



Κινήσεις προς δύο κατευθύνσεις επιχειρούν οι Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) με σκοπό να εκμεταλλευθούν το νέο και ευνοϊκότερο σχέδιο για τον κλάδο. Η πρώτη κατεύθυνση είναι η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου των ΑΕΕΑΠ μέσα από την απορρόφηση ακινήτων. Συγκεκριμένα, οι ΑΕΕΑΠ προχωρούν σε αύξηση κεφαλαίου με εισφορά σε είδος, όπου οι ιδιοκτήτες εισφέρουν τα ακίνητά τους και έναντι αυτών λαμβάνουν νέες μετοχές των εισηγμένων. Η αρχή έγινε ήδη από τη MIG Real Estate, η οποία πρόσφατα ενέκρινε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, αποκτώντας δύο ακίνητα σε κεντρικό σημείο της Αθήνας (επί της Βασιλίσσης Σοφίας). Ανάλογες κινήσεις σχεδιάζει και η Trastor. Ενδεικτικά είναι όσα σημείωσε ο αντιπρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος της εταιρείας Σωτήρης Θεοδωρίδης κατά τη χθεσινή τακτική γενική συνέλευση της εισηγμένης: «Η Trastor βρίσκεται σε διαδικασία εύρεσης καλών ακινήτων, τα οποία θα εισφέρουν στην εισηγμένη μέσα από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου. Οι δύο μεγαλύτεροι μέτοχοι της εταιρείας (Pasal Development, Τράπεζα Πειραιώς) επιθυμούν να μεγαλώσει η εταιρεία, έστω και αν αυτό συνεπάγεται τη μείωση των ποσοστών τους στο μετοχικό κεφάλαιο». Κλειδί για την προσέλκυση νέων ακινήτων είναι το ευνοϊκότερο φορολογικό σύστημα που επικρατεί στον κλάδο των ΑΕΕΑΠ, ενώ οι ΑΕΕΑΠ μέσα από την προσέλκυση νέων ακινήτων: α) Διευρύνουν το χαρτοφυλάκιό τους επιτυγχάνοντας μεγαλύτερη διαφοροποίηση, άρα και μείωση του κινδύνου, β) Εκμεταλλεύονται οικονομίες κλίμακας, μειώνοντας τις λειτουργικές δαπάνες ως ποσοστό του κύκλου εργασιών, γ) Ενισχύουν το χαρτοφυλάκιό τους σε μια περίοδο χαμηλών αποτιμήσεων. Μια δεύτερη αναπτυξιακή κατεύθυνση για τις ΑΕΕΑΠ είναι η συμμετοχή στο πρόγραμμα του Δημοσίου για sale and lease back κρατικών ακινήτων. Για το σχετικό ζήτημα, φαίνεται να έχουν επιδείξει αρχικό ενδιαφέρον -μεταξύ άλλων- τόσο η Eurobank Properties, όσο και η Πανγαία ΑΕΕΑΠ (θυγατρική της Εθνικής Τράπεζας). Κίνητρο για τη διεκδίκηση των συγκεκριμένων ακινήτων είναι το εξασφαλισμένο ενοίκιο για σειρά ετών από το ελληνικό δημόσιο, άρα θεωρητικά ένα περιθώριο κέρδους με πολύ χαμηλό κίνδυνο. Μάλιστα, δεν αποκλείεται το ενδεχόμενο εταιρείες να θελήσουν να μετατραπούν στη συνέχεια σε ΑΕΕΑΠ, προκειμένου να έχουν και αυτές ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς. Βέβαια, σημείο κλειδί για τέτοιες κινήσεις είναι η ύπαρξη χρηματοδότησης, με τη Eurobank Properties να διαθέτει σημαντικότερο ύψος διαθεσίμων στο ταμείο της.