


## Εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ΑΕΕΑΠ

Δημήτριος Ι.  
Φαρσαρώτας  
Μ.Β.Α. - Σύμβουλος  
Επιχειρήσεων

### Θεσμικό και Λειτουργικό Πλαίσιο

 **Θεσμός των συλλογικών επενδύσεων, που ήδη έχει δοκιμαστεί με επιτυχία,** παρουσιάζει σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης, και στην ακίνητη περιουσία, η οποία, ανέκαθεν, αποτελούσε πρωταρχικό μέσο επένδυσης στη χώρα μας.

**ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΩΝ Α.Ε.Ε.Α.Π.** θέτει κυρίως ο Νόμος 2778/1999 (ΦΕΚ: Α'295 30/12/99) "Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις", όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το Ν.2992/2002 (στα παρακάτω "ο Νόμος").

#### Σύσταση

Σύμφωνα με το Νόμο η Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι ανώνυμη εταιρεία (του Ν.2190/1920 όπως αυτός ισχύει μετά τον Ν.3604/2007) με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και διαχείριση: α) ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και μετοχών ανώνυμης εταιρείας κατά την έννοια των περιπτώσεων α - γ της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του Νόμου και β) μέσων χρηματιστηρίου κατά την έννοια του άρθρου 3 του Ν. 3283/2004 (ΦΕΚ 210 Α), όπως ισχύει.

#### Το μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Α.Ε.Ε.Α.Π. έχει ελάχιστο ύψος 29.350.000 ευρώ που εισφέρονται ολοσχερώς κατά τη σύσταση της εταιρείας. Το ύψος του ποσού αυτού μπορεί να αναπροσαρμόζεται με απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας συγκροτείται από εισφορές μετρητών, κινητών αξιών και ακινήτων, καθώς και άλλων κινητών ή ακινήτων, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της εταιρείας. Η εισφορά κατά τη σύσταση της εταιρείας άλλων, εκτός από μετρητά, στοιχείων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει, ως προς την αξία τους, τα όρια που τίθενται από Νόμο για τις επενδύσεις της εταιρείας. Η αποτίμηση των εισφορών σε είδος διενεργείται κατ' εφαρμογή του άρθρου 9 του Κ.Ν.2190/1920 - Ν.3604/2007, ενώ, ως προς τις κινητές αξίες, εφαρμόζο-

νται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 4, παρ. 2 του Ν.1969/1991.

#### Άδεια σύστασης

Για να εκδοθεί άδεια σύστασης της Α.Ε.Ε.Α.Π. απαιτείται να έχει χορηγηθεί προηγουμένως από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς άδεια λειτουργίας της. Για τη χορήγηση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της άδειας λειτουργίας εκτιμώνται η οργάνωση, τα τεχνικά και οικονομικά μέσα της εταιρείας, η αξιοπιστία και η πείρα των προσώπων που πρόκειται να τη διοικήσουν και η καταλληλότητα των ιδρυτών για τη διασφάλιση της χρηστής διαχείρισης της εταιρείας. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, για τη χορήγηση της άδειας, εξετάζει επίσης κατά πόσο η εταιρεία, τα μέλη της διοίκησής της και τα διευθυντικά της στελέχη διαθέτουν εμπειρία στον τομέα των επενδύσεων σε ακίνητα. Τα κριτήρια αυτά μπορούν να εξειδικεύονται με απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Αντίστοιχη άδεια απαιτείται και για τη μετατροπή υφιστάμενης εταιρείας σε Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η εταιρεία υποβάλλει, με την αίτηση για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς λεπτομερή περιγραφή της επενδυτικής πολιτικής και των χρήσεων ακινήτων στα οποία η εταιρεία θα επενδύει τα διαθέσιμά της, συμπεριλαμβανομένων των στοιχείων της αγοράς στα οποία βασίζεται η στρατηγική της και των μέσων που αυτή προτίθεται να χρησιμοποιήσει για την επίτευξη των αναπτυξιακών της στόχων.

