

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ

ΘΕΜΑ

ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΕΣ
ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : ΜΠΑΜΠΑΛΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
ΚΑΛΑΜΑΤΑ 2015

Δηλώνω υπεύθυνα ότι η πτυχιακή εργασία είναι εξ' ολοκλήρου δικό μου έργο και κανένα μέρος της δεν είναι αντιγραμμένο από έντυπες ή ηλεκτρονικές πηγές, μετάφραση από ξενόγλωσσες πηγές και αναπαραγωγή από εργασίες άλλων ερευνητών ή φοιτητών. Όπου έχω βασιστεί σε ιδέες ή κείμενα άλλων, έχω προσπαθήσει με όλες μου τις δυνάμεις να το προσδιορίσω σαφώς μέσα από την καλή χρήση αναφορών ακολουθώντας την ακαδημαϊκή δεοντολογία. Τέλος θέλω να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου κύριο Μπαμπαλό Βασίλειο PhD για την καθοδήγηση του και τις κατευθυντήριες γραμμές που μου έδωσε.

Γιαννακόπουλος Παναγιώτης

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η περίοδος που διανύουμε θα μπορούσαμε να την χαρακτηρίσουμε ως το ναδίρ της οικονομικής κατάστασης της χώρας μας αλλά και της διεθνούς κοινότητας. Σε μία τέτοια κατάσταση με τέτοιες δυσμενείς συνθήκες το θέμα των επενδύσεων δεν είναι δυνατό να περιοριστεί μόνο στις παραδοσιακές μορφές επενδύσεων όπως είναι οι μετοχές, τα έντοκα γραμμάτια Ελληνικού δημοσίου ή των ομολόγων. Παρ' όλο που και αυτές τις παραδοσιακές μορφές επένδυσης δεν είναι εύκολο να τις διαχειριστεί ένας μέσος επενδυτής χωρίς συγκεκριμένες γνώσεις πάνω στο αντικείμενο.

Ανέκαθεν οι άνθρωποι αποταμίευαν χρήματα ή δανείζονταν με σκοπό την αγορά ενός ακινήτου είτε για ιδιοκατοίκηση είτε με σκοπό την ενοικίαση αποσκοπώντας στην σταθερή μηνιαία εισροή ενός κεφαλαίου στον ατομικό τους ή οικογενειακό τους προϋπολογισμό.

Δεν είναι λίγοι εκείνοι που πιστεύουν ότι η οικονομική ανάπτυξη της χώρας είναι συνδεδεμένη με την αγορά και την επένδυση σε ακίνητα, υποστηρίζοντας ακόμα ότι η επέκταση των αστικών κέντρων είναι οι κινητήριοι μοχλοί για την δημιουργία πλούτου και εισοδήματος.

Σε αυτή την εργασία δεν θα μας απασχολήσει η απλή άμεση επένδυση σε ένα ακίνητο η αγορά δηλαδή ενός ακινήτου για οποιοδήποτε σκοπό από έναν μη ειδικευμένο επενδυτή αλλά η έμμεση επένδυση και τα πλεονεκτήματα αυτής μέσω εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και πως αυτός ο θεσμός ξεκίνησε μέσω των REITS (REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS) στην Αμερική στο 2^ο μισό του 20^{ου} αιώνα.

Στο πρώτο κεφάλαιο αναφέρονται οι πιο γνωστές μορφές επενδύσεων και τα βασικά χαρακτηριστικά τους και επίσης γίνεται μια εκτενής ανάλυση στα χαρακτηριστικά των εταιριών επένδυσης σε ακίνητη περιουσία και των βασικών χαρακτηριστικών της.

Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται αναλυτική αναφορά στις τέσσερις ελληνικές ΑΕΕΑΠ δίνοντας στοιχεία του χαρτοφυλακίου των ακινήτων τους και την πρόσφατη αποτιμημένη συνολική του αξία.

Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται μία ιστορική αναδρομή για το πώς εκδηλώθηκε το ενδιαφέρον των επενδύσεων των ακινήτων στον ελλαδικό χώρο και κάποια σύγχρονα θέματα των σημερινών ΑΕΕΑΠ.

Και στο τέταρτο κεφάλαιο αναφέρονται τα πλεονεκτήματα επένδυσης σε ακίνητη περιουσία μέσω τέτοιων εταιριών σε σχέση με την άμεση επένδυση ενός ιδιώτη.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πίνακας περιεχομένων

ΕΞΩΦΥΛΛΟ	1
ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	3
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ.....	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.....	6
ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ.....	6
ΜΕΤΟΧΕΣ.....	7
ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	8
ΑΜΟΙΒΑΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	9
ΕΝΤΟΚΑ ΓΡΑΜΜΑΤΙΑ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ, ΟΜΟΛΟΓΑ.....	11
ΕΝΑΣ ΑΙΩΝΑΣ REAL ESTATE.....	12
ΑΝΩΝΥΜΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ.....	14
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΕΕΑΠ.....	15
ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ.....	17
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΕΕΑΠ.....	21
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.....	23
GRIVALIA.....	23
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ GRIVALIA.....	26
TRASTOR.....	29
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ TRASTOR.....	30
ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ.....	34
MIG REAL ESTATE.....	35

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ MIG REAL ESTATE.....	36
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΑΕΕΑΠ.....	39
INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL.....	39
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.....	41
ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ.....	41
REITS.....	42
ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	42
ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΑΕΕΑΠ.....	44
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.....	49
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΑΕΕΑΠ.....	49
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	50
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	51
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	52

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

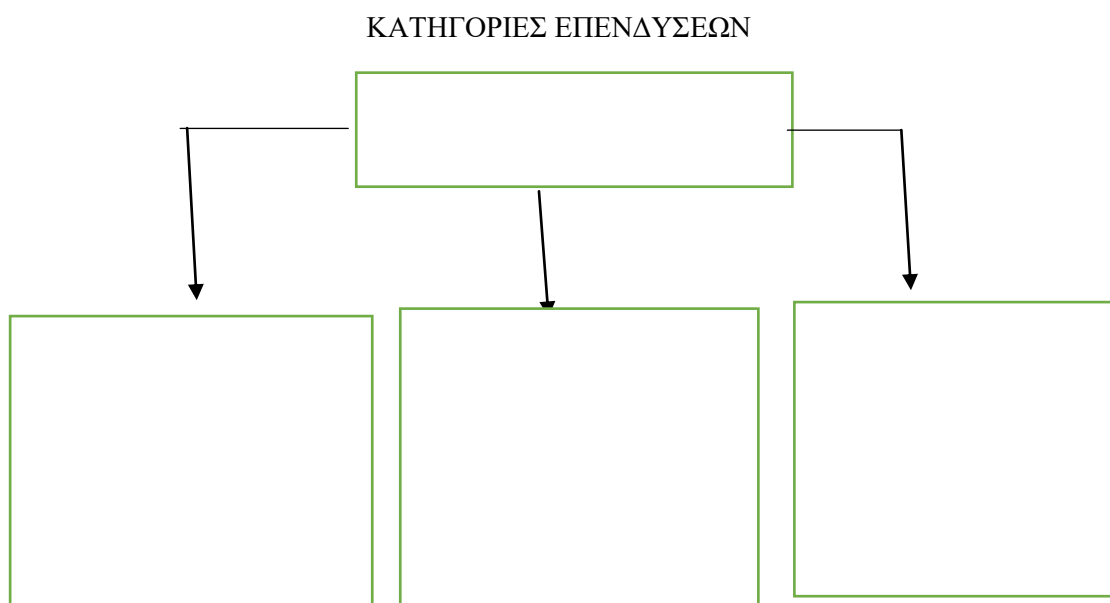
Ως Επένδυση θα μπορούσαμε να χαρακτηρίσουμε τις δαπάνες που κάνουμε μία συγκεκριμένη περίοδο με σκοπό να παράγουμε καταναλωτικά αγαθά με τελικό σκοπό την πώληση. Τέτοιου είδους δαπάνες θα μπορούσαμε να χαρακτηρίσουμε την αγορά ή ενοικίαση κτιρίων, την αγορά ή ενοικίαση μηχανημάτων και την πρόσληψη ανθρώπινου δυναμικού.

Με το είδος των επενδύσεων που θα ασχοληθούμε περισσότερο όμως σε αυτό το κεφάλαιο είναι αυτές οι οποίες θα τις περιγράψουμε με την δέσμευση κεφαλαίων για ένα χρονικό διάστημα, η οποία αναμένεται να αποφέρει πρόσθετα κεφάλαια στον επενδυτή. Τέτοιου είδους δέσμευση κεφαλαίων θα μπορούσαμε να χαρακτηρίσουμε την επένδυση σε μετοχές, ομόλογα, έντοκα γραμμάτια ελληνικού δημοσίου, αμοιβαία κεφάλαια ή και τις καταθέσεις (με σκοπό να έχουμε κέρδος από τους τόκους). Ας εξετάσουμε όμως τους παραπάνω τρόπους λίγο πιο αναλυτικά. Πρώτα όμως να κάνουμε μια διάκριση στα είδη που αυτές χωρίζονται.

Οι επενδύσεις χωρίζονται σε διάφορες κατηγορίες όπως ανοικτού – κλειστού τύπου, άμεσες ή έμμεσες. Οι πρώτες διαφοροποιούνται από το γεγονός ότι στις ανοικτές υπάρχει η δυνατότητα καθημερινής μεταβολής του κεφαλαίου τους ενώ στις κλειστές όχι. Στην άμεση επένδυση τα άτομα και οι φορείς έρχονται σε άμεση επαφή για τη ζήτηση και προσφορά κεφαλαίων, όπως στο χρηματιστήριο τότε έχουμε την **άμεση κεφαλαιαγορά**, στην έμμεση επένδυση η ζήτηση και η προσφορά κεφαλαίων μεταξύ των ατόμων και των φορέων γίνεται με την μεσολάβηση κάποιου ενδιάμεσου οργανισμού, όπως οι διάφορες τράπεζες επενδύσεων τότε έχουμε την **έμμεση κεφαλαιαγορά**.

Ας εξετάσουμε πιο κάτω τις πιο γνωστές επενδύσεις και πως αυτές κατηγοριοποιούνται.

Σχήμα 1.1



1.1 Μετοχές

Το μετοχικό κεφάλαιο των ανώνυμων εταιρειών διαιρείται σε ίσα μέρη κεφαλαίου που αντιπροσωπεύονται από τις μετοχές οι οποίες από την έκδοσή τους έχουν μια συγκεκριμένη ονομαστική αξία. Ο κάτοχος της μετοχής ονομάζεται μέτοχος και είναι συνέταιρος στην ανώνυμη εταιρία (Α.Ε.) κατά το ποσό των μετοχών του. Η μετοχή είναι ένας τίτλος που αντιπροσωπεύει ορισμένα δικαιώματα του μετόχου τα οποία είναι τα εξής :

- Συμμετοχή στα καθαρά κέρδη της Α.Ε. (λήψη μερίσματος)
- Συμμετοχή στο προϊόν εκκαθάρισης της εταιρικής περιουσίας (μετά την πληρωμή των πιστωτών της) σε περίπτωση διάλυσης της Α.Ε.
- Συμμετοχή στις γενικές συνελεύσεις των μετόχων (οι οποίες αποτελούν το κυρίαρχο όργανο της εταιρίας) με δικαίωμα ψήφου σε αυτές.
- Δικαίωμα συγκάλωσης της γενικής συνέλευσης σύμφωνα με το καταστατικό της Α.Ε.
- Δικαίωμα να ζητήσει 10 μέρες πριν την γενική συνέλευση τον ισολογισμό της Α.Ε. μαζί με τις εκθέσεις του διοικητικού συμβουλίου και των ελεγκτών.
- Δικαίωμα προτίμησης κατά την έκδοση νέων μετοχών (υπό ορισμένους περιορισμούς)

Η μοναδική υποχρέωση των μετόχων είναι η καταβολή της αξίας των μετοχών ενώ ουδεμία ευθύνη φέρουν πέρα από την ονομαστική αξία των μετοχών τους.

Κατηγορίες μετοχών

1. Ονομαστικές μετοχές, ονομάζονται οι μετοχές εκείνες στις οποίες αναγράφεται το όνομα και τα στοιχεία του κατόχου τα οποία καταχωρούνται και στο μητρώο των μετόχων. Τις εκδίδουν υποχρεωτικά οι τράπεζες οι ασφαλιστικές εταιρείες, οι εταιρείες κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΚΛΠ) και οι εταιρείες έκδοσης ημερήσιου τύπου. Είναι δυνατό να εκδοθούν από κάθε άλλη ανώνυμη εταιρεία αρκεί να προβλέπεται στο καταστατικό της.
2. Ανώνυμες μετοχές, δε φέρουν στον τίτλο το όνομα του κατόχου τους και η μεταβίβαση γίνεται με απλή παράδοση. Αποτελούνται από το κύριο σώμα και φέρουν μια σειρά μικρών αποδείξεων που καλούνται μερισματαποδείξεις (κουπόνια). Στην Ελλάδα η πλειονότητα των μετοχών που είναι εισηγμένες στο χρηματιστήριο είναι ανώνυμες.
3. Κοινές μετοχές, είναι οι έγγραφες αποδείξεις που αποδεικνύουν ότι ο κάτοχος τους είναι συνέταρος στην επιχείρηση κατά το ποσό των μετοχών του. Παρέχουν στον κάτοχο τους το δικαίωμα
 - Συμμετοχής στα κέρδη της Α.Ε.
 - Στο προϊόν εκκαθάρισης της εταιρείας σε περίπτωση διάλυσης της.
 - Ψήφου στη γενική συνέλευση των μετόχων.
 - Εκλογής μελών του διοικητικού συμβουλίου.
 - Έγκρισης του ισολογισμού
 - Τροποποίησης του ισολογισμού.
4. Προνομιούχες μετοχές, παρέχουν λίγο διαφοροποιημένα δικαιώματα :
 - Να παίρνει το πρώτο μέρος (6 % συνήθως επι της ονομαστικής αξίας της μετοχής)
 - Να παίρνει μέρος σε περίπτωση ανυπαρξίας κερδών.

Η τιμή τους είναι σε χαμηλότερα επίπεδα σε σχέση με τις κοινές επειδή δεν δίνουν δικαίωμα ψήφου.

Σημαντικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τη χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής

1. Παράγοντες σχετικοί με την εταιρεία

- Ρυθμός αύξησης των κερδών ανά μετοχή κατά έτος τουλάχιστον για τα τελευταία 5 χρόνια
- Ρυθμός αύξησης των κερδών ανά μετοχή για το πιο πρόσφατο τρίμηνο ή εξάμηνο
- Εισαγωγή νέων καινοτομιών και παραγωγή νέων προϊόντων
- Μερισματική πολιτική

2. Παράγοντες που αφορούν τον κλάδο / υποκλάδο

- Η κατάσταση και οι προοπτικές το κλάδου / υποκλάδου
- Η κατάσταση των δύο ή τριών ηγέτιδων εταιρειών του κλάδου / υποκλάδου.
- Οι ανταγωνιστικές συνθήκες του κλάδου / υποκλάδου

3. Οικονομικοί και νομισματικοί παράγοντες

- Οικονομική κατάσταση της χώρας (ΑΕΠ κλπ.)
- Επίπεδο πληθωρισμού
- Φορολογική πολιτική επι των εισοδημάτων από χρηματιστηριακούς τίτλους

4. Πολιτικοί και ψυχολογικοί παράγοντες και προσδοκίες

- Η πολιτική αβεβαιότητα επηρεάζει αρνητικά την οικονομία μιας χώρας και την χρηματιστηριακή αγορά
- Επίσης οι ψυχολογικοί παράγοντες και οι προσδοκίες επηρεάζουν την χρηματιστηριακή αγορά.

5. Διεθνείς παράγοντες

- Διεθνή γεγονότα , όπως συρράξεις πόλεμοι, ανεργία, πετρελαϊκή κρίση , οικονομική κατάσταση των ισχυρότερων οικονομικά χωρών

1.2 Αμοιβαία κεφάλαια

Τα αμοιβαία κεφάλαια αποτελούν μια μορφή εταιρείας επενδύσεων η περιουσία της οποίας σχηματίζεται από τις εισφορές αποταμιευτών και αποτελείται από μετρητά και χρεόγραφα διαφόρων τύπων που κυκλοφορούν στην εγχώρια και ξένη χρηματιστηριακή αγορά. Η περιουσία διαιρείται σε ισόποσα μερίδια τα οποία ανήκουν εξ αδιαιρέτου σε περισσότερα πρόσωπα τους μεριδιούχους ανάλογα με τον αριθμό μεριδίων που κατέχει ο καθένας. Η καθαρή περιουσία του αμοιβαίου κεφαλαίου ονομάζεται καθαρό ενεργητικό. Σύμφωνα με το Άρθρο 1 Ν.2778(30/12/1999) λειτουργούν αμοιβαία κεφάλαια τα οποία επενδύουν πέρα από

κινητές αξίες και σε ακίνητη περιουσία. Αμοιβαίο κεφάλαιο ακίνητης περιουσίας αποτελεί μια ομάδα περιουσίας η οποία σχηματίζεται από ακίνητα, κινητές αξίες και μετρητά και της οποίας τα επιμέρους στοιχεία ανήκουν επίσης εξ αδιαιρέτου σε περισσότερα πρόσωπα. Τα βασικότερα χαρακτηριστικά ενός αμοιβαίου κεφαλαίου είναι ότι στερείται νομικής προσωπικότητας και το κυριότερο **είναι ανοικτού τύπου επένδυση** δηλαδή υπάρχει η δυνατότητα καθημερινής μεταβολής του κεφαλαίου του(οι κλειστού τύπου επενδύσεις δεν έχουν δυνατότητα καθημερινής μεταβολής των κεφαλαίων τους). Επίσης κάθε Α.Κ. χαρακτηρίζεται από πλήρη αυτονομία και ανεξαρτησία από την εταιρεία που το διαχειρίζεται.

Τα πλεονεκτήματα επένδυσης σε αμοιβαία κεφάλαια είναι τα εξής :

- Καθημερινή παρακολούθηση της αξίας των επενδύσεων στις στήλες του Τύπου στον οποίο υποχρεωτικά δημοσιεύεται η ημερήσια αποτίμηση του ενεργητικού του Α.Κ.
- Δυνατότητα άμεσης ρευστοποιήσεως της συμμετοχής (μέσα σε 5 μέρες)
- Διαπραγματευτική δύναμη που παρέχει ο μεγάλος όγκος του Ενεργητικού του Α.Κ.
- Διαφάνεια διαχειρίσεως για την οποία μεριμνά η σχετική νομοθεσία και οι έλεγχοι των επενδυτικών οργάνων.
- Διασφάλιση και διαφύλαξη της περιουσίας του Α.Κ. από τον θεματοφύλακα (Τράπεζα)
- Είναι δυνατό να υπάρχει κοινός λογαριασμός δύο ή περισσότερων προσώπων.

Μειονεκτήματα

Δεν έχουν εγγυημένη απόδοση (όπως άλλωστε οι περισσότερες επενδύσεις) και οι προηγούμενες αποδόσεις τους δεν διασφαλίζουν τις μελλοντικές.

1.3 Ομόλογα

Είναι χρεόγραφα τα οποία συνήθως εκδίδονται από μεγάλες εμπορικές και βιομηχανικές επιχειρήσεις με ισχυρή οικονομική επιφάνεια οι οποίες αναζητούν βραχυπρόθεσμα κεφάλαια από άλλες επιχειρήσεις ή ιδιώτες χωρίς τη μεσολάβηση κάποιου χρηματοπιστωτικού οργανισμού (τράπεζες κλπ.)

Τα εμπορικά ομόλογα είναι ανώνυμοι τίτλοι βραχυπρόθεσμης διάρκειας από 2 έως 365 ημέρες, αλλά η συνήθης διάρκεια τους είναι από 1 εβδομάδα έως 3 μήνες. Οι τίτλοι αυτοί

παρουσιάζουν πλεονεκτήματα τόσο για τον εκδότη τους (πωλητή) όσο και για τους επενδυτές (αγοραστές). Για τον μεν εκδότη οι τίτλοι αυτοί αποτελούν πηγή άντλησης φθινών κεφαλαίων και η λήξη τους είναι ελαστική, για τον επενδυτή η απόδοση των τίτλων αυτών είναι υψηλότερη των τραπεζικών καταθέσεων και η επένδυση παρουσιάζει μικρό κίνδυνο λόγω της βραχυχρόνιας διάρκειας και της αξιοπιστίας και φερεγγυότητας του εκδότη (δανειστή).

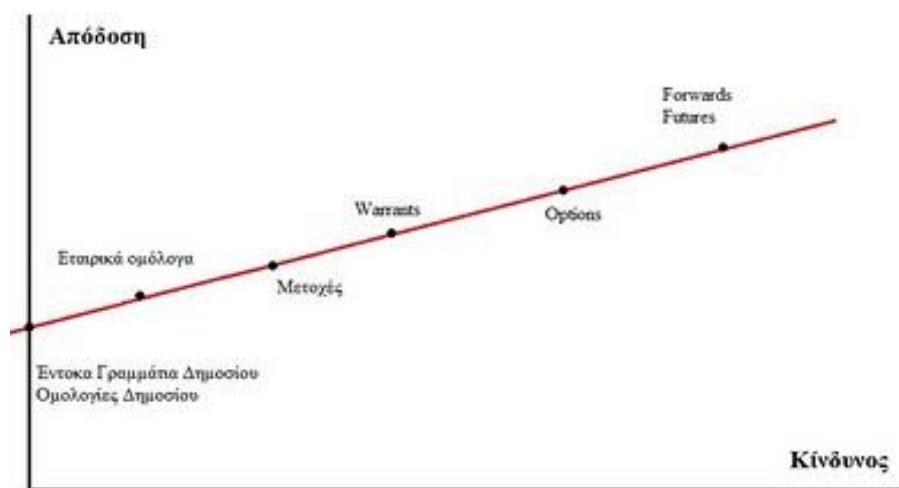
Υπάρχει επίσης και το είδος της επένδυσης σε ομόλογα από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, όπως οι κεντρικές τράπεζες, τα κρατικά επενδυτικά ταμεία, συνταξιοδοτικά ταμεία, ασφαλιστικές εταιρείες και τράπεζες .

