



ΕΘΝΙΚΗ
ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ

Κλάδος Ακινήτων και Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ)

25 Οκτωβρίου 2023



Θέμα	Σελίδα
Μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα	2
Αγορά ακινήτων στην Ελλάδα	3
Σύγκριση της Ελληνικής με την Ευρωπαϊκή Αγορά Ακινήτων	4
Εταιρείες Ακινήτων: Ελλάδα vs Ευρώπη	6
Τάσεις στην Ελληνική αγορά ακινήτων	7
Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) στην Ελλάδα	8
Εισηγμένες ΑΕΕΑΠ και απόδοση χρηματιστηριακών δεικτών	9
Πλεονεκτήματα ΑΕΕΑΠ	10
Ελληνικές ΑΕΕΑΠ: Βασικά Οικονομικά Στοιχεία	12
Παράρτημα	15

Μακροοικονομικό Περιβάλλον στην Ελλάδα

Ευνοϊκό Μακροοικονομικό Περιβάλλον

Πολιτική σταθερότητα

Το αποτέλεσμα των εκλογών του Ιουνίου 2023 έχει συμβάλει στην **ενίσχυση της πολιτικής σταθερότητας** στη χώρα με **θετικό αντίκτυπο στην οικονομική δραστηριότητα**, καθώς και προσδοκίες για ενίσχυση των επενδύσεων από Έλληνες και ξένους επενδυτές.

Ανάπτυξη

Το πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,5% το 2023 και 2,0% το 2024, ενώ ο πληθωρισμός το 2023 προβλέπεται στο 4,1% και στο 2,8% το 2024, με την ανεργία να υποχωρεί στο 9,5% το 2024 από 10,8% το 2023. Οι επενδύσεις ως % του ΑΕΠ εκτιμάται ότι θα αυξηθούν από 16% (μ.ο. 2018-2022) σε 22% την 5ετία 2023-2028 (εκτιμήσεις ΔΝΤ).

Δημόσιο χρέος

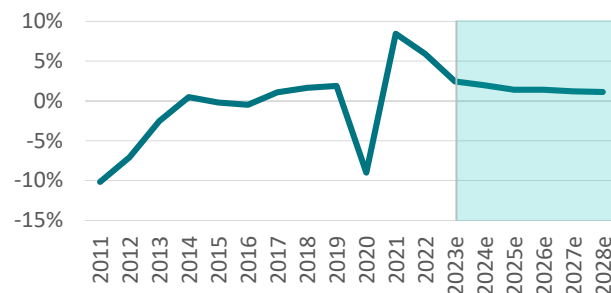
Το δημόσιο χρέος ως % του ΑΕΠ ακολουθεί μία πτωτική τροχιά από το 2020 και μετά, η οποία αναμένεται να συνεχιστεί καθώς η ελληνική οικονομία θα αναπτύσσεται με ταχύτερο ρυθμό (CAGR22/28e +1.6%) λόγω των μεταρρυθμίσεων και των εισροών κεφαλαίων από την ΕΕ (RRF), σε σύγκριση με τον ρυθμό αύξησης του χρέους (CAGR22/28e +0.7%) ως αποτέλεσμα της συνετής δημοσιονομικής πολιτικής.

Επενδυτική βαθμίδα

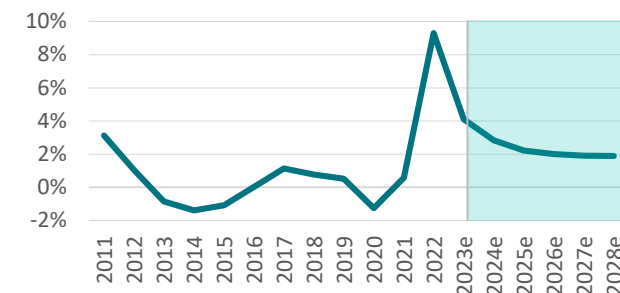
Σημαντική εξέλιξη για την ελληνική οικονομία έχει αποτελέσει η **απόκτηση της επενδυτική βαθμίδας** (BBB-/A3/Σταθερές Προοπτικές: S&P 20/10/23, BBB(low)/Σταθερές Προοπτικές: DBRS 08/09/23), ενισχύοντας έτσι την ελκυστικότητα της Ελλάδας ως επενδυτικό προορισμό.

Agency	Rating	Outlook	Last review	Status	Next review (2023)
Moody's	Ba1	Stable	Σεπ-23	Non-IG	-
Fitch	BB+	Stable	Ιουν-23	Non-IG	Δεκ-23
S&P	BBB-	Stable	Οκτ-23	IG	
R&I	BBB-	Stable	Ιουλ-23	IG	
DBRS	BBB (Low)	Stable	Σεπ-23	IG	
Scope	BBB-	Stable	Αυγ-23	IG	

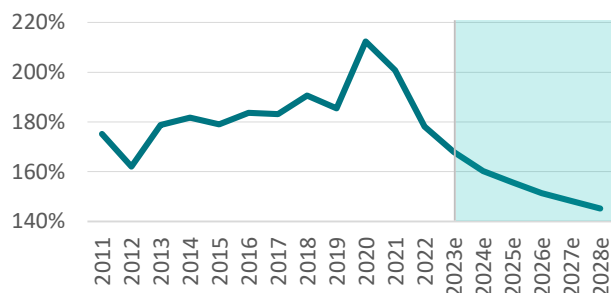
Ετήσια μεταβολή πραγματικού ΑΕΠ (%)



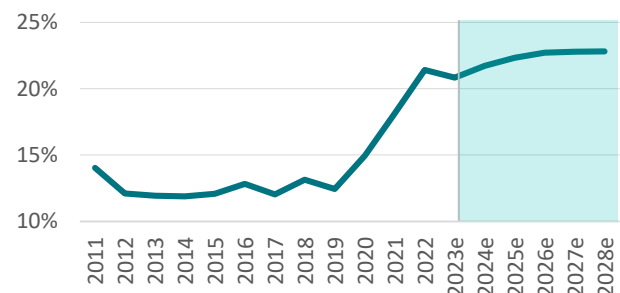
Ετήσια μεταβολή πληθωρισμού (Μ.Ο., %)



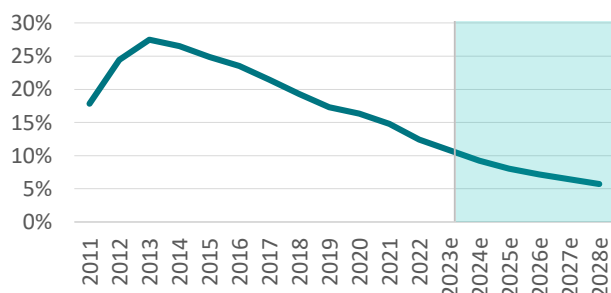
Δημόσιο Χρέος/ΑΕΠ (%)



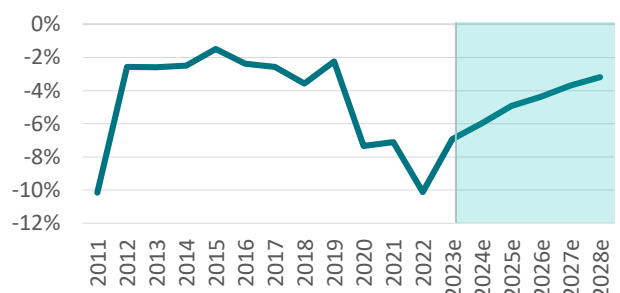
Επενδύσεις/ΑΕΠ (%)



Ποσοστό Ανεργίας (%)



Ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών/ΑΕΠ (%)



Χαρακτηριστικά Αγοράς Ακινήτων

Εισροές κεφαλαίων

Κατά το 1ο εξάμηνο του 2023 εισέρρευσαν από το εξωτερικό στη **Ελληνική αγορά ακινήτων EUR 1,1 δισ.** (+ 39,5% y/y), ενώ κατά το 2ο τρίμηνο ο ρυθμός αύξησης σημείωσε επιτάχυνση (+ 46,2% y/y), με τις επενδύσεις να ανέρχονται σε EUR 605,8 εκ.

Ισχυρό επενδυτικό ενδιαφέρον

Οι λόγοι για τη **διατήρηση και το 2023 του επενδυτικού ενδιαφέροντος** από το εξωτερικό είναι: α/ το έλλειμμα αποθέματος επαγγελματικών ακινήτων συμβατών με κριτήρια ESG και η ζήτηση αυτών από εταιρικούς μισθωτές, β/ η απήχηση των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, γ/ η ζήτηση για άδειες παραμονής μέσω του προγράμματος «χρυσή βίζα», αλλά και δ/ το γεγονός ότι τα ακίνητα στην Ελλάδα είναι αισθητά φθηνότερα σε σχέση με τα αντίστοιχα του εξωτερικού.

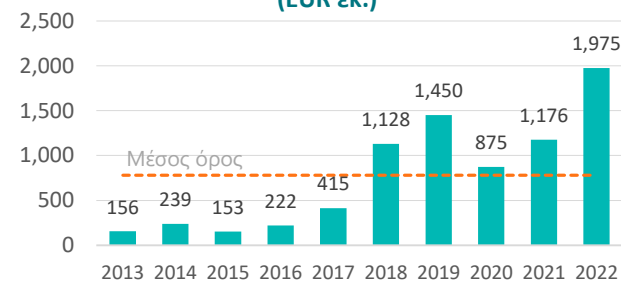
Αμυντική επένδυση

Τα **αμυντικά χαρακτηριστικά των ακινήτων** σε συνδυασμό με την αποστροφή των επενδυτών προς το ρίσκο λόγω της τρέχουσας αβεβαιότητας αλλά και η ζήτηση για ακίνητα υψηλής ποιότητας, ενισχύουν την ελκυστικότητά του κλάδου όχι μόνο ως μέσο δημιουργίας αξίας αλλά και ως επενδυτικό καταφύγιο.

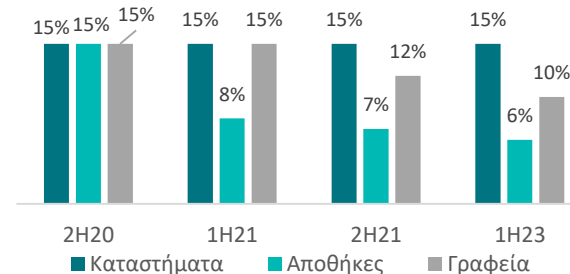
Βραχυπρόθεσμοι κίνδυνοι

Βραχυπρόθεσμοι **παράμετροι που πιθανόν να επηρεάσουν αρνητικά τον κλάδο:** η αύξηση στο ενεργειακό καθώς και το κατασκευαστικό κόστος, η γεωπολιτική αβεβαιότητα η οποία εκτιμάται ότι θα μπορούσε να καθυστερήσει ή και να οδηγήσει σε στάση αναμονής την επενδυτική δραστηριότητα, ο κύκλος πιο σφιχτής νομισματικής πολιτικής με την άνοδο των επιτοκίων που εφαρμόζουν οι κεντρικές τράπεζες.

