



Μπορεί οι μικροϊδιοκτήτες να υποφέρουν αλλά οι μεγάλες εταιρίες ακινήτων έχουν αρχίσει ήδη να κερδίζουν απο τις ευκαιρίες της κρίσης. Η REDS, θυγατρική του ομίλου «Ελλάκτωρ», σημείωσε βελτίωση των οικονομικών της μεγεθών, ως αποτέλεσμα της βελτιωμένης πορείας του εμπορικού πάρκου Smart Park. Συγκεκριμένα, ο κύκλος εργασιών της εισηγμένης, ο οποίος προέρχεται εξ ολοκλήρου από τη μίσθωση του Smart Park, εμφάνισε άνοδο της τάξεως του 16% και ανήλθε σε 4,1 εκατ. ευρώ, έναντι 3,6 εκατ. ευρώ κατά την αντίστοιχη περυσινή περίοδο. Ο κύκλος εργασιών των καταστημάτων του Πάρκου ενισχύθηκε κατά 19% και η επισκεψιμότητά του παρουσίασε αύξηση κατά 14% κατά την ίδια χρονική περίοδο σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2013. Το ποσοστό κάλυψης των επιφανειών εμπορικής μίσθωσης ανέρχεται πλέον σε 100% περίπου. Ως εκ τούτου, η REDS περιόρισε τις ζημίες της (προ φόρων) σε 900.000 ευρώ, έναντι ζημιών 1,4 εκατ. ευρώ κατά το περυσινό διάστημα.

Ζημιογόνος παρέμεινε και η Pasal Development, η οποία έχει αιτηθεί την εισαγωγή της στις διατάξεις του άρθρου 99. Ωστόσο, οι ζημίες μετά από φόρους υποχώρησαν σε 3,42 εκατ. ευρώ, έναντι ζημιών 4,75 εκατ. ευρώ κατά το περυσινό εννεάμηνο. Η εισηγμένη ανέφερε ότι κατά το φετινό εννεάμηνο περιλαμβάνεται και ζημία ύψους 625.000 ευρώ από την πώληση επενδυτικών ακινήτων αξίας 10,6 εκατ. ευρώ, τα οποία μεταβιβάστηκαν τον προηγούμενο Απρίλιο αντί ποσού 10 εκατ. ευρώ, προκειμένου να αποπληρωθεί τραπεζικός δανεισμός. Τα λειτουργικά έσοδα της εταιρείας από ενοίκια και παροχή υπηρεσιών μειώθηκαν σε 3,2 εκατ. ευρώ, έναντι 3,8 εκατ. ευρώ κατά το περυσινό εννεάμηνο. Πάντως, η εταιρεία, η οποία διαχειρίζεται το εμπορικό κέντρο Athens Heart επί της οδού Πειραιώς, εμφανίζει καθαρό δανεισμό (δάνεια μείον ταμειακά διαθέσιμα) ύψους 139,3 εκατ. ευρώ, τη στιγμή που η αξία του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της υπολογίζεται σε 140,3 εκατ. ευρώ, ενώ των συμμετοχών της (κυρίως το ποσοστό που διαθέτει στην εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία Trastor) σε 28,79 εκατ. ευρώ.

Οι ΑΕΕΑΠ έχουν αρχίσει ήδη να ανακάμπτουν, τόσο λόγω της προσθήκης νέων ακινήτων στο χαρτοφυλάκιό τους όσο και λόγω της ανάσχεσης της πτώσης των αξιών των ακινήτων τους. Έτσι, η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ εμφάνισε κατακόρυφη αύξηση των καθαρών κερδών

Οι μεγάλοι του real estate κερδίζουν απο την κρίση

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator

Δευτέρα, 08 Δεκέμβριος 2014 12:59 - Τελευταία Ενημέρωση Δευτέρα, 08 Δεκέμβριος 2014 11:17