1.4 Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου

Είναι τίτλοι μικρής διάρκειας τριών, έξι και δώδεκα μηνών οι οποίοι πωλούνται στους επενδυτές σε τιμή χαμηλότερη από την τελική ονομαστική τους αξία. Με τον τρόπο αυτό, οι τόκοι προκαταβάλλονται στους επενδυτές. Τα έντοκα γραμμάτια εξοφλούνται στην ονομαστική τους αξία κατά την ημερομηνία λήξης τους. Οι τίτλοι αυτοί απευθύνονται κυρίως σε μικροεπενδυτές και παρέχουν υψηλές πραγματικές αποδόσεις αφού το επιτόκιο τους βρίσκεται πολύ πάνω από τον πληθωρισμό.

Σχήμα 1.2

Αναλογία απόδοσης – κινδύνου ορισμένων μορφών επενδύσεων.



Πηγή: www.euretirio.com

Το είδος των επενδύσεων που θα μας απασχολήσει περισσότερο όμως είναι αυτό της επένδυσης σε ακίνητη περιουσία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα τα τελευταία χρόνια παρουσιάζουν

μεγάλη αύξηση και προσελκύουν το ενδιαφέρον των επενδυτών. Οι επενδυτικοί στόχοι της επένδυσης σε ακίνητα συνοψίζεται στους εξής :

1. Αύξηση του τρέχοντος ή μελλοντικού εισοδήματος (ή και των δυο). Τα ακίνητα παράγουν εισόδημα (ενοίκια)
2. Αύξηση αξίας (υπεραξία) ο επενδυτής στοχεύει στην αύξηση της τιμής του και την μετέπειτα πώληση του για την κατοχύρωση κερδών.

Με πιο απλά λόγια επένδυση σε ακίνητη περιουσία θα μπορούσαμε να χαρακτηρίσουμε το ενδιαφέρον σε ένα κομμάτι γης με σκοπό την αξιοποίηση του ώστε να μας αποφέρει κέρδος. Πότε όμως και με ποιο τρόπο εκδηλώθηκε πρώτη φορά το ενδιαφέρον για τέτοιου είδους επενδύσεις;

1.5 ΕΝΑΣ ΑΙΩΝΑΣ REAL ESTATE

Το πιο σημαντικό φαινόμενο που εμφανίζεται τις πρώτες δεκαετίες του 20ού αιώνα και επηρεάζει και κλιμακωτά μέσα στον χρόνο την εικόνα της πόλης είναι η γένεση και ανάπτυξη ενός νέου πρότυπου στον τομέα της οικοδομής: το πολυώροφο κτίριο κατοικιών, η λεγόμενη αστική πολυκατοικία. Οι λόγοι οι οποίοι συνέβαλλαν στην δημιουργία της σημερινής πολυκατοικίας θα μπορούσαν να αποδοθούν στους παρακάτω.

Την γενικότερη εμπόλεμη κατάσταση στα Βαλκάνια συρρικνώνει τις ελληνικές παροικίες και δημιουργεί ένα αναγκαστικό κύμα ομογενών προσφύγων που κατακλύζει τον ελλαδικό χώρο και, μοιραία, την πρωτεύουσα. Την οικονομική αστάθεια που χαρακτηρίζει την περίοδο αυτή δημιουργεί μια γενικότερη ανασφάλεια, αποτρέποντας από την τοποθέτηση χρημάτων σε παραγωγικούς τομείς και στρέφοντας τους επενδυτές στην οικοδομή, τομέα που στη συγκεκριμένη συγκυρία θεωρείται ασφαλής για επικερδή τοποθέτηση κεφαλαίων. Τέλος, πρέπει να αναφερθούμε στο κλίμα ανάδειξης νέων ιδεολογικών τάσεων και κινημάτων που εκφράζονται και στον χώρο της αρχιτεκτονικής, έτσι σταδιακά διαπιστώνεται μια τάση απομάκρυνσης από τον ακαδημαϊσμό, ενώ οι αρχές του μοντέρνου κινήματος αρχίζουν να διαφαίνονται και σταδιακά κερδίζουν έδαφος.

1.6 ΑΥΞΗΣΗ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΤΗΝ ΔΕΚΑΕΤΙΑ ΤΟΥ '80

Την δεκαετία του '80 παρατηρείται μία έκρηξη στην αγορά κατοικίας με συνέπεια στο τέλος της να έχουμε φτάσει στο υψηλότερο επίπεδο επενδύσεων κατοικιών των τελευταίων χρόνων.

Ταυτόχρονα όμως παρατηρούμε ότι το γενικότερο επίπεδο τιμών είναι επίσης στο υψηλότερο επίπεδο. Η παράλληλη αυτή πορεία υποδηλώνει την δυναμική της ζήτησης η οποία απορρόφησε το σύνολο των προσφερόμενων ακινήτων.



Να σημειώσουμε ακόμα ότι η αγορά κατοικίας την περίοδο 1986 -1990 κινήθηκε σε συνθήκες υπερβάλλουσας ζήτησης που προκλήθηκαν από την αναβάθμιση των συνθηκών στέγασης των νοικοκυριών. Ειδικότερα για την συγκεκριμένη 4ετία καταγράφονται αυξήσεις των τιμών των ενοικίων έως 200%.

Ένας από τους λόγους τους οποίους παρατηρούμε τόσο μεγάλες αυξήσεις στην αγορά και την επένδυση της κατοικίας είναι η

αύξηση του πλούτου σε συνδυασμό με

www.realestatenews.gr

στοχευμένες πολιτικές της περιόδου εκείνης που επικεντρώνονταν σε ομάδες πληθυσμού κυρίως της μεσαίας τάξης επέτρεψαν την χρηματοδότηση της αγοράς κατοικίας κυρίως με ίδια κεφάλαια και δευτερευόντως με τραπεζικό δανεισμό. Η παραπάνω υπόθεση επιβεβαιώνεται και από την μελέτη των στοιχείων που αφορούν τις σχετικές τιμές ανά περιοχή. Συγκεκριμένα η μεταβολή του εύρους της απόκλισης της μέσης τιμής πώλησης της κατοικίας ανά περιοχή από την μέση τιμή του συνόλου της Αττικής αποτελεί ένα ασφαλές εργαλείο προσέγγισης των συνθηκών ζήτησης για κατοικίες στην κάθε αγορά.

Ειδικότερα για την περιοχή της Αττικής τα κριτήρια χωρίζονται στις παρακάτω κατηγορίες :

-Το επίπεδο των τιμών .

-Η εισοδηματική σύνθεση του πληθυσμού.

-Η χιλιομετρικές αποστάσεις από περιοχές με έντονη βιομηχανική και βιοτεχνική δραστηριότητα.

-Τα ιστορικά χαρακτηριστικά της περιοχής και συγκεκριμένα το χρονικό διάστημα που η περιοχή έχει αποκτήσει χαρακτηριστικά αγοράς αστικής κατοικίας.

Ένας μέσος επενδυτής μπορεί να δεσμεύσει κεφάλαια στην αγορά ενός οικοπέδου ή ενός ακινήτου αλλά η άγνοια παραμέτρων και χαρακτηριστικών αυτής της ιδιόρρυθμης αγοράς μπορεί να καταλήξει σε μεγάλη απώλεια κεφαλαίων και ζημίας του επενδυτή. Σε αυτό το σημείο εμφανίζονται οι Εταιρίες Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.).

1.7 ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Οι Ανώνυμες Εταιρείες Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) είναι εταιρείες με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας με κυριότερο αντικείμενο την επένδυση σε εμπορικά ακίνητα. Περιορίζονται ως προς την διαχείριση της περιουσίας τους και τους αναλαμβανόμενους κινδύνους και καλούνται να εξασφαλίσουν στους μετόχους τους αφενός σχετική ασφάλεια στα χρήματά τους αφετέρου ικανοποιητική μερισματική απόδοση αναφέροντας ότι οι Α.Ε.Ε.Α.Π. διανέμουν μεγάλο ποσοστό των καθαρών κερδών ως μέρισμα.

Η λειτουργία των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21 - 31 του Ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το άρθρο 19 του Ν. 4141/2013. Το θεσμικό πλαίσιο συμπληρώνεται από κανονιστικές διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, όπως οι υπ' αριθμ. 7/249/25.07.2002, 7/259/19.12.2002, 8/259/19.12.2002 και 13/350/31.8.2005 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920. Σημειώνεται ότι μία από τις κινητήριες δυνάμεις για τροποποιήσεις της νομοθεσίας υπήρξε το ΤΑΠΠΕΔ και η ανάγκη αποκρατικοποίησης κρατικής ακίνητης περιουσίας, η οποία όμως ως επί το πλείστον αφορά οικόπεδα. Το νομοσχέδιο, το οποίο συζητιόνταν αρκετά μεγάλο χρονικό διάστημα με τις εν ενεργεία ΑΕΕΑΠ σε συνεργασία με το Χρηματιστήριο και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, υπέστη επεξεργασία και αλλαγές και κατά την περίοδο διαβούλευσης. Αξίζει επίσης να σημειώσουμε ότι ο Ν. 4141/2013 δεν άλλαξε καθόλου το φορολογικό καθεστώς των ΑΕΕΑΠ.

Οι ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο (Ν. 4141/2013) είναι υποχρεωμένες να εισαχθούν σε Ευρωπαϊκό χρηματιστήριο εντός ορισμένου χρονικού διαστήματος από τη σύστασή τους το οποίο χρονικό διάστημα ορίζεται στα 2 χρόνια. Παρ ‘ όλα αυτά η Επιτροπή

Κεφαλαιαγοράς μπορεί ύστερα από αίτηση της εταιρείας να παρατείνει την πιο πάνω προθεσμία για διάστημα που δεν μπορεί να υπερβεί τους 24 μήνες από την ημερομηνία λήξης αυτής. Με αυτό τον τρόπο, ένας επενδυτής έχει τη δυνατότητα να επενδύσει σε ακίνητη περιουσία με ένα πολύ ευέλικτο τρόπο καθώς η εμπορευσιμότητα μιας μετοχής είναι πολύ υψηλότερη από αυτή ενός ακινήτου.

Το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο τους κεφάλαιο ορίζεται στα 25 εκατομμύρια ευρώ.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π της ελληνικής αγοράς είναι τακτικά μέλη της Ένωσης Θεσμικών Επενδυτών.

Τα βασικά χαρακτηριστικά των ΑΕΕΑΠ, όπως ρυθμίζονται από τη σχετική νομοθεσία, είναι ως προς τα εξής:

- Φορολογία
- Επενδυτικοί παράμετροι
- Εκτιμήσεις
- Δανεισμός
- Διανομή κερδών

1.7.1 Φορολογία

Το βασικότερο πλεονέκτημα των ΑΕΕΑΠ είναι το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς, που τους καθιστά ελκυστικό μέσο επένδυσης.

Απαλλάσσονται του φόρου εισοδήματος και υπερτιμήματος. Πληρώνουν ετήσιο φόρο επενδύσεων με βάση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε επιτοκίου παρέμβασης (επιτόκιο αναφοράς) της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, προσαυξημένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα. **Ο ισχύων συντελεστής φόρου είναι 0,125%** [$10\% * (\text{επιτόκιο αναφοράς } 0,25\% + 1\%)$].

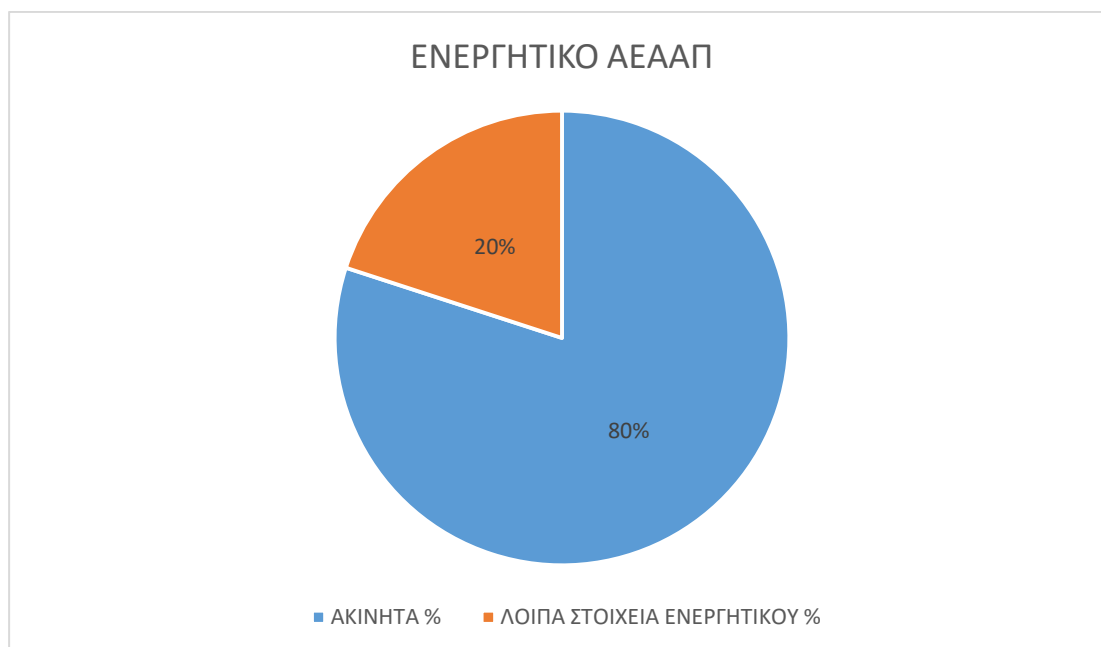
Απαλλάσσονται επίσης του φόρου μεταβίβασης ακινήτων (3% ισχύοντος) κατά την αγορά ακινήτου, απαλλάσσονται του συμπληρωματικού φόρου επί των εσόδων από μισθώματα, και πληρώνουν μειωμένους συντελεστές φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ). Πρακτικά οι ΑΕΕΑΠ πληρώνουν 2 φορές τον χρόνο συνολικά (σήμερα ο συντελεστής ανέρχεται στο 1,5%, με βάση το ισχύον επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ και τον τύπο υπολογισμού του συντελεστή) φόρο εισοδήματος επί των επενδύσεων, που είναι και η μοναδική (θεωρητικά) φορολογική επιβάρυνση. Απαλλάσσονται από τον φόρο εισοδήματος στην υπεραξία κατά την πώληση ακινήτων.

Σημαντικό επίσης είναι το γεγονός ότι απαλλάσσονται της παρακράτησης φόρου επί των διανεμομένων μερισμάτων

1.7.2 Επενδυτικοί παράμετροι

Κατανομή Επενδύσεων: Τουλάχιστον το 80% του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ πρέπει να επενδύεται σε ακίνητα ή σε Οργανισμούς Συλλογικών Επενδύσεων Κινητών Αξιών (ΟΣΕΚΑ) ή αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας.

Σχήμα 1.3



Πηγή: www.capital.gr Σχεδιασμός συγγραφέα

Γεωγραφική Διασπορά (για επενδύσεις σε ακίνητα): Οι ΑΕΕΑΠ επιτρέπεται να επενδύουν χωρίς περιορισμούς στις αγορές εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Στις αγορές εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης μπορούν να επενδύουν έως και 20% των συνολικών επενδύσεών τους.

Είδους Ακινήτων: Σε επαγγελματικά ακίνητα υπό εκμετάλλευση για χρήση ως επαγγελματική στέγη ή άλλη εμπορική ή βιομηχανική χρήση, ξενοδοχεία, μαρίνες και τουριστικές κατοικίες. Κανένα ακίνητο δεν μπορεί να υπερβαίνει σε αξία το 25% του συνολικού χαρτοφυλακίου. Επίσης, οι επενδύσεις σε κατοικίες δεν μπορούν να υπερβαίνουν το 25% του χαρτοφυλακίου.

Ανάπτυξη Ακινήτων: Οι ΑΕΕΑΠ επιτρέπεται να αναλάβουν την ανάπτυξη ακινήτων, με την προϋπόθεση ότι τα έξοδα ανάπτυξης δεν υπερβαίνουν το 40% του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα, καθώς και να αγοράσουν γη για μελλοντική εκμετάλλευση. Επιτρέπεται επίσης η σύναψη προσυμφώνων για την απόκτηση ακινήτων που είναι υπό ανάπτυξη αλλά με προϋποθέσεις.

Εταιρείες Ειδικού Σκοπού: Επιτρέπεται η επένδυση σε εταιρίες ειδικού σκοπού που το σύνολο του παγίου κεφαλαίου είναι υπενδεδυμένο σε ακίνητα, ή σε εταιρίες συμμετοχών που επενδύουν αποκλειστικός σε τέτοιες εταιρίες, με προϋπόθεση ότι κατέχουν τουλάχιστον το 80% του μετοχικού κεφαλαίου. Μπορούν επίσης να συστήσουν θυγατρικές για την συνεπένδυση σε έργα ανάπτυξης. Στη συνέχεια, η εταιρεία Ειδικού Σκοπού - SPV (*Special Purpose Vehicle*) (εάν είναι Ελληνική Α.Ε.) θα φορολογηθεί με τον ίδιο τρόπο όπως την μητρική ΑΕΕΑΠ.

1.7.3 Εκτιμήσεις

Προϋπόθεση για την αγορά ακινήτου από την ΑΕΕΑΠ είναι να προηγηθεί αποτίμηση από ορκωτό εκτιμητή. Οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να επανεκτιμούν την αξία των επενδύσεών τους κάθε εξάμηνο και να την δημοσιεύσουν (τέλος του Α' Εξάμηνου και τέλος του Β' Εξάμηνου εκάστοτε χρήσης).

1.7.4 Δανεισμός

Επιτρέπεται ο δανεισμός μέχρι 75% του ενεργητικού. Επιτρέπεται επίσης Leasing ακινήτου συνολικού ύψους 25% των ιδίων κεφαλαίων της εταιρίας. Τα δάνεια συνάπτονται και οι πιστώσεις παρέχονται από πιστωτικό ίδρυμα. Μπορούν να χρησιμοποιηθούν και οι πιστώσεις μπορούν να δοθούν τόσο για την απόκτηση όσο και για την αξιοποίηση ακινήτων στα οποία επενδύονται ή έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της εταιρίας. Η ΑΕΕΑΠ μπορεί να συνάπτει δάνεια με πιστωτικό ίδρυμα για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιήσει για τις λειτουργικές της ανάγκες, εφόσον το ύψος των δανείων, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων της εταιρίας μειούμενων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεων της εταιρίας σε ακίνητα.

1.7.5 Διανομή Κερδών

Μετά από την εισαγωγή σε χρηματιστήριο, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να διανέμουν το 50% των κερδών τους.

Η λειτουργία των Α.Ε.Ε.Α.Π διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 19 του Ν.4141/2013 όπως αυτός τροποποιεί τα άρθρα 21-31 του Ν. 2778/1999 "Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρίες Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις", όπως τροποποιήθηκαν με τους Ν. 2892/2001, 2992/2002, 3581/2007 και 4209/2013 καθώς επίσης και με τις διατάξεις του Ν. 2190/1920.

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας συμπληρώνεται από τη χρηματιστηριακή νομοθεσία, η οποία εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες, - καθώς οι ΑΕΕΑΠ είναι υποχρεωτικά εισηγμένες στο Χρηματιστήριο μέσα σε συγκεκριμένο χρονικό διάστημα - και από σχετικές κανονιστικές διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

1.7.6 Εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων

Η ΑΕΕΑΠ δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων των διαθεσίμων της, με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Η πρώτη κατάσταση επενδύσεων επιτρέπεται να καλύπτει περίοδο μεγαλύτερη του εξαμήνου, ώστε η ημερομηνία της να συμπίπτει με το πέρας ημερολογιακού εξαμήνου, χωρίς όμως αυτή η περίοδος να μπορεί να υπερβεί το έτος. Η κατάσταση περιλαμβάνει την περιγραφή κάθε ακινήτου, το σκοπό για τον οποίο προορίζεται να χρησιμοποιηθεί, την εμπορική του αξία, σε σχέση με την αντικειμενική, εφόσον έχει οριστεί αυτή, καθώς και οποιοδήποτε άλλο στοιχείο κρίνεται χρήσιμο για να επιτρέψει την αξιολόγηση των επενδύσεων της εταιρίας. Η εξαμηνιαία αυτή κατάσταση επενδύσεων βασίζεται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή και ελέγχεται από νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο του ν. 3693/2008. Υποβάλλεται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και αναρτάται στην ιστοσελίδα της εταιρίας και της αγοράς, στην οποία αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης οι μετοχές της ή μόνο στην ιστοσελίδα της εταιρίας αν δεν έχει διενεργηθεί η εισαγωγή των μετοχών της σε αγορά.