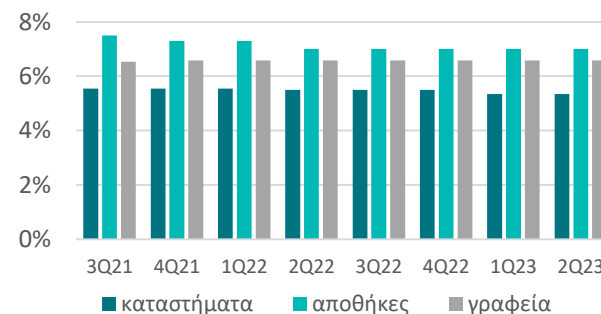
Άμεσες Ξένες Επενδύσεις: Κλάδος Ακινήτων (EUR εκ.)



Δείκτης Διαθεσιμότητας Ακινήτων



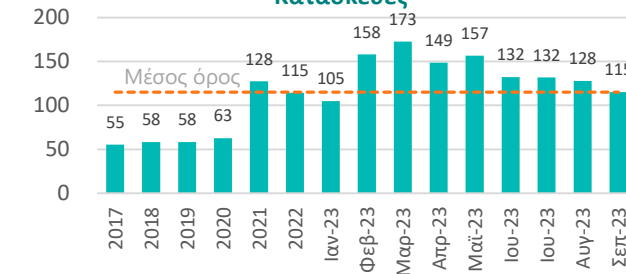
Εξέλιξη Αποδόσεων ακινήτων (Αθήνα)



Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα (οικοδομικές άδειες)



Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκίων στις Κατασκευές



Εξέλιξη Ενοικίων (Αθήνα, EUR/μήνα/τ.μ.)



Σύγκριση της Ελληνικής με την Ευρωπαϊκή Αγορά Ακινήτων



Χαρακτηριστικά Ευρωπαϊκής Αγοράς Ακινήτων

Υψηλότερες αποδόσεις στην Ελλάδα

Η Ελλάδα παρουσιάζει **υψηλά μισθώματα / m² / μήνα** και **υψηλότερες αποδόσεις** σε όλες τις κατηγορίες ακινήτων σε σχέση με τις αγορές της Ευρώπης (εκτός Μ. Βρετανίας).

Θετικές προοπτικές για την Ελληνική αγορά ακινήτων

Οι υψηλότερες αποδόσεις των Ελληνικών ακινήτων συγκριτικά με την Ευρωπαϊκή αγορά **προσελκύουν επενδυτικές ροές** στον κλάδο, ενώ μέσο-μακροπρόθεσμα η περαιτέρω βελτίωση του μακροοικονομικού προφίλ της χώρας σε συνδυασμό με την πολιτική σταθερότητα αναμένεται να ενισχύσουν περαιτέρω τις προοπτικές της Ελληνικής αγοράς ακινήτων και να οδηγήσουν σε τροχιά σύγκλισης τις αποδόσεις των Ελληνικών ακινήτων με τις αντίστοιχες των Ευρωπαϊκών (mean reversion).

Ακίνητα vs ΕΓΕΔ

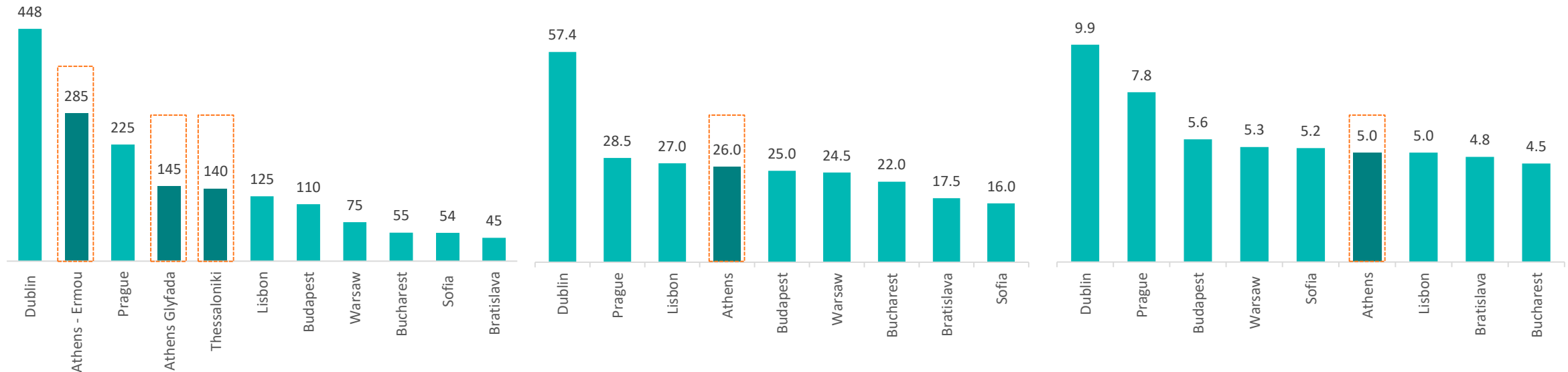
Καθώς τα επενδυτικά ακίνητα έχουν προκαθορισμένες ταμιακές ροές στη διάρκεια του επενδυτικού ορίζοντα, οπότε και αυξημένη ορατότητα, το προφίλ τους προσομοιάζει τα κρατικά ομόλογα. Το **spread** της απόδοσης των ελληνικών ακινήτων έναντι της απόδοσης του 10-ετούς ομολόγου Ελληνικού Δημοσίου **παραμένει αισθητά υψηλότερο συγκριτικά** με το αντίστοιχο spread στην Γαλλία, Γερμανία και Μ. Βρετανία. Συμπερασματικά, τα **Ελληνικά ακίνητα παρουσιάζουν premium απόδοσης σε σχέση με τα ευρωπαϊκά** χωρίς όμως την ανάληψη premium ρίσκου για τους λόγους που προαναφέραμε (πολιτική σταθερότητα, μακροοικονομική συνέπεια, τροχιά σύγκλισης με την ΕΕ κ.α.)

EUR / m² / μήνα

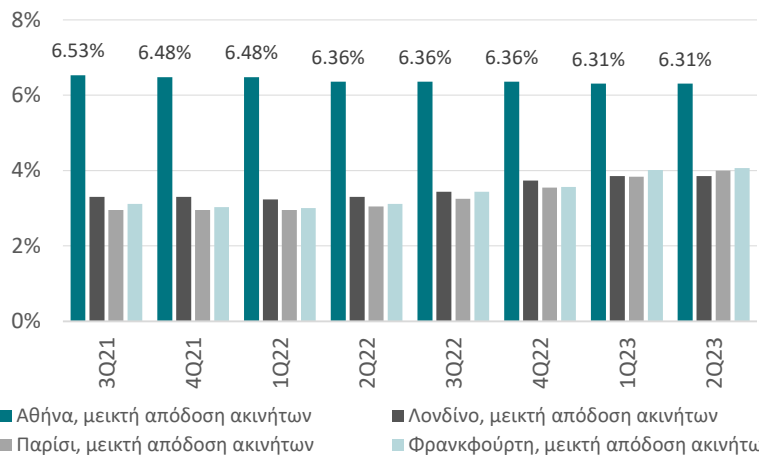
Καταστήματα

Γραφεία

Αποθήκες



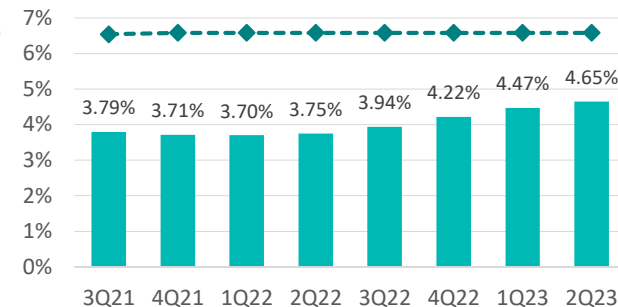
Η Αθήνα παρουσιάζει σημαντικά υψηλότερες αποδόσεις σε όλες τις κατηγορίες ακινήτων σε σχέση με τις αγορές της Ευρώπης



Η υπεραπόδοση των Ελληνικών ακινήτων (Αθήνα) κυμαίνεται από 132μβ μέχρι 227μβ έναντι των Ευρωπαϊκών, ενώ έναντι των πιο ώριμων Ευρωπαϊκών αγορών (Λονδίνο, Παρίσι, Φρανκφούρτη), η υπεραπόδοση κυμαίνεται από 224μβ μέχρι 246μβ.

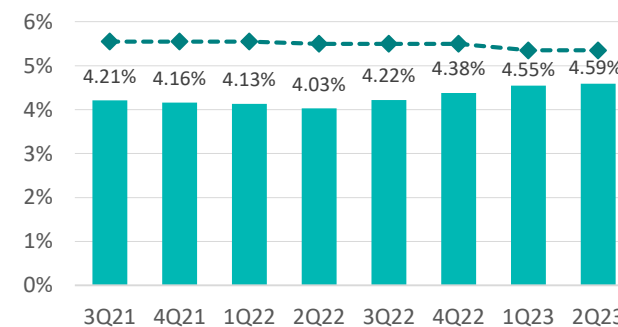
Αποδόσεις Γραφείων

Τα κτίρια γραφείων στην Αθήνα παρουσιάζουν συστηματικά σημαντικά υψηλότερες αποδόσεις (yields) σε σχέση με αντίστοιχα ακίνητα στην Ευρώπη. Επιπρόσθετα, παρατηρείται μία σταθερότητα στην απόδοση στην Αθήνα (εύρος: 6,54% - 6,58%) έναντι άλλων Ευρωπαϊκών αγορών.

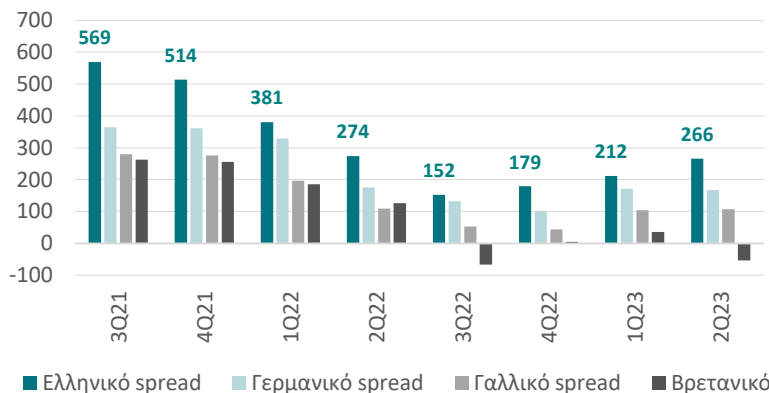


Αποδόσεις καταστημάτων

Στην Αθήνα παρατηρείται ένα στενό εύρος στη διακύμανση της απόδοσης (5,35% - 5,55%) των καταστημάτων που σε κάθε περίπτωση παρουσιάζει premium έναντι των αγορών Ευρώπη (εκτός MB) με εύρος 4,03% - 4,59%.