Η εποπτεία των Α.Ε.Ε.Α.Π. ασκείται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η εποπτεία των εταιρικών υποθέσεών τους ασκείται από την αρμόδια Νομαρχία και μετά την εισαγωγή των μετοχών τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών από το Υπουργείο Ανάπτυξης.

Για κάθε **τροποποίηση του καταστατικού της**, όπως και για κάθε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, απαιτείται προηγούμενη άδεια της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Κάθε δημοσίευση, κατά την έννοια του άρθρου 7β' του Κ.Ν.2190/1920 και των νεότερων διατάξεων του Ν.3604/2007, που αφορά σε τροποποίηση του καταστατικού ή σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου γνωστοποιείται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

**Οι μετοχές** των εταιρειών είναι υποχρεωτικά ονομαστικές.  
**Απαγορεύεται η εταιρεία να εκδίδει ιδρυτικούς τίτλους.**

### Επενδύσεις της εταιρείας

Τα διαθέσιμα της εταιρείας επενδύονται μόνο:

**α)** Σε ακίνητη περιουσία σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού τους.  
**β)** Σε μέσα χρηματαγοράς κατά την έννοια του άρθρου 3 του Ν.3283/2004.  
**γ)** Σε άλλα κινητά πράγματα, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της εταιρείας και τα οποία, μαζί με τα ακίνητα που αποκτά η εταιρεία για την εξυπηρέτηση τέτοιων αναγκών, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το δέκα τοις εκατό (10 %) αυτών κατά την απόκτησή τους.

Η εταιρεία δεν επιτρέπεται να επενδύει σε πολύτιμα μέταλλα ή σε παραστατικούς τους τίτλους.

Ως ακίνητη περιουσία, στην οποία μπορεί να επενδύει η εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, νοούνται τα ακίνητα που ευρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος - μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή σε τρίτο κράτος σύμφωνα με την επόμενη παράγραφο γ), αποκτώνται κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων συνιστάται επικαρπία υπέρ της εταιρείας και:

**α)** Μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα ή

**β)** Είναι υπό αποπεράτωση ή επισκευή (εργασίες συντήρησης ή αναπαλαίωσης ή μεταβολής χρήσης) και μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τους σκοπούς που αναγράφονται ανωτέρω στην περίπτωση α', στο άμεσο μέλλον, σύμφωνα με αναλυτικό πρόγραμμα που καταρτίζεται με ευθύνη του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας, ειδικά προς αυτόν το σκοπό και που κοινοποιείται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και επιπλέον η αποπεράτωση ή επισκευή τους είναι δυνατόν να ολοκληρωθεί εντός εύλογου, ανάλογα με τις περιστάσεις χρόνου και τα έξοδα αποπεράτωσης ή επισκευής δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί της συνολικής αξίας του ακινήτου, όπως θα υφίσταται μετά την αποπεράτωση ή επισκευή με βάση τους κανόνες αποτίμησης.

Το αναλυτικό πρόγραμμα αναφέρει το χρονικό διάστημα εντός του οποίου προβλέπεται να ολοκληρωθεί η αποπεράτωση ή επισκευή του ακινήτου και αναλυτική πρόβλεψη των εξόδων αποπεράτωσης ή επισκευής ή



**γ)** Ευρίσκονται σε άλλα από αυτά που αναφέρονται στην περίπτωση α' κράτη και είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθούν άμεσα για κάποιον από τους σκοπούς που αναγράφονται

στην περίπτωση α, εφόσον, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνουν σε αξία το δέκα τοις εκατό (10%) του συνόλου των επενδύσεων της εταιρείας σε ακίνητα.

Η αξία του συνόλου των ακινήτων, τα οποία έχουν αποκτηθεί κατά πλήρη κυριότητα από την εταιρεία, ως επενδύσεις, δεν πρέπει να υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) του συνόλου των επενδύσεων της εταιρείας, σε ακίνητη περιουσία.