1.7.7 Μεταβίβαση ακινήτων

Απαγορεύεται η μεταβίβαση ακινήτων, τα οποία η ΑΕΕΑΠ κατέχει άμεσα ή έμμεσα, μέσω θυγατρικών της, σε μετόχους της ΑΕΕΑΠ που κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, μέσω συνδεδεμένων προσώπων ποσοστό τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ, σε μέλη του

διοικητικού συμβουλίου, γενικούς διευθυντές ή διευθυντές της, συζύγους και συγγενείς τους μέχρι και τρίτου βαθμού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας, καθώς και σε ελεγχόμενα από αυτούς, κατά την ανωτέρω έννοια, νομικά πρόσωπα. Η μεταβίβαση ακινήτων από την ΑΕΕΑΠ σε μετόχους που κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, κατά την ανωτέρω έννοια, ποσοστό μικρότερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ επιτρέπεται μετά από ειδική άδεια της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 23Α του κ.ν. 2190/1920.

1.7.8 Εποπτεία – Κυρώσεις

Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς είναι αρμόδια για την εποπτεία και τον έλεγχο της εφαρμογής του παρόντος νόμου και των κανονιστικών αποφάσεων λειτουργίας των ΑΕΕΑΠ που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του. Οι ΑΕΕΑΠ και οι θυγατρικές τους υποχρεούνται να θέτουν στη διάθεση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των εντεταλμένων οργάνων της τα στοιχεία που είναι απαραίτητα για τη διενέργεια του ελέγχου. Τα εντεταλμένα όργανα της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά περίπτωση μπορούν:

α) να έχουν πρόσβαση σε οποιοδήποτε έγγραφο υπό οποιαδήποτε μορφή και να λαμβάνουν αντίγραφο του και β) να ζητούν πληροφορίες από οποιοδήποτε πρόσωπο και, εφόσον είναι απαραίτητο, να καλούν και να λαμβάνουν μαρτυρικές καταθέσεις από οποιοδήποτε πρόσωπο εφαρμοζόμενων αναλόγως των διατάξεων των παραγράφων 9 έως 13 του άρθρου 22 του ν. 3340/2005. Αν παραβιαστούν οι διατάξεις του παρόντος νόμου ή των αποφάσεων που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς επιβάλλει σε ΑΕΕΑΠ επίπληξη ή πρόστιμο ύψους από χίλια (1.000) ευρώ έως ένα εκατομμύριο (1.000.000) ευρώ. Για την επιλογή της κύρωσης και κατά την επιμέτρηση του προστίμου λαμβάνονται ενδεικτικώς υπόψη το μέγεθος και η σημασία της παράβασης, ο κίνδυνος πρόκλησης βλάβης στα συμφέροντα των επενδυτών, το ύψος της ζημίας που προκλήθηκε σε επενδυτές και της τυχόν αποκατάστασής της, η λήψη μέτρων από την εταιρία για τη συμμόρφωσή της στο μέλλον, ο βαθμός υπαιτιότητας της εταιρίας, ο βαθμός συνεργασίας με την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς κατά το στάδιο διερεύνησης και ελέγχου, οι ανάγκες της γενικής και ειδικής πρόληψης και η τυχόν καθ' υποτροπήν τέλεση παραβάσεων του παρόντος νόμου ή των αποφάσεων που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του.

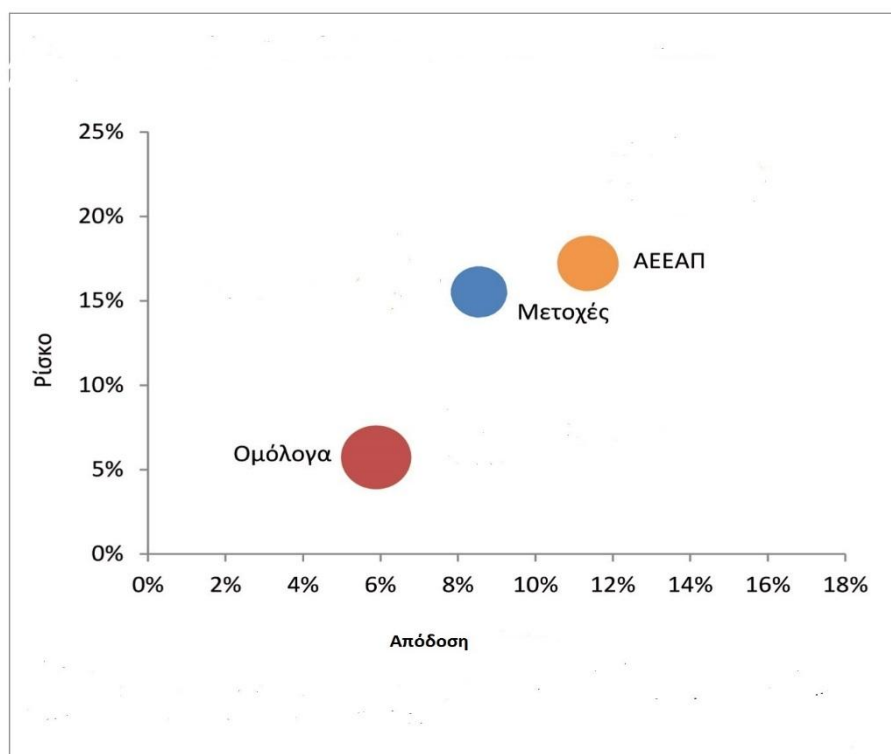
Κυρώσεις σε πρόσωπα : Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς επιβάλλει σε μέλη του διοικητικού συμβουλίου, σε μετόχους και σε διευθυντικά στελέχη της ΑΕΕΑΠ και των θυγατρικών των περιπτώσεων δ' και ε' της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του παρόντος νόμου, που παραβαίνουν

τις διατάξεις του παρόντος νόμου ή των αποφάσεων που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του, επίπληξη ή πρόστιμο ύψους από πεντακόσια (500) ευρώ μέχρι διακόσιες χιλιάδες (200.000) ευρώ. Εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 6, το πρόστιμο μπορεί να ανέρχεται μέχρι του ποσού των εξακοσίων χιλιάδων (600.000) ευρώ. Επιβάλλει πρόστιμο ύψους μέχρι τετρακοσίων χιλιάδων (400.000) ευρώ σε πρόσωπα τα οποία, εν γνώσει τους, προβαίνουν σε ψευδείς δηλώσεις ή ανακοινώσεις προς το κοινό σχετικά με τα οικονομικά στοιχεία ΑΕΕΑΠ και των θυγατρικών τους, συμπεριλαμβανομένων των επενδύσεων και αποδόσεών της, με σκοπό να προσελκύσουν σε αυτήν επενδυτές.

Τέλος, επιτρέπεται η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς να δημοσιοποιεί οποιαδήποτε μέτρα ή κυρώσεις επιβάλλει σε περίπτωση παράβασης των διατάξεων του παρόντος νόμου ή των αποφάσεων που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του, εκτός εάν η δημοσιοποίηση ενδέχεται να διαταράξει σοβαρά τις χρηματοπιστωτικές αγορές, να είναι επιζήμια για τα συμφέροντα των επενδυτών ή να προκαλέσει δυσανάλογη ζημία στα εμπλεκόμενα μέρη.

Σχήμα 1.4

Πίνακας ρίσκου απόδοσης παραδοσιακών μορφών επενδύσεων σε σχέση με τις Α.Ε.Ε.Α.Π.



1.8 Επενδυτική Στρατηγική Α.Ε.Ε.Α.Π.

Αποστολή των Εταιρειών είναι η δημιουργία αξίας για τους μετόχους των, το προσωπικό τους και την κοινωνία στην οποία λειτουργούν. Ο σκοπός αυτός, επιτυγχάνεται μέσα από:

- Στοχευόμενες, μακροπρόθεσμες τοποθετήσεις με ελκυστικές και στο μέγιστο δυνατό βαθμό εξασφαλισμένες αποδόσεις
- Συνεργασίες με υψηλής φερεγγυότητας μισθωτές
- Συνεχή παρακολούθηση και αξιολόγηση των μεγεθών και των τάσεων της οικονομίας και της αγοράς δραστηριοποίησης της Εταιρείας
- Την ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου για την βελτιστοποίηση της σύνθεσής του και την υλοποίηση υπεραξιών καθώς και την συνεχή παρακολούθηση των κινδύνων του και την αντιμετώπισή του με την απαραίτητη διασπορά

Γενικότερα οι Α.Ε.Ε.Α.Π. εστιάζουν σε ποιοτικά ακίνητα στην περιφέρεια αλλά κυρίως στην Αττική. Ειδικότερα σε :

- **Εμπορικά Καταστήματα** , τα οποία βρίσκονται σε κεντρικές εμπορικές περιοχές καθώς και μεγάλα καταστήματα όπως υπεραγορές σε προσβάσιμα σημεία τα οποία εξυπηρετούν μεγάλες περιοχές.
- **Γραφεία** καινούριων και σύγχρονων κτιρίων σε σημεία προβολής εντός του κέντρου της Αθήνας ή σε κεντρικούς οδικούς άξονες σε καθιερωμένες περιοχές και σε αναπτυσσόμενες περιοχές.
- **Αποθήκες – logistics** καινούργιων και σύγχρονων κτιρίων σε καθιερωμένες περιοχές με καλή προβολή και πρόσβαση.

Για όλες τις κατηγορίες ακινήτων, εκτός από την μισθωτική απόδοση, τα σημαντικότερα κριτήρια επιλογής είναι η τοποθεσία και η ποιότητα του ακινήτου. Θα εξετάζονται μόνο ακίνητα εύκολα εμπορεύσιμα και θα αποφεύγονται τα πολύ εξειδικευμένα. Άλλοι σημαντικοί παράγοντες στην επιλογή μιας επένδυσης θα είναι: α) η φερεγγυότητα του μισθωτή και η ποιότητα του μισθώματος, β) το επίπεδο του τρέχοντος ενοικίου σε σχέση με την μισθωτική αξία και γ) οι λοιποί όροι της μίσθωσης (αναπροσαρμογές, έξοδα ιδιοκτήτη κλπ.).

Επίσης, υπάρχει προτίμηση για ακίνητα με καινούργια μισθωτήρια με μισθώματα που αντικατοπτρίζουν τις σημερινές συνθήκες της αγοράς, καθώς και ακίνητα με ένα ή δυο μισθωτές και που δεν χρήζουν εκτεταμένης διαχείρισης.

Δίνουν ιδιαίτερη προσοχή ώστε το χαρτοφυλάκιο να περιλαμβάνει ένα ισορροπημένο μείγμα μεταξύ ακινήτων που εξασφαλίζουν μακροπρόθεσμα ένα σταθερό εισόδημα και ακινήτων που προσφέρουν προοπτικές για υπεραξίες.

1.9 Διαχείριση Χαρτοφυλακίου

Παρακολουθούν προσεκτικά τα ήδη υφιστάμενα χαρτοφυλάκια τους καθώς και τα ακίνητα που θα προστεθούν σε αυτό ώστε να μεγιστοποιηθούν οι αποδόσεις των επιμέρους ακινήτων και να προστεθούν αξίες όπου είναι δυνατόν. Αυτή η διαδικασία θα περιλαμβάνει την αξιολόγηση της απόδοσης του κάθε ακινήτου -ετησίως ή όποτε προκύπτει ανάγκη- και των μεσοπρόθεσμων προοπτικών του.

Στην συνέχεια προτείνουν τις απαραίτητες αλλαγές όπως,

- πώληση του ακινήτου για την πραγματοποίηση υπεραξίας ή την επανεπένδυση των κεφαλαίων σε ακίνητα με υψηλότερες αποδόσεις,
- διακράτηση του ακινήτου για μακροχρόνια σταθερά έσοδα ή /και μελλοντικές υπεραξίες,
- ανακαίνιση του ακινήτου ώστε να βελτιωθεί η μισθωτική του αξία,
- αναδιαπραγμάτευση καλύτερων όρων μίσθωσης με τους μισθωτές κλπ.

Κεφάλαιο 2

Α.Ε.Ε.Α.Π.

2.1 Οι Ελληνικές Εταιρίες Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία

Οι Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι οι Grivalia Properties (πρώην Eurobank) , Trastor reic (πρώην Πειραιώς Α.Ε.Ε.Α.Π.) , Mig real estate (του ομίλου Marfin Investment GROUP) , Εθνική Πανγαία (Θυγατρική της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος). Και επίσης ακόμα μία εταιρία είναι η Intercontinental International η οποία έχει ιδρυθεί σύμφωνα με την ελληνικά νομοθεσία τον Μάρτιο του 2012.

2.2 GRIVALIA PROPERTIES

Η Εταιρεία ιδρύεται το 1952 την επωνυμία Εμπόριον, Βιομηχανία, Οικοδομές (Ε.Β.Ο.) Α.Ε. Το 1985 εξαγοράζεται από την Τράπεζα Κρήτης και δημιουργεί χαρτοφυλάκιο 14 ακινήτων. Η Τράπεζα Κρήτης συγχωνεύεται με την Τράπεζα Ε.Φ.Γ. Eurobank Α.Ε. το 1999. Το 2004 υποβάλλεται αίτηση στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για την μετατροπή της Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.Ε.Α. Π) και μεταβίβαση του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεων ακινήτων στην Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. Η εμπορική αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας το οποίο περιλαμβάνει είκοσι πέντε ακίνητα, εκτιμάται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών σε €204.561 χιλ.

Υπήρξε συγχώνευση με απορρόφηση της 100% θυγατρικής εταιρείας ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε., και πώληση όλων των συμμετοχών σε συνδεδεμένες εταιρείες και αποπληρωμή του συνόλου του τραπεζικού δανεισμού ύψους €111 εκατ . Η επιτροπή κεφαλαιαγοράς έδωσε άδεια συστάσεως και λειτουργίας της Εταιρείας ως Α.Ε.Ε.Α.Π. Η εμπορική αξία του χαρτοφυλακίου της εταιρίας εκείνη τη στιγμή μετά από την αγορά δυο ακινήτων και ήδη περιλαμβάνοντας είκοσι επτά ακίνητα εκτιμάται από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών σε €271.323 χιλ

Ολοκληρώνεται με επιτυχία η συνδυασμένη προσφορά για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στην Κατηγορία Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του

Χρηματιστηρίου Αθηνών με ταυτόχρονη άντληση καθαρών κεφαλαίων ύψους €79.3 εκατ., ενώ στις 12 Απριλίου ξεκινά η διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας.

Μετά από την αγορά επίσης οκτώ εμπορικών ακινήτων, εμπορική αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας το οποίο περιλαμβάνει πλέον τριάντα πέντε ακίνητα, εκτιμάται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών σε €341.290 χιλ.

2007

Ολοκληρώνεται η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με άντληση καθαρών κεφαλαίων ύψους €322,7 εκατ. Εξαγοράζονται επίσης την ίδια χρονιά δεκατρία εμπορικά ακίνητα.

2012

Το 2012 είναι άλλη μια χρονιά βαθιάς ύφεσης της οικονομίας για το σύνολο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στην Ελλάδα και στην Νοτιοανατολική Ευρώπη. Κατά την διάρκεια του έτους, η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τις αγορές ενδιαφέροντος, επιλέγει ωστόσο να μην συμβιβάσει την στρατηγική της και κατά συνέπεια δεν προχωράει σε νέα επένδυση. Παρ' όλα αυτά, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αποδεικνύεται εξαιρετικά ανθεκτικό στην οικονομική συγκυρία και του 2012, με αποτέλεσμα την διατήρηση της υψηλής λειτουργικής κερδοφορίας της Εταιρείας και την παραμονή της στην κορυφή του κλάδου. Τον Αύγουστο, η Fairfax Financial Holdings Limited, αποκτά το 14,78% των μετοχών της Εταιρείας, πωλητής του οποίου ήταν η Lamda Development A.E., ανεβάζοντας έτσι το ποσοστό της συμμετοχής της στο 19,1%.

2013

Παρά το γεγονός ότι η Ελληνική οικονομία διανύει μια ακόμη χρονιά βαθιάς ύφεσης, το 2013 επιβεβαιώνει σε πολλαπλά επίπεδα τόσο την στρατηγική που ακολούθησε η Εταιρεία τα τελευταία έτη, όσο τους ανθρώπους της και την ποιότητα του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου. Πιο συγκεκριμένα:

- Η Εταιρεία διατηρεί για μια ακόμη χρονιά την υψηλή λειτουργική της κερδοφορία και την ηγετική της θέση στην κορυφή του κλάδου
- Η Fairfax Financial Holdings προβαίνει σε υποχρεωτική δημόσια πρόταση απόκτησης μετοχών της Εταιρείας, με προσφερόμενο αντάλλαγμα τα €6,86 ανά μετοχή. Στην

υποχρεωτική δημόσια πρόταση ανταποκρίνονται θετικά οι μέτοχοι της Εταιρείας διαθέτοντας στην Fairfax 156.988 μετοχές. Με την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, το ποσοστό συμμετοχής της Fairfax Financial Holdings στην Eurobank Properties θα ανέρχεται στο 41,65%, επιβεβαιώνοντας με αυτό τον τρόπο για άλλη μια φορά την εμπιστοσύνη της στην πορεία και τους ανθρώπους της Εταιρείας

- Η δυνατότητα της Εταιρείας για εξασφάλιση χρηματοδότησης από διεθνή τραπεζικά ιδρύματα, επιβεβαιώνεται τον Δεκέμβριο όταν η Εταιρεία συμφωνεί τους βασικούς όρους ομολογιακού δανείου με την HSBC Λονδίνου, ύψους €60εκ., με σκοπό την χρηματοδότηση μέρους της επένδυσης του χαρτοφυλακίου των 14 ακινήτων από το Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.
- Τον Δεκέμβριο η Εταιρεία αποκτά το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. έναντι τιμήματος €1. Η Εταιρεία θα προχωρήσει μέχρι τον Φεβρουάριο του 2014 σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Cloud, μέσω της οποίας θα εισφέρει συνολικό ποσό €50εκ. Η εξαγορασθείσα Εταιρεία διαθέτει χαρτοφυλάκιο τεσσάρων κεντρικών καταστημάτων σε Αθήνα (Ταύρος, Ελληνικό, Αιγάλεω) και Θεσσαλονίκη (Πυλαία), μισθωμένα κυρίως στην Praktiker και δευτερευόντως στις Carrefour Μαρινόπουλος και McDonalds, με ετήσιο τρέχον μίσθωμα ύψους €6,45εκ.

2014

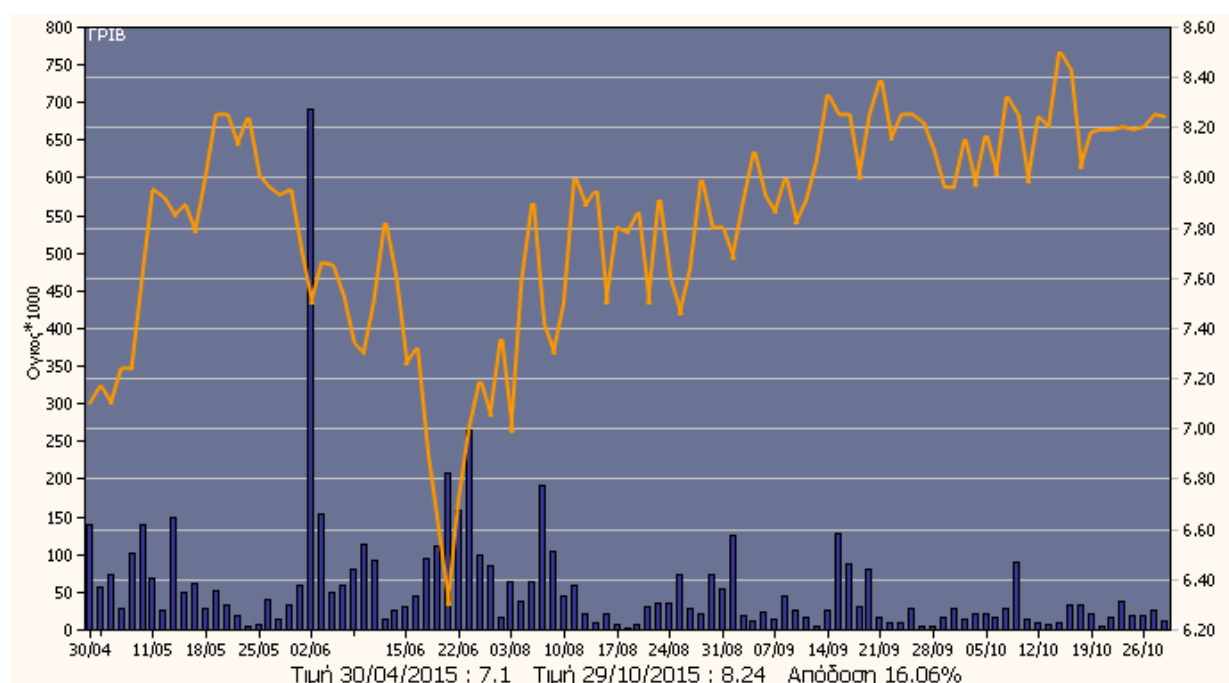
Τα καθαρά κέρδη της Grivalia για την χρήση του οικονομικού έτους 2014 ανέρχονται στα €50 εκ. με αξία χαρτοφυλακίου ύψους €729,301εκ, αυξημένου κατά €4,872εκ. συγκριτικά με το οικονομικό έτος 2013.

- Η Εταιρεία ολοκληρώνει την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Cloud, διαδικασία η οποία ξεκίνησε τον Δεκέμβριο του προηγούμενου έτους.
- Η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, ύψους 193εκ, που αποφασίστηκε στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων τον Νοέμβριο του 2013 ολοκληρώνεται με επιτυχία τον Φεβρουάριο του 2014, προσφέροντας στην Εταιρεία επιπλέον ρευστότητα για την απόκτηση νέων επενδυτικών ευκαιριών.