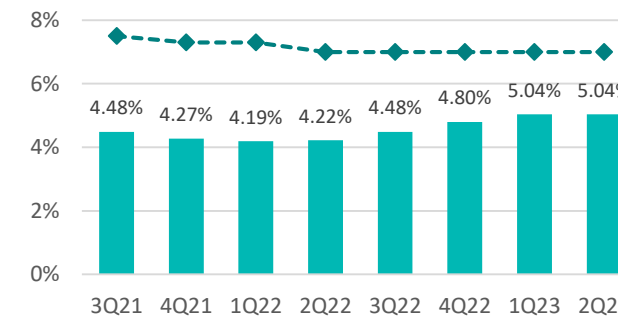
Το spread της απόδοσης των Ελληνικών ακινήτων* έναντι της απόδοσης του 10-ετούς ομολόγου ΕΔ παραμένει αισθητά υψηλότερο συγκριτικά με τα αντίστοιχα Ευρωπαϊκά



Το spread της απόδοσης των Ελληνικών ακινήτων* έναντι της απόδοσης του 10-ετούς ομολόγου ΕΔ παραμένει υψηλότερο συγκριτικά με το spread στην Γαλλία & Γερμανία. Στη Μ. Βρετανία το spread βρίσκεται σε αρνητικό έδαφος.

Αποδόσεις Αποθηκών

Στην Αθήνα το εύρος στη διακύμανση της απόδοσης είναι της τάξης του 7,00% - 7,50%, με τα ακίνητα στην Αθήνα να προσφέρουν καλύτερες αποδόσεις έναντι των αγορών της Ευρώπης (εκτός MB) όπου το εύρος διαμορφώνεται σε 4,19% - 5,04%.



Εταιρείες Ακινήτων: Ελλάδα vs Ευρώπη



Σε υψηλό discount οι εταιρείες ακινήτων στην Ευρώπη

Υψηλό discount

Οι εταιρείες ακινήτων στην Ευρώπη διαπραγματεύονται με discount της τάξης του 40% σε σχέση με την καθαρή αξία ενεργητικού (NAV) τους. Αυτό σε ένα βαθμό εξηγείται από τα υψηλά επιτόκια που εφαρμόζει η ΕΚΤ ως αποτέλεσμα του υψηλού πληθωρισμού, γεγονός που μειώνει τη διαφορά μεταξύ της μισθωτικής απόδοσης του χαρτοφυλακίου ακινήτων και του κόστους δανεισμού της εταιρείας ακινήτων.

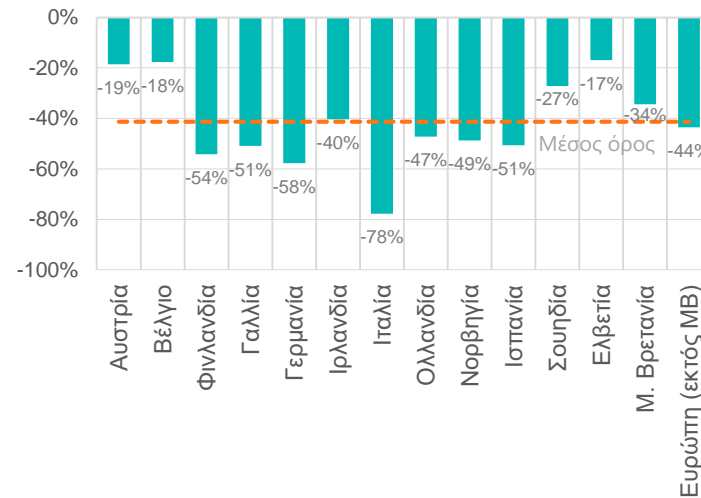
P/NAV

Το επίπεδο του δείκτη τιμή / καθαρή αξία ενεργητικού (NAV) των μετοχών των Ελληνικών ΑΕΕΑΠ, επηρεάζεται από τη σχετικά χαμηλή εμπορευσιμότητα των μετοχών των εν λόγω εταιρειών.

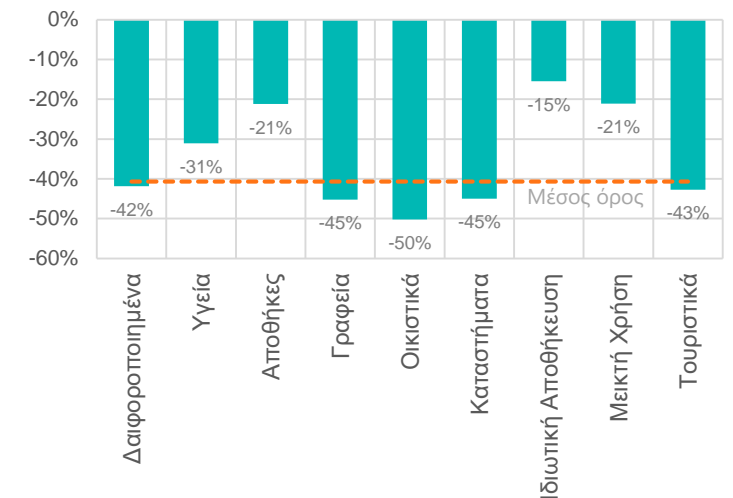
Ελλάδα vs Ευρώπη

Οι Ελληνικές ΑΕΕΑΠ δικαιολογείται να διαπραγματεύονται με χαμηλότερο discount σε σχέση με τις Ευρωπαϊκές, καθώς α/ εκτός από τη μεγαλύτερη διαφορά (spread) μεταξύ μισθωτικής απόδοσης και κόστους δανεισμού, β/ έχουν μεγαλύτερη διαφορά αποδόσεων σε σχέση με τα κρατικά ομόλογα και γ/ η Ελληνική αγορά ακινήτων υψηλών προδιαγραφών είναι συγκριτικά μικρή και συγκεντρωμένη σε λίγους μεγάλους παίκτες, οπότε λιγότερο ανοιχτή σε ανταγωνιστικές πιέσεις.

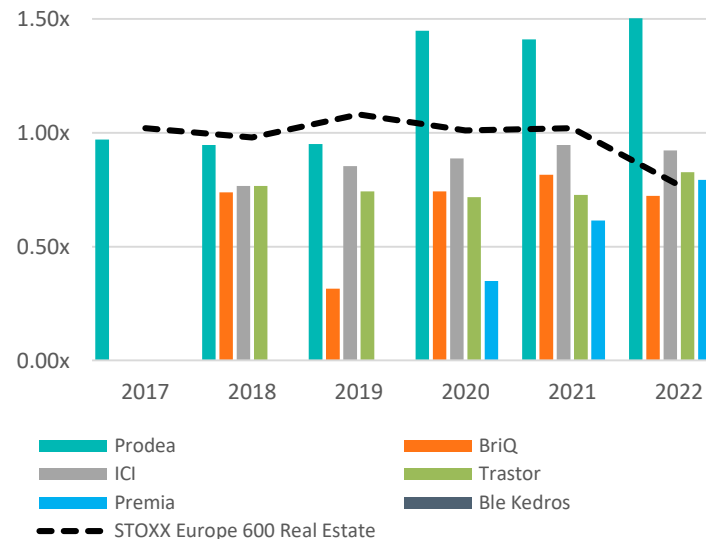
P/NAV: Ευρώπη - Αγορές Ακινήτων



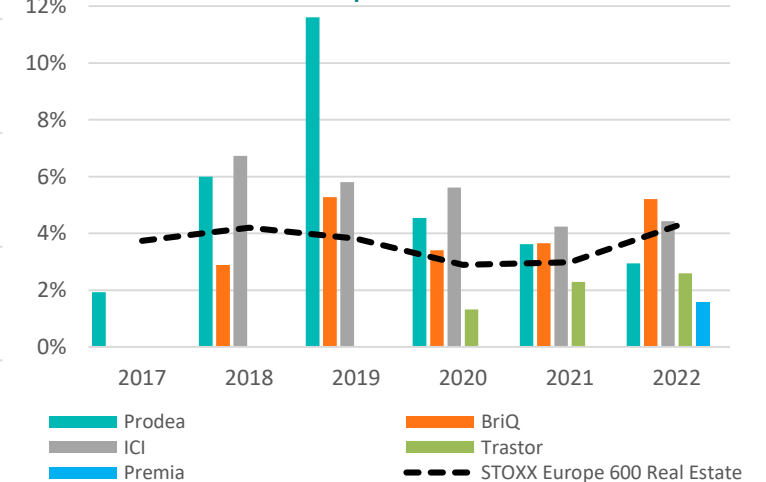
P/NAV: Ευρώπη - Κλάδοι Ακινήτων



Εξέλιξη P/NAV: Ελληνικές ΑΕΕΑΠ - STOXX Europe 600 Real Estate



Εξέλιξη Μερισματικής Απόδοσης: Ελληνικές ΑΕΕΑΠ - STOXX Europe 600 Real Estate





Γραφεία

- ✓ Πολύ υψηλή ζήτηση για ποιοτικά γραφεία (βιοκλιματικά, περιβαλλοντικά φιλικά, ενεργειακά αποδοτικά, τεχνολογικά προηγμένα, συμβατά με κριτήρια ESG)
- ✓ Η εφαρμογή των θεμελιωδών αρχών ESG, η λήψη πιστοποιήσεων και η ζήτηση για γραφειακούς χώρους υψηλής ποιότητας, αποτελούν παράγοντες που λειτουργούν αυξητικά των μισθωτικών αξιών
- ✓ Διατηρείται η ζήτηση για παλαιότερα γραφεία σε κεντρικούς οδικούς άξονες
- ✓ Χαμηλότερη ζήτηση για παλαιότερα ή μη ανακαινισμένα γραφεία



Καταστήματα

- ✓ Ο κλάδος του retail έχει επηρεασθεί από τις πληθωριστικές πιέσεις, οι οποίες έχουν επηρεάσει με τη σειρά τους την καταναλωτική δαπάνη
- ✓ Λόγω της δυναμικής επιστροφής του τουρισμού, οι τιμές και οι αποδόσεις των ακινήτων λιανικής πώλησης αναμένεται να παραμείνουν ελκυστικές για τους επενδυτές
- ✓ Ζήτηση για χώρους με συγκεκριμένες προδιαγραφές και γνώμονα την υγειονομική ασφάλεια των επισκεπτών-καταναλωτών (ευνοημένος είναι ο υποκλάδος των ανοιχτών εμπορικών πάρκων, συνδυάζοντας την ψυχαγωγία με την κατανάλωση)



Βιομηχανικά & Αποθηκευτικά Κτίρια

- ✓ Ισχυρή ζήτηση για αποθηκευτικούς χώρους λόγω της περαιτέρω διεύδυσης του e-commerce και τη ψηφιοποίησης της εφοδιαστικής αλυσίδας
- ✓ Έλλειψη προσφοράς ακινήτων σύμφωνα με τις προδιαγραφές της ζήτησης (προδιαγραφές ύψους, περιβαλλοντικά φιλικά, πλησίον σημαντικών διαμετακομιστικών κόμβων)
- ✓ Στρατηγική θέση της χώρας - η Ελλάδα καθίσταται κόμβος data centers
- ✓ Ζήτηση για μικρότερους αποθηκευτικούς χώρους μέσα στα όρια του αστικού ιστού (city logistics και last mile)



Τουριστικά Ακίνητα

- ✓ Η δυναμική επαναφορά του ελληνικού τουρισμού σε επίπεδα πριν από τη πανδημία
- ✓ Η Ελλάδα παραμένει μεταξύ των πιο ελκυστικών τουριστικών προορισμών παγκοσμίως
- ✓ Βελτίωση του τουριστικού προϊόντος με την προσφορά υψηλής ποιότητας υποδομών - είσοδος νέων ξενοδοχειακών brands στην ελληνική αγορά

Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) στην Ελλάδα

Ορισμός ΑΕΕΑΠ

- ✓ Οι ΑΕΕΑΠ είναι ανώνυμες εταιρείες των οποίων ο αποκλειστικός σκοπός είναι η απόκτηση και διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και σχετικών δικαιωμάτων και συμμετοχών. Διέπονται από συγκεκριμένη νομοθεσία που ορίζει την λειτουργία τους.

