

Фондовете за земя се измъкнаха от примката на кризата

Всички АДСИЦ очакват подобряване на ситуацията през втората половина на годината

Чавдар Първанов | chavdar@dnenvik.bg

С тагнацията в строителството и на пазара на недвижимо имущество в България не даде никакви шансове за растеж на специализираните фондове за имоти и земеделски земи, чиито акции се наредиха сред най-слабо представящите се на борсата през изминалата година. Липсата на паричен ресурс в тях пък привлече инвеститорското внимание към начина, по който те се управляват, и донесе първите сериозни конфликти между акционери и управляващи мениджъри. Вложенията в книгата на най-търгуваните компании от този сектор, изменени през сектора индекс BGREIT, донесоха 1.46% печалба за изминалите 12 месеца на фона на 55% загуба за 2008 г. Също както през миналата година акциите на повечето АДСИЦ на борсата продължават да се търгуват далеч под номиналната и чистата стойност на активите си (едва наполовина към края на годината, измерено през BGREIT), ясен показател за песимистичното отношение на инвеститорите към този бизнес. „2009 г. беше годината на реорганизация в условията на безпрецедентна криза. Цените на акциите бяха притиснати не само заради повишения риск, но и заради множеството разпродажби от инвеститори, нуждаещи се от пари в брой“, описва условията, в които са работили фондовете през изминалите месеци, Маню Моравенов, изпълнителен директор на „Феърлей пропъртис“.



Прегизвикателствата пред дружествата ще е да съхранят нивата на арендните си приходи | Фотограф Анелия Николова

Факт е обаче, че фондовете за имоти бяха притиснати до стената от развихрилата се криза и само гъвкавостта на мениджърите им успя да ги преведе през бурята невредими. Отчетите за финансовите резултати през годината показаха, че дори компаниите с много добре диверсифицирани портфейли отчитаха или спадове на резултатите си, или незначително увеличение на продажбите си. Намалението на пазарните цени на имотите и на равнището на наемите, както и отрицателните преоценки на практика изядоха печалбите им. Картина изглеждаше далеч по-благоприятна при фондовете за земеделска земя, а приходите им продължиха да растат. „Запазиме относителна устойчивост на фона на падащия фондов пазар и на негативното развитие

на икономика. Земеделската земя е краен ресурс, който, добре управляван, дава добър постоянен доход на своите инвеститори“, коментира Стоян Малкочев, изпълнителен директор на „Еларг“. Прегизвикателството специално пред фондовете за земя ще е да съхранят нивата на арендните си приходи през 2010 г., от което ще зависят и почти изцяло резултатите им. На фона на случилото се през изминалата година експертите не са особени оптимисти за следващите 12 месеца. Нещо повече - фондовете за имоти и земи ще влязат в новата година с куп нерешени проблеми и предизвикателства - продължаваща криза на пазара на недвижими имоти; липсата на интерес към акциите от страна на масовите и институционалните миноритар-

ни инвеститори и почти пълна невъзможност за финансиране. „Положителното е, че компаниите посрещат новата година подготвени и по-силни“, коментира Маню Моравенов, визирайки понатрупания опит за справяне с бизнеса в условията на криза. Той обаче очаква секторът да излезе от кризата бавно, а сделките с имоти да се активизират едва през втората половина на годината. „Възможно е цените на акциите на АДСИЦ да започнат да се повишават още през първото полугодие на 2010 именно поради подобни очаквания“, заяви той. „Надяваме се участниците на капиталовия пазар да оценят стабилността на бизнеса, което да доведе до справедлива оценка на акциите на тези дружества“, каза Десислава Йорданова, изпълнителен директор на „Агро финанс“.

Мнения

Маню Моравенов, изпълнителен директор на „Феърлей пропъртис“

Прегизвикателствата през 2010 г. ще са същите както и през 2009 г. Въпреки че са налице индикации за достигане на дъното на цените на недвижимите имоти през 2010 г., моите очаквания са, че възстановяването ще бъде дълго. По-скоро очаквам стабилизация на цените и засилване на сделките на пазара на имоти през втората половина на новата година. Възможно е цените на акциите на АДСИЦ да започнат да се повишават още през първото полугодие на 2010 именно поради подобни очаквания.



Десислава Йорданова, изпълнителен директор на „Агро финанс“

Фондовете за земеделска земя останаха стабилни през текущата година въпреки по-трудните условия за осъществяване на дейност. Направихме няколко замени, чрез които постигнахме по-голяма концентрация в конкретни земища. Според нас това е и една от посоките за развиване на дейност между фондовете и другите големи собственици на земеделска земя през новата година, чрез която ще се подобряват характеристиките на техните портфейли и ще способства за намаляване на последиците от най-големия недостатък на българската земя - голямата ѝ разпокъсаност.



Стоян Малкочев, изпълнителен директор на „Еларг“

Едно от основните предизвикателства пред дружествата, които инвестират в земеделски земи, е да продължат процеса на комасация. По този начин стойността на земята се повишава многократно, тъй като тя се използва по-пълноценно и рационално, правят се инвестиции в пътна инфраструктура и напоителни системи. Искането на компаниите от сектора е тържавата да съдейства за този процес, тъй като той носи неоспорими ползи за всички.