- Το 2014, η Grivalia αποφασίζει να υλοποιήσει σειρά έργων που αφορούν την ενεργειακή αναβάθμιση των ακινήτων της και την περιβαλλοντική πιστοποίηση τους από διεθνείς οργανισμούς.

Σχήμα2.1

Εξαμηνιαία διακύμανση μετοχής της GRIVALIA



Πηγή: www.euro2day.gr

2.3 ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ GRIVALIA

1. Σύγχρονο κτίριο γραφείων μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο, που στεγάζει το
2. Υπουργείο Παιδείας. (ΑΝΔΡΕΑ ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ 37, ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΤΤΙΚΗ)
3. Κτίριο ειδικής χρήσης μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο, που στεγάζει το Γενικό Χρημείο του Κράτους. (ΤΣΟΧΑ 16 , ΑΘΗΝΑ)
4. Σύγχρονο κτίριο γραφείων μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο, υψηλής προβολής, δίπλα από το κτίριο της Helexpo και το εμπορικό κέντρο Golden Hall. (ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ 37, ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΤΤΙΚΗΣ)

5. Κτίριο γραφείων μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο, που στεγάζει το Υπουργείο Δικαιοσύνης, σε κεντρική τοποθεσία επί της Λ. Μεσογείων και κατασκευασμένο το 1986. (ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 96 , ΓΟΥΔΙ ΑΤΤΙΚΗ)
6. Κτίριο ειδικής χρήσης μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο, που στεγάζει το Αρχηγείο της Αστυνομίας Αθηνών. (ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 173, ΑΘΗΝΑ)
7. Τετραώροφο κτίριο γραφείων μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο, που στεγάζει την ΔΟΥ Χολαργού. (ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ 100 , ΧΟΛΑΡΓΟΣ)
8. Πολυώροφο κτίριο μικτής χρήσης μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο, που στεγάζει την ΙΘ' ΔΟΥ Αθήνας. (ΕΥΕΛΠΙΔΩΝ & ΛΕΥΚΑΔΟΣ 47, ΑΤΤΙΚΗ)
9. Διώροφο κτίριο γραφείων μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο, που στεγάζει την Β' ΔΟΥ Χαλκίδας. (ΔΗΜΑΡΧΟΥ ΣΚΟΥΡΑ, ΧΑΛΚΙΔΑ ΕΥΒΟΙΑ)
10. Διώροφο κτίριο γραφείων μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο, που στεγάζει την Β' ΔΟΥ Κορίνθου. (ΠΑΤΡΩΝ 83 , ΚΟΡΙΝΘΟΣ)
11. Κτίριο γραφείων μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο, που στεγάζει την ΙΖ' ΔΟΥ Αθηνών. ΔΑΜΑΡΕΩΣ 173-175 ΑΘΗΝΑ)
12. Κτίριο γραφείων εννέα ορόφων μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο, που στεγάζει την Α' ΔΟΥ Αθηνών (ΑΝΑΞΑΓΟΡΑ 6-8 ΑΘΗΝΑ)
13. Κτίριο ειδικής χρήσης μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο, που στεγάζει το την ΔΟΥ & το Χημείο Ξάνθης. ΜΕΣΣΟΛΟΓΙΟΥ 13, ΞΑΝΘΗ)
14. Πενταώροφο κτίριο ειδικής χρήσης μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο, που στεγάζει το Αρχηγείο της Αστυνομίας Σερρών. (ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ & ΚΕΡΑΣΟΥΝΤΟΣ ΣΕΡΡΕΣ)
15. Σύγχρονο κτίριο ειδικής χρήσης μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο, που στεγάζει το Τμήμα Αλλοδαπών Αττικής (ΠΕΤΡΟΥ ΡΑΛΛΗ & ΣΑΛΑΜΙΝΙΑΣ ΤΑΥΡΟΣ)
16. Σύγχρονες αποθήκες ξηρού φορτίου στον Ασπρόπυργο, πλησίον Αττικής Οδού. (ΘΕΣΗ ΛΑΚΟ ΚΑΜΑΤΕΡΟ, ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ)
17. Σύγχρονες αποθήκες ξηρού φορτίου στον Ασπρόπυργο, πλησίον Αττικής Οδού. (ΘΕΣΗ ΡΙΚΙΑ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ, ΑΤΤΙΚΗ)
18. Εμπορικό ακίνητο επί της Μαρίνου Αντύπα στην Πυλαία Θεσσαλονίκης. (ΜΑΡΙΝΟΥ ΑΝΤΥΠΑ ,ΠΥΛΑΙΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)

19. Εμπορικό ακίνητο επί της Ιεράς Οδού στο Αιγάλεω. Το κατάστημα λειτούργησε τον Νοέμβριο του 1993 και ανακαινίστηκε στο σύνολό του το 2001. (ΙΕΡΑ ΟΔΟΣ 399, ΑΙΓΑΛΕΩ)
20. Πρόκειται για εμπορικό ακίνητο υψηλής προβολής και εύκολης προσβασιμότητας για τους κατοίκους των βορειοδυτικών προαστίων (ΤΑΤΟΙΟΥ 8 ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ)
21. Εμπορικό ακίνητο επί της Πειραιώς στον Ταύρο (ΠΕΙΡΑΙΩΣ 176 ΤΑΥΡΟΣ)
22. Εμπορικό ακίνητο στην περιοχή του Ελληνικού, σε κομβικό σημείο κοντά στην Λ. Βουλιαγμένης. (ΒΟΣΠΟΡΟΥ & ΤΙΤΑΝΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ)
23. Πρόκειται για τον δεύτερο όροφο και για υπόγειο βοηθητικό χώρο σε πεντάωροφο κτίριο στο κέντρο της Αθήνας, απέναντι από την Βουλή, συνολικού εμβαδού 952τ.μ. (ΟΘΩΝΟΣ 10, ΑΘΗΝΑ)
24. Πρόκειται για κτιριακό συγκρότημα δύο ανεξάρτητων κτιρίων γραφείων. (ΤΑΥΡΟΣ ΑΤΤΙΚΗ)
25. Πρόκειται για εμπορικό ακίνητο που βρίσκεται στο Δήμο Πατρέων, σε ιδιαίτερα προνομακική τοποθεσία, έναντι του νέου λιμένα της Πάτρας. (ΠΑΤΡΑ ΑΧΑΙΑ)
26. Πρόκειται για εμπορικό ακίνητο που βρίσκεται σε κομβικό σημείο επί της περιφερειακής οδού Λαρίσης-Τρικάλων. (ΕΘΝΙΚΗ ΟΔΟ ΛΑΡΙΣΗΣ- ΤΡΙΚΑΛΩΝ)
27. Πρόκειται για πολυώροφο κτίριο γραφείων με τρία υπόγεια, σε κομβικό σημείο πλησίον του κέντρου της Αθήνας (ΠΑΠΑΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΥ 7 ΙΛΙΣΙΑ ΑΤΤΙΚΗ)
28. Μεταλλικής κατασκευής κτίριο αποθηκών. (ΣΧΗΜΑΤΑΡΙ ΒΟΙΩΤΙΑ)
29. Πρόκειται για τον δεύτερο και τρίτο όροφο επταώροφου κτιρίου στο κέντρο της Αθήνας, στην Πλατεία Συντάγματος. (ΟΘΩΝΟΣ 8 ΑΘΗΝΑ)
30. Κτιριακό συγκρότημα μικτής χρήσης (εμπορικοί χώροι και γραφεία) που αποτελείται από τρία παρακείμενα κτίρια. (ΚΑΛΙΠΡΟΗΣ 19, ΑΘΗΝΑ)
31. Μικτής χρήσης και εξαιρετικής προβολής κτίριο, με εμπορικούς χώρους και γραφεία, στο κέντρο της Αθήνας. (ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙΟΥ & ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ ΑΘΗΝΑ)
32. Εμπορικό ακίνητο που βρίσκεται στο ίδιο οικοπέδο με το τραπεζικό κατάστημα ιδιοκτησίας της Εταιρίας. (ΚΥΨΕΛΗ ΑΘΗΝΑ)
33. Το ακίνητο είναι γραφειακό κτιριακό συγκρότημα δύο κτιρίων. (ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ ΑΘΗΝΑ)
34. Πρόκειται για γραφειακό κτιριακό συγκρότημα, που αποτελείται από δύο κτίρια υψηλών προδιαγραφών (ΜΟΣΧΑΤΟ ΑΤΤΙΚΗ)
35. Το ακίνητο είναι τριώροφο κτίριο με ισόγειο (ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΠΕΝΤΕΛΗΣ, ΒΡΙΑΛΗΣΙΑ)

36. Το ακίνητο είναι ισόγειο κατάστημα κοντά στην κεντρική πλατεία της πόλης. (ΞΑΝΘΗ)
37. Το ακίνητο είναι πενταώροφο κτίριο στο εμπορικό κέντρο της Χαλκίδας (ΧΑΛΚΙΔΑ ΕΥΒΟΙΑ)
38. Τριώροφο κτίριο σε εξαιρετικά εμπορική περιοχή στο κέντρο της Θήβας. (ΠΙΝΔΑΡΟΥ 100, ΘΗΒΑ)
39. Τετραώροφο κτίριο, κοντά στο κέντρο της Αθήνας και στα ακίνητα της Εταιρίας επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης. (ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ)
40. Επταώροφο κτίριο γραφείων, κοντά στο κέντρο της Αθήνας και βρίσκεται σε οικόπεδο 1.973τ.μ. περίπου. (ΙΛΙΣΙΑ ΑΤΤΙΚΗ)
41. Εμπορικό κατάστημα που αποτελείται από ισόγειο και υπόγειο (ΑΧΑΡΝΩΝ 358 ΑΤΤΙΚΗ)
42. Πενταώροφο κτίριο γραφείων σε κομβικό σημείο επί της Λ. Βουλιαγμένης (ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ)
43. Τετραώροφο κτίριο γραφείων κοντά στο κέντρο της Αθήνας και επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης. (ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ)
44. Τριώροφο νεοκλασικό διατηρητέο κτίριο του δέκατου ένατου αιώνα, στο κέντρο της Πάτρας
45. Εξάώροφο εμπορικό ακίνητο κατάστημα και γραφεία, στο κέντρο της Αθήνας.
46. Πρόκειται για τετραώροφο κτίριο γραφείων, με υπόγειους χώρους στάθμευσης, το οποίο αποτελεί μέρος συγκροτήματος γραφείων τριών κτιρίων στον Παράδεισο Αμαρουσίου.
47. Αποθήκη ειδικά κατασκευασμένη για ξηρά φορτία. (ΟΙΝΟΦΥΤΑ ΒΟΙΩΤΙΑ)
48. Επταώροφο εμπορικό ακίνητο, που βρίσκεται στην καρδιά του εμπορικότερου δρόμου της Αθήνας, σε οικόπεδο 501τ.μ., με συνολικό εμβαδόν κτιρίου 4.722τ.μ.
49. Πρόκειται για κτιριακό συγκρότημα δύο τετραώροφων κτιρίων γραφείων, γνωστό ως “Kifissias Plaza”, με ισόγειο εμπορικό χώρο. (ΜΑΡΟΥΣΙ)
50. Διατηρητέο κτίριο στο κέντρο της Αθήνας, το οποίο βρίσκεται σε οικόπεδο έκτασης 315τ.μ. και έχει συνολικό εμβαδόν 2.520τ.μ. (ΣΑΝΤΑΡΟΖΑ 7, ΑΘΗΝΑ)
51. Τριώροφο κτίριο γραφείων κοντά στην Λεωφόρο Κηφισίας στο Μαρούσι.
52. Κτίριο μικτής χρήσης με εμπορικούς χώρους. (ΛΑΡΙΣΑ)
53. Μικτής χρήσης κτίριο με εμπορικούς χώρους και γραφεία. (ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗ)

54. Ακίνητο το οποίο είναι αυτοτελές και αποτελείται από ισόγειο κατάστημα με όροφο και υπόγειο, σε περιοχή υψηλής εμπορικότητας σε κεντρικό δρόμο της πόλης των Τρικάλων.
55. Κτίριο μικτής χρήσης που αποτελείται από τέσσερα υπόγεια με θέσεις στάθμευσης, ισόγειο και τρεις ορόφους γραφείων. (ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΤΤΙΚΗ)
56. Σύγχρονο αυτοτελές κατάστημα με προβολή στη Λ.Κηφισίας. (ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΤΤΙΚΗ)
57. Εμπορικό ακίνητο το οποίο βρίσκεται πάνω στην πλατεία της Κυψέλης, σε οικόπεδο έκτασης 737τ.μ. και με συνολικό εμβαδόν 306τ.μ. (ΚΥΨΕΛΗ ΑΤΤΙΚΗ)
58. Κτιριακό συγκρότημα γραφείων, που αποτελείται από τρία κτίρια. (ΑΛΙΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗ)
59. Διατηρητέο κτίριο στο κέντρο της Αθήνας, το οποίο βρίσκεται σε οικόπεδο έκτασης 483τ.μ. και έχει συνολικό εμβαδόν 2.310τ.μ. (ΣΑΝΤΑΡΟΖΑ 5 ΑΤΤΙΚΗ)
60. Κτιριακό συγκρότημα γραφείων με εμπορικούς χώρους, που αποτελείται από επτά ξεχωριστά κτίρια. (ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ ΑΤΤΙΚΗ)
61. Μέρος κτιρίου γραφείων στο κέντρο της Αθήνας, το οποίο αποτελείται από το πρώτο υπόγειο, τον πρώτο, τρίτο, πέμπτο, έκτο, έβδομο και όγδοο όροφο. (ΑΘΗΝΑ)
62. πεντάοροφο κτίριο γραφείων μεγάλης προβολής, με ισόγειο εμπορικό κατάστημα, στον Παράδεισο Αμαρουσίου. (ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΤΤΙΚΗ)
63. Ακίνητο μικτής χρήσης (εμπορικοί χώροι και γραφεία) επί της Καλλιρρόης, στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου. (ΑΤΤΙΚΗ)

2.4 ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΣΤΗΝ ΡΟΥΜΑΝΙΑ

1. Κτίριο γραφείων, το οποίο βρίσκεται στην περιοχή Floreasca του Βουκουρεστίου με θέα την λίμνη, σε οικόπεδο έκτασης 4.150τ.μ. και με συνολικό εμβαδόν 10.106τ.μ. (ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙ ΡΟΥΜΑΝΙΑ)
2. Εμπορικό κτίριο στο Ιάσιο της Ρουμανίας, (TUDOR VLADIMIRESCU ΡΟΥΜΑΝΙΑ)
3. Κτίριο γραφείων, το οποίο βρίσκεται στην περιοχή Pipera του Βουκουρεστίου, σε οικόπεδο έκτασης 8.927τ.μ. και με συνολικό εμβαδόν 22.703τ.μ. (ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙ ΡΟΥΜΑΝΙΑ)

2.5 ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΣΤΗ ΣΕΡΒΙΑ

1. Το ακίνητο είναι αυτοτελές κτίριο – κατάστημα με ισόγειο και δυο ορόφους στον πιο εμπορικό δρόμο της πόλης Nis, της Σερβίας (ΝΙΣ ΣΕΡΒΙΑ)

2. Κτίριο μικτής χρήσης με εμπορικούς χώρους και γραφεία, το οποίο βρίσκεται σε οικόπεδο έκτασης 2.052τ.μ. και έχει συνολικό εμβαδόν 6.476τ.μ. (ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ)

Τα ανωτέρω περιουσιακά στοιχεία αναφέρονται την περίοδο Απρίλιος 2015.

2.6 TRASTOR

Η Trastor (πρώην Πειραιώς ΑΕΕΑΠ) είναι εταιρεία ειδικού σκοπού, επενδύσεων ακίνητης περιουσίας, παρόμοια με τις αντίστοιχες εταιρείες REITS (real estate investment trusts) του εξωτερικού. Κύριος σκοπός της εταιρείας είναι η επένδυση σε εμπορικά και επαγγελματικά ακίνητα εισοδήματος και η διαχείριση αυτών. Τα σημαντικότερα ιστορικά γεγονότα που ταυτίζονται με την ανάπτυξη της εταιρείας περιγράφονται παρακάτω:

2003

Η εταιρεία, θυγατρική της Πειραιώς Τράπεζας, αποκτά την άδεια να λειτουργεί ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας. Είναι η πρώτη που ιδρύεται στην Ελλάδα με αυτή την δραστηριότητα.

2005

Οι μετοχές της εταιρείας διαπραγματεύονται στο Ελληνικό Χρηματιστήριο με την επωνυμία Πειραιώς Α.Ε.Ε.Α.Π. Η πλειονότητα του χαρτοφυλακίου της αποτελείται από ακίνητα τα οποία είναι μισθωμένα στην τράπεζα Πειραιώς.

2008

Η Pasal Development, εταιρεία εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών αποκτά κυρίαρχη συμμετοχή στην εταιρεία έχοντας το 37,1% του μετοχικού της κεφαλαίου

2009

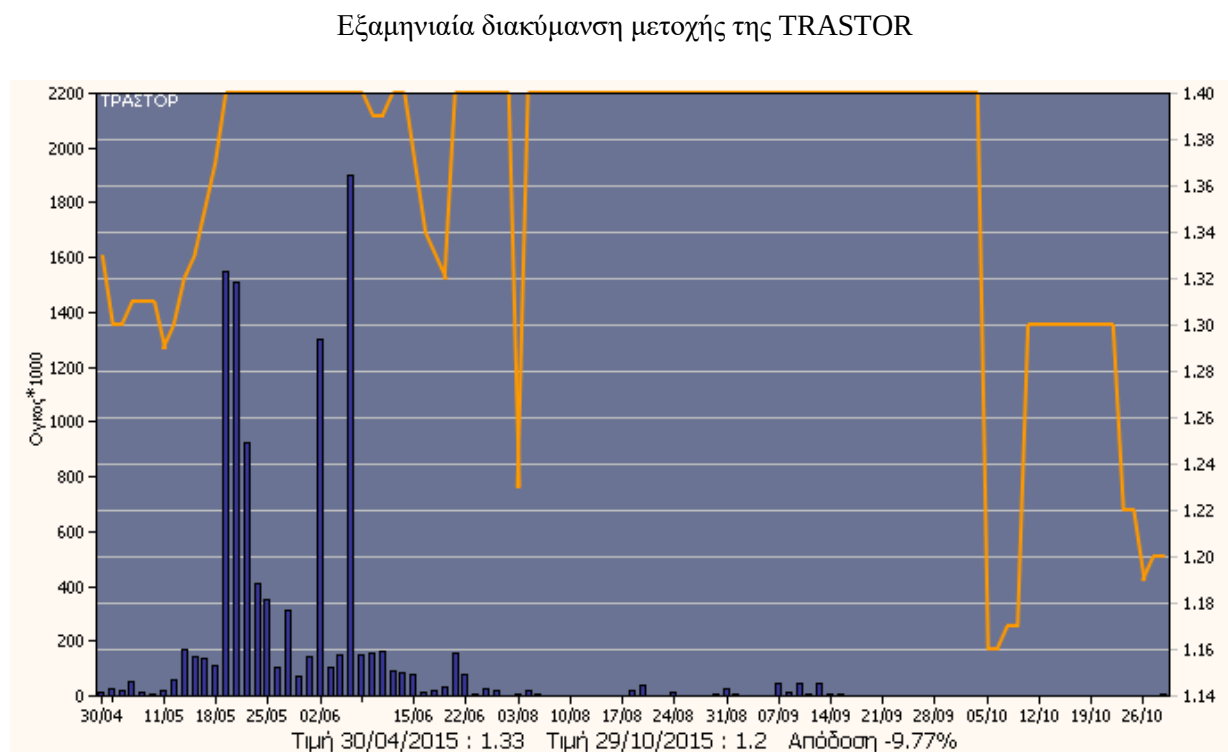
Η εταιρεία αλλάζει την επωνυμία της σε "Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π.

Μια νέα διευθυντική ομάδα ανέλαβε καθήκοντα από το καλοκαίρι του 2009, η οποία περιλαμβάνει εξειδικευμένα στελέχη, με σημαντική εμπειρία στην ελληνική και ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων.

Επίσης, σχεδιάστηκε μια νέα και δυναμική επενδυτική στρατηγική, με στόχο την επέκταση και

βελτίωση του χαρτοφυλακίου της TRASTOR και την αύξηση της κερδοφορίας της εταιρείας τα επόμενα χρόνια.

