης για μακροχρόνια μίσθωση.

4.2 Κριτήρια Επένδυσης

Οι επενδύσεις στους παραπάνω τομείς ακίνητης περιουσίας επιλέγονται βάσει συγκεκριμένων τεχνικών, ποιοτικών και οικονομικών παραμέτρων.

Ειδικότερα, η Εταιρεία δίνει προτεραιότητα σε αυτοτελή ακίνητα με αρχική απόδοση που υπερβαίνει το εκάστοτε κόστος χρηματοδότησης, λαμβάνοντας υπόψη την τοποθεσία και το είδος του ακινήτου. Επιπλέον, συνεκτιμάται η ποιότητα κατασκευής, η λειτουργική ευελιξία και η δυνατότητα μελλοντικών επεκτάσεων, καθώς και η ενεργειακή απόδοση του ακινήτου ή η δυνατότητα αναβάθμισής του μέσω στοχευμένων επενδύσεων.

Ιδιαίτερη βαρύτητα δίδεται στις προοπτικές μακροχρόνιας μίσθωσης σε αξιόπιστους μισθωτές καθώς και στη δυνατότητα δημιουργίας κεφαλαιακής υπεραξίας σε μεσομακροπρόθεσμο ορίζοντα.

4.3 Γεωγραφική Εστίαση

Η γεωγραφική στρατηγική της Εταιρείας επικεντρώνεται στην Αττική και, δευτερευόντως, στην Θεσσαλονίκη καθώς και σε τουριστικές περιοχές υψηλής ζήτησης και με κατάλληλες υποδομές πρόσβασης (αεροδρόμιο κ.α.).

4.4 Κριτήρια Μισθωτών και Μισθώσεων

Κατά την αξιολόγηση μισθωτών εξετάζονται η φερεγγυότητα, η διάρκεια και σταθερότητα των συμβάσεων, η μισθωτική αξία της περιοχής, η δυνατότητα αναπροσαρμογής των μισθωμάτων, καθώς και η δυνατότητα επέκτασης ή ενίσχυσης των συμβατικών όρων.

5. Χρηματοδότηση και Κεφαλαιακή Διάρθρωση

Η Εταιρεία υιοθετεί ισορροπημένη χρηματοδοτική πολιτική που συνδυάζει ίδια και δανειακά κεφάλαια, αξιοποιώντας όπου είναι δυνατόν πράσινες μορφές χρηματοδότησης και χρηματοδοτικά εργαλεία χαμηλού κόστους (π.χ. RRF).



Η Εταιρεία στοχεύει στη διατήρηση του συνολικού δανεισμού με LTV ratio¹ μεταξύ 40% και 50%, ενώ παράλληλα εφαρμόζει στρατηγικές διαχείρισης επιτοκιακού κινδύνου, περιλαμβάνοντας μετατροπή κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά όταν αυτό κρίνεται συμφέρον. Παράλληλα, παραμένει προτεραιότητα η διατήρηση επαρκούς ρευστότητας και η ανακύκλωση κεφαλαίων μέσω επιλεκτικών αποεπενδύσεων.

6. ESG Πλαίσιο

Η Εταιρεία δεσμεύεται στην ενσωμάτωση ESG κριτηρίων σε όλα τα στάδια του επενδυτικού κύκλου. Τα ESG θέματα λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση νέων επενδύσεων, στην ενεργή διαχείριση των ακινήτων και στις αποφάσεις ανάπτυξης υποδομών. Η συμμόρφωση με τις ευρωπαϊκές απαιτήσεις και οι πρωτοβουλίες για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης αποτελούν βασικό στοιχείο της στρατηγικής της Εταιρείας.

7. Ανάπτυξη Ακινήτων

Η Εταιρεία προχωράει σε επενδύσεις σε νέες αναπτύξεις (development) ή σε ριζικές ανακαινίσεις όταν τεκμαίρεται ισχυρή ζήτηση από μισθωτές ή υπάρχει δεσμευτικό ενδιαφέρον από μελλοντικό μισθωτή για μίσθωση του συνόλου ή σημαντικού μέρους του ακινήτου, και όταν τα έργα παρουσιάζουν δυνατότητα υψηλής απόδοσης, μελλοντικής υπεραξίας και υλοποίησης εντός των προκαθορισμένων ορίων κόστους και χρονοδιαγράμματος.

Η Εταιρεία δεσμεύεται από όσα προβλέπει ο νέος Νόμος 5193/2025 για τις ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με τον οποίο οι συνολικές κεφαλαιουχικές δαπάνες (capex) για την ανάπτυξη της ακίνητης περιουσίας δεν πρέπει να υπερβαίνουν στο σύνολό τους το σαράντα τοις εκατό (40%) του συνόλου των επενδύσεων του ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ακίνητη περιουσία, όπως αποτυπώνεται στην τελευταία δημοσιευμένη εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων και διαμορφώνεται μετά από την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπτυξης.

Τα προς ανάπτυξη ακίνητα ακολουθούν πάντα τις τελευταίες τεχνικές προδιαγραφές και αυστηρά ESG κριτήρια.

8. Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρεία εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, το οποίο καλύπτει το σύνολο του επενδυτικού κύκλου. Στο πλαίσιο αυτό αξιολογούνται συστηματικά ο αγοραστικός κίνδυνος, ο κίνδυνος μισθωτή και ο κίνδυνος συγκέντρωσης χαρτοφυλακίου, ενώ παράλληλα εξετάζονται και οι περιβαλλοντικοί και λειτουργικοί κίνδυνοι που σχετίζονται με κριτήρια ESG. Το πλαίσιο αυτό υποστηρίζει τη λήψη τεκμηριωμένων επενδυτικών αποφάσεων και τη διατήρηση ισορροπημένου χαρτοφυλακίου.

¹ LTV ratio (Loan-to-Value): Ο λόγος του συνολικού δανεισμού (Debt) προς τη συνολική αξία ακινήτων (Gross Asset Value – GAV).



9. Πωλήσεις Ακινήτων

Η Εταιρεία ακολουθεί μακροχρόνια πολιτική διακράτησης ακινήτων, με δυνατότητα αποεπενδύσεων όταν αυτό εξυπηρετεί την αναδιάρθρωση του χαρτοφυλακίου ή την ανακύκλωση κεφαλαίων με σκοπό τη χρηματοδότηση νέων επενδυτικών ευκαιριών.

Επιπλέον, σε περιπτώσεις όπου ένα ακίνητο παύει να ανταποκρίνεται στα επενδυτικά κριτήρια της Εταιρείας, περιλαμβανομένων της αναμενόμενης απόδοσης, της αυτοτέλειάς του και των ESG και τεχνικών προδιαγραφών του, η Εταιρεία θα προχωρεί σε αποεπένδυση. Επιπλέον, σε περιπτώσεις που η πώληση αποφέρει σημαντική υπεραξία, η Εταιρεία δύναται να εξετάσει την αποεπένδυση ακόμη και αν το ακίνητο παραμένει εντός των επενδυτικών της παραμέτρων.