Χαρακτηριστικά ΑΕΕΑΠ

Οι ΑΕΕΑΠ είναι υποχρεωμένες να εισαχθούν στο Ελληνικό Χρηματιστήριο εντός συγκεκριμένης χρονικής περιόδου από την ίδρυσή τους.

Οι περισσότερες ΑΕΕΑΠ ιδρύθηκαν από μεγάλες Ελληνικές εταιρείες που είχαν αποσχίσει λειτουργικά ακίνητα ή επενδυτικά περιουσιακά στοιχεία.

Ενεργητικό ΑΕΕΑΠ

Το σύνολο του ενεργητικού των ελληνικών ΑΕΕΑΠ έχει αυξηθεί σημαντικά, με την εκτιμώμενη αξία της ακίνητης περιουσίας και των εσόδων να υπερδιπλασιάζονται τα τελευταία 5 χρόνια. Αυτό είναι αποτέλεσμα των νέων επενδύσεων, της ανοδικής εκτίμησης των υφιστάμενων περιουσιακών στοιχείων και, σε μικρότερο βαθμό, της δημιουργίας δύο νέων ΑΕΕΑΠ.

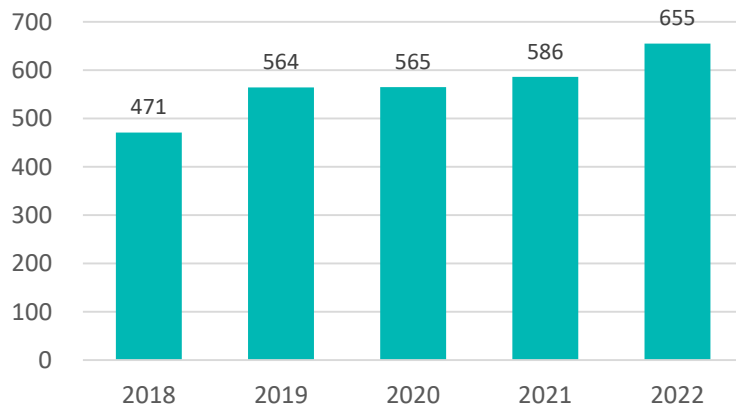
Περιουσιακά στοιχεία

Εκτός από τα παραδοσιακά περιουσιακά στοιχεία γραφείων και εμπορικών ακινήτων (retail), οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ τα τελευταία χρόνια έχουν διαφοροποιηθεί σε εναλλακτικές κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων όπως logistics, φιλοξενία, κατοικίες, φοιτητικά καταλύματα, ακόμη και σχολεία.

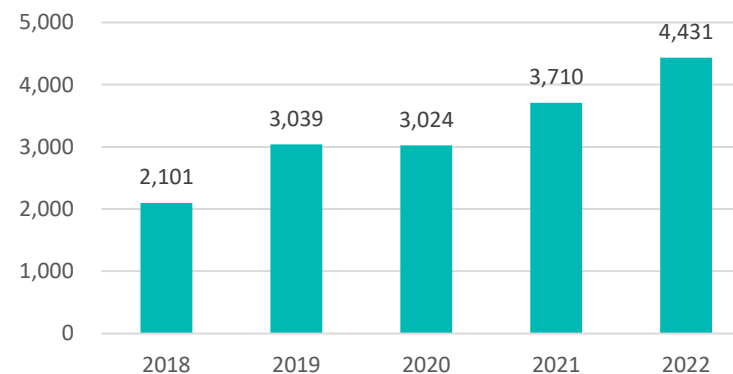
Ανάπτυξη ακινήτων

Όλο και περισσότερο, οι ΑΕΕΑΠ έχουν γίνει πιο ενεργές στην ανάπτυξη και ανακαίνιση ακινήτων, δεδομένης της σχετικής έλλειψης έτοιμου προϊόντος καλής ποιότητας. Οι περισσότερες ΑΕΕΑΠ ακολουθούν αυστηρές οδηγίες ESG και οι μεγαλύτερες ΑΕΕΑΠ έχουν εκδώσει «πράσινα» ομόλογα τα τελευταία χρόνια για να χρηματοδοτήσουν βιώσιμες επενδύσεις.

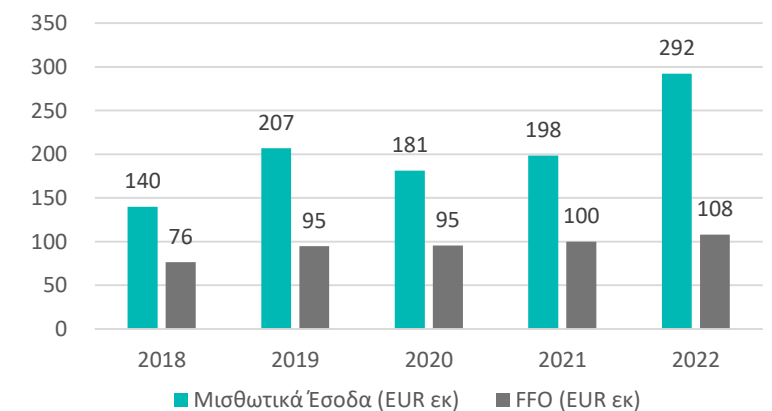
Αριθμός Ακινήτων Ελληνικών ΑΕΕΑΠ



Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων Ελληνικών ΑΕΕΑΠ (EUR εκ)



Βασικά Μεγέθη Ελληνικών ΑΕΕΑΠ (EUR εκ)



Εισηγμένες ΑΕΕΑΠ και απόδοση χρηματιστηριακών δεικτών ακινήτων



ΕΘΝΙΚΗ
ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ

Στην Ελλάδα
δραστηριοποιούνται
9 εταιρείες
επενδύσεων
ακίνητης περιουσίας
(ΑΕΕΑΠ)

Εισηγμένες στο ΧΑ (6)

PRODEA
INVESTMENTS

PREMIA
Properties



ΜΠΛΕ
ΚΕΔΡΟΣ
ΑΕΕΑΠ

TRASTOR
REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY

BriQ
PROPERTIES

INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL
REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY

Μη εισηγμένες (3)

TradeEstates

Orilina
PROPERTIES • REIC



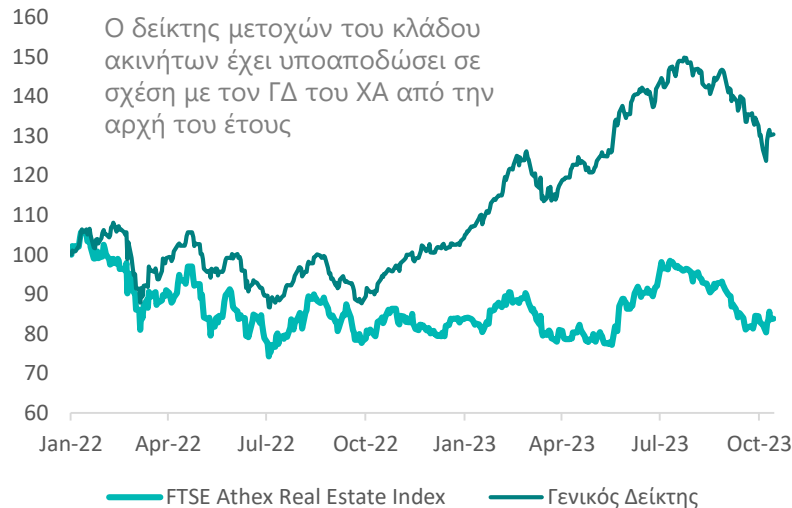
NOVAL PROPERTY



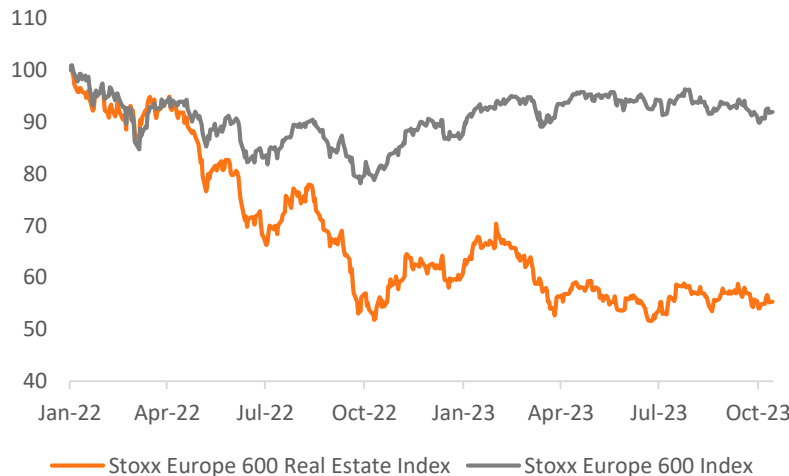
3 ΑΕΕΑΠ κατέχουν ακίνητα και εκτός Ελλάδας
- **Prodea, Noval, Trade Estates** -

1 ΑΕΕΑΠ έχει ειδικευση αποκλειστικά σε 2 κλάδους ακινήτων, συγκεκριμένα
σε Retail Parks και Logistics
- **Trade Estates** -

Απόδοση Δείκτη Ακινήτων έναντι ΓΔ (Ελλάδα)



Απόδοση Δείκτη Ακινήτων έναντι Δείκτη Αναφοράς (Ευρώπη)



Απόδοση Δείκτη Ακινήτων (Ελλάδα - Ευρώπη)



Πλεονεκτήματα για τον επενδυτή

Ευνοϊκό φορολογικό πλαίσιο	Σταθερό εισόδημα
Προστασία έναντι του πληθωρισμού	Επαγγελματική διαχείριση ακινήτων
Τυποποίηση κριτηρίων λειτουργίας	Πρόσβαση σε ποιοτικά ακίνητα
Διαφοροποίηση χαρτοφυλακίου	Προοπτική δημιουργίας υπεραξίας
Ενισχυμένη διαφάνεια	Απλούστερη επένδυση στον κλάδο των ακινήτων

Για την εταιρεία

Ευνοϊκό και σταθερό φορολογικό πλαίσιο
Συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας
Ενισχυμένη διαπραγματευτική ισχύ
Οικονομίες κλίμακος και ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα
Διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά προσελκύει θεσμικούς επενδυτές

Γενικά πλεονεκτήματα

Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων

- ✓ Ακίνητα που παράγουν εισόδημα σε σταθερή βάση καθώς πρόκειται για εμπορικές μισθώσεις με μακροπρόθεσμα συμβόλαια σε εταιρικούς μισθωτές.
- ✓ Ακίνητα υψηλής ποιότητας στα οποία ο επενδυτής δεν έχει συνήθως πρόσβαση λόγω του υψηλού μοναδιαίου κόστους.
- ✓ Διαχείριση ακινήτων από εξειδικευμένα management teams.
- ✓ Ακίνητα από διαφορετικούς κλάδους και γεωγραφικές περιοχές αυξάνουν τη διαφοροποίηση και μειώνουν το βαθμό συγκέντρωσης.
- ✓ Περιβαλλοντικά φιλικά ακίνητα υψηλής ποιότητας συμβατά με κριτήρια ESG.