Σχήμα2.2



Πηγή: www.euro2day.gr

2.7 ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ TRASTOR

1. Κτήριο επί των οδών Ιάσωνος & Κάρταλη στον Βόλο έκτασης 1.996τ.μ. (ΒΟΛΟΣ)
2. Κτήρια επί της οδού Μητροπόλεως Θεσσαλονίκη έκτασης 2.207 τ.μ. (ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)
3. Κτήριο επί της Λεωφόρου Συγγρού έκτασης 9.845 τ.μ. (ΑΘΗΝΑ)

4. Κτήριο επί της Κολοκοτρώνη στην Πάτρα έκτασης 954 τ.μ. (ΠΑΤΡΑ)
5. Κτήριο επί Της 25^{Ης} Αυγούστου έκτασης 975 τ.μ. (ΗΡΑΚΛΕΙΟ)
6. Κτήριο επί της Λεωφόρου Κηφισίας 168 έκτασης 5.529 τ.μ. (ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΘΗΝΑ)
7. Κτήριο στην Λεωφόρου Αλίου έκτασης 6.600 τ.μ. (ΑΘΗΝΑ)
8. Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι στην Πέτρου Ράλλη έκτασης 426τ.μ. (ΝΙΚΑΙΑ)
9. Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι στο Περιστέρι έκτασης 283 τ.μ.
10. Εμπορικό κέντρο στην Κομοτηνή έκτασης 11.369 τ.μ.
11. Υπόγειος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων στο εμπορικό κέντρο “ΑΙΘΡΙΟ” (ΜΑΡΟΥΣΙ)

ΚΑΙ ΕΝΑΝ ΚΑΤΑΛΟΓΟ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ ΥΓΡΩΝ ΚΑΥΣΙΜΩΝ ΜΕ ΜΙΣΘΩΤΗ ΤΗΝ ΒΡ
HELLAS όπως ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΝ

Σχήμα 2.3

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
ΣΥΜΒΟΛΗ ΟΔΩΝ ΛΕΩΦ. ΠΩΣΕΙΔΩΝΟΣ ΚΑΙ ΠΑΝΟΠΗΣ (ΔΗΜΟΣ ΓΛΥΦΑΔΑΣ)	1.314 τ.μ.
ΟΔΟΣ ΚΟΡΙΝΘΟΥ 129 (ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ)	899 τ.μ.
ΟΔΟΣ ΑΘΗΝΩΝ 11 (ΝΕΑΠΟΛΗ ΒΟΛΟΥ)	3.200 τ.μ.
ΘΕΣΗ “ΝΕΟ ΛΙΜΑΝΙ” (ΔΗΜΟΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ)	1.034 τ.μ.
ΘΕΣΗ “ΖΑΒΛΑΝΙ” (ΔΗΜΟΥ ΠΑΤΡΕΩΝ)	1.484 τ.μ.
ΣΥΜΒΟΛΗ ΟΔΩΝ ΣΤΑΔΙΟΥ ΚΑΙ ΚΑΛΗΣ ΠΑΝΑΓΙΑΣ (ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ)	2.099τ.μ.
204 ^ο χλμ ΑΘΗΝΩΝ –ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ (ΔΗΜΟΣ ΛΑΜΙΕΩΝ)	12.176 τ.μ.
ΠΑΛΑΙΑ Ε.Ο ΧΑΝΙΩΝ – ΚΑΣΤΕΛΙΟΥ (ΔΗΜΟΣ ΝΕΑ ΚΥΔΩΝΙΑΣ)	1.592 τ.μ.

ΘΕΣΗ ΄΄ΑΜΟΥΔΑ΄΄ (ΔΗΜΟΣ ΠΑΣΑΡΩΝΑ)	7.167 τ.μ.
ΘΕΣΗ ΄΄ΤΖΑΒΡΟΥ΄΄ (ΔΗΜΟΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ)	2.491 τ.μ.
Ε.Ο ΑΓΡΙΝΙΟΥ – ΑΡΤΑΣ (ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΝΙΟΥ)	3.533 τ.μ.

Τα ανωτέρω περιουσιακά στοιχεία αναφέρονται την περίοδο Απρίλιος 2015

2.8 Εθνική Πανγαία

Τον Απρίλιο του 2010 η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ανακοινώνει την ολοκλήρωση της διαδικασίας ίδρυσης της 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία <<ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία>>. Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της εταιρείας αποτελείται από 241 εμπορικά κτίρια (κυρίως τραπεζικά καταστήματα και κτίρια γραφείων) σε θέσεις υψηλής προβολής και εμπορικότητας τα οποία μισθώνονται κατά πλειονότητα στην Εθνική Τράπεζα.

Σύμφωνα με την τότε αποτίμηση του Σώματος Ορκωτών Λογιστών η εμπορική αξία του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της εταιρείας ανέρχεται σε 914 εκατομμύρια ευρώ.

Η ΕΤΕ λαμβάνοντας υπόψιν την περίοδο εκείνη ότι ο θεσμός των Α.Ε.Ε.Α.Π εκείνη την περίοδο έχει αναπτυχθεί και έχει ήδη προκαλέσει το ενδιαφέρον τόσο ιδιωτών μικροεπενδυτών όσο και θεσμικών επενδυτών εγχώριων και ξένων προβαίνει στην απόφαση σύστασης Α.Ε.Ε.Α.Π. με δυο στόχους :

Πρώτον, η δημιουργία ενός επενδυτικού σχήματος με ιδιαίτερο ενδιαφέρον για επενδυτές που αποσκοπούν σε ένα σταθερό εισόδημα μέσω μερισμάτων μιας εταιρείας με την αξιοπιστία που προσδίδει η διαχείριση του από τον όμιλο της ΕΤΕ.

Δεύτερον, η δημιουργία ενός εξειδικευμένου σχήματος που μπορεί να εκμεταλλευτεί λαμβάνοντας υπόψιν τις εκάστοτε ισχύουσες συνθήκες της αγοράς, τις επενδυτικές ευκαιρίες στο χώρο του REAL ESTATE της ευρύτερης περιοχής δραστηριοποίησης του ομίλου ΕΤΕ και επιπρόσθετα την μεγιστοποίηση της απόδοσης του χαρτοφυλακίου.

Η εθνική Πανγαία έχει θυγατρική της στο 100% την ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. η οποία έχει στην ιδιοκτησία της μισθωμένο κτηριακό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας ανωδομής 29.617.50 τ.μ. στην Παιανία Αττικής με πρόσωπο επί της Αττικής Οδού. Το εν λόγω κτηριακό συγκρότημα είναι το πρώτο στην Ελλάδα που πιστοποιήθηκε ενεργειακά κατά το πρότυπο leed GOLD του οργανισμού U.S.green building Council.

Το αναλυτικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εθνικής Πανγαίας λόγω του μεγάλου όγκου του αναφέρεται στο τέλος της εργασίας στο παράρτημα.

2.10 Mig realestate

Η Εταιρεία συστάθηκε το έτος 1999 με την επωνυμία «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΤΕΧΝΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΑΓΡΟΤΙΚΗ - ΛΑΤΟΜΙΚΗ» και τον διακριτικό τίτλο «**ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**» με την υπ' αριθμ. 9.720/30.9.1999 πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Στεφανάκου όπως αυτή διορθώθηκε με την υπ' αριθμ. 9.873/1.11.1999 πράξη του ως άνω Συμβολαιογράφου και εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 28495/4.11.99 απόφαση της Νομάρχου Αθηνών, καταχωρήθηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Μ.Α.Ε.) του Υπουργείου Ανάπτυξης με αριθμό 44270/01/Β/99/595 και δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 8890/5.11.1999 (τ. Α.Ε. & Ε.Π.Ε.).

Η διάρκεια της Εταιρείας είναι 100ετής και ως έδρα της ορίσθηκε ο Δήμος Αθηναίων. Τα γραφεία της Εταιρείας στεγάζονται σε ιδιόκτητο κτήριο επί της οδού Τζώρτζ 4.

Με την από 27.08.2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» μετονομάστηκε σε «**MIG REAL ESTATE Α.Ε.**», προκειμένου να σηματοδοτήσει την είσοδο στο μετοχικό της κεφάλαιο ως στρατηγικού εταίρου της «MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ».

Με την από 3.10.2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την υπ' αριθμ. 6/458/13.12.2007 απόφασή της, η Εταιρεία μετατράπηκε σε Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, η επωνυμία της σε «MIG REAL ESTATE Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας», ενώ ως αποκλειστικός σκοπός της ορίσθηκε «η απόκτηση και διαχείριση α) ακίνητης περιουσίας,

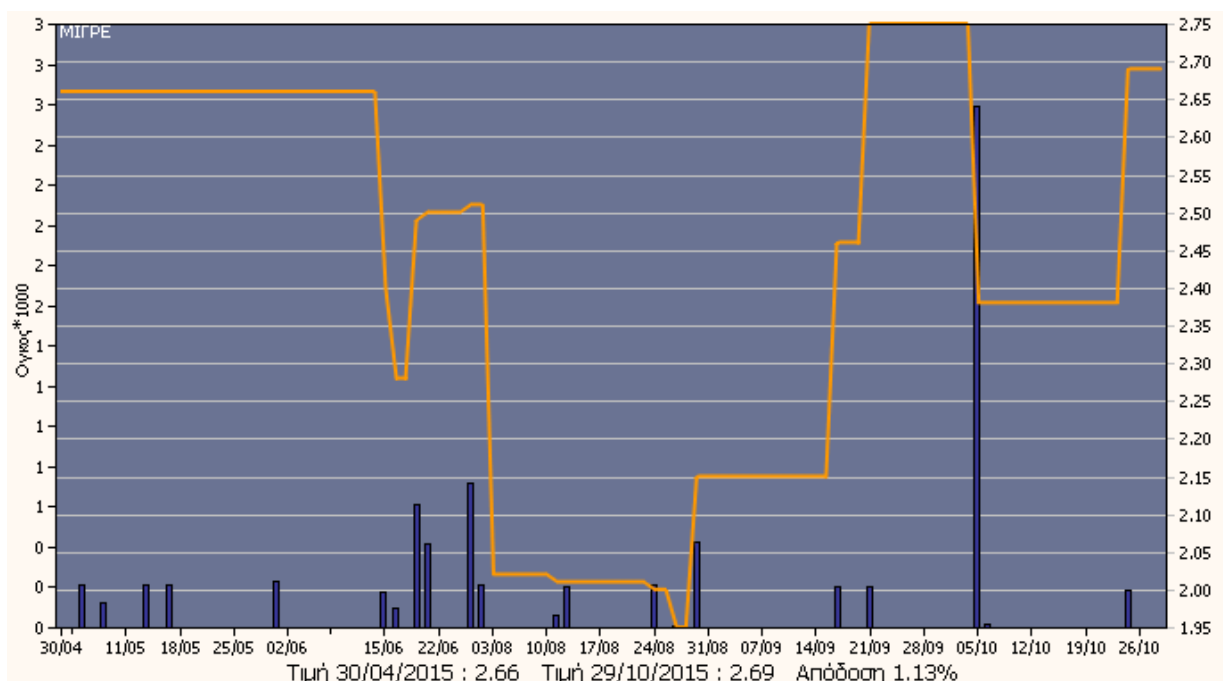
δικαιωμάτων αγοράς ακινήτων δια προσυμφώνου και μετοχών ανωνύμων εταιρειών κατά την έννοια των περιπτώσεων α-γ της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 και (β) μέσω χρηματαγοράς, κατά την έννοια του άρθρου 3 του Ν.3283/2004, όπως αυτοί εκάστοτε ισχύουν».

Η Εταιρεία εποπτεύεται από το Υπουργείο Ανάπτυξης και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει και την υπ' αριθμ. 6/458/13.12.2007 άδεια λειτουργίας της. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του Ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το Ν.2992/2002 (εφεξής ο «Νόμος»), καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας συμπληρώνεται από τη χρηματιστηριακή νομοθεσία, η οποία εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες, και από τις αποκλειστικές διατάξεις που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών.

Σχήμα 2.4

Εξαμηνιαία διακύμανση μετοχής της MIG REALESTATE



Πηγή: www.euro2day.gr

2.11 ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ MIG REAL ESTATE

Πίνακας 2.5

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΜΒΑΔΟΝ
1.ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙΟΥ & ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ (ΑΘΗΝΑ)	ΓΡΑΦΕΙΑ	452.1 τ.μ.
2.ΑΛΕΞ. ΠΑΝΤΟΥ 33 ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΗΡΙΟ	2.885,42 τ.μ.
3.ΒΑΡΝΑΛΗ & ΓΚΙΝΗ (ΧΑΛΑΝΔΡΙ)	ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	325,56 τ.μ.
4.ΛΕΩΦ. ΠΕΝΤΕΛΗΣ 13 (ΧΑΛΑΝΔΡΙ)	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	404 τ.μ.
5.ΜΙΚΡΑΣ ΑΣΙΑΣ 61-63 (ΓΟΥΔΙ ΑΘΗΝΑ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	429,5 τ.μ.
6.ΤΖΩΡΤΖ 4 (ΑΘΗΝΑ)	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΗΡΙΟ	1.425,35 τ.μ.
7.ΚΑΦΑΝΤΑΡΗ & ΑΙΝΟΥ (ΔΑΦΝΗ)	ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	205 τ.μ.
8.25 ^{ης} ΜΑΡΤΙΟΥ 77 (ΠΤΟΛΑΙΜΑΙΔΑ ΚΟΖΑΝΗΣ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	242,7 τ.μ.
9.Α.ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ 65 (ΚΟΡΔΕΛΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)	ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	298,53 τ.μ.
10.ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ 30 (ΜΑΡΟΥΣΙ)	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΗΡΙΟ	2.450,18 τ.μ.
11.ΛΕΩΦ. ΗΛΙΟΥΠΟΛΕΩΣ 37 (ΑΘΗΝΑ)	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΗΡΙΟ	301 τ.μ.
12.ΠΑΠΑΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΥ 141 (ΑΘΗΝΑ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	778 τ.μ.
13.ΜΕΡΑΡΧΙΑΣ 24 (ΠΕΙΡΑΙΑΣ)	ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	849 τ.μ.
14.Π.ΤΣΑΛΔΑΡΗ 16-20 (ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ ΑΤΤΙΚΗΣ)	ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	360,37 τ.μ.
15.25 ^{ης} ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ 24 (ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	370,13 τ.μ.
16.25 ^{ης} ΜΑΡΤΙΟΥ 125 (ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)	ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	294,05 τ.μ.
17.ΛΕΩΦ. ΦΥΛΗΣ 181 (ΚΑΜΑΤΕΡΟ	ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ	258,21 τ.μ.

ΑΤΤΙΚΗΣ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	
18.ΛΕΩΦ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 252-254 (ΧΑΛΑΝΔΡΙ)	ΓΡΑΦΕΙΑ (Α & Β ΟΡΟΦΟΥ)	1.500,75 τ.μ.
19.ΛΕΩΦ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 380 (ΑΓ.ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΘΗΝΑ)	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΗΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	496 τ.μ.
20.ΛΕΩΦ. ΚΗΦΙΣΟΥ 108 (ΑΙΓΑΛΕΩ ΑΤΤΙΚΗΣ)	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΗΡΙΟ	3.060 τ.μ.
21.ΙΦΙΓΕΝΕΙΑΣ 10 (Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΑΤΤΙΚΗ)	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΗΡΙΟ	667,16 τ.μ.
22.ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ 95-97 (ΠΕΙΡΑΙΑΣ)	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	470,12 τ.μ.
23. Λ.ΡΑΛΛΗ 92-96 (ΠΕΙΡΑΙΑΣ) (ΣΥΝΕΝΩΣΗ ΜΕ ΤΟ ΠΙΟ ΠΑΝΩ)	ΑΠΟΘΗΚΗ ΤΟΥ ΑΠΟ ΠΑΝΩ ΕΜΠ. ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	
24.Α. ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ 77 (ΧΑΛΑΝΔΡΙ)	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΗΡΙΟ	232,09 τ.μ.
25.ΑΘΗΝΑΣ & ΑΒΡΑΜΙΩΤΟΥ (ΑΘΗΝΑ)	ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	354,09 τ.μ.
26.ΛΕΩΦ. ΣΑΛΑΜΙΝΟΣ 62 (ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ)	ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	262,22 τ.μ.
27. 2 ^Ο ΧΛΜ Ε.Ο ΛΑΡΙΣΑΣ-ΑΘΗΝΩΝ (ΛΑΡΙΣΑ)	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΗΡΙΟ	869,40 τ.μ.
28. 28 ^{ης} ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 33 (ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΗΡΙΟ	149,39 τ.μ.
29.ΖΕΦΥΡΟΥ & ΗΧΟΥΣ (Π. ΦΑΛΗΡΟ ΑΤΤΙΚΗΣ)	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΗΡΙΟ	2.584,81 τ.μ.
30. ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΗ ΣΕΡΒΙΑΣ 4 (ΑΘΗΝΑ)	ΓΡΑΦΕΙΑ 8 ^{ΟΥ} ΟΡΟΦΟΥ	472,45 τ.μ.
31. ΛΑΡΙΣΗΣ 157 (ΒΟΛΟΣ)	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΗΡΙΟ	328,30 τ.μ.
32.ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗ ΣΟΦΟΥΛΗ 16 (ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)	ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	435,9 τ.μ.
33. ΕΜΑΝΟΙΛ ΡΟΡΟΜΒΑΡΟΥ STR (ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙ ΡΟΥΜΑΝΙΑ)	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΗΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	2990 τ.μ.

34. PODUR VIILOR 13 (ΡΟΥΜΑΝΙΑ)	ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	313 τ.μ.
35. ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ 16 (ΑΘΗΝΑ)	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΗΡΙΟ	541,97 τ.μ.
36. ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ 18 (ΑΘΗΝΑ)	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΗΡΙΟ	1009,37 τ.μ.

Τα ανωτέρω περιουσιακά στοιχεία αναφέρονται την περίοδο Απρίλιος 2015.

Πίνακας 2.6

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΑΕΕΑΠ 31/12/2014

	PANGAIA	GRIVALIA	TRASTOR	MIGREAL ESTATE
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	1.490.896.000€	877.558.000€	73.604.520€	50.598.000€
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	1.235.909.000€	833.375.000€	72.787.554€	44.372.000€
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	254.987.000€	44.183.000€	816.966€	6.226.000€
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	1.490.896.000€	877.558.000€	73.604.520€	50.598.000€
ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	1.407.659.000€	729.301.000€	64.890.000€	42.253.000€

Πηγή: Ιστοσελίδες των εταιριών Διαμόρφωση : Συγγραφέα

INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ Η Ιντερκοντινένταλ Ιντερνάσιοναλ ΑΕΕΑΠ (Intercontinental International REIC – ICI) είναι μια δυναμική εταιρεία επενδύσεως σε ακίνητη περιουσία, που ιδρύθηκε τον Μάρτιο 2012, με βάση την Ελληνική νομοθεσία. Παρόλο που έχει ιδρυθεί με βάση την Ελληνική νομοθεσία δεν ανήκει στην Ένωση Θεσμικών Επενδυτών .

Η ICI, αποσκοπεί στην άντληση ωφελημάτων από τις σημαντικές ευκαιρίες που παρουσιάζονται στην Ελληνική αγορά ακινήτων αλλά και σε αυτές της Νότιο-Ανατολικής Ευρώπης και της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Στοχεύει στην προσέλκυση ειδικευμένων επενδυτών για συμμετοχή στο μετοχικό της κεφάλαιο, και ως απώτερο σκοπό έχει εισαγωγή των μετοχών της σε κύρια Ευρωπαϊκή χρηματιστηριακή αγορά, πριν από το 2016.

Είναι συνδεδεμένη με την Intercontinental Real Estate & Development Corporation (ICD) με έδρα το Σικάγο – ΗΠΑ. Η ICD είναι μία καθετοποιημένη εταιρεία ανάπτυξης και επένδυσης ακινήτων που δραστηριοποιείται πλέον των 40 ετών, έχοντας αναπτύξει – επενδύσει – και διαχειριστεί ένα ευρύ χαρτοφυλάκιο ακινήτων, αποτελούμενων από , εμπορικά κέντρα, εστιατόρια, πολυώροφους γραφειακούς χώρους, βιομηχανικά ακίνητα και μεγάλες εκτάσεις γης, για μελλοντική ανάπτυξη.

Η ICD κατά τα πρόσφατα χρόνια έχει συνδράμει θετικά στον τραπεζικό κλάδο των ΗΠΑ, με τον επαναπροσδιορισμό ακινήτων για θετικό όφελος στα χαρτοφυλάκιά τους.

Πίνακας 2.7

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ICI – REIC ΤΗΝ 31/12/2014

	INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	71.759.576€
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	40.202.599€
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	31.556.977€
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	71.759.576€

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

3.1 REITS

Ο πρόγονος των Εταιριών Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία είναι τα REIT (real estate investment trust).

Στο 2^ο μισό του 20^{ου} αιώνα παρατηρήθηκε ότι η άμεση επένδυση σε ακίνητη περιουσία μπορεί να αποδειχθεί ακριβή και χρονοβόρα ως αποτέλεσμα οι επενδυτές που προσπαθούν να βελτιώσουν την κατάσταση και απόδοση του χαρτοφυλακίου τους από την άμεση επένδυση να προτιμούν να επενδύουν έμμεσα σε αυτή. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί μέσω της επένδυσης σε REITS. Τα REITs μπορούν να περιγραφούν ως εταιρίες κλειστού τύπου (closed -ended), σε αντιδιαστολή με τα αμοιβαία κεφάλαια ακινήτων, που είναι ανοικτού τύπου (open-ended). Αυτές οι εταιρίες κλειστού τύπου είναι συνήθως εισηγμένες σε χρηματιστήριο, επενδύουν σε ακίνητα που παράγουν εισόδημα, διανέμουν το μεγαλύτερο ποσοστό των κερδών τους στους μετόχους τους και διέπονται από ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς. Είναι ουσιαστικά τίτλοι ιδιοκτησίας, μια εταιρία επενδύσεων κλειστού τύπου που προσφέρει στους επενδυτές την δυνατότητα να επενδύσουν σε αγορές σχετικές με ακίνητη περιουσία. Απολαμβάνουν τα ίδια πλεονεκτήματα που είναι διαθέσιμα σε πιο εύπορους επενδυτές που έχουν την δυνατότητα να επενδύουν άμεσα σε ακίνητη περιουσία.