της μετά από φόρους, τα οποία ανήλθαν σε 169 εκατ. ευρώ, έναντι ζημιών 45,9 εκατ. ευρώ κατά το αντίστοιχο περυσινό διάστημα. Ο βασικότερος λόγος για τη βελτίωση αυτή ήταν η εγγραφή κερδών ύψους 108 εκατ. ευρώ από την αναπροσαρμογή των αξιών του χαρτοφυλακίου ακινήτων της εταιρείας στην εύλογη αξία. Είναι χαρακτηριστικό ότι το αντίστοιχο εννεάμηνο του προηγούμενου έτους, η εταιρεία είχε καταγράψει ζημίες ύψους 103,6 εκατ. ευρώ. Πέραν της σταθεροποίησης και βελτίωσης των τιμών των επαγγελματικών ακινήτων γενικότερα, η εταιρεία επωφελήθηκε και από την αύξηση του μεγέθους του χαρτοφυλακίου της κατά το τρέχον έτος. Ως εκ τούτου, τα έσοδα από ενοίκια εμφάνισαν άνοδο της τάξεως του 12,7% και ανήλθαν σε 66,4 εκατ. ευρώ σε επίπεδο ομίλου, έναντι 58,92 εκατ. ευρώ κατά το εννεάμηνο του προηγούμενου έτους. Ανάλογη εικόνα καταγράφουν και τα έσοδα από ενοίκια κατά το τρίτο τρίμηνο, καθώς ανήλθαν σε 24,36 εκατ. ευρώ, έναντι 20 εκατ. ευρώ το αντίστοιχο περυσινό τρίμηνο, αυξημένα κατά 21,8%. Αξίζει να σημειωθεί ότι κατά το φετινό εννεάμηνο, η Εθνική Πανγαία έχει προχωρήσει σε συνολικές επενδύσεις ύψους 245 εκατ. ευρώ για την ενίσχυση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της. Μεταξύ αυτών περιλαμβάνεται και η πρόσφατη κίνηση για την απόκτηση της MIG Real Estate, της ΑΕΕΑΠ του ομίλου της MIG, η οποία διαθέτει ένα χαρτοφυλάκιο 26 ακινήτων μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 29.062 τ.μ. και αξίας 54 εκατ. ευρώ. Πλέον, η Εθνική Πανγαία ελέγχει ένα χαρτοφυλάκιο συνολικής αξίας 1,356 δισ. ευρώ, έναντι 930,8 εκατ. ευρώ που διέθετε στο τέλος του 2013. Α

Θετική ήταν και η πορεία της Grivalia Properties (πρώην Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ), καθώς τα καθαρά κέρδη της ανήλθαν σε 36 εκατ. ευρώ, έναντι ζημιών 2 εκατ. ευρώ. Βασικός λόγος για την εξέλιξη αυτή ήταν η άνοδος κατά 32% των εσόδων από μισθώματα, τα οποία διαμορφώθηκαν φέτος σε 36,7 εκατ. ευρώ, έναντι 27,8 εκατ. ευρώ το αντίστοιχο περυσινό διάστημα. Σημαντικό ρόλο διαδραμάτισε και η ανάσχεση της εγγραφής λογιστικών ζημιών από την αναπροσαρμογή των ακινήτων της εταιρείας στην εύλογη αξία. Σημειωτέον ότι τα διαθέσιμα της εταιρείας ανέρχονται σήμερα σε 170 εκατ. ευρώ, ενώ ο δανεισμός έχει περιοριστεί σε 65 εκατ. ευρώ, έναντι 125 εκατ. ευρώ στο τέλος του προηγούμενου έτους, κυρίως λόγω της πλήρους αποπληρωμής υφιστάμενου ομολογιακού δανείου ύψους 56 εκατ. ευρώ της θυγατρικής Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. Σημειωτέον ότι η διοίκηση της εταιρείας σχεδιάζει νέες επενδύσεις της τάξεως των 500 εκατ. ευρώ για την απόκτηση νέων ακινήτων στην Ελλάδα κατά τη διάρκεια των προσεχών τριών ετών, με απώτερο στόχο τη δημιουργία ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων συνολικής αξίας της τάξεως του 1,3 δισ. ευρώ (από 726 εκατ. ευρώ σήμερα).