Εισόδημα – Αξία

- ✓ Υποχρεωτική διανομή σε μερίσματα κατ' ελάχιστο το 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών.
- ✓ Απαλλαγή καταβεβλημένων μερισμάτων από φορολογία εισοδήματος για τους μετόχους.
- ✓ Ευθυγράμμιση με τα επίπεδα του πληθωρισμού: ετήσια ρήτρα αναπροσαρμογής των μισθωμάτων των ακινήτων = Δείκτης Τιμών Καταναλωτή + περιθώριο.
- ✓ ΑΕΕΑΠ που αναπτύσσουν νέα ακίνητα, προσφέρουν προοπτική δημιουργίας υπεραξίας.

Φορολογία

- ✓ Ευνοϊκότερο εταιρικό φορολογικό καθεστώς, σε αντίθεση με την μεγάλη φορολογική επιβάρυνση της άμεσης επένδυσης σε ακίνητα.
- ✓ Ευνοϊκότερο φορολογικό καθεστώς συναλλαγών σε ακίνητα, σε αντίθεση με την μεγάλη φορολογική επιβάρυνση της άμεσης επένδυσης σε ακίνητα.

Εταιρική Διακυβέρνηση

- ✓ Ενισχυμένη διαφάνεια λόγω της υποχρεωτικής αποτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων από ανεξάρτητο επαγγελματία ορκωτό εκτιμητή 2 φορές το χρόνο.
- ✓ Διαφάνεια καθώς οι εισηγμένες στο χρηματιστήριο εταιρείες υπόκεινται σε αυστηρότερους ελέγχους.
- ✓ Επαγγελματική διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων των ΑΕΕΑΠ από εξειδικευμένους επαγγελματίες.
- ✓ Όρια αναφορικά με το ύψος δανεισμού, την αξία ακινήτων προς αγορά/πώληση.
- ✓ Υποχρεωτική ασφάλιση της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων, των μισθωτικών εσόδων και άλλων κινδύνων.

Επενδυτική Ευχέρεια

- ✓ Μετοχές διαπραγματεύσιμες σε οργανωμένη αγορά που προσφέρουν ρευστότητα, συνεχή αποτίμηση και διαπραγμάτευση σε πραγματικό χρόνο.
- ✓ Διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου και καλύτερη διαχείριση του επενδυτικού κινδύνου καθώς η συσχέτιση του κλάδου των ακινήτων με αλλά στοιχεία ενεργητικού είναι σχετικά χαμηλή.

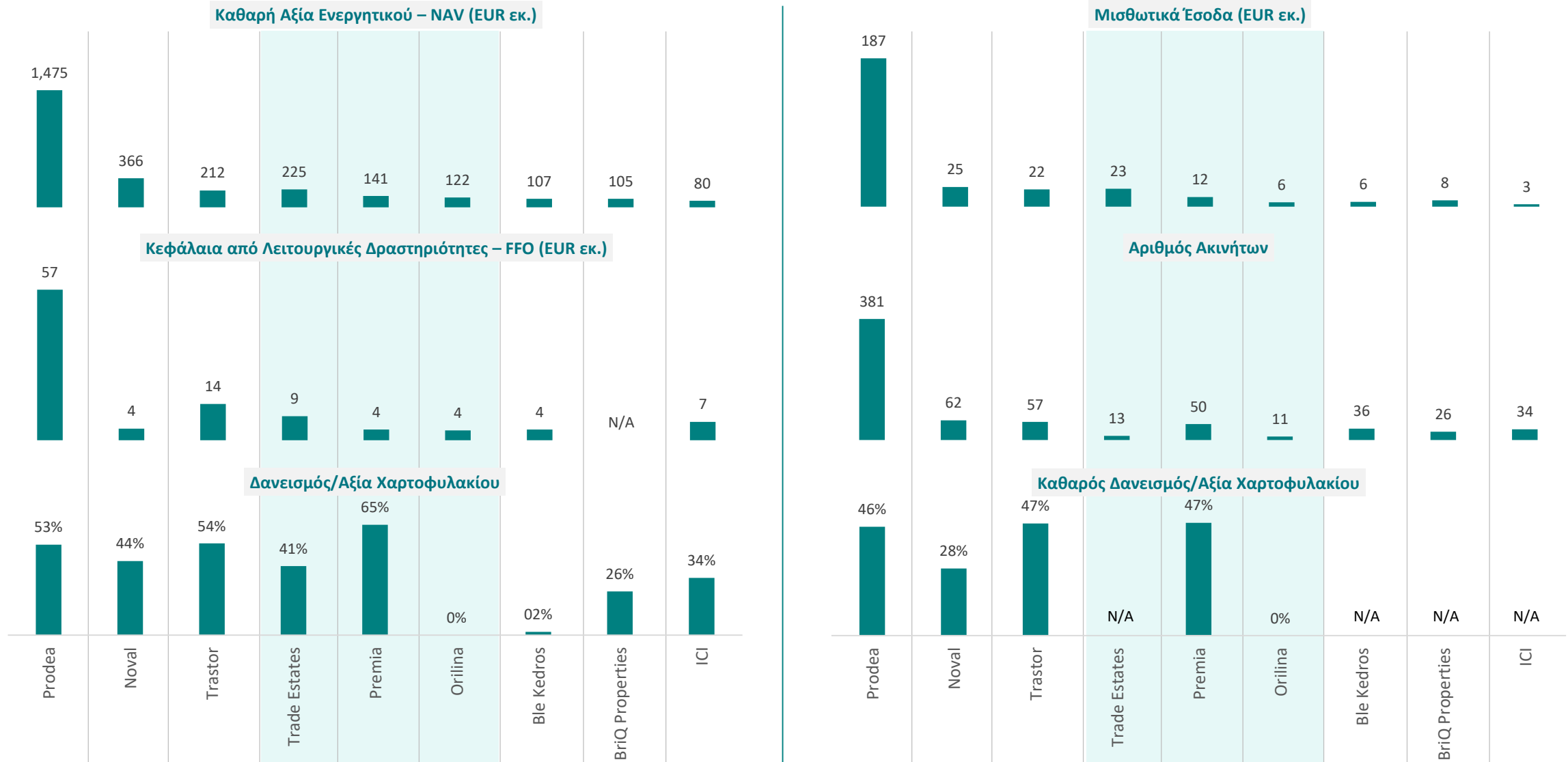
Άλλα Πλεονεκτήματα

- ✓ Ενίσχυση της διαπραγματευτικής ισχύος λόγω του μεγάλου μεγέθους το χαρτοφυλακίου ΑΕΕΑΠ.
- ✓ Οικονομίες κλίμακος καθώς τα κόστη διαχέονται σε μεγάλο αριθμό ακινήτων αυξάνοντας το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα.

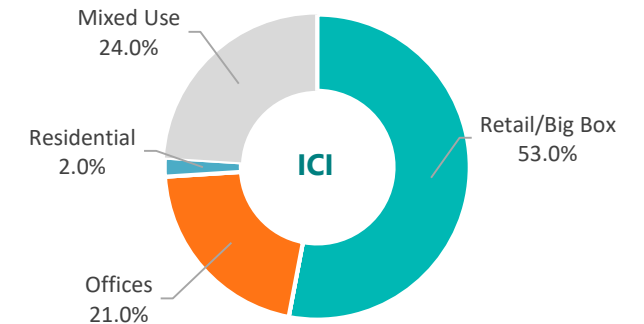
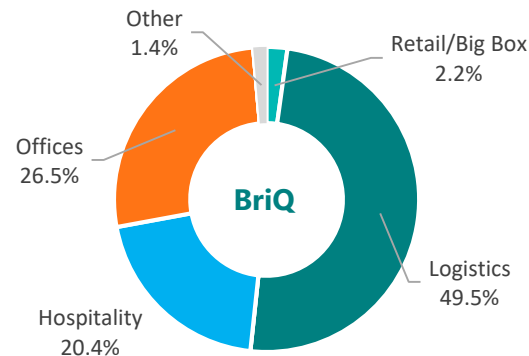
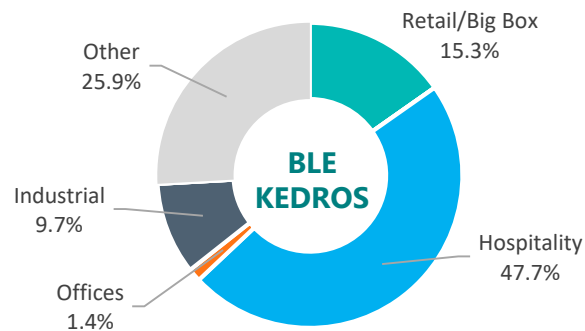
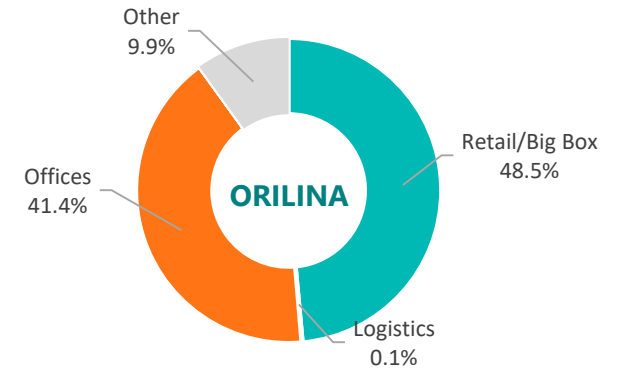
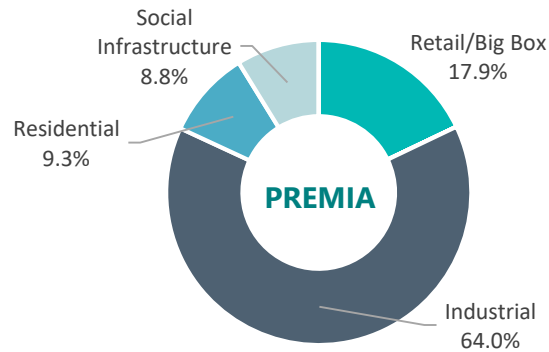
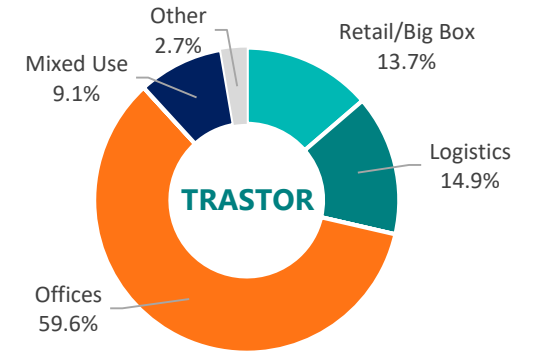
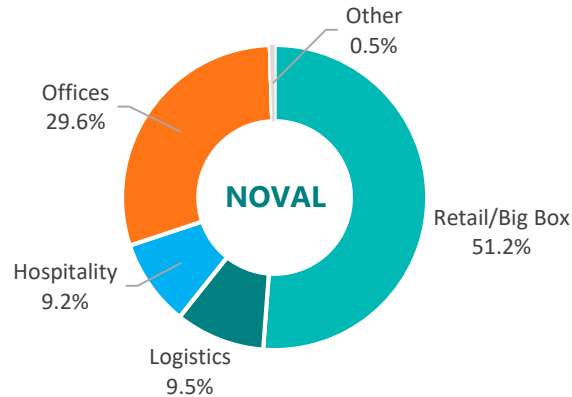
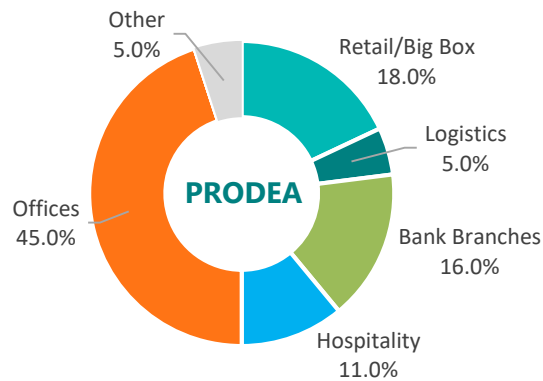
Κίνδυνοι