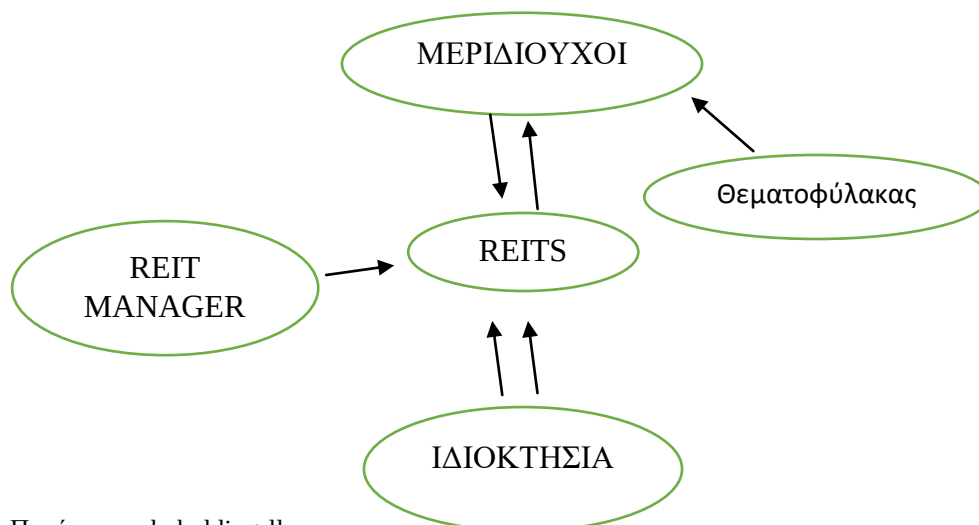
Τα πρώτα REITs δημιουργήθηκαν στις ΗΠΑ στα 1960 με σκοπό να δώσουν την δυνατότητα στους μικρούς επενδυτές να τοποθετήσουν από κοινού τον πλούτο τους σε ένα απλό φορέα ιδιοκτησίας με διαφάνεια στην φορολογία οπότε και βελτίωναν συλλογικά την πρόσβαση τους σε επενδύσεις που αφορούσαν μεγαλύτερα προγράμματα εμπορικής ακίνητης περιουσίας που παρήγαγαν εισόδημα.

Τα οφέλη που απολαμβάνουν είναι τα οφέλη από ευνοϊκότερη φορολογική μεταχείριση καθώς και η επαγγελματική διαχείριση ενός διαφοροποιημένου χαρτοφυλακίου περιουσιακών στοιχείων σε ακίνητη περιουσία.

Το 1996 τα REITs αντιπροσώπευαν το 24% περίπου της αξίας των εισηγμένων εταιριών ακινήτων, ενώ στα τέλη του 2007 η συνολική αγορά των εισηγμένων εταιριών ακινήτων υπερδιπλασιάστηκε, αλλά η συμμετοχή των REITs σε αυτή αυξήθηκε από 24% σε 43% περίπου. Η εξέλιξη αυτή καταδεικνύει την τάση κυριαρχίας των REITs στις επενδυτικές αγορές του real estate παγκοσμίως.

3.2 Πως λειτουργούν τα reits.

Σχήμα 3.1



Πηγή www.shpholdingsllc.com

Το κάθε άτομο μπορεί να επενδύσει σε reits είτε με την αγορά μετοχών τους απευθείας σε μια ανοικτή ανταλλαγή ή από την επένδυση σε ένα αμοιβαίο κεφάλαιο που ειδικεύεται σε δημόσια ακίνητη περιουσία. Ένα πρόσθετο όφελος από την επένδυση σε REITs είναι το γεγονός ότι πολλοί συνοδεύονται από σχέδια επανεπένδυσης μερίσματος.

3.2 ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας είναι μια πολύ σημαντική διαδικασία η οποία απαιτείται για να παρέχει ένα ποσοτικό μέτρο της αξίας της. Οι αποτιμήσεις αυτές απαιτούνται και πραγματοποιούνται από διάφορους φορείς τις σύγχρονης αγοράς. Αυτοί οι φορείς μπορεί να είναι

- Πράκτορες ακίνητων περιουσιών
- Εκτιμητές
- Αξιολογητές
- Μεσίτες
- Υπεύθυνοι για την ανάπτυξη της περιουσίας
- Επενδυτές και διαχειριστές κεφαλαίων
- Δανειστές
- Ερευνητές και αναλυτές αγοράς
- Ιδιοκτήτες οποιασδήποτε μορφής ακίνητης περιουσίας

Ας εξετάσουμε κάποιες σύγχρονες μεθόδους αποτίμησης ακίνητης περιουσίας. Τους παράγοντες που διαμορφώνουν την τιμή ενός ακινήτου θα μπορούσαμε να τους διακρίνουμε σε φυσικούς και παράγοντες σχετικούς με το ακίνητο.

Φυσικοί παράγοντες

- Χωροταξία, είναι ένας πολύ σημαντικός παράγοντας καθώς τα παλαιότερα κτήρια δεν εκμεταλλεύονταν τόσο αξιοποιήσιμα τον χώρο σε σχέση με τα αντίστοιχά τους σημερινά.
- Προδιαγραφές, ένα κτήριο χρειάζεται συγκεκριμένες προδιαγραφές αναλόγως για την χρήση που το χρειαζόμαστε. (αποθήκη, εμπορικό κατάστημα κλπ.)
- Πρόσβαση, πρόκειται για την ευκολία που παρέχει το οικόπεδο σε σχέση με τον υπάρχοντα δρόμο και με τις σιδηροδρομικές, θαλάσσιες και αεροπορικές υποδομές κάθε φυσικό εμπόδιο πρόσβασης έχει αρνητική επίδραση στην αξία του.
- Γεωλογία, διάφορες φυσικές δυσκολίες οι οποίες δεν επιτρέπουν εύκολη αξιοποίηση της γης επιδρούν αρνητικά στην τιμή.
- Θέση και προσανατολισμός, ένα εκτεθειμένο παραθαλάσσιο προσανατολισμό, όπου το ακίνητο υποφέρει από την επίδρασης ισχυρών ανέμων, κυμάτων, πλημμυρών επιφέρει υψηλό κόστος συντήρησης επιδρώντας αρνητικά στην αρχική τιμή.

Παράγοντες σχετικοί με το ακίνητο

- Κατασκευή, αν τα υλικά που έχουν χρησιμοποιηθεί έχουν δοκιμασμένη αντοχή στο χρόνο έχουμε θετική επίδραση της τιμής.
- Ηλικία, όσο μεγαλύτερη επιδρά αρνητικά στην τιμή του κτηρίου.
- Κατάσταση, ένα κτήριο το οποίο απαιτεί επισκευές ώστε να αξιοποιηθεί εμπορικά έχει αρνητική επίδραση στην τιμή.

Τέλος μια ακόμη σύγχρονη μέθοδος αποτίμησης είναι η Discounted Cash Flow (Προ εξοφλημένες Ταμειακές Ροές) η οποία ακολουθεί την παρακάτω μέθοδο :

- Καταμέτρηση του κινδύνου της επένδυσης του ακινήτου και εκτίμηση του προεξοφλητικού επιτοκίου που εμπεριέχει τον κίνδυνο αυτό.
- Να εκτιμήσουμε τις μελλοντικές ταμειακές ροές του ακινήτου για την διάρκεια της χρήσης του.
- Να υπολογίσουμε την τελική αξία του ακινήτου μετά το τέλος του επενδυτικού ορίζοντα.

3.3 ΕΠΙΛΟΓΗ ΜΙΣΘΩΤΗ

Το μείγμα των μισθωτών αποτελεί ενδιαφέρουσα πρόκληση για έναν διαχειριστή ακινήτων, διότι από μικρούς χώρους με σειρές καταστημάτων μέχρι μεγάλα περιφερειακά εμπορικά κέντρα, το μείγμα των μισθωτών είναι σημαντικό. Ανάλογα με τα χαρακτηριστικά των διαθέσιμων κτηρίων είναι σημαντικό για τον διαχειριστή να απευθυνθεί σε συγκεκριμένους μισθωτές. Για παράδειγμα κτήρια και ακίνητα τα οποία προορίζονται για εμπορική εκμετάλλευση στον τομέα της ένδυσης θα προτιμηθεί να είναι σε κοντινή απόσταση μεταξύ τους ώστε να δίνουν στους μελλοντικούς καταναλωτές τους το πλεονέκτημα της σύγκρισης των τιμών.

3.4 ΟΙ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

Άμεση συνέπεια της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης ήταν η πτώση των τιμών των εμπορικών ακινήτων. Η αγορά εμφανίζεται να είχε προεξοφλήσει αυτήν την πτώση, με αποτέλεσμα μέχρι το τέλος Μαρτίου του 2009 οι τιμές μετοχών των ΑΕΕΑΠ να έχουν μειωθεί

δραστικά —πολύ πάνω από 50% σε σχέση με αυτές στο τέλος του 2007— και να διαμορφώνονται 40%-50% κάτω από την αποτίμηση της αξίας των ακινήτων τους.

3.5 ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η ελληνική οικονομία το 2014 παρουσίασε σημάδια ανάκαμψης έπειτα από μία 5ετία ύφεσης, καθώς το ελληνικό ΑΕΠ το 3 ο τρίμηνο του έτους παρουσίασε οριακή αύξηση 0,7% και η ανεργία μειώθηκε κατά 2% περίπου, Επιπλέον η ελληνική οικονομία επωφελήθηκε από την σημαντική αύξηση της τουριστικής κίνησης κατά την περίοδο του καλοκαιριού και την πτώση των διεθνών τιμών του πετρελαίου στα τέλη του έτους. Όσον αφορά την αγορά ακινήτων, η πρόοδος στο πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων σε συνδυασμό με την τοποθέτηση διεθνών επενδυτικών κεφαλαίων στην ελληνική κτηματαγορά δημιούργησαν αισιοδοξία σχετικά με τις μελλοντικές εξελίξεις στον κλάδο παρά τις συνεχιζόμενες, αν και ηπιότερες, πιέσεις σε τιμές και μισθώματα.

Παρ' όλα αυτά οι εξελίξεις στο πολιτικό πεδίο λόγω εκλογών τον Ιανουάριο του 2015, που είχαν ως αποτέλεσμα την εκ νέου επιφυλακτικότητα των αγορών ως προς τη χώρα μας, είχαν παγώσει και σε ορισμένες περιπτώσεις διαφοροποιήσει τους σχεδιασμούς των ΑΕΕΑΠ. Με δεδομένο ότι ακόμα και μετά τις εκλογές, άσχετα από το όποιο αποτέλεσμα, θα χρειαζόταν επιπλέον χρόνος, ίσως και μήνες, για να ανακτήσει η χώρα μας την εμπιστοσύνη των αγορών οι Α.Ε.Ε.Α.Π. έπρεπε να αναπροσαρμόσουν τα οποιαδήποτε σχέδια τους. Γενικότερα, η αγορά των ακινήτων μπήκε σε αυτή τη νέα - χειρότερη κατάσταση ύστερα από 6 χρόνια ύφεσης όπου, σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, σωρευτικά οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν 38% (από το 2008 μέσω επίπεδο) έως το α' τρίμηνο του 2015. Μετά τις πρωτόγνωρες καταστάσεις που βιώσαμε από τον Ιούλιο του 2015 με τα capital control κάποιες λιγιστές περιπτώσεις αγοραπωλησιών σταματούν γιατί οι πωλητές δεν επιθυμούν να βρεθούν με μετρητά στην τράπεζα τα οποία όμως θα κινδυνεύουν να «κουρευτούν».

3.6 GRIVALIA

Σημαντική αύξηση της κερδοφορίας και των εσόδων της παρουσίασε για το 2014 η Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας) συνεπεία, μεταξύ άλλων, και των νέων επενδύσεων που έκανε κατά την προηγούμενη χρήση.

Σύμφωνα με τη διοίκησή της και φέτος τα έσοδα από μισθώματα αναμένεται να παρουσιάσουν περαιτέρω αύξηση ως αποτέλεσμα των νέων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Όπως επίσης σημειώνεται, «η προοπτική ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων επηρεάζεται σημαντικά από την υποχώρηση της αβεβαιότητας για την ελληνική οικονομία και την ενίσχυση των προοπτικών βελτίωσής της (Το 2014 χωρίς το σενάριο των εκλογών δεν υπήρχε μεγάλη αβεβαιότητα από τις διεθνείς αγορές). Το 2014 χαρακτηρίστηκε από αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα στον κλάδο των ακινήτων σε σχέση με προηγούμενες χρονιές και σχετική σταθεροποίηση των εμπορικών αξιών.

Ήρθε σε συμφωνία με τον Όμιλο Σκλαβενίτη για την απόκτηση και ταυτόχρονη εκμίσθωση χαρτοφυλακίου εννέα καταστημάτων της πρόσφατα εξαγορασθείσας από τον Όμιλο Σκλαβενίτη, Makro, κατέληξε η Grivalia Properties. Η συμφωνία αφορά την απόκτηση του ανωτέρω χαρτοφυλακίου, συνολικής επιφάνειας 100.000 τ. μ περίπου, από την Grivalia έναντι τιμήματος 60 εκατ. Ευρώ.

Τη διανομή καθαρού μερίσματος ύψους 0,30 ευρώ ανά μετοχή για τη χρήση 2014 σκοπεύει να προτείνει το διοικητικό συμβούλιο της Grivalia Properties στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που θα συνέλθει την 17.3.2015.

Δεδομένης της διανομής προμερίσματος ύψους 0,10 ευρώ τον Ιανουάριο του 2015, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε 0,20 ευρώ.

Σημειώνεται ότι το μέρισμα, που αντιστοιχεί στις ίδιες μετοχές της εταιρείας, θα προσανξήσει αναλογικά το μέρισμα των λοιπών μετόχων

Η ίδια τακτική γενική συνέλευση της εταιρίας των μετόχων την 17 Μαρτίου 2015 επίσης έλαβε άδεια για την ολοκλήρωση της συναλλαγής που αφορά την απόκτηση ενός ακινήτου στο Ηράκλειο Κρήτης από την PRAKTIKER HELLAS ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ταυτόχρονη μακροπρόθεσμη επαναμίσθωση από αυτή. Το κτίριο διαθέτει συνολική εκμισθώσιμη επιφάνεια 12.585 τ.μ. και βρίσκεται στη Νέα Αλικαρνασσό και πρόκειται για το μοναδικό κατάστημα οικιακού και τεχνικού εξοπλισμού της PRAKTIKER στην Κρήτη. Το τίμημα για την συμφωνία ανήλθε σε 8,5 εκ. ευρώ. Να σημειωθεί ότι η αγορά χρηματοδοτήθηκε από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας το 2014.

Πίνακας 3.2

ΠΟΡΕΙΑ ΜΕΤΟΧΗΣ	30/10/2015
ΤΙΜΗ ΚΛΕΙΣΙΜΑΤΟΣ	8,27 €

ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	101.260.000
ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ	837.420.200 €

www.euro2day.gr

3.7 TRASTOR

Η εταιρία αποφάσισε να μην διανέμει μέρισμα στους μετόχους από την οικονομική διαχείριση του 2014.

Τον Μάρτιο του 2015 και ενώ η PASAL DEVELOPMENT έχει στην κατοχή της το 37,08% της ΤΡΑΣΤΟΡ ανακοίνωσε την εξαγορά του μεριδίου αυτού από την τράπεζα Πειραιώς διατηρώντας δικαίωμα επαναγοράς για το ήμισυ των εν λόγω μετοχών, ήτοι για το 18,54%. Η pasal τον Σεπτέμβριο του 2014 είχε καταθέσει αίτημα υπαγωγής στην προστασία του άρθρου 99 με στόχο να ληφθεί απόφαση για την προστασία της από τις ενδεχόμενες διεκδικήσεις πιστωτών της. Η ΤΡΑΣΤΟΡ πλέον σε δικαιώματα ψήφου κατέχει το 29% έναντι του 71% που κατέχει η τράπεζα Πειραιώς.

Στο πλαίσιο επιδίωξης της ενδυνάμωσης και της διεύρυνσης της μετοχικής βάσης της Εταιρείας, έγινε προσέγγιση Ελλήνων και ξένων θεσμικών επενδυτών για την εκδήλωση ενδιαφέροντος συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, μέσω διάθεσης ποσοστού μετοχών το οποίο θα προσδιορισθεί σε συνάρτηση με την εκδήλωση ενδιαφέροντος. Σύμβουλος της Τράπεζας Πειραιώς έχει ορισθεί η Deloitte. Η διαδικασία βρίσκεται σε αρχικό στάδιο και για κάθε ουσιώδη εξέλιξη θα υπάρξει σχετική ενημέρωση προς το επενδυτικό κοινό.

Πίνακας 3.3

ΠΟΡΕΙΑ ΜΕΤΟΧΗΣ	30/10/2015
ΤΙΜΗ ΚΛΕΙΣΙΜΑΤΟΣ	1,18 €
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	54.888.240
ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ	64.768.123 €

www.euro2day.gr

3.8 MIG REAL ESTATE

Τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από τη MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με τις διατάξεις του 2190/1920 και του ν. 2166/1993, ενέκρινε το υπουργείο Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού .

Την έγκριση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέσω έκδοσης νέων μετοχών λόγω συγχώνευσης ως εξής: Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των €765.193.316 και κατά ένα (1) ευρώ, λόγω κεφαλαιοποίησης τμήματος του αποθεματικού υπέρ το άρτιο της Εταιρείας για σκοπούς στρογγυλοποίησης, με την έκδοση διακοσίων πενήντα πέντε εκατομμυρίων εξήντα τεσσάρων χιλιάδων τετρακοσίων τριάντα εννέα (255.064.439) νέων κοινών, ονομαστικών με ψήφο μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ τριών (€3) εκάστης.

Σχήμα 3.4

ΠΟΡΕΙΑ ΜΕΤΟΧΗΣ	30/10/2015
ΤΙΜΗ ΚΛΕΙΣΙΜΑΤΟΣ	2,69 €
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	14.074.000
ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ	37.859.060 €

www.euro2day.gr

3.9 ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Τα διοικητικά συμβούλια των ΜΙΓΡΕ και ΕΤΕ την 31/1/2015 αποφάσισαν την έναρξη των προπαρασκευαστικών ενεργειών για την συγχώνευση των Εθνική Πανγαία και mig real estate, εκτιμάται ότι η συγχώνευση αυτή θα ολοκληρωθεί εντός 5 μηνών. Την απορρόφηση της Εθνικής Πανγαία ενέκρινε η MIG Real Estate, κατά τη γενική συνέλευση της 25/09/2015 των μετόχων.

Σύμφωνα με τη σχετική ανακοίνωση, οι μέτοχοι ενέκριναν τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της εταιρείας «Εθνική ΠΑΝΓΑΙΑ Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο

4.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Η αγορά ενός ακινήτου από έναν ιδιώτη με σκοπό την μεταπώληση του ή την ενοικίαση του αποτελεί επίσης έναν άμεσο τρόπο επένδυσης με αρκετές διαφοροποιήσεις όμως από την επένδυση σε εταιρίες επένδυσης ακινήτων. Μια επένδυση σε μετοχές Α.Ε.Ε.Α.Π. έχει από πλευράς διαφοροποίησης χαρτοφυλακίου όλα τα πλεονεκτήματα που έχουν οι τοποθετήσεις από άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα. Επιπλέον όμως μια επένδυση σε Α.Ε.Ε.Α.Π. έχει σημαντικά πλεονεκτήματα έναντι μιας άμεσης επένδυσης σε ακίνητα.

4.2 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΕ ΑΕΕΑΠ

Πιο αναλυτικά, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. χαρακτηρίζονται από αυξημένη ρευστότητα σε σχέση με μια άμεση επένδυση σε ακίνητα που εμφανίζει περιορισμένη δυνατότητα άμεσης ρευστοποίησης, και αυτό γιατί στην περίπτωση των Α.Ε.Ε.Α.Π. ο επενδυτής κατέχει μετοχές εισηγμένες σε

κάποια χρηματιστηριακή αγορά, με δυνατότητα άμεσης ρευστοποίησης. Εκτός αυτού, κατέχουν χαρτοφυλάκια τα οποία περιλαμβάνουν μεγάλο αριθμό και μεγάλο μέγεθος ακινήτων, με αποτέλεσμα τη δυνατότητα διαφοροποίησης των επενδύσεων (diversification) μέσω της βελτίωσης της γεωγραφικής ή/και κλαδικής διασποράς. Ως αποτέλεσμα, οι επενδυτές σε μετοχές εταιριών επενδύσεων ακινήτων επωφελούνται από τη διαφοροποίηση που κάνουν οι ίδιες οι εταιρίες στο χαρτοφυλάκιό τους.

Επίσης, βασικό χαρακτηριστικό όλων των Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι η εσωτερική (Internal) ή εξωτερική (external) επαγγελματική διαχείριση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων τους (Fund management), που μπορεί να γίνεται εσωτερικά από τα ίδια τις ίδιες τις εταιρίες ή εξωτερικά από ειδικούς συνεργάτες. Σε κάθε περίπτωση αυτό γίνεται από εξειδικευμένους επαγγελματίες που έχουν ως αποκλειστικό μέλημα να διαχειριστούν με τον καλύτερο δυνατό τρόπο την περιουσία της εταιρίας, να εντοπίσουν τις καλύτερες επενδύσεις σε ακίνητα, να προβούν σε διασπορά ενδεχόμενων κινδύνων και να μεγιστοποιήσουν τα κέρδη για τους μετόχους. Φυσικά, αντίστοιχες δυνατότητες δεν υφίστανται όταν κάποιος επενδύει μόνος του σε μεμονωμένα ακίνητα.