Επιτρέπεται εξάλλου η απόκτηση από την εταιρεία, ως επένδυσης, δικαιωμάτων από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, κατά την έννοια των περιπτώσεων α' και β' της παρούσας παραγράφου, εφόσον το σύνολο αυτών των δικαιωμάτων δεν υπερβαίνει, σε αξία, το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας και καθένα από αυτά τα δικαιώματα δεν υπερβαίνει, σε αξία, το δέκα τοις εκατό (10%) των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας.

Ως ακίνητη περιουσία στην οποία μπορεί να επενδύει η Α.Ε.Ε.Α.Π. νοούνται επίσης:

**α)** Απαιτήσεις προς απόκτηση των ανωτέρω ακινήτων βάσει προσυμφώνων, υπό την προϋπόθεση ότι έχει συμβατικά διασφαλισθεί ο χρόνος αποπεράτωσης τους, το μέγιστο τμήμά τους, η προκαταβολή τιμήματος, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του τιμήματος, η ποινική ρήτρα του πωλητή, η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται του 150% της προκαταβολής, και η χρησιμοποίησή τους ως επαγγελματικής στέγης ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό εντός έξι (6) μηνών από την απόκτησή τους.

**β)** Τουλάχιστον το 90% των μετοχών ανώνυμης εταιρείας με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, το σύνολο του παγίου κεφαλαίου της οποίας είναι επενδεδυμένο σε ακίνητα της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του Ν.2778/1999.

Η αξία κάθε ακινήτου κατά την έννοια των περιπτώσεων α' και β' της προηγούμενης παραγράφου, το οποίο περιλαμβάνεται στις επενδύσεις της εταιρείας, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει, κατά το χρόνο της απόκτησης, το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της.

**Οι επενδύσεις σε κινητές αξίες από αυτήν την εταιρεία υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:**

**α)** Η επένδυση σε κιντές αξίες του ίδιου εκδότη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) επί του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού επενδύσεων της εταιρείας σε κιντές αξίες. Το ποσοστό του προηγούμενου εδαφίου αυξάνεται σε πενήντα τοις εκατό (50%), εάν πρόκειται για κιντές αξίες οι οποίες έχουν εκδοθεί ή για τις οποίες έχει παρασχεθεί εγγύηση κράτους - μέλους ή οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης κράτους - μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή δημόσιου διεθνούς οργανισμού στον οποίο μετέχει κράτος - μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου.

**β)** Οι επενδύσεις αυτές γίνονται υποχρεωτικά σε κιντές αξίες τουλάχιστον έξι εκδοτών.

**γ)** Οι επενδύσεις της εταιρείας σε κιντές αξίες, που εκδίδονται από εταιρείες με αντικείμενο δραστηριότητας την κατασκευή ή εκμετάλλευση ακινήτων, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το είκοσι τοις εκατό (20%) των επενδύσεων της εταιρείας σε κιντές αξίες.

Απαγορεύεται η απόκτηση από Α.Ε.Ε.Α.Π. δικαιώματος σε ακίνητο, το οποίο είναι ενταγμένο στα αποθεματικά ασφαλιστικών εταιριών, σύμφωνα με την ισχύουσα σε αυτές τις εταιρίες νομοθεσία.

### **Αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων**

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, ορίζονται ο τρόπος και τα μέσα αποτίμησης της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και ρυθμίζεται κάθε ειδικότερο θέμα για την αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η αποτίμηση των κιντών αξιών στις οποίες επενδύει η εταιρεία γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4, παρ. 2 του Ν.1969/1991, όπως ισχύει.

Η αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων της εταιρείας διενεργείται, στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης, από ορκωτό ελεγκτή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική τακτική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά για το σκοπό αυτόν, από εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών ο οποίος ορίζεται από τη γενική συνέλευση της εταιρείας, μαζί με τον ορκωτό ελεγκτή της εταιρείας.