- ✓ Μακροοικονομικές ή γεωπολιτικές εξελίξεις μπορούν να επηρεάσουν τα έσοδα από μισθώματα ή/και τις εύλογες αξιών των ακινήτων.
- ✓ Οι τιμές των μετοχών και κατά συνέπεια των μετοχών ΑΕΕΑΠ παρουσιάζουν μεγαλύτερη μεταβλητότητα σε σχέση με την άμεση επένδυση σε ακίνητα.
- ✓ Έλλειψη άμεσου ελέγχου ιδιοκτησίας και διαχείρισης του ακινήτου που κατέχεται από ΑΕΕΑΠ.
- ✓ Στην Ελληνική αγορά δραστηριοποιείται ένας σχετικά μικρός αριθμός πολύ υψηλής ποιότητας μισθωτών, καθιστώντας τον ανταγωνισμό εντονότερο.
- ✓ Έκθεση σε κατασκευαστικό κίνδυνο αν η ΑΕΕΑΠ αναπτύσσει νέα ακίνητα.
- ✓ Άνοδος του προεξοφλητικού επιτοκίου επηρεάζει την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων.
- ✓ Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις.
- ✓ Η έλλειψη ομοιογένειας στην αγορά ακινήτων, λόγω των εν γένει ειδικών χαρακτηριστικών των ακινήτων καθιστά τη σύγκριση τους πιο υποκειμενική.

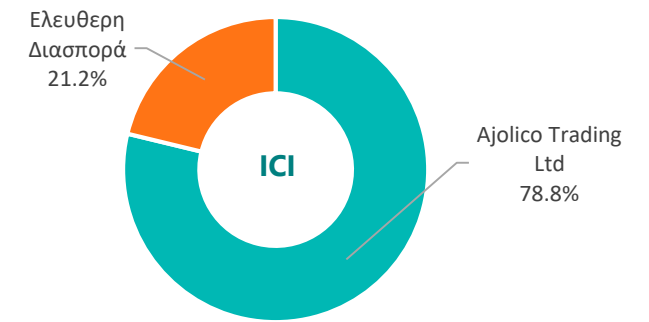
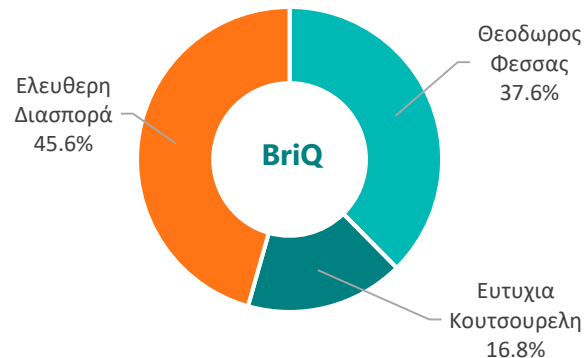
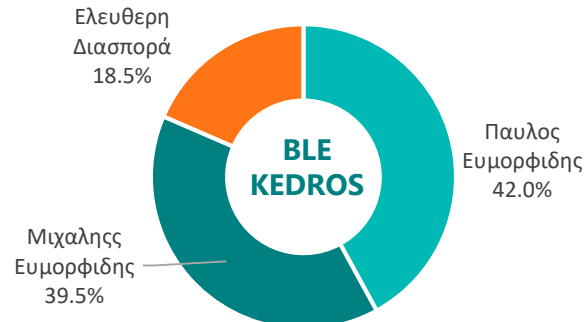
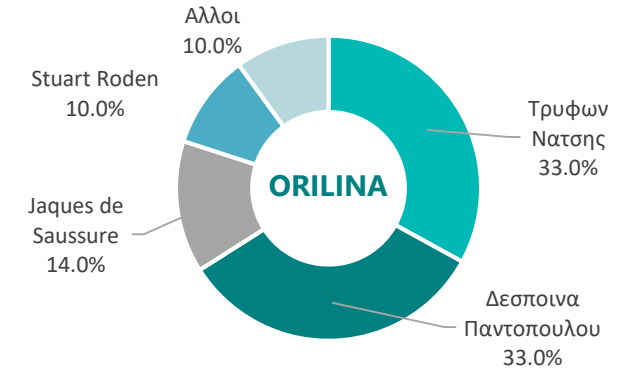
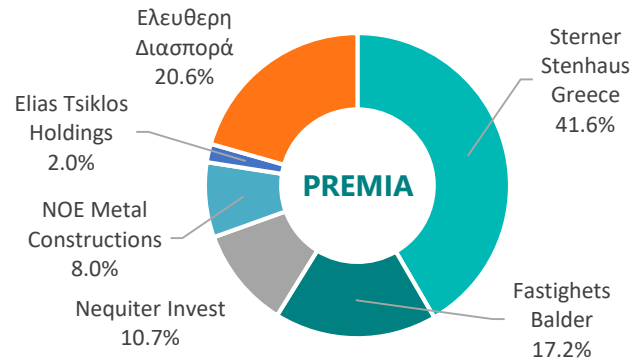
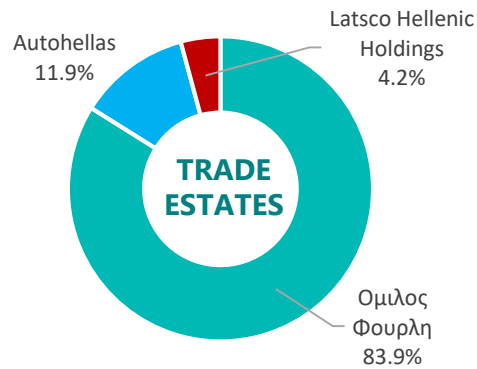
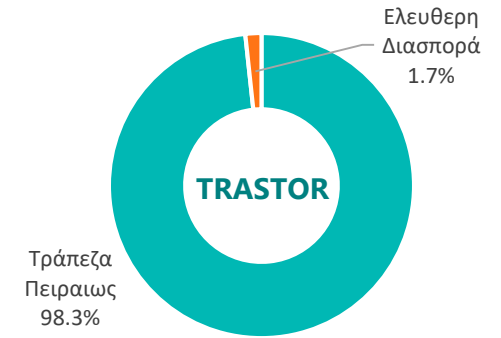
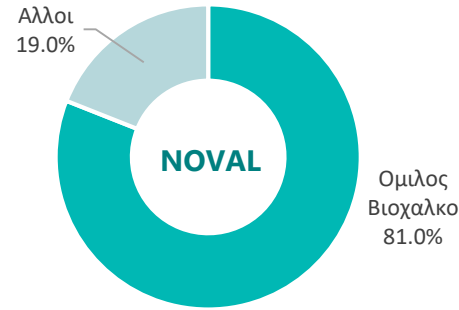
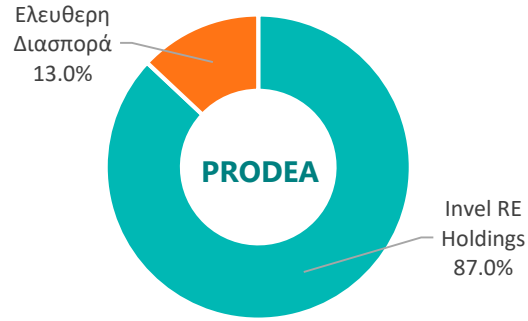
Ελληνικές ΑΕΕΑΠ: Βασικά Οικονομικά Στοιχεία 31/12/2022



Ελληνικές ΑΕΕΑΠ: Σύνοψη Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (% Αξίας Χ/Φ)



Ελληνικές ΑΕΕΑΠ: Μετοχική Σύμβαση





ΕΘΝΙΚΗ
ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ

Παράρτημα



Γενικό πλαίσιο

- ✓ Οι ελληνικές εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ) ιδρύονται, αδειοδοτούνται και λειτουργούν σύμφωνα με το **Νόμο ΑΕΕΑΠ**, το Νόμο για τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων, το Νόμο για τις ανώνυμες εταιρείες.
- ✓ Οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται στις αποφάσεις που εκδίδει η **Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς**.
- ✓ Αποκλειστικός σκοπός είναι η απόκτηση και διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και σχετικών δικαιωμάτων και συμμετοχών.
- ✓ Οι **μετοχές της εισάγονται υποχρεωτικά προς διαπραγμάτευση** σε οργανωμένη αγορά στην Ελλάδα εντός 2 ετών από τη σύσταση.
- ✓ Εάν η ΑΕΕΑΠ δεν επιτύχει την εισαγωγή των μετοχών της στο ΧΑ εντός των προθεσμιών που ορίζει ο νόμος, ανακαλείται υποχρεωτικά η άδεια λειτουργίας και τίθεται υπό εκκαθάριση.
- ✓ Σε περίπτωση ανάκλησης της άδειας λειτουργίας της ΑΕΕΑΠ ανακαλούνται τα φορολογικά οφέλη.
- ✓ Κατά το χρόνο εισαγωγής το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας πρέπει να έχει επενδυθεί σε ποσοστό τουλάχιστον 50% σε ακίνητη περιουσία.
- ✓ **Ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο €25εκ.**
- ✓ Εκδίδουν υποχρεωτικά ονομαστικές μετοχές.

