



Στο στόχαστρο ΑΕΕΑΠ και ξένων funds ακίνητα αξίας 40 εκατ.

Οι πρώτες πωλήσεις της Bain Capital από πακέτο κόκκινων ενυπόθηκων δανείων

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Τα πρώτα ακίνητα που περιλαμβάνονταν ως εγγυήσεις στα καρτοφυλάκια δανείων που αγοράστηκαν το 2018 από επενδυτές βρίσκονται ήδη προς πώληση στην εγχώρια αγορά. Σύμφωνα με καλά πληροφορημένες πηγές, η Bain Capital έχει ήδη προχωρήσει σε συνεργασίες με εξειδικευμένες εταιρείες συμβούλων ακινήτων, προκειμένου να διατεθούν στην αγορά ακίνητα συνολικής αξίας της τάξεως των 40 εκατ. ευρώ. Οι πρώτες προσφορές μάλιστα πρόκειται να κατατεθούν μέχρι αύριο, ενώ όλη η διαδικασία αναμένεται να «τρέξει» σταδιακά έως το τέλος Ιουλίου.

Πρόκειται για ακίνητα που περιλαμβάνονταν στο καρτοφυλάκιο Αμοεβα, το οποίο περιείχε κόκκινα δάνεια με εξασφαλίσεις σε ακίνητα. Το εν λόγω καρτοφυλάκιο αποκλήθηκε πέρυσι από την Bain Capital έναντι ποσού 432 εκατ. ευρώ. Μετά μια μακρά διαδικασία προετοιμασίας, εντέλει, τα πρώτα ακίνητα, κυρίως κτίρια (γραφεία, καταστήματα, αποθήκες) και οικοπέδα, έχουν πλέον ανατεθεί προς πώληση, με το σχετικό εγχείρημα να έχει αναληφθεί από τις εταιρείες **Proprius** (Cushman), Savills Hellas και Δανός & Συνεργάτες/BNP Paribas Real Estate. Πρόκειται για καταξιωμένες εταιρείες της ελληνικής αγοράς συμβούλων ακινήτων, όλες με συνεργασίες με ξένους φίλους του ίδιου αντικειμένου.

Αυτό που αξίζει να σημειωθεί επίσης είναι ότι οι ενδιαφερόμενοι δεν έχουν τη δυνατότητα να αγοράσουν κάποιο πακέτο ακινήτων, καθώς δεν έχει γίνει ομαδοποίησή τους. Εν ολίγοις, το κάθε ακίνητο πωλείται μεμονωμένα, κάτι που σημαίνει ότι, σε μεγάλο βαθμό, τα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία συγκεντρώνουν αρκετά ποιοτικά χαρακτηριστικά (π.χ. είτε ως κτίριο αυτό καθαυτό είτε ως τοποθεσία όπου αυτό



Επειτα από μακρά διαδικασία προετοιμασίας, οι πωλήσεις έχουν ανατεθεί στις εταιρείες Proprius (Cushman), Savills Hellas και Δανός & Συνεργάτες/BNP Paribas Real Estate.

Τα ακίνητα περιλαμβάνονταν στο καρτοφυλάκιο Αμοεβα - Αύριο η κατάθεση αρχικών προσφορών.

βρίσκεται). Όπως σημειώνουν στελέχη του κλάδου, το επενδυτικό ενδιαφέρον για τα πωλούμενα ακίνητα είναι σημαντικό και προέρχεται τόσο από εταιρείες του κλάδου των ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία) όσο και από επενδυτικά funds.

Εκτός από τα παραπάνω ακίνητα, το επόμενο διάστημα αναμένεται να διατεθούν σταδιακά και άλλα ακίνητα, καθώς έχουν προχωρήσει οι διαδικασίες για την πώληση τουλάχιστον πέντε μεγάλων καρτοφυλακίων, άνω

των 2.000 ακινήτων, απευθείας από τις τράπεζες. Ειδικότερα, η κάθε τράπεζα αναμένεται να αναθέσει είτε σε εξωτερικούς συνεργάτες είτε σε εσωτερικές υπηρεσίες π.χ. πακέτα αποτελούμενα από 200, 300 ή 500 ακίνητα τη φορά. Στη συνέχεια, οι εταιρείες που θα κληθούν να διαχειριστούν την πώληση των πακέτων αυτών προχωρούν σε επιμέρους ομαδοποιήσεις, π.χ. ανάλογα με την αξία ή με τα χαρακτηριστικά. Έτσι, ακίνητα αξίας άνω των 3-4 εκατ. ευρώ θα πωληθούν με τη διαδικασία του ανοικτού πλειοδοτικού διαγωνισμού. Αλλά ακίνητα, που δεν είναι εύκολο να συνενωθούν με άλλα, θα διατίθενται μεμονωμένα, μέσω ανάθεσης σε μεσικά και δικηγорικά γραφεία, ενώ κάποια θα πωλούνται με βάση τον χαρακτήρα τους, π.χ. διαμερίσματα κατάλληλα για εκμετάλλευση μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων σε διάφορα σημεία της χώρας.

Όπως σημειώνουν άνθρωποι που παρακολουθούν στενά τη σχετική διαδικασία, είναι προφανές ότι επιχειρείται η επιτάχυνση του ρυθμού πώλησης, δεδομένης και της ταχύτητας με την οποία εισρέουν πλέον ακίνητα στους ισολογισμούς των τραπεζών, απόρροια του μεγάλου ποσοστού ανακτηθέντων ακινήτων μέσω της διαδικασίας των πλειστηριασμών.

Είναι χαρακτηριστικό ότι, σε ποσοστό που ξεπερνάει το 80%, τα ακίνητα που πωλούνται μέσω πλειστηριασμού, εντέλει, καταλήγουν στα χέρια της τράπεζας. Αφού ρυθμιστούν οι απαιτούμενες πολεοδομικές και νομικές εκκρεμότητες, μια πολυδάπανη και χρονοβόρος διαδικασία, σταδιακά αυτά τα ακίνητα ομαδοποιούνται με βάση τα επιμέρους χαρακτηριστικά τους και άλλες παραμέτρους, και πλέον οδεύουν προς πώληση στην αγορά.