

• **Aktor.** Ακυρώθηκε μετά σχεδόν ένα χρόνο η επιχειρούμενη εξαγορά χαρτοφυλακίου 39 ακινήτων της Prodea Investments ΑΕΕΑΠ από τον όμιλο Aktor. Ο τελευταίος εκτίμησε ότι η εξαγορά θα είχε τον κίνδυνο σημαντικής επιβάρυνσης του ισολογισμού του από υψηλό δανεισμό, ενώ οι προσδοκώμενες αποδόσεις κρίθηκαν χαμηλές. Σελ. 25

Αναδίπλωση Aktor για την αγορά 39 ακινήτων 580 εκατ. από Prodea

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Ακυρώθηκε μετά σχεδόν ένα χρόνο η επιχειρούμενη εξαγορά ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων της Prodea Investments ΑΕΕΑΠ από τον όμιλο Aktor. Η ματαιώση της αρχικής συμφωνίας που είχε υπογραφεί τον περασμένο Οκτώβριο επιβλήθηκε από την πραγματικότητα του υψηλού δανεισμού και των χαμηλών προσδοκώμενων αποδόσεων, με αποτέλεσμα τελικά η διοίκηση του ομίλου Aktor να προτιμήσει να στραφεί σε άλλες επιλογές για την ενίσχυση του τομέα των ακινήτων, που θα παραμείνει ένας από τους πέντε πυλώνες της νέας δομής του ομίλου.

Αντιστοίχως, για την Prodea η εξέλιξη αυτή δεν αλλάζει κάτι ουσιαστικό στη λειτουργία ή στον επιχειρηματικό σχεδιασμό της, καθώς η πώληση των ακινήτων αυτών δεν ήταν απαραίτητη για να χρηματοδοτηθεί το εν εξελίξει επενδυτικό της πρόγραμμα. Παράλληλα, σύμφωνα με πληροφορίες, η εταιρεία αναμένεται να λάβει αποζημίωση για την ακύρωση του προσυμφώνου ποσό 15 εκατ. ευρώ, κάτι που απορρέει από τη συμφωνία-πλαίσιο που είχαν υπογράψει οι δύο πλευρές.

Υπενθυμίζεται ότι, με βάση όσα είχαν συμφωνηθεί, ο όμιλος Aktor θα εξαγόραζε 39 ακίνητα (αντί των 56 που ήταν η αρχική συμφωνία) συνολι-

κής αξίας 580 εκατ. ευρώ. Οι δύο πλευρές είχαν αναπροσαρμόσει το μείγμα των ακινήτων καθ' όλη τη διάρκεια των προηγούμενων μηνών, μειώνοντας τον αριθμό των ακινήτων, αλλά διατηρώντας την ίδια αξία, καθώς είχαν προτιμηθεί μεγαλύτερα και ποιοτικότερα ακίνητα. Ωστόσο, η πολυπλοκότητα

Ακυρώθηκε η επιχειρούμενη εξαγορά λόγω υψηλού δανεισμού και χαμηλών προσδοκώμενων αποδόσεων.

της συναλλαγής είχε προκαλέσει καθυστερήσεις, με τις δύο πλευρές να θέτουν την 25η Σεπτεμβρίου ως νέα καταληκτική ημερομηνία για την ολοκλήρωσή της, χωρίς, όπως φάνηκε, να καταστεί εφικτό να τηρηθεί, καθώς επήλθε η ακύρωσή της.

Σύμφωνα με πηγές της Aktor, αυτό συνέβη για τρεις κυρίως λόγους. Κατ' αρχάς, η εξαγορά αυτή θα είχε τον κίνδυνο σημαντικής επιβάρυνσης του ισολογισμού του ομίλου από υψηλό δανεισμό, που θα ενείκε μάλιστα το ρίσκο μιας πιθανής αύξησης των επιτοκίων, λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων.

Ο δεύτερος λόγος είναι ότι η επικείμενη εξαγορά της «Ακτωρ



Σύμφωνα με πληροφορίες, η Prodea Investments ΑΕΕΑΠ αναμένεται να λάβει αποζημίωση για την ακύρωση του προσυμφώνου ποσό 15 εκατ. ευρώ, κάτι που απορρέει από τη συμφωνία-πλαίσιο που είχαν υπογράψει οι δύο πλευρές.

Παραχωρήσεις» θα προσφέρει (με πολύ χαμηλότερο νέο δανεισμό) στον όμιλο τα ίδια λειτουργικά κέρδη που θα εξασφάλιζε από τα ακίνητα της Prodea, με αποτέλεσμα να διατηρείται εντός τροχιάς το επιχειρηματικό πλάνο του ομίλου.

Ο τρίτος λόγος για τον οποίο προτιμήθηκε εντέλει η ματαιώση της συμφωνίας είναι ότι παρά το γεγονός ότι το συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο της Prodea αφορούσε σύγχρονα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών με αντιστοίχως υψηλού επιπέδου μισθωτές, οι προσδοκώμενες υπεραξίες από την πιθανή πώληση των ακινήτων δεν θα ήταν ιδιαίτερα μεγάλες στο άμεσο μέλλον.

Ετσι, η διοίκηση του ομίλου πήρε την απόφαση να ματαιώσει τη συμφωνία, καθώς, όπως τονίζεται χαρακτηριστικά, «αυτή περιλάμβανε μια εξαιρετικά σύνθετη χρηματοοικονομική δομή με ακριβό δανεισμό, που υπόκειτο μάλιστα σε επισφαλή αύξηση υφεσιακών επιτοκίων, η οποία στην καλύτερη περίπτωση θα απέδιδε τα αναμενόμενα κέρδη όχι νωρίτερα από μία πενταετία, και να την αντικαταστήσει με την εξαγορά της «Ακτωρ Παραχωρήσεις», η οποία μάλιστα θα προσφέρει στον όμιλο σημαντικές ταμειακές ροές και θα απαιτήσει σημαντικά μικρότερη έκθεση σε ουσιαστικό φθινότερο δανεισμό».