Οι ΑΕΕΑΠ μπορούν να επενδύουν:

- ✓ τουλάχιστον 80% του ενεργητικού τους σε ακίνητη περιουσία, δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια **σε ακίνητη περιουσία**.
- ✓ σε **καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς** συμπεριλαμβανομένων εντόκων γραμματίων, αποδεικτικών κατάθεσης και εμπορικών γραμματίων που αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά, εξαιρουμένων των μέσων πληρωμής.
- ✓ σε κινητά και ακίνητα που εξυπηρετούν λειτουργικές ανάγκες της ΑΕΕΑΠ, τα οποία δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σωρευτικά, κατά την απόκτηση τους, το 10% του ενεργητικού της.
- ✓ **σε μετοχές** ή μερίδια εταιρειών ή σε μετοχές εταιρείας συμμετοχών, αποκτώντας τουλάχιστον το 80% αυτών, με την προϋπόθεση ότι αυτές οι εταιρείες έχουν ως **αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων** και έχουν επενδύσει το σύνολο του παγίου κεφαλαίου τους σε ακίνητα και/ή σχετικά δικαιώματα και απαιτήσεις.
- ✓ σε τουλάχιστον 10% των μετοχών ή συμμετοχών εταιρείας ή οργανισμού εφόσον: (1) σκοπός της εταιρείας ή του οργανισμού είναι η απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων, και (2) σκοπός της συμμετοχής της ΑΕΕΑΠ στο κεφάλαιο της προαναφερόμενης εταιρείας/οργανισμού είναι η εφαρμογή κοινής επιχειρηματικής στρατηγικής για την ανάπτυξη ακινήτου ή ακινήτων ελάχιστης αξίας τουλάχιστον €10εκ.
- ✓ σε τουλάχιστον 80% των μετοχών ή μεριδίων Οργανισμών Συλλογικών Επενδύσεων σε Κινητές Αξίες (**ΟΣΕΚΑ**), ΑΕΕΑΠ ή αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας του Νόμου ΑΕΕΑΠ ή σε άλλες εταιρείες ή αμοιβαία κεφάλαια ή άλλα επενδυτικά κεφάλαια ή οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (ΟΕΕ) εφόσον επενδύουν το ενεργητικό τους, αποκλειστικά ή κυρίως, σε κινητές αξίες εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ή εταιρειών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων υπό τις εξής προϋποθέσεις: (α) έχουν λάβει άδεια λειτουργίας, διέπονται από το δίκαιο και εποπτεύονται από την αρμόδια εποπτική αρχή κράτους-μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, (β) τα διαθέσιμά τους κεφάλαια επενδύονται αποκλειστικά ή κυρίως σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ.

Επιτρεπόμενες επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία:

- ✓ που βρίσκεται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) ή σε τρίτο κράτος υπό προϋποθέσεις και η αξία τους στο σύνολό τους δεν υπερβαίνει αθροιστικά το 20% του συνόλου των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ σε ακίνητα.
- ✓ στην οποία οι ΑΕΕΑΠ, αποκτούν πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων συστήνεται επικαρπία (εκτός από τις περιπτώσεις όπου ο Νόμος ΑΕΕΑΠ ρητά επιτρέπει να επενδύσουν σε άλλης μορφής δικαιώματα επί ακίνητης περιουσίας).
- ✓ η οποία πρέπει (α) να μπορεί να χρησιμοποιηθεί άμεσα για εμπορικούς ή/και βιομηχανικούς και γενικώς επιχειρηματικούς σκοπούς ή ως κατοικία, μόνη της ή από κοινού με άλλα ακίνητα ή (β) η οποία μπορεί να είναι υπό ανέγερση ή επισκευή (για παράδειγμα ανακαίνιση, αναπαλαίωση, ή αλλαγή χρήσης), εφόσον μπορεί να χρησιμοποιείται για τους ανωτέρω σκοπούς στο άμεσο μέλλον, ή (γ) μπορεί ακόμα να είναι οικόπεδο επί του οποίου κτίρια χρησιμοποιούνται για τους ανωτέρω σκοπούς (υπό (α)) μπορούν να ανεγερθούν και για τα οποία μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια.

Επιτρεπόμενες επενδύσεις σε τύπους δικαιωμάτων σε ακίνητη περιουσία:

- ✓ Δικαιώματα επιφανείας επί δημόσιας ιδιοκτησίας με μακροχρόνιες παραχωρήσεις χρήσης (τουλάχιστον 20 έτη) ή εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτων.
- ✓ Δικαιώματα που πηγάζουν από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης σχετικές με ακίνητα εγκατεστημένα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ).
- ✓ Απαιτήσεις προς απόκτηση ακίνητης περιουσίας βάσει συμβολαιογραφικών προσυμφώνων ή άλλων συμβατικών κειμένων αντίστοιχου τύπου (κατά περίπτωση), σχετικά με ακίνητα ή δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητα, ευρισκόμενα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ).

Περιορισμοί επενδύσεων σε ακίνητα στους οποίους υπόκεινται οι ΑΕΕΑΠ

- ✓ Η συνολική αξία ακινήτων, των οποίων η πλήρης ιδιοκτησία δεν έχει αποκτηθεί από την ΑΕΕΑΠ, πρέπει να είναι μικρότερη από το 20% των συνολικών επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ.
- ✓ Η συνολική αξία των δικαιωμάτων της ΑΕΕΑΠ από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να είναι κατώτερη από το 25% των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ.
- ✓ Η αξία κάθε ακινήτου που περιλαμβάνεται στο χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ κατά το χρόνο της απόκτησης ή την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών έργων, (συμπεριλαμβανομένων ακινήτων που αποκτήθηκαν μέσω συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, προσυμφώνων και δικαιωμάτων επιφανείας) πρέπει να είναι κατώτερη του 25% της αξίας των συνολικών επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ.
- ✓ Ακίνητο που αποκτήθηκε από ΑΕΕΑΠ δεν θα πρέπει να πωληθεί σε λιγότερο από 12 μήνες από την ημερομηνία κτήσεώς του, με την εξαίρεση κατοικιών και υπό κατασκευή ακινήτων.
- ✓ Οι επενδύσεις σε κατοικίες πρέπει, κατά τη στιγμή της απόκτησής τους να μην ξεπερνούν το 25% των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ συνολικά. Στην περίπτωση των ακινήτων υπό κατασκευή, το διοικητικό συμβούλιο των ΑΕΕΑΠ πρέπει να κοινοποιήσει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς το αναλυτικό πρόγραμμα των εργασιών ολοκλήρωσης ή επισκευής από την ΑΕΕΑΠ. Για τις εργασίες αυτές, τα έξοδα δεν πρέπει να υπερβαίνουν συνολικά το 40% επί του συνόλου των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ σε ακίνητη περιουσία. Επενδύσεις σε οικόπεδα πρέπει, τη στιγμή της απόκτησής τους, να μην υπερβαίνουν το 25% των συνολικών επενδύσεων ΑΕΕΑΠ, ενώ η τελευταία υποχρεούται να υποβάλει αίτημα για την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας εντός 5 ετών από την απόκτησή τους.

Περιορισμοί επενδύσεων σε κινητές αξίες ή συμμετοχές:

- ✓ Σε περίπτωση επενδύσεων σε μετοχές ανωνύμων εταιρειών που κατέχονται τουλάχιστον κατά 80% από ΑΕΕΑΠ, ή επενδύσεων σε επενδυτικά ή αμοιβαία κεφάλαια ή άλλες επενδύσεις, κάθε ιδιοκτησία που αποκτήθηκε από τη θυγατρική εταιρεία δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το 25% της συνολικής επενδυτικής αξίας της ΑΕΕΑΠ κατά την περίοδο απόκτησής της. Επιπροσθέτως, η ΑΕΕΑΠ δύναται να επενδύει σε εταιρείες υπό ίδρυση, εφόσον τα επενδυμένα κεφάλαια επενδυθούν περαιτέρω από τις εταιρείες αυτές εντός 12 μηνών από τη σχετική επένδυση της ΑΕΕΑΠ και σύμφωνα με τον Νόμο ΑΕΕΑΠ.
- ✓ Οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ σε μετοχές εταιρειών συμμετοχών οι οποίες κατέχονται τουλάχιστον κατά 80% από ΑΕΕΑΠ δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν συνολικά σε αξία το 25% της επενδυτικής αξίας της ΑΕΕΑΠ.
- ✓ Μετοχές που αποκτήθηκαν από ΑΕΕΑΠ σε άλλες εταιρείες δεν θα πρέπει να πωληθούν σε λιγότερο από 12 μήνες από την ημερομηνία απόκτησής τους.
- ✓ Απαγόρευση μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας ιδιοκτησίας ΑΕΕΑΠ ή θυγατρικών της στους μετόχους της ή και αντίθετα.
- ✓ Η ΑΕΕΑΠ απαγορεύεται να μεταβιβάσει ακίνητη περιουσία (που κατέχει άμεσα ή έμμεσα):
 - ✓ Προς μετόχους που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ.
 - ✓ Προς μέλη του διοικητικού συμβουλίου, διευθυντικά στελέχη ή συγγενικά τους πρόσωπα έως 3ου βαθμού, καθώς και οντότητες που ελέγχονται από τα ανωτέρω πρόσωπα.
 - ✓ Μεταβίβαση προς μετόχους που κατέχουν λιγότερο από 5% επιτρέπεται κατόπιν έγκρισης της γενικής συνέλευσης των μετόχων. Η μεταβίβαση από την ΑΕΕΑΠ προς τις θυγατρικές της είναι επιτρεπτή. Μεταβίβαση από την ΑΕΕΑΠ σε άλλες συνδεδεμένες εταιρείες επιτρέπεται κατόπιν έγκρισης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία παρέχεται εφόσον η μεταβίβαση γίνεται με όρους αγοράς και είναι επωφελής για την ΑΕΕΑΠ.

Περιορισμοί Εισηγμένης ΑΕΕΑΠ σε ακίνητα

Εισηγμένη ΑΕΕΑΠ σε οργανωμένη αγορά δεν δύναται να αποκτήσει ακίνητα ιδιοκτησίας (άμεσα ή έμμεσα):

- ✓ Μετόχων που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ.
- ✓ Μελών του διοικητικού συμβουλίου, διευθυντικών στελεχών ή συγγενών τους έως τρίτου βαθμού και οντοτήτων που ελέγχονται από τα ανωτέρω πρόσωπα.
- ✓ Μέτοχοι που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ, στην περίπτωση που αυτοί αποτελούν νομικό πρόσωπο, δύναται να μεταφέρουν ακίνητη περιουσία στην ΑΕΕΑΠ υπό τους ακόλουθους όρους:
 - ✓ Η αξία των μεταβιβασθέντων ακινήτων δεν υπερβαίνει το 10% των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ σε ετήσια βάση.
 - ✓ Διενεργείται και δημοσιεύεται αποτίμηση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου βάσει των σχετικών διατάξεων του Ελληνικού Εταιρικού Νόμου,
 - ✓ Η γενική συνέλευση των μετόχων της ΑΕΕΑΠ προεγκρίνει τη μεταβίβαση αυτή, με αυξημένη πλειοψηφία των $\frac{3}{4}$ του μετοχικού κεφαλαίου που παρευρίσκονται στη συνέλευση, δίχως να λαμβάνεται υπόψη η ψήφος του μετόχου που μεταβιβάζει την ακίνητη περιουσία, ή μετόχων που ελέγχονται από το μέτοχο αυτόν.

