

Pasal: Η δικαστική απόφαση κρίνει και το μέλλον του Athens Heart

23/Μαΐ/2019 07:49

Του **Δημήτρη Δελεβέγκου**

Ιδιαίτερα στενά περιθώρια κινήσεων διαθέτει η Pasal Development, ωστόσο να εκδοθεί η απόφαση του Πρωτοδικείου Αθηνών σχετικά με την αίτηση επικύρωσης της συμφωνίας εξυγίανσης.

Πριν από περίπου ένα χρόνο, η εισηγμένη εταιρεία ανάπτυξης ακινήτων κατέθεσε στο Πρωτοδικείο Αθηνών αίτηση επικύρωσης συμφωνίας εξυγίανσης με τις πιστώτριες τράπεζες Alpha και Εθνική, η οποία συζητήθηκε τον Μάιο του 2018. Η απόφαση, όμως, δεν έχει ακόμη εκδοθεί και ως εκ τούτου η Pasal Development δεν είναι σε θέση να προχωρήσει σε σειρά διαρθρωτικών κινήσεων.

Η πιο βασική από αυτές περιλαμβάνει την πώληση του εμπορικού κέντρου Athens Heart στην οδό Πειραιώς 180 στον Ταύρο, το οποίο αναμένεται να καταλήξει στο χαρτοφυλάκιο της αμερικανικής επενδυτικής εταιρείας Hines. Η τελευταία ύστερα από διαπραγματεύσεις με την Εθνική Τράπεζα και την εταιρεία ειδικού σκοπού Dogeco που διαχειρίζεται το Athens Heart, έχει καταλήξει σε συμφωνία για την απόκτηση του εμπορικού κέντρου.

Ωστόσο, για να λάβει χώρα η συμφωνία θα πρέπει να εγκριθεί η υπαγωγή της εταιρείας σε καθεστώς εξυγίανσης, με τη συμφωνία να περιλαμβάνει την πλήρη αλλαγή του υφιστάμενου μίγματος χρήσεων με στόχο να αυξηθούν οι πωλήσεις και κατά συνέπεια το IRR και οι λοιποί δείκτες απόδοσης του mall. Δεν αποκλείεται, στο πλαίσιο της συμφωνίας, να υπάρξει και κούρεμα του δανεισμού της τάξης των 60 εκατ. ευρώ που βαρύνει το Athens Heart.

Υπενθυμίζεται ότι το 2010 η Εθνική Τράπεζα εξέδωσε προς την Dogeco ομολογιακό δάνειο, ύψους 55 εκατ. ευρώ, με το σύνολο των δανείων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων) να ανέρχεται στις 31 Δεκεμβρίου 2016 σε 57,5 εκατ. ευρώ, σύμφωνα με την οικονομική έκθεση της εταιρείας.

Ωστόσο, η αδυναμία αποπληρωμής του δανείου οδήγησε στην εγγραφή προσημείωσης του Athens Heart, που διαθέτει 20.000 τ.μ. εκμισθώσιμων χώρων, για το οποίο αντικείμενο των συζητήσεων είναι η είσοδος της Hines ως στρατηγικού επενδυτή.

Όσον αφορά τα υπόλοιπα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της εταιρείας (σε Βοτανικό, Ελευσίνα,

Λαύριο και Δυτική Θεσσαλονίκη), που αποτιμώνται προς 35 εκατ. ευρώ, η Pasal Development επιδιώκει την αξιοποίησή τους μέσω της εισόδου στρατηγικού εταίρου.

Η συμφωνία εξυγίανσης

Η συμφωνία εξυγίανσης περιλαμβάνει:

- την αποπληρωμή δανείων της Alpha Bank της τάξης των 46,3 εκατ. ευρώ , μέσω πώλησης ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος 23,2 εκατ. ευρώ με αντίστοιχη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων. Το υπόλοιπο ποσό των δανείων θα διαγραφεί ενώ θα αρθούν και όλες οι υφιστάμενες εγγυήσεις έναντι του συνολικού οφειλόμενου ποσού.

- την πληρωμή δανείου της Eurobank περίπου 14 εκατ. ευρώ μέσω της πώλησης ακινήτου στην Χαλκίδα, που είναι ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ARVEN έναντι 1,35 εκατ. ευρώ με αντίστοιχη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων. Το υπόλοιπο ποσό των δανείων θα διαγραφεί ενώ θα αρθούν και όλες οι υφιστάμενες εγγυήσεις.

- την αποπληρωμή δανείου της ETE της τάξης των 778 χιλ. ευρώ μέσω της πώλησης 2 οικοπέδων έναντι 960 χιλ. ευρώ. Το ποσό που προκύπτει πέραν της υφιστάμενης δανειακής υποχρέωσης θα χρησιμοποιηθεί και για την αποπληρωμή προς την Εθνική Leasing. Με την αποπληρωμή του δανείου θα αρθούν και οι υφιστάμενες εγγυήσεις προς την θυγατρική DORECO -διαχειρίζεται το εμπορικό κέντρο Athens Heart- ύψους 55 εκατ. ευρώ

- προς την πιστώτρια Trastor ΑΕΕΑΠ προβλέπεται αποπληρωμή 255 χιλ. ευρώ σε 5 ετήσιες δόσεις με επιτόκιο 1% και διαγραφή του υπολοίπου της οφειλής ύψους 5 εκατ.

- προς την Εθνική Leasing θα επιστραφεί το ακίνητο στο Μοσχάτο για το οποίο υπάρχει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, θα αποπληρωθεί ποσό 180 χιλ. ευρώ και θα γίνει διαγραφή υπολοίπου της σύμβασης leasing.

- Οι υποχρεώσεις προς το Δημόσιο, Ασφαλιστικούς οργανισμούς και εργαζόμενους ύψους 189 χιλ. ευρώ και λοιπούς πιστωτές ύψους 353 χιλ. ευρώ θα αποπληρωθούν πλήρως.

dimitris.delevegos@capital.gr

[Διαβάστε το άρθρο στο Capital.gr](#)