Άλλο πλεονέκτημα των Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι το χαμηλό κόστος συναλλαγών. Οι άμεσες αποκτήσεις ακινήτων έχουν συνήθως πολύ μεγαλύτερο κόστος (π.χ. φόρος μεταβίβασης, τέλη συναλλαγών, φόρος υπερτιμήματος, κόστος μεταγραφής, δικηγορικά και συμβολαιογραφικά έξοδα κ.ά.) από αυτό μιας χρηματιστηριακής συναλλαγής για αγοραπωλησία μετοχών. Τέλος, παρέχουν τη δυνατότητα συνεχούς και “αντικειμενικής” αποτίμησης της αξίας της επένδυσης. Το βασικότερο πρόβλημα της αγοράς ακινήτων είναι η έλλειψη μιας κεντρικής συναλλακτικής αγοράς αντίστοιχης με αυτή των μετοχών. Έτσι, μια άμεση επένδυση σε ακίνητα εμπλέκει θέματα εκτιμήσεων από ειδικούς και μη εκτιμητές, με ό,τι αυτό σημαίνει για τη σωστή αποτίμηση της επένδυσης. Αντίθετα, η έμμεση επένδυση σε ακίνητα, μέσω Α.Ε.Ε.Α.Π., δίνει τη δυνατότητα να γνωρίζει ο επενδυτής ανά πάσα στιγμή την αποτίμηση της αξίας της επένδυσής του, όπως αυτή διαμορφώνεται στο χρηματιστήριο, χωρίς την όποια “υποκειμενικότητα” των εκτιμήσεων

Ένα ακόμα βασικό γνώρισμα των ΑΕΕΑΠ είναι το ιδιαίτερα ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς από το οποίο διέπονται. Οι μειωμένοι φόροι, ιδίως σε μια αγορά που είναι ιδιαίτερα επιβαρυνμένη φορολογικά, σε συνδυασμό με μια πολιτική διανομής μερισμάτων που ξεπερνούν το 50% των διανεμόμενων κερδών, δημιουργούν ένα θελκτικό επενδυτικό πλαίσιο.

4.3 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΕ ΑΕΕΑΠ

Ωστόσο, βασικό μειονέκτημα των ΑΕΕΑΠ είναι η έλλειψη άμεσου ελέγχου της διαχείρισης, η οποία υπάρχει στις άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα και που για πολλούς, συνήθως μη θεσμικούς, επενδυτές είναι επιθυμητή. Στα μειονεκτήματα τους κατατάσσεται και η μεγάλη διακύμανση που παρουσιάζουν οι τιμές των μετοχών τους, καθώς αυτές επηρεάζονται από τις γενικές τάσεις που διαμορφώνονται στις χρηματιστηριακές αγορές όπου είναι εισηγμένες οι εν λόγω μετοχές. Έτσι, οι αποδόσεις (returns) τους, σε σχέση με τις αποδόσεις από τις άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα, έχουν μεγαλύτερη διακύμανση, στοιχείο που μεταφράζεται σε αυξημένο

επενδυτικό κίνδυνο.

Συμπεράσματα

Συνοψίζοντας, όσα προαναφέρθηκαν για το θεσμό των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα και διεθνώς, μπορούμε να αναφέρουμε ότι ο θεσμός τους αποκτά σταδιακά όλο και μεγαλύτερη βαρύτητα στη διεθνή επενδυτική αγορά των εταιριών ακίνητης περιουσίας (Real Estate) και αναμένεται να αποτελέσει το κύριο όχημα επενδύσεων στο συγκεκριμένο τομέα. Το πλαίσιο λειτουργίας των REITs (η Ελληνικών ΑΕΕΑΠ) είναι παρεμφερές στις περισσότερες χώρες όπου έχουν θεσμοθετηθεί, με έμφαση στα φορολογικά κίνητρα και στην υποχρέωση διανομής πολύ υψηλού ποσοστού των διανεμητών κερδών στους μετόχους τους. Η Ευρώπη, αν και προς το παρόν

υστερεί ως προς το βαθμό διείσδυσης του θεσμού, κάνει γρήγορα βήματα για την ταχεία εξάπλωσή του.

Σημαντική ανάπτυξη αναμένεται να έχει ο θεσμός των ΑΕΕΑΠ και στη χώρα μας και, παρά τα γνωστά προβλήματα στη διεθνή οικονομία, υπάρχει κάθε λόγος να αποτελεί αυτός μια αξιόλογη μορφή επένδυσης τόσο για τους ιδιώτες μικροεπενδυτές όσο και για τους θεσμικούς επενδυτές, εγχώριους και ξένους.

Στη σημερινή δύσκολη συγκυρία, η διαπραγμάτευση των μετοχών των υφιστάμενων ΑΕΕΑΠ γίνεται με έκπτωση (discount) έως και της τάξεως του 50% σε σχέση με την αξία των ακινήτων τους. Όμως οι μετοχές των ΑΕΕΑΠ έδειξαν μια αξιοσημείωτη αντοχή στην πτώση τους την περίοδο της κρίσης. Ενδεικτικά, η μέση τιμή των υφιστάμενων ΑΕΕΑΠ είναι μειωμένη κατά

περίπου 20% σε σχέση με τη μέση τιμή στις 31 Δεκεμβρίου 2007 (περίοδο πριν από την έναρξη της χρηματοπιστωτικής κρίσης).

Παρ' όλα αυτά ακόμα και στην σημερινή εποχή όπου η ύφεση στην χώρα μας έχει επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό τις επενδύσεις παρατηρώντας το χαρτοφυλάκιο των τριών εισηγμένων Α.Ε.Ε.Α.Π. οι δύο από τις τρεις εταιρίες στο διάστημα από αρχές Μαΐου έως τέλη Οκτωβρίου κλείνουν με θετικό πρόσημο αποδεικνύοντας την άποψη όσων υποστηρίζουν την επένδυση σε ακίνητη περιουσία.

Με δεδομένο το ενδιαφέρον που έχουν επιδείξει για τη δημιουργία ΑΕΕΑΠ μεγάλοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, πολλοί από τους οποίους διαθέτουν σήμερα σημαντική ακίνητη περιουσία, είναι προφανές ότι η ανάπτυξη των ΑΕΕΑΠ θα δημιουργήσει τον κύριο κορμό θεσμικών επενδυτών ακινήτων στην Ελλάδα και θα καθορίσει αποφασιστικά το μέλλον και την ανάπτυξη της κτηματαγοράς.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Σε αυτή τη δύσκολη συγκυρία θα πρέπει να δοθούν κίνητρα για την ενθάρρυνση όχι μόνο των ελληνικών εταιριών επενδύσεων αλλά και των ξένων επενδυτών. Πρέπει να δοθούν κίνητρα φορολογικά και όχι μόνο για συνεργασία ξένων επενδύσεων με ελληνικές για την αύξηση της επιχειρηματικότητας στην Ελλάδα. Κάποιες ακόμα προτάσεις για την προσέλκυση ξένων επενδυτών είναι οι παρακάτω:

- Πάταξη διαφθοράς και ελαχιστοποίηση της γραφειοκρατίας. Αυτοί οι δύο παράγοντες αποτελούν το βασικότερο αντικίνητρο προσέλκυσης ξένων επενδύσεων στην Ελλάδα και γι' αυτό θα πρέπει να παταχθούν όσο το δυνατόν συντομότερα, ώστε να υπάρξουν άμεσα αποτελέσματα.
- Σταθεροποίηση και απλούστευση του φορολογικού καθεστώτος. Και η Τουρκία παρουσίαζε στο παρελθόν παρόμοιο, ίσως και μεγαλύτερο πρόβλημα με το πολύπλοκο φορολογικό της σύστημα, αλλά το έλυσε και τα αποτελέσματά της ήταν ιδιαίτερα θετικά. Με αυτή τη λογική και η Ελλάδα μπορεί να το πράξει, γεγονός που θα της επιφέρει παράλληλα και μείωση κόστους.
- Χορήγηση εξειδικευμένων κινήτρων σε καινοτόμες επιχειρήσεις και ιδιαίτερα στον τομέα της νεανικής επιχειρηματικότητας. Όποτε παρατηρείται μια αξιόλογη επιχειρηματική προσπάθεια με καινοτόμο δράση θα πρέπει να επιβραβεύεται είτε με

επιδότηση είτε με φοροαπαλλαγές, είτε με επιδότηση leasing, ανεξάρτητα από τους εκάστοτε ισχύοντες αναπτυξιακούς νόμους.

- Καταπολέμηση της παραοικονομίας θέτοντας πιο αυστηρούς νόμους όσον αφορά απόκρυψη εισοδημάτων και την κατοχή off-shore εταιριών και διαχωρισμό των φοροελεγκτικών από των φοροεισπρακτικών αρχών ώστε να αποφευχθούν φαινόμενα διαφθοράς.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ Δ. – ΗΡΕΙΩΤΗΣ Ν. 2009, ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΕΙΟΥ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ROSILI ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΚΔΟΤΙΚΗ

ΚΙΟΧΟΣ Π. - ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ Γ. – Α.ΚΙΟΧΟΣ 2003, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΩΝ & ΧΡΗΜΑΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΕΚΔΟΤΙΚΗ

ΚΙΟΧΟΣ Π. – ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ Γ. 2011, ΧΡΗΜΑ-ΠΙΣΤΗ-ΤΡΑΠΕΖΕΣ ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΕΛΕΝΗ ΚΙΟΧΟΥ

ΜΠΙΤΖΕΝΗΣ Α. 2014 ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ : ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΤΑΜΟΥΛΗ ΑΕ

ΠΕΝΤΑΡΑΚΗ Κ, ΖΟΠΟΥΝΙΔΗΣ Κ. 2003, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ : ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΛΕΙΔΑΡΙΘΜΟΣ

ΞΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

DOUGLAS SCARRETT 2013, ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΟΙ 5 ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΛΕΙΔΑΡΙΘΜΟΣ

ΛΟΙΠΕΣ ΠΗΓΕΣ

Δρ. ΚΑΡΥΤΙΝΟΣ Α. 2009 ΜΕΛΕΤΗ: ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (ΔΙΕΘΝΕΣ ΚΑΙ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ)

ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

<http://www.trastor-reic.gr/> , <http://grivalia.com/> , <http://www.migre.gr/> , <http://www.nbgpangaea.gr/> , <http://www.ici-reic.com/index.php/el/> , <http://www.capital.gr/> , <http://www.naftemporiki.gr/> , <http://www.kathimerini.gr/> , <http://www.stocklearning.gr/> , <http://www.realestatenews.gr/> , <http://www.greekmoney.gr/> , <http://www.euro2day.gr/>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Ακίνητα Εθνικής Πανγαίας

Α/Α	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.				
	Διεύθυνση	Νομός	Χώρα	Οικόπεδο	Κτήριο
1	Ιθάκης 45 – 47	Αττικής	Ελλάδα	614,58	188,00
2	Λεωφόρος Κηφισίας 178 και Αghισιάου	Αττικής	Ελλάδα	7.588,00	10.281,00
3	Ακτή Μιαούλη - Μπουμπουλίνας 2 και Αγίου Σπυρίδωνος	Αττικής	Ελλάδα	527,51	3.574,46
4	Μιχαήλ Αγγέλου 6-8-10 και Βλαχέϊδη	Ιωαννίνων	Ελλάδα	1.190,00	508,60
5	Πλατεία Δημοκρατίας και Βασιλέως Γεωργίου Β΄	Πέλλας	Ελλάδα	400,00	590,83
6	Ομήρου30	Αττικής	Ελλάδα	632,43	3.942,27

7	Κωνσταντίνου Καραμανλή 6	Σερρών	Ελλάδα	482,50	670,49
8	Βελικά Ρώμα 3	Πέλλης	Ελλάδα	866,00	1.152,32
9	Ευρυκλέους και Ιωάννου Γρηγοράκη	Λακωνίας	Ελλάδα	698,40	346,20
10	Ιλιάδος 14 και Κωνσταντινουπόλεως 44	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	372,50	392,00
11	Δορυλαίου και Ακριτών 37	Μαγνησίας	Ελλάδα	282,00	524,00
12	Τοπάλη και Ιάσωνος και Δημητριάδος	Μαγνησίας	Ελλάδα	434,47	1.140,06
13	Ηρώων Πολυτεχνείου 11	Αττικής	Ελλάδα	309,79	707,82
14	Αναστασίου και Λαγουμιτζή 74	Αττικής	Ελλάδα	167,72	303,90
15	Πατησίων 288	Αττικής	Ελλάδα	364,20	690,00
16	Αγίου Μελετίου 55 και Φωκίωνος Νέγρη	Αττικής	Ελλάδα	466,53	800,00
17	Σωκράτους 11	Αττικής	Ελλάδα	421,29	1.193,53
18	Λεωφόρος Κηφισίας 2 και Φειδιππίδου 1-3	Αττικής	Ελλάδα	441,00	2.994,15
19	Αγίου Μελετίου και Αχαρνών 165	Αττικής	Ελλάδα	290,94	476,95
20	Αχαρνών 2-4-6 (Πλατεία Βαθι)	Αττικής	Ελλάδα	1.120,10	922,66
21	3ης Σεπτεμβρίου 75 (Πλατεία Βικτωρίας)	Αττικής	Ελλάδα	694,71	533,50
22	Πειραιώς 13 και Γερανίου 30	Αττικής	Ελλάδα	289,07	1.605,68
23	Πρωτοπαπαδάκη 1 και Αγίας Γλυκερίας	Αττικής	Ελλάδα	495,18	133,02
24	Τραυλαντώνη 11 και Λεωφόρος Παπάγου 79	Αττικής	Ελλάδα	271,28	626,50
25	Λεωφόρος Ελευθερίου Βενιζέλου 132	Αττικής	Ελλάδα	1.094,92	6.322,00
26	28ης Οκτωβρίου και Ευπαλίνου 2	Αττικής	Ελλάδα	364,70	495,75
27	Χαλκοκονδύλη 5-7	Αττικής	Ελλάδα	422,00	1.195,02
28	Σκουφά 11-13	Αττικής	Ελλάδα	918,00	1.055,88
29	Λένορμαν 134 - 136 και Καμβουνίων	Αττικής	Ελλάδα	823,24	532,50
30	Βεΐκου 95 και 95α και Ζαν Μωρεάς 7	Αττικής	Ελλάδα	315,28	314,48
31	Πλ. Ηρώων Πολυτεχνείου Α', Βασ. Γεωργίου Α' και Ιπποκράτους	Αττικής	Ελλάδα	356,35	562,02
32	Κυψέλης 102 (πλατεία Κυψέλης)	Αττικής	Ελλάδα	348,30	675,15
33	Λ. Συγγρού 44 και Σπ. Δοντά	Αττικής	Ελλάδα	970,75	701,18
34	Ξενοκράτους 34 και Σπενσίππου	Αττικής	Ελλάδα	213,30	212,00
35	Αχιλλέως 19 και Κολωνού (Μεταξουργείο)	Αττικής	Ελλάδα	276,45	1.414,00
36	Πλατεία Μητροπόλεως 3 και Αγγέλου Βλάχου	Αττικής	Ελλάδα	764,64	3.148,18
37	Λεωφόρος Συγγρού 377, Ζησιμοπούλου και Πεντέλης	Αττικής	Ελλάδα	2.784,24	4.616,00
38	Ελευθερίου Βενιζέλου 35	Αττικής	Ελλάδα	673,57	1.041,00
39	Δεκελείας 90 και Επταλόφου	Αττικής	Ελλάδα	636,05	768,56
40	Μονεμβασίας 2, Πάτμου και Λέρου	Αττικής	Ελλάδα	385,05	375,00
41	Δώρου (Πλατεία Ομονοίας), Πανεπιστημίου και 28ης Οκτωβρίου	Αττικής	Ελλάδα	866,74	4.162,30
42	Ευτυχίδου 45 και 45α, Παγκράτι	Αττικής	Ελλάδα	1.110,85	1.577,45
43	Λακεδαιμόνος 3 και Πανόρμου 18	Αττικής	Ελλάδα	359,50	657,30
44	Πραξιτέλους 12	Αττικής	Ελλάδα	411,00	2.323,94
45	Σόλωνος 75 και Ιπποκράτους 25-27	Αττικής	Ελλάδα	480,90	1.349,62

46	Καραγεώργη Σερβίας 6 (Πλατεία Συντάγματος)	Αττικής	Ελλάδα	480,48	5.130,11
47	Καραγεώργη Σερβίας 2 (Πλατεία Συντάγματος)	Αττικής	Ελλάδα	573,22	695,41
48	Αμφιτρίτης 5	Αττικής	Ελλάδα	1.170,00	1.172,00
49	Πλατεία Ελευθερωτών και Γκίνη	Αττικής	Ελλάδα	267,66	870,20
50	Παναγιώτου Χαροκόπου 73 και Ιωάννου Μεταξά 77	Αττικής	Ελλάδα	247,35	314,91
51	Ακτή Κονδύλη 12	Αττικής	Ελλάδα	443,80	2.616,70
52	Εθνικής Αντιστάσεως 3 και Μακράς Στοάς	Αττικής	Ελλάδα	484,40	3.017,00
53	Αλέξ. Παπαναστασίου (πρώην Λεωφ. Βασιλέως Παύλου) 93	Αττικής	Ελλάδα	419,70	307,00
54	Λεωφόρος Αθηνών 67, Καρυταίνης 2 και Ταξιαρχών 89	Αττικής	Ελλάδα	640,00	604,00
55	Ναυαρίνου 10 και Λεωχάρους	Αττικής	Ελλάδα	264,80	2.042,05
56	Πλατεία Αγίου Νικολάου και Ακτή Μιαούλη 65	Αττικής	Ελλάδα	769,25	2.271,00
57	Γρεβενών 10 και Αντιοχείας	Αττικής	Ελλάδα	566,80	1.212,66
58	Φλωρίνης και Θηβών 137	Αττικής	Ελλάδα	169,60	274,00
59	Ακτή Θεμιστοκλέους 14-16	Αττικής	Ελλάδα	379,71	337,20
60	Πλαστήρα, 28ης Οκτωβρίου και Κούνδουρου	Λασιθίου	Ελλάδα	211,78	758,19
61	Λ. Σούλου και Χαριλάου Τρικούπη	Αιτωλοακαρνανία	Ελλάδα	1.032,65	1.872,38
62	Λεωφόρος Δημοκρατίας 240 και Μητροπολίτου Ιωακείμ	Εβρου	Ελλάδα	332,59	1.049,65
63	Φιλελλήνων και Βασιλέως Κωνσταντίνου	Μαγνησίας	Ελλάδα	642,13	997,50
64	Δεληγιάννη και Σισίνη	Ηλείας	Ελλάδα	385,29	892,40
65	Μεγάλου Αλεξάνδρου και Γρ. Νικολαΐδη	Φλώρινας	Ελλάδα	459,30	409,82
66	Ιωάννου Στ. Γάτου και Παπαχρήστου και Θόαντος	Φωκίδος	Ελλάδα	303,34	1.075,79
67	Γεωργίου Εμπειρίκου 260	Κυκλάδων	Ελλάδα	222,40	843,80
68	Σιτεμπόρων 14, Δρακοπούλου και Βινιεράτου	Κεφαλληνίας	Ελλάδα	406,00	366,43
69	Παρά την Κεντρική Πλατεία	Χαλκιδικής	Ελλάδα	155,32	278,64
70	Πλατεία Κυκίς	Αρτας	Ελλάδα	373,68	1.262,06
71	Μητροπόλεως και Ιπποκράτους	Ημαθίας	Ελλάδα	487,03	1.441,88
72	Ιάσονος 50 και Παύλου Μελά	Μαγνησίας	Ελλάδα	879,09	1.611,71
73	Παλαιά Εθν. Οδός Κορίνθου - Πατρών και Ελ. Βενιζέλου	Κορινθίας	Ελλάδα	200,40	226,23
74	Νικ. Σκιαδά 8 και Αριστοτέλους	Μεσσηνίας	Ελλάδα	134,80	217,44
75	Γεωρ. Σισίνη 96	Ηλείας	Ελλάδα	190,00	116,00
76	Κεντρική Πλατεία	Αρκαδίας	Ελλάδα	292,50	335,81
77	Δευκαλίωνος και Δημοκρατίας	Φθιώτιδος	Ελλάδα	73,84	160,03
78	Μεγ. Αλεξάνδρου, Ερυθρού Σταυρού και Λαμπριανίδου και Ερμού	Καβάλας	Ελλάδα	673,86	1.361,90
79	Αρχ. Νικοδήμου και Ευριπίδου - Κεντρική Πλατεία Εδέσσης	Πέλλης	Ελλάδα	1.235,40	681,00
80	Κύπρου, Εθνικής Αντιστάσεως και πεζόδρομο οδού Αναπαύσεως	Αττικής	Ελλάδα	351,00	422,60
81	Ελ. Βενιζέλου και Ταμπότ Κεφαλινού, Πλ. Διον. Σολωμού	Ζακύνθου	Ελλάδα	302,19	935,55
82	Εθνικής Αντιστάσεως 16Α	Θεσπρωτίας	Ελλάδα	288,00	247,20
83	25ης Αυγούστου, Κορωναίου, Παπαγιαμαλή, Πλ. Αγίου Τίτου	Ηρακλείου	Ελλάδα	818,09	297,24

