Πρόσθετη ρευστότητα ύψους της τάξεως των 300 εκατ. ευρώ έχουν ήδη, ή πρόκειται σύντομα να αντλήσουν οι εισηγμένες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), καθώς εκτιμούν ότι οι συνθήκες είναι ευνοϊκές για τη μεγέθυνση των χαρτοφυλακίων των ακινήτων τους. Στελέχη του κλάδου σημειώνουν ότι κατά τη διάρκεια του τελευταίου τριμήνου του έτους θα πολλαπλασιαστούν οι επενδυτικές ευκαιρίες, λόγω της εντατικοποίησης της διαδικασίας πώλησης χαρτοφυλακίων ακινήτων απευθείας από τις τράπεζες, ή μέσω ηλεκτρονικών πλειστηριασμών, τόσο από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα όσο και από εταιρείες όπως η PQH, που έχει αναλάβει την εκκαθάριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων, μεταξύ άλλων, της πρώην Αγροτικής Τράπεζας, της Πανελλήνιας Τράπεζας, της Probank και της Proton Bank. Ηδη, κατά τη διάρκεια του εφετινού πρώτου εξαμήνου, οι ΑΕΕΑΠ, αλλά και σειρά επενδυτικών funds ακινήτων έχουν αποκτήσει ακίνητα αξίας άνω των 160 εκατ. ευρώ. Συνολικά, το 2017, πραγματοποιήθηκαν συναλλαγές της τάξεως των 550 εκατ. ευρώ, με τις ΑΕΕΑΠ να τοποθετούν κεφάλαια συνολικού ύψους 247,15 εκατ. ευρώ, μέγεθος τριπλάσιο συγκριτικά με το 2016. Η κινητικότητα αυτή οφείλεται μεταξύ άλλων παραγόντων και στην εκτίμηση ότι σταδιακά οι επενδυτικές ευκαιρίες θα αρχίσουν να περιορίζονται, καθώς οι αξίες εμφανίζουν σταθεροποιητικές τάσεις και σε ορισμένες περιπτώσεις ποιοτικών ακινήτων ή κτιρίων που βρίσκονται σε προνομιακά σημεία, κινούνται ακόμα και ανοδικά. Στο πλαίσιο αυτό, οι ΑΕΕΑΠ προχωρούν σε κινήσεις περαιτέρω ενίσχυσης της ρευστότητάς τους, ώστε να συμμετάσχουν και σε επικείμενους πλειστηριασμούς ακινήτων. Πριν από λίγες ημέρες, η Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ προχώρησε σε συμφωνία με την Τράπεζα Πειραιώς για την έκδοση μιας ακόμα πιστωτικής γραμμής ύψους 75 εκατ. ευρώ. Είχε προηγηθεί ανάλογη συμφωνία τον προηγούμενο Μάρτιο, επίσης για 75 εκατ. ευρώ, εκείνη τη φορά με τη Eurobank. Η λύση των πιστωτικών γραμμών έχει επιλεγεί από τις περισσότερες εταιρείες του κλάδου, καθώς με τον τρόπο αυτό αποφεύγεται η επιβολή φόρου, καθώς με βάση την τελευταία νομοθετική ρύθμιση, οι ΑΕΕΑΠ φορολογούνται στο σύνολο του ενεργητικού τους, ακόμα δηλαδή και στα μετρητά που διατηρούν. Με τη σειρά της, η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ, η οποία επίσης έχει δύο ανοιχτές πιστωτικές γραμμές ύψους 200 εκατ. ευρώ, αναμένεται να προχωρήσει τους επόμενους μήνες σε έκδοση ομολογιακού δανείου από ελληνικές τράπεζες. Το ύψος αυτού αναμένεται να ξεπεράσει τα 100 εκατ. ευρώ. Υπενθυμίζεται ότι τον προηγούμενο Ιούνιο, η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ αποπειράθηκε να αντλήσει κεφάλαια της τάξεως των 400 εκατ. ευρώ από το εξωτερικό, προσδοκώντας σε ένα επιτόκιο της τάξεως του 3,5%-3,75%, προκειμένου να προχωρήσει στο στρατηγικό πλάνο της για την υλοποίηση επενδύσεων της τάξεως των 500-700 εκατ. ευρώ έως το τέλος του 2020 και να αναδειχθεί στη μεγαλύτερη ΑΕΕΑΠ της

ευρύτερης περιοχής της Νοτιοανατολικής Ευρώπης. Εντέλει, η προοπτική αυτή εγκαταλείφθηκε, καθώς οι συνθήκες που επικράτησαν και συνεχίζουν μέχρι σήμερα, δεν ευνοούν την άντληση κεφαλαίων από τις αγορές του εξωτερικού, λόγω του υψηλού κόστους χρήματος. Παράλληλα, η εισηγμένη θα προχωρήσει και σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου εντός του 2019. Σε ενίσχυση της ρευστότητάς της προέβη πριν από λίγες εβδομάδες και η Trastor ΑΕΕΑΠ, η οποία προχώρησε στην έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου αξίας έως 24 εκατ. ευρώ. Το νέο δάνειο θα καλυφθεί στο σύνολό του από την Τράπεζα Πειραιώς και την Piraeus Leasing και θα είναι διάρκειας πέντε συν δύο ετών. Με τον τρόπο αυτό, η εταιρεία θα καλύψει τις φετινές χρηματοδοτικές ανάγκες της, καθώς επιδιώκει την πραγματοποίηση επενδύσεων 40 εκατ. ευρώ (διπλάσιες από το 2017), έχοντας ήδη δαπανήσει περί τα 17,45 εκατ. ευρώ για την απόκτηση νέων ακινήτων. Το καλοκαίρι, η Briq Properties, η ΑΕΕΑΠ του ομίλου Infoquest εξέδωσε και εκείνη με τη σειρά της ομολογιακό δάνειο 10 εκατ. ευρώ, ενώ και η Intercontinental International ΑΕΕΑΠ της οικογένειας Χαλικιά ετοιμάζει κινήσεις ενίσχυσης της ρευστότητάς της, πιθανώς με ένα ποσό της τάξεως των 15-20 εκατ. ευρώ.

ΠΗΓΗ:ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