Αποτίμηση – Κατάσταση Επενδύσεων

- ✓ Οι ΑΕΕΑΠ διενεργούν υποχρεωτικά **περιοδική αποτίμηση αξίας του χαρτοφυλακίου επενδύσεών τους**, καθώς και αποτίμηση σε περίπτωση απόκτησης/μεταβίβασης των περιουσιακών τους στοιχείων.
- ✓ Η περιοδική αποτίμηση αξίας λαμβάνει χώρα **στο τέλος κάθε οικονομικού έτους και έως τις 30 Ιουνίου** κάθε έτους από ορκωτό ελεγκτή λογιστή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά για το σκοπό αυτό από ανεξάρτητο εκτιμητή. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής και ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής πρέπει να ορίζονται με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της ΑΕΕΑΠ.
- ✓ Εάν στο τέλος του οικονομικού έτους προκύψει ζημία από την αποτίμηση των κινητών αξιών ή συμμετοχών εταιρειών που ελέγχονται τουλάχιστον κατά 80% από ΑΕΕΑΠ, για την κάλυψη της ζημίας **επιτρέπεται ο σχηματισμός πρόβλεψης** μέχρι και το σύνολο της ζημίας.
- ✓ Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία ή σε ακίνητη περιουσία από τις εταιρείες υπόκεινται σε αποτίμηση από τον **ανεξάρτητο νόμιμο εκτιμητή**. Η εκτίμηση είναι δεσμευτική υπό την έννοια ότι το αντίτιμο που δύναται να καταβληθεί από την ΑΕΕΑΠ ώστε να αποκτήσει το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι χαμηλότερο από την αξία του περιουσιακού στοιχείου, όπως καθορίστηκε αυτή από τον εκτιμητή, αλλά δεν μπορεί να την υπερβαίνει κατά ποσοστό ανώτερο του 5% της αξίας αυτής. Η **μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων** από το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο ΑΕΕΑΠ υπόκειται επίσης στην ίδια διαδικασία αποτίμησης. Το αντίτιμο που εισπράχθηκε από ΑΕΕΑΠ για τη μεταβίβαση δεν μπορεί να υπολείπεται κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 5% της αξίας της υπό μεταβίβαση ιδιοκτησίας, όπως αυτή έχει καθοριστεί από την αποτίμηση του εκτιμητή.
- ✓ Η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων που μια ΑΕΕΑΠ αποκτά για τις λειτουργικές της ανάγκες, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ελληνικού Εταιρικού Νόμου.

Πιστώσεις και Δάνεια

- ✓ Οι ΑΕΕΑΠ (και οι εταιρείες στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων μετέχει ΑΕΕΑΠ) επιτρέπεται να λαμβάνουν δάνεια και πιστώσεις, οι οποίες συνολικά (αλλά εξαιρουμένων των δανείων που ελήφθησαν από ΑΕΕΑΠ για την απόκτηση ακίνητης περιουσίας για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους αναγκών), δεν πρέπει να ξεπερνούν το 75% του ενεργητικού της.
- ✓ Οι ΑΕΕΑΠ μπορούν να χρηματοδοτήσουν την απόκτηση ακίνητης περιουσίας, η οποία πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για τις λειτουργικές ανάγκες τους, με την προϋπόθεση ότι το ύψος των δανείων και πιστώσεών τους δεν υπερβαίνει το 10% της αξίας του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων της ΑΕΕΑΠ, μειούμενων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεών τους σε ακίνητα.
- ✓ Για τους σκοπούς εξασφάλισης των παραπάνω δανείων/πιστώσεων, οι ΑΕΕΑΠ δύναται να παραχωρούν εμπράγματα εξασφάλιση επί της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους.
- ✓ Η ΑΕΕΑΠ επιτρέπεται να συστήνει όχημα ειδικού σκοπού προς λήψη δανείων και προς χρήση των δανειακών κεφαλαίων για τους σκοπούς χρηματοδότησης της μητρικής της ΑΕΕΑΠ, ή εταιρειών ή κεφαλαίων συμμετοχής στα οποία η ΑΕΕΑΠ έχει επενδύσει.

Χρήση Θεματοφύλακα

Επενδύσεις σε κινητές αξίες κατατίθενται προς φύλαξη σε πιστωτικό ή άλλο ίδρυμα που μπορεί να παράσχει υπηρεσίες θεματοφύλακα, και που είναι εγκατεστημένο και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα. Στην περίπτωση επενδύσεων σε κινητές αξίες άλλης χώρας, η ΑΕΕΑΠ οφείλει να παράσχει προς το θεματοφύλακα σχετικό αποδεικτικό φύλαξης, ή σχετικό πιστοποιητικό ιδιοκτησίας σε σχέση με τις κινητές αξίες που κατέχει η ΑΕΕΑΠ, και το οποίο έχει εκδοθεί από την αρμόδια αρχή της χώρας αυτής.

Διανομή κερδών

Οι ΑΕΕΑΠ **υποχρεούνται να διανέμουν** ετησίως στους μετόχους τους **τουλάχιστον το 50% των** ετησίων καθαρών προς διανομή **κερδών τους**. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή.

Υποχρεωτική Ασφαλιστική Κάλυψη

Οι ΑΕΕΑΠ **οφείλουν να ασφαλίζουν** το Χ/Φ ακινήτων τους κατά μίας σειράς κινδύνων για ποσό ίσο με τουλάχιστον το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την πλήρη εμπορική του αξία ή το κόστος αντικατάστασης ή εκ νέου κατασκευής του ακινήτου.

Σταθερός φορολογικός συντελεστής

- ✓ **Σταθερός φορολογικός συντελεστής** επί του μέσου όρου των επενδύσεων τους πλέον των διαθεσίμων (ή ισοδύναμων) σε τρέχουσες τιμές, όπως αυτά απεικονίζονται στην κατάσταση επενδύσεων που δημοσιεύεται από τις ΑΕΕΑΠ κάθε εξάμηνο. Ο ως άνω σταθερός φορολογικός συντελεστής ορίζεται στο 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της ΕΚΤ προσαυξημένου κατά 1%. Ο φόρος αποδίδεται στην ελληνική φορολογική αρχή από τις ΑΕΕΑΠ εντός του πρώτου δεκαπενθήμερου των μηνών Ιουλίου και Ιανουαρίου.

Ακίνητη περιουσία

- ✓ **Η ακίνητη περιουσία η οποία κατέχεται** άμεσα ή έμμεσα από θυγατρικές της ΑΕΕΑΠ, ήτοι από εταιρείες που έχουν ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας και το σύνολο του παγίου των οποίων είναι επενδεδυμένα σε ακίνητη περιουσία, **δεν λαμβάνεται υπόψη**, υπό την προϋπόθεση ότι τα ως άνω ακίνητα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται διακριτά στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων.

Απαλλαγή από φόρο εισοδήματος

- ✓ Οι ΑΕΕΑΠ **απαλλάσσονται του φόρου εισοδήματος** για τα εισοδήματα από κινητές αξίες γενικά του εσωτερικού ή του εξωτερικού, πλην μερισμάτων ημεδαπής (τα οποία υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου 5%) που αποκτούν μη υποκείμενα σε παρακράτηση φόρου.

Φόρος Μεταβίβασης Ακίνητης Περιουσίας

- ✓ Οι ΑΕΕΑΠ **απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας** (καθώς επίσης και από κάθε άλλο φόρο, τέλος, χαρτόσημο, εισφορά, δικαίωμα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων) σε περίπτωση αγοράς ακινήτου. Ωστόσο, οι μεταβιβάσεις ακινήτων από μία ΑΕΕΑΠ υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας.

Φορολογία Θυγατρικών της ΑΕΕΑΠ

- ✓ Η φορολογική μεταχείριση που εφαρμόζεται στις ΑΕΕΑΠ εφαρμόζεται εξίσου και σε ορισμένες θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα, ήτοι σε εταιρείες (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών), που έχουν ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας και το σύνολο του παγίου των οποίων είναι επενδεδυμένα σε ακίνητη περιουσία.

ΕΝΦΙΑ

- ✓ Επιβάλλεται στις ΑΕΕΑΠ Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν στις ΑΕΕΑΠ την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

Ειδικός Φόρος Ακινήτων του Ν.3091/2002

- ✓ Οι ΑΕΕΑΠ **απαλλάσσονται** από τον Ειδικό Φόρο Ακινήτων ο οποίος επιβάλλεται στα νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, που έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, και ισούται με 15% επί της αξίας αυτών των δικαιωμάτων.

Η παρούσα επικοινωνία έχει αποκλειστικά και μόνον ενημερωτικό χαρακτήρα και δεν συνιστά υπόδειξη ή/και προτροπή ή/και σύσταση ή/και πρόταση επενδυτικής στρατηγικής ή/και παροχή επενδυτικής συμβουλής για την αξιολόγηση κατάρτισης συναλλαγών σε χρηματοπιστωτικά μέσα που αναφέρονται σε αυτή. Δεν αποτελεί έρευνα στον τομέα των επενδύσεων ή χρηματοοικονομική ανάλυση ή άλλες μορφές γενικών συστάσεων που σχετίζονται με συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα. Επιπλέον, δεν συνιστά πρόσκληση ή πρόταση προς σύναψη σύμβασης ούτε υπόδειξη προς αγορά ή πώληση οποιουδήποτε χρηματοπιστωτικού μέσου. Περαιτέρω, δεν προορίζεται να παρέχει λογιστικές, χρηματοοικονομικές, νομικές, φορολογικές ή άλλου είδους συμβουλές και δεν θα πρέπει οι αποδέκτες να στηρίζονται σε αυτό για τέτοιου είδους σκοπούς.

Τα αριθμητικά στοιχεία αφορούν το παρελθόν και οι παρελθούσες επιδόσεις δεν αποτελούν ασφαλή ένδειξη μελλοντικών αποτελεσμάτων. Η επένδυση σε χρηματοπιστωτικά μέσα ενέχει κινδύνους, μεταξύ αυτών, ο κίνδυνος απώλειας του αρχικού κεφαλαίου επένδυσης, για τους οποίους, οι δυνητικοί επενδυτές χρειάζεται να ενημερώνονται κατάλληλα.

Αν και έχει ληφθεί εύλογη μέριμνα για να διασφαλιστεί ότι το περιεχόμενό του είναι πλήρες και ακριβές, η Εθνική Χρηματιστηριακή, μη δυνάμενη να αποκλείσει το ενδεχόμενο λάθους από μέρους των εν λόγω πηγών, ή/και μεταβολής των στοιχείων που αναφέρονται στην παρούσα παρουσίαση κατά το χρόνο σύνταξής της, δεν εγγυάται και δεν φέρει οποιαδήποτε ευθύνη για την ακρίβεια, την επάρκεια, την πληρότητα, την επικαιροποίηση καθώς και τη χρησιμότητα οποιασδήποτε πληροφορίας και επιπλέον, δηλώνει ρητά ότι δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με ή ως συνέπεια τυχόν επενδυτικής απόφασης που βασίστηκε στην παρούσα επικοινωνία.

Επιπλέον, δεν περιέχει αναλύσεις ή/και πρωτότυπες απόψεις και δεν παρέχει συμπεράσματα βασισμένα σε νέες ή υφιστάμενες πληροφορίες που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για την χάραξη επενδυτικής στρατηγικής. Με βάση τα ανωτέρω, η Εθνική Χρηματιστηριακή δηλώνει ότι η παρούσα επικοινωνία, δεν πληροί τις απαιτήσεις του νόμου που αποσκοπούν στη διασφάλιση της ανεξαρτησίας της έρευνας στον τομέα των επενδύσεων κατά την έννοια της ισχύουσας νομοθεσίας ως εκ τούτου χαρακτηρίζεται ως επικοινωνία marketing (διαφημιστική) και δεν υπόκειται σε καμία απαγόρευση συναλλαγής πριν από τη διάδοση επενδυτικής έρευνας.



ΕΘΝΙΚΗ
ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