



Μπορεί η αγορά επαγγελματικών ακινήτων (γραφεία, καταστήματα και αποθηκευτικά κέντρα) να βιώνει και αυτή τις συνέπειες της οικονομικής κρίσης, με αποτέλεσμα οι εταιρείες του κλάδου να εμφανίζουν, σε μεγάλο ποσοστό, ζημίες, ωστόσο ένα από τα σαφή συμπεράσματα που προκύπτουν από την ανάλυση των οικονομικών αποτελεσμάτων της περσινής χρήσης είναι η σταδιακή επιβράδυνση του ρυθμού μείωσης των τιμών των ακινήτων. Οι ζημίες που προέκυψαν στις εταιρείες από την αναπροσαρμογή των ακινήτων στην εύλογη αξία ήταν σαφώς χαμηλότερες το 2011, σε σχέση με το 2010, ένα ξεκάθαρο δείγμα ότι η κάμψη των αξιών των επαγγελματικών ακινήτων, τουλάχιστον εκείνων που συγκεντρώνουν καλύτερες ποιοτικές προδιαγραφές (π.χ. τοποθεσία, μισθωτής και παρεχόμενες υπηρεσίες), οδεύει σταδιακά προς το τέλος της.

Η Pasa Development, η οποία μεταξύ άλλων διαχειρίζεται και το εμπορικό κέντρο Athens Heart στην περιοχή του Ταύρου (οδός Πειραιώς), ανακοίνωσε λειτουργικά κέρδη ύψους 2,9 εκατ. ευρώ, από 1,4 εκατ. ευρώ το 2010. Τα αποτελέσματα μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας διαμορφώθηκαν σε ζημίες ύψους 14,3 εκατ. ευρώ, έναντι ζημιών 17,3 εκατ. ευρώ το 2010, καθώς μάλιστα η αξία των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου μειώθηκε σε 173,5 εκατ. ευρώ, έναντι 185 εκατ. ευρώ το 2010. Κάμψη σημείωσαν και τα λειτουργικά έσοδα από ενοίκια και παροχή υπηρεσιών, καθώς δεν ξεπέρασαν τα 7,6 εκατ. ευρώ, από 8,8 εκατ. ευρώ το προηγούμενο έτος. Είναι άλλωστε σαφές ότι ακόμα και στα εμπορικά κέντρα πραγματοποιούνται διάφορες αναπροσαρμογές των μισθωτηρίων συμβολαίων, προκειμένου να βελτιωθούν οι πωλήσεις των καταστημάτων. Οσον αφορά την επενδυτική εταιρεία ακινήτων Trastor, στην οποία μεγαλομέτοχος είναι και η Pasa Development (σημαντικό ποσοστό ελέγχει και ο όμιλος Πειραιώς), τα έσοδα από μισθώματα κατά το 2011 υποχώρησαν κατά 22,1% σε 6 εκατ. ευρώ, έναντι 7,7 εκατ. ευρώ το 2010. Κύριος λόγος της πτώσης των εσόδων ήταν οι πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων, ενώ αρνητική επίδραση είχαν και οι μειώσεις ενοικίων. Οσον αφορά τα κέρδη μετά από φόρους, αυτά δεν ξεπέρασαν τα 3,2 εκατ. ευρώ, έναντι 5,2 εκατ. ευρώ το 2010. Αν υπολογιστούν και οι ζημίες ύψους 3,8 εκατ. ευρώ που προέκυψαν κατά τη διάρκεια της περσινής χρήσης από τη μείωση των αξιών των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Trastor (προσαρμογή ακινήτων σε εύλογη αξία), τότε η εισηγμένη κατέγραψε ζημίες 604.000 ευρώ, έναντι ζημιών 4,8 εκατ. ευρώ το 2010, δείγμα ότι το μεγαλύτερο μέρος της μείωσης των αξιών προέκυψε το 2010 και όχι το 2011. Πάντως, στα τέλη του 2011 η αξία του χαρτοφυλακίου της Trastor διαμορφώθηκε σε 78,5 εκατ. ευρώ, έναντι 97,2 εκατ. ευρώ το 2010, καθώς πωλήθηκαν κάποια ακίνητα που δεν εξυπηρετούσαν τη βασική δραστηριότητα της εταιρείας (εκμετάλλευση γραφείων και καταστημάτων).

Ως προς τη θυγατρική του ομίλου Ελλάκτωρ, REDS, η οποία φέτος τον Οκτώβριο

εγκαινίασε το νέο εμπορικό πάρκο, Smart Park, στη Γυαλού των Σπάτων, το 2011 σηματοδεύτηκε από ζημίες μετά από φόρους της τάξεως των 3,85 εκατ. ευρώ. Τα έσοδα του ομίλου διαμορφώθηκαν σε 1,5 εκατ. ευρώ, από 1,4 εκατ. ευρώ κατά το προηγούμενο έτος. Πάντως, ο όμιλος εμφάνισε έκτακτο έσοδο της τάξεως των 4 εκατ. ευρώ από τη ρήτρα ακύρωσης του προσυμφώνου που είχε συνάψει με το επενδυτικό κεφάλαιο της Henderson για την πώληση του εμπορικού πάρκου Smart Park, συμφωνία που εντέλει δεν προχώρησε με απόφαση του διεθνούς ομίλου. Ωστόσο, το όφελος αυτό στην πράξη ακυρώθηκε από την απομείωση της αξίας του ακινήτου της REDS στην Ακαδημία Πλάτωνος, κατά το ποσό των 3,6 εκατ. ευρώ, ενώ περαιτέρω επιβάρυνση προέκυψε και από την περαίωση των φορολογικών υποθέσεων της εταιρείας από το 2007 έως και το 2010.

Οσον αφορά τον έτερο όμιλο ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων, την Μπ. Βωβός - Διεθνής Τεχνική, για πρώτη φορά από τότε που εισήγαγε τις μετοχές της στο ελληνικό Χρηματιστήριο, η εταιρεία δεν κατόρθωσε να ανακοινώσει τα οικονομικά της αποτελέσματα εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας. Σύμφωνα με σχετική της ανακοίνωση, η διοίκηση προσδοκά ότι θα είναι σε θέση να προβεί, με ασφάλεια, στη δημοσίευση των οικονομικών της καταστάσεων έως τις 20 Απριλίου, όταν και εκτιμάται ότι θα έχει ολοκληρωθεί ένα μέρος των διαπραγματεύσεων που γίνονται αυτήν την περίοδο με τις πιστώτριες τράπεζες. Ως γνωστόν, η Μπ. Βωβός βρίσκεται σε διαδικασίες αναχρηματοδότησης και αναδιάρθρωσης των υποχρεώσεών της, με την τελική συμφωνία να καθυστερεί. Η διοίκηση επικαλείται λόγους όπως η γενικότερη μέχρι πρότινος οικονομική αβεβαιότητα και η καθυστέρηση που παρατηρείται στην υλοποίηση της νομοθετικής ρύθμισης για τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών στο εμπορικό κέντρο της εταιρείας στον Βοτανικό.