84	Ανδρέα και Μαρίας Καλοκαιρινού 229 και Τσιριντανηδών 5	Ηρακλείου	Ελλάδα	363,00	896,55
85	Εγνατία Οδός 152 και Καμβουνίων	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	504,59	1.448,65
86	Ερμού 28 και Αριστοτέλους 19	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	755,45	3.844,59
87	Λέοντος Σοφού13	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	746,25	1.385,97
88	Βασιλέως Ηρακλείου51-53	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	1.031,01	1.401,50
89	Πινδάρου 94 και Αγγελίδη	Βοιωτίας	Ελλάδα	1.034,27	1.082,41
90	Φήρα Νήσου Σαντορίνης (Κεντρική Οδός)	Κυκλάδων	Ελλάδα	1.022,10	433,70
91	Μιχαήλ Κοθρή 12 και Παραλιακή οδός	Λασιθίου	Ελλάδα	182,36	353,24
92	Νίκου Καρβούνη και Βλαχερνών	Κεφαλληνίας	Ελλάδα	140,21	220,01
93	Πλατεία Ηρώων και 28ης Οκτωβρίου	Ευβοίας	Ελλάδα	323,14	614,35
94	25ης Μαρτίου και Βαλτετσίου	Αχαΐας	Ελλάδα	521,44	272,54
95	Αριστομένους 25 και Νικηταρά	Μεσσηνίας	Ελλάδα	550,51	2.523,99
96	Σιδηροδρόμου και Τρικάλων	Τρικάλων	Ελλάδα	623,10	420,47
97	Λίμνη Ποθιάς	Δωδεκανήσου	Ελλάδα	153,30	415,14
98	Στ. Λάππα και Νικολάου Πλαστήρα	Καρδίτσας	Ελλάδα	555,75	1.279,19
99	Ευγενίου Αιτωλού 1	Ευρυτανίας	Ελλάδα	354,77	620,85
100	Κορυτσάς και 11ης Νοεμβρίου	Καστοριάς	Ελλάδα	390,00	773,79
101	Κλεομένους Οικονόμου και Μητροπόλεως	Αχαΐας	Ελλάδα	855,00	1.440,40
102	Ειρήνης 5	Πιερίας	Ελλάδα	671,10	1.517,38
103	Ευγενίου Βουλγάρεως 63, Αγίων Πατέρων και Πεζόδρομος Σωτήρος	Κέρκυρας	Ελλάδα	389,60	1.281,00
104	Κοβατζή Αστέρι και Γ. Γεννηματά	Κορινθίας	Ελλάδα	321,09	644,34
105	21ης Ιουνίου167	Κιλκίς	Ελλάδα	227,96	736,96
106	Πλατεία Νίκης 1, Παύλου Μελά και Τσόντζα	Κοζάνης	Ελλάδα	1.132,17	1.236,23
107	Θησέως 1 και Ορφέως και Μπακαλμπάση	Ροδόπης	Ελλάδα	612,13	2.148,89
108	Εθνικής Αντιστάσεως και Πυλαρινού	Κορινθίας	Ελλάδα	666,50	1.051,81
109	Πλατεία Κύπρου	Αργολίδος	Ελλάδα	206,03	295,38
110	Επαρχιακή και Κοινοτική οδός, παρά την Κεντρική Πλατεία	Αττικής	Ελλάδα	336,67	269,32
111	Επί Δημοτικής οδού και έναντι Πλ. Αγίου Αθανασίου	Ευβοίας	Ελλάδα	197,41	487,12
112	25ης Μαρτίου, Πλ Γ. Καλαντζάκου επί πεζόδρομου Γ. Γκριτζάλη	Μεσσηνίας	Ελλάδα	302,17	573,55
113	Αντιναύαρχου Ιωαννίδη και Ρήγα Φερραίου	Δωδεκανήσου	Ελλάδα	243,00	420,16
114	Ν. Παπαγεωργίου 3 και Καλλιπόλεως	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	575,29	558,42
115	Πλατεία Πάρκου και Καποδιστρίου 1	Φθιώτιδος	Ελλάδα	529,90	2.750,80
116	Κύπρου 87 και Αλεξάνδρου Παπαναστασίου 48 -52	Λαρίσης	Ελλάδα	609,54	2.639,55
117	Μπουφίδου 2 και Πλατείας Εθνικής Αντιστάσεως	Βοιωτίας	Ελλάδα	395,64	701,85
118	Κολοκοτρώνη 19 & Λ. Ζέρβα 2	Αρκαδίας	Ελλάδα	152,89	483,11
119	Κολοκοτρώνη και 28ης Οκτωβρίου 68	Αττικής	Ελλάδα	495,60	610,23
120	Νικολάου Λούβρου και Λόρδου Βύρωνος	Αιτωλοακαρνανίας	Ελλάδα	355,14	607,89
121	Κεντρική Πλατεία (επί της Μπουλοβασίλη)	Μεσσηνίας	Ελλάδα	611,56	790,11
122	Κουντουριώτου 29 και Ερμού	Λέσβου	Ελλάδα	325,65	638,32

123	Οδός Θεοφίλου, Πλατεία Καρατάσου	Ημαθίας	Ελλάδα	458,08	785,03
124	Πλατεία Συντάγματος 1 - Σταϊκοπούλου και Παπαλεξοπούλου	Αργολίδας	Ελλάδα	441,92	1.039,60
125	Πλατεία Ομονοίας και Εθνικής Αντιστάσεως και Δημ. Τζαβούρα 9	Χαλκιδικής	Ελλάδα	205,92	457,62
126	Φλιούντος3	Κορινθίας	Ελλάδα	159,22	346,84
127	Πλατείας Μπογατσοπούλου 1 και Μεγάλου Αλεξάνδρου	Σερρών	Ελλάδα	259,82	681,70
128	Κονίτσης13	Ξάνθης	Ελλάδα	3.297,46	1.619,64
129	Α. Παναγιώτη Τσάλδαρη 43, Κολοκοτρώνη και Αραβαντινού	Κορινθίας	Ελλάδα	245,12	282,89
130	Λεωφ. Βασιλέως Κωνσταντίνου 81 και Αδριανουπόλεως	Εβρου	Ελλάδα	177,27	542,64
131	Πλατεία Ηρώων και 28ης Οκτωβρίου 55	Βοιωτίας	Ελλάδα	207,67	372,14
132	Κεντρική Οδός Μυτιλήνης - Πλωμαρίου	Λέσβου	Ελλάδα	409,49	198,23
133	Συνοικία "Κάτω Πόρτα", Παροικιά	Κυκλάδων	Ελλάδα	211,70	322,80
134	Πλατεία Τριών Συμμάχων και συμβολής Αγίου Ανδρέου, Οθωνος -Αμαλίας	Αχαΐας	Ελλάδα	531,02	1.328,73
135	Δ. Γούναρη και Κορίνθου 327	Αχαΐας	Ελλάδα	712,21	4.426,11
136	Παπαφλέσσα, Μαιζώνος, Γεναδίου και Κορίνθου	Αχαΐας	Ελλάδα	1.147,00	219,10
137	Δαγκλή και Θεοφάνους και Ελευθερίου Βενιζέλου 8	Πρεβέζης	Ελλάδα	673,94	985,51
138	28ης Οκτωβρίου επί Κεντρικής Πλ. Πύργου "Σάκη Καραγιωργα"	Ηλείας	Ελλάδα	605,13	876,19
139	Εμμ. Τσουδερού και Γ. Τσαγρή	Ρεθύμνης	Ελλάδα	1.381,99	751,27
140	Πλατείας Κύπρου και Εθνάρχου Μακαρίου	Δωδεκανήσου	Ελλάδα	1.010,80	2.382,50
141	Λεωφόρου Θεμ. Σοφούλη 72 και Αρχ. Κυρίλλου	Σάμου	Ελλάδα	476,29	1.216,86
142	Βασ. Βασιλείου 2,Γρ. Λαμπράκη, Πριγκ. Χριστοφόρου και Κύπρου	Σερρών	Ελλάδα	1.251,62	1.826,98
143	Βασιλέως Γεωργίου (Πλησίον Πλατείας 25ης Μαρτίου)	Εβρου	Ελλάδα	192,34	273,55
144	Κωνσταντίνου Πετρίδου και Βόλου	Φθιώτιδα	Ελλάδα	358,52	330,66
145	28ης Οκτωβρίου και Κονδύλη	Τρικάλων	Ελλάδα	275,58	855,77
146	28ης Οκτωβρίου 2 και Εθνικής Αντιστάσεως 9	Αρκαδίας	Ελλάδα	278,70	949,41
147	Λαμίας, Επαγγελματιών και 28ης Οκτωβρίου	Λαρίσης	Ελλάδα	264,00	737,00
148	Πλατεία Ομονοίας 6 και Ανδριανουπόλεως	Εβρου	Ελλάδα	293,51	614,12
149	Ελευθερίου Βενιζέλου και Ι. Ιωαννίδου και Συγγρού	Ευβοίας	Ελλάδα	528,19	1.985,41
150	Σοφοκλή Βενιζέλου και Στρατηγού Τζανακάκη	Χανίων	Ελλάδα	870,57	3.198,39
151	Αγίου Δημητρίου 2 και Ελευθερίου Βενιζέλου	Καβάλας	Ελλάδα	200,81	503,10
152	Ομονοίας 4 και Φιλίππου	Σερρών	Ελλάδα	388,12	537,60
153	Κότσικα και Καρύστου 13	Ευβοίας	Ελλάδα	622,26	612,10
154	Φρίξου Παπαχριστίδη 81	Καβάλας	Ελλάδα	337,07	772,94
155	Λεωφόρος Βασιλίσσης Όλγας 195 και Ζαχαρία Παπαντωνίου 2	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	1.486,37	1.664,29
156	Λεωφόρος Ηρακλείου 243 και Αγ.Βασιλείου	Αττικής	Ελλάδα	418,46	2.549,58
157	Λεωφόρος Κηφισίας 273 και Αδριανού	Αττικής	Ελλάδα	9.378,94	4.221,94
158	Ιερά Οδός 25-27-29, Ευνειδών και Ευμολπιδών	Αττικής	Ελλάδα	2.936,84	1.640,11
159	Σεβαστουπόλεως 142 και Συνταγματάρχη Δαβάκη	Αττικής	Ελλάδα	511,96	879,26

160	Πρασίνου Λόφου 9 και Πολυτεχνείου	Αττικής	Ελλάδα	1.226,61	1.217,60
161	Ιωνος Δραγούμη 1 και Μεγάλου Αλεξάνδρου	Καβάλας	Ελλάδα	1.279,84	2.273,44
162	Ιωάννου Μελά 87 και Κυθήρων	Λευκάδας	Ελλάδα	470,31	833,84
163	Πολυτεχνείου 43 και Νικηφόρου Φωκά	Χαλκιδικής	Ελλάδα	244,56	767,82
164	Πλατεία Αγ. Ιωάννη	Μεσσηνίας	Ελλάδα	224,27	404,60
165	Αγίας Γλυκερίας3	Αττικής	Ελλάδα	1.144,35	364,40
166	Εθνικής Αντιστάσεως 41-45 και Πανιωνίου	Αττικής	Ελλάδα	704,25	1.093,33
167	Διονύσου 42 και Θησέως	Αττικής	Ελλάδα	456,89	1.307,67
168	Ελευθερίου Βενιζέλου 59 και Χαριλάου Τρικούπη	Αττικής	Ελλάδα	1.968,52	869,35
169	Ευεργέτου Γιαβάση 2 & Ηρώων Πολυτεχνείου 8	Αττικής	Ελλάδα	1.450,00	575,10
170	Κερκύρας 54 και Μήλου	Αττικής	Ελλάδα	235,71	422,00
171	Λ. Αθηνών 128-132 και των οδών Ιφιγενείας και Πατίλη	Αττικής	Ελλάδα	6.361,05	25.342,18
172	Λεωφόρος Βουλιαγμένης 208	Αττικής	Ελλάδα	828,12	1.015,23
173	Δεκελείας 225	Αττικής	Ελλάδα	514,43	405,00
174	Λεωφόρος Μεσογείων 226 και Αειδέων	Αττικής	Ελλάδα	1.612,92	937,72
175	Κλαπανάρα 2 και Αγίου Παντελεήμονος2	Αττικής	Ελλάδα	241,60	428,00
176	Λεωφόρος Δημοκρατίας 33 και Σινιόσογλου	Αττικής	Ελλάδα	344,14	1.059,00
177	Νικηταρά 2, Πάρκου και Βασιλέως Γεωργίου	Αργολίδος	Ελλάδα	1.025,00	2.420,11
178	Στράτου και Ψαρογιάννη	Αιτωλοακαρνανίας	Ελλάδα	488,51	411,20
179	Πλούτωνος και Πλατεία Ηρώων	Αττικής	Ελλάδα	743,60	1.387,00
180	Κομνηνών και Βαξελάωνος 30	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	597,00	627,28
181	25ης Μαρτίου 28 και Παραλιακή οδός	Κορινθίας	Ελλάδα	262,30	833,29
182	Παρά την Κεντρ. Πλ. Δημοκρατίας, Π. Μπακογιάννη, Αριστοφάνους	Φθιώτιδος	Ελλάδα	161,25	197,25
183	Ιωάννου Μεταξά13	Αττικής	Ελλάδα	1.140,00	705,07
184	28ης Οκτωβρίου 98	Αττικής	Ελλάδα	379,59	2.290,00
185	Σούτσου και Ιεράς Οδού 310-312	Αττικής	Ελλάδα	1.596,09	1.445,25
186	Μοναστηρίου 91 και Γιαννιτσών 46	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	789,32	3.415,64
187	Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου Α' 27 και Ανδρούτσου 148-150	Αττικής	Ελλάδα	480,94	791,50
188	Λεωφόρος Αλεξάνδρας, Μαυρομιχάλη και Φαναριωτών	Αττικής	Ελλάδα	1.014,93	1.049,50
189	Θεσσαλονίκης 125 και Βόλου	Αττικής	Ελλάδα	3.854,36	8.296,79
190	Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου Α' 26, Φιλοποίμενος και Χάλκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	447,90	494,76
191	Παντελή Ελευθεριάδη21	Κιλκίς	Ελλάδα	467,74	653,88
192	Εθν. Οδός Καστελίου Χανίων και Ομογενών Αμερικής	Χανίων	Ελλάδα	285,65	410,07
193	Λεωφόρος Εθνάρχου Μακαρίου 52 και Αρκαδίας	Αττικής	Ελλάδα	577,30	1.397,58
194	Εθνική Οδός 3 "Ελευσίνας - Θήβας - Λιβαδειάς	Αττικής	Ελλάδα	15.443,41	8.500,12
195	Πόρου, Γαργητού και παραπλεύρου της Λ. Σταυρού - Ελευσίνας	Αττικής	Ελλάδα	18.706,90	38.517,81

196	Χρυσοσπηλαιωτίσσης 9 και Μιλτιάδου	Αττικής	Ελλάδα	535,10	2.912,00
197	Μητροπολίτου Ιακώβου και Δ. Τράχου	Κοζάνης	Ελλάδα	439,32	670,07
198	Αλεξάνδρου Παπαναστασίου 124 Περιοχή Χαριλάου	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	922,02	1.400,35
199	Δήμος Γορτυνίας (πρώην Τροπαίων)	Αρκαδίας	Ελλάδα	160,30	168,31
200	Λειβαδιάς - Δελφών και Κωστή Παλαμά	Βοιωτίας	Ελλάδα	113,51	101,62
201	Στρατηγού Ν.Ρόκα 65 και Βασιλείου Λάσκου	Αττικής	Ελλάδα	435,40	206,90
202	28ης Οκτωβρίου21	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	406,00	405,80
203	Χορτάτζη και Λεωφόρου Κουντουριώτου	Ρεθύμνης	Ελλάδα	844,49	455,50
204	Ζαρουχλέικα - Ανθείας και Ευβοίας	Αχαΐας	Ελλάδα	244,79	479,17
205	Κομνηνών65	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	2.347,47	473,07
206	Αγίας Τριάδος22-22Α-24	Αχαΐας	Ελλάδα	453,00	451,93
207	ΒΙΠΕΘ, Ο.Τ. 12, Α2 και Α4	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	2.977,00	1.168,26
208	28ης Οκτωβρίου και Καποδιστρίου	Φωκίδας	Ελλάδα	459,51	380,34
209	Λ. Πόρτο Ράφτη, Ι.Παπακωνσταντίνου και Ιωάν.Αθ. Κιμπεζή	Αττικής	Ελλάδα	753,60	557,54
210	Αμερικής 13	Αττικής	Ελλάδα	353,44	2.266,00
211	Γαλήνης, Ποταμού και παρόδου της Εθν. οδού Αθηνών-Λαμίας	Αττικής	Ελλάδα	2.170,10	1.829,05
212	Νεαπόλεως 39-45	Αττικής	Ελλάδα	421,45	510,00
213	Λεωφόρος Σαλαμίνας83	Αττικής	Ελλάδα	214,00	326,21
214	Ολυμπιονίκη Χρήστου Μάντικα και Αραφηνιδών Αλών	Αττικής	Ελλάδα	463,82	387,44
215	Κανάρη και Παπαφλέσσα	Φθιώτιδος	Ελλάδα	2.601,00	119,50
216	Λεωφόρος Ηρακλείου 293	Αττικής	Ελλάδα	1.528,27	371,32
217	Φορμίωνος 13 και Θεαγένους 17	Αττικής	Ελλάδα	727,27	730,90
218	Σαπφούς 103 και Μακεδονίας	Αττικής	Ελλάδα	201,60	316,05
219	Λεωφ. Ελευθερίου Βενιζέλου15	Εύβοιας	Ελλάδα	407,20	575,00
220	Ακαδημίας 68 και Χαριλάου Τρικούπη και Ζωοδόχου Πηγής	Αττικής	Ελλάδα	2.129,00	5.501,00
221	Ρούσου Χούρδου 4 και Σμύρνης	Ηρακλείου	Ελλάδα	979,00	775,08
222	Βασιλίσσης Σοφίας 85 και Γ.Σουρή	Αττικής	Ελλάδα	2.063,88	480,16
223	Ελευθερίου Βενιζέλου 72 και Ηπείρου	Καβάλας	Ελλάδα	486,91	611,58
224	Κωνσταντίνου Παλαιολόγου και Παύλου Μελά	Κοζάνης	Ελλάδα	550,03	977,12
225	Πλατεία Αριστοτέλους 6 και Πλουτάρχου 5	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	878,95	4.521,33
226	Μιχαήλ Αγγέλου 3 και Γρηγορίου Σακκά 1	Ιωαννίνων	Ελλάδα	839,50	530,30
227	Αγίου Ελευθερίου και 40 Εκκλησιών και Ανδρέου Δημητρίου	Ξάνθης	Ελλάδα	642,14	408,32
228	Κ. Γερακάρη, Ανώνυμης Δημοτικής Οδού και Λ. Π. Κουντουριώτη	Ρεθύμνης	Ελλάδα	718,19	375,14
229	25ης Μαρτίου 9	Δωδεκανήσου	Ελλάδα	664,50	451,80
230	Πλατεία Εθνικής Αντιστάσεως και Αντωνοπούλου	Μεσσηνίας	Ελλάδα	693,90	543,58
231	Ηρώων Πολυτεχνείου 9 και Πετροκοκκίνου	Χίου	Ελλάδα	276,50	473,69

232	Παύλου Κουντουριώτη και Κομνηνάκη	Λέσβου	Ελλάδα	531,39	361,62
233	Αντώνη Τρίτση 115	Κεφαλληνίας	Ελλάδα	330,52	206,74
234	Λεωφόρος Θησέως 328-330 και Πεισιστράτου 58	Αττικής	Ελλάδα	4.334,75	5.269,64
235	Κωνσταντίνου Βάρναλη 1	Αττικής	Ελλάδα	976,58	459,50
236	Βασιλέως Γεωργίου Β' 83	Αττικής	Ελλάδα	1.279,75	550,82
237	Αχιλλέως και Αλκυόνης	Αττικής	Ελλάδα	784,00	289,00
238	Κωνσταντίνου Παλαιολόγου και Λεωφόρος Ηρώων Πολυτεχνείου	Λαρίσης	Ελλάδα	3.542,12	386,89
239	Λεωφόρος Μεσογείων 429 και Χαλανδρίου 3	Αττικής	Ελλάδα	3.130,99	479,00
240	Παναγή Τσαλδάρη 16-20	Αττικής	Ελλάδα	831,00	325,38
241	Λεωφόρος Μεσογείων 1 & Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας 118	Αττικής	Ελλάδα	996,36	8.589,96
242	Λεωφόρος Συγγρού 174 & Καλαφάτη	Αττικής	Ελλάδα	914,49	2.269,70
243	Σταδίου 38	Αττικής	Ελλάδα	1.783,92	9.462,32
244	Μητροπόλεως και Ι. Δραγούμη 11	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	935,15	4.384,20
245	Τσιμισκή 11 και Αγίου Μηνά	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	267,83	567,09
246	Αγίας Παρασκευής 37 και Επιδάμνου	Αττικής	Ελλάδα	966,43	4.535,59
247	Καλομενοπούλου 5	Σύρου	Ελλάδα	780,10	988,33
248	Παν. Τσαλδάρη 69-71	Αττικής	Ελλάδα	368,90	877,95
249	Σοφοκλέους 6	Αττικής	Ελλάδα	773,11	2.788,07
250	Σοφοκλέους 8-10	Αττικής	Ελλάδα	1.750,99	11.831,95
251	Θέση Πούσι - Λέδι	Αττικής	Ελλάδα	35.669,80	61.671,5

ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. (Θυγατρική της ΠΑΝΓΑΙΑ)

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Νομός	Χώρα	Επιφάνεια Οικοπέδου	Επιφάνεια Κτηρίου
1	Θέση Πούσι - Λέδι	Αττικής	Ελλάδα	35.669.80 τ.μ.	61.671.57 τ.μ

Εξωτερικό

A/A	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.	
	Διεύθυνση	Νομός	Χώρα	Οικόπεδο	Κτήριο
252	Περιοχή Torvaianica	Ρώμης	Ιταλία	1.855.669,00	4.234,07

Τα ανωτέρω περιουσιακά στοιχεία αναφέρονται την περίοδο Απρίλιος 2015.