### **Η επένδυση των διαθέσιμων της εταιρείας σε ακίνητα ή σε δικαιώμα επί ακινήτου**

Η επένδυση των διαθέσιμων της εταιρείας σε ακίνητα ή σε δικαίωμα επί ακινήτου προϋποθέτει προηγούμενη εκτίμηση της αξίας τους ή της αξίας των μετοχών των ανωτέρω εταιρειών από τον εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών. Ο εκτιμητής διενεργεί εκτίμηση της αξίας του ακινήτου ή των ανωτέρω μετοχών πριν από την απόκτησή τους από

την εταιρεία. Κατά την εκτίμηση λαμβάνεται υπόψη κάθε γεγονός, το οποίο μέχρι την ημερομηνία ένταξης της ακίνητης περιουσίας στα ίδια κεφάλαια της εταιρείας επενδύσεων μπορεί να επηρεάσει την αξία της συγκεκριμένης ακίνητης περιουσίας. Η εκτίμηση αυτή είναι δεσμευτική.

Το τίμημα που καταβάλλεται ή εισπράττεται από την εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία για την απόκτηση ή την εκποίηση της ακίνητης περιουσίας ή του δικαιώματος επί ακινήτου ή των ανωτέρω μετοχών επιτρέπεται να είναι υψηλότερο ή χαμηλότερο αντιστοίχως μέχρι πέντε τοις εκατό (5%) από την αξία τους, όπως αυτή έχει προσδιοριστεί από τον εκτιμητή. Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση των ανωτέρω μετοχών ή ακινήτου, στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της εταιρείας, πριν από την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτησή τους.

Τα ακίνητα στα οποία επενδύει η εταιρεία ασφαλιζονται υποχρεωτικά. Με απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς καθορίζεται το ελάχιστο περιεχόμενο των ασφαλιστικών συμβολαίων.

### **Εισαγωγή των μετοχών της εταιρείας σε οργανωμένη αγορά**

Η εταιρεία υποχρεούται να υποβάλει αίτηση εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών ή σε άλλη οργανωμένη αγορά εντός ενός (1) έτους από τη σύστασή της. Η εισαγωγή των μετοχών της εταιρείας πραγματοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις που κάθε φορά ισχύουν για την εισαγωγή των μετοχών στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών Α.Ε. ή σε άλλη οργανωμένη αγορά, με εξαίρεση την παράγραφο 1.3 του άρθρου 3 του Π.Δ.350/1985 (ΦΕΚ 126 Α') και με την προϋπόθεση ότι το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας θα έχει επενδυθεί, κατά το χρόνο εισαγωγής, σε ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) σε ακίνητη περιουσία.

Σε περίπτωση μετατροπής εταιρείας σε εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, η υποχρεωτική υποβολή αίτησης εισαγωγής των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά, κατά τα ανωτέρω, πρέπει να πραγματοποιείται μέσα σε διάστημα ενός (1) έτους από την ολοκλήρωση της διαδικασίας μετατροπής.

Εάν η εταιρεία, εντός ενός (1) έτους από τη σύσταση της δεν έχει υποβάλει αίτηση εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών ή σε άλλη οργανωμένη αγορά, η επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ανακαλεί υποχρεωτικά την άδεια λειτουργίας της και η εταιρεία τίθεται υπό εκκαθάριση. Εξαιρούνται περιπτώσεις ανωτέρας βίας ή εάν οι

συνθήκες της αγοράς θέτουν σε κίνδυνο την κάλυψη της αυξήσεως του κεφαλαίου και την πραγματοποίηση της απαιτουμένης διασποράς των μετοχών.

### Θεματοφύλακας

Οι επενδύσεις της εταιρείας, με εξαίρεση αυτές που αποτελούν την ακίνητη περιουσία της, κατατίθενται προς φύλαξη σε πιστωτικό ίδρυμα, που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα, με φυσική εγκατάσταση.

Ο θεματοφύλακας μπορεί να αναθέτει τη φύλαξη κινητών αξιών σε άλλο πρόσωπο. Ο θεματοφύλακας ευθύνεται έναντι της εταιρείας και των μετόχων της για κάθε πταίσμα κατά την ενάσκηση των καθηκόντων του.



### Εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων

Η εταιρεία δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού βμήνου κατάσταση επενδύσεων των διαθεσίμων της, με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. 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 εταιρείας. Ως προς τα δικαιώματα επικαρπίας ή ψιλής κυριότητας ακινήτων, όπως και ως προς τα δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου, η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων περιέχει υποχρεωτικά περιγραφή του δικαιώματος, την πραγματική αξία του, σε σχέση με την πραγματική και την αντικειμενική αξία του ακινήτου στο οποίο αναφέρεται, καθώς και οποιοδήποτε άλλο χρήσιμο στοιχείο για την αξιολόγηση των συγκεκριμένων επενδύσεων.

Η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων βασίζεται σε έκθεση εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών και ελέγχεται από ορκωτό ελεγκτή. Υποβάλλεται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και δημοσιεύεται σε δύο ημερήσιες οικονομικές εφημερίδες των Αθηνών.

### Διανομή κερδών

Η εταιρεία υποχρεούται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το (35%) των ετήσιων καθαρών κερδών της. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή μη διανομή μερίσματος από την εταιρεία, με απόφαση της γενικής της συνέλευσης, εφόσον το καταστατικό της περιέ-

χει σχετική πρόβλεψη είτε προς σχηματισμό έκτακτου απορρολόγτου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών

προς τους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης, κέρδη κεφαλαίου μπορούν να φέρονται σε πίστωση ειδικού αποθεματικού, για την αντιμετώπιση ζημιών από την πώληση κινητών αξιών σε τιμή κατώτερη της τιμής κτήσης τους. Αυτή η κράτηση παύει υποχρεωτικά, όταν το αποθεματικό φθάσει στο τριακόσια τοις εκατό (300%) της αξίας των επενδύσε-

ων της εταιρείας σε κινητές αξίες.

Με απόφαση της γενικής συνέλευσης, επιτρέπεται ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920 - Ν.3604/2007.

Εάν κατά την ετήσια αποτίμηση κάθε ακινήτου της Α.Ε.Ε.Α.Π., στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης, διαπιστωθεί υποτίμηση της αξίας του, σε σχέση με την αξία κτήσης του, η εταιρεία υποχρεούται να σχηματίσει πρόβλεψη για τη ζημία που προκύπτει από την υποτίμηση, κατά παρέκκλιση του άρθρου 43, παρ. 5 περίπτωση ε του Κ.Ν.2190/1920-Ν.3604/2007.

Εάν κατά την ετήσια αποτίμηση κάθε ακινήτου της εταιρείας, στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης, διαπιστωθεί ανατίμηση της αξίας του σε σχέση με την αξία κτήσης του, η εταιρεία αναγράφει στις οικονομικές της καταστάσεις, ως αξία του ακινήτου, την αξία κτήσης του, ενώ η υπεραξία που διαπιστώνεται από την αποτίμηση, αναγράφεται σε ξεχωριστή πρόσθετη κατάσταση υπεραξιών ακινήτων, η οποία συνοδεύει τους ισολογισμούς της χρήσης της εταιρείας.

Εφόσον στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης προκύπτει ζημία από την αποτίμηση των κινητών αξιών, για την κάλυψη της ζημίας, επιτρέπεται ο σχηματισμός πρόβλεψης μέχρι και το σύνολο της ζημίας.

Η Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν επιτρέπεται να καταβάλλει, κατά τη διάρκεια μιας εταιρικής χρήσης, στα μέλη του διοικητικού της συμβουλίου αμοιβές που υπερβαίνουν συνολικά το δέκα τοις εκατό (10%) των κερδών που διανεμήθηκαν στο τέλος της χρήσης ή το είκοσι τοις εκατό (20%) της υπεραξίας του συνόλου των επενδύσεών της. στο τέλος της χρήσης.

**Δάνειο, πιστώσεις και εγγυήσεις**

Επιτρέπεται η σύναψη δανείων από την Α.Ε.Ε.Α.Π. και η παροχή πιστώσεων σε αυτή, για ποσά τα οποία, στο σύνολό τους, δεν θα υπερβαίνουν το πενήντα τοις εκατό (50%) του ενεργητικού της. Τα δάνεια συνάπτονται και οι πιστώσεις παρέχονται από πιστωτικό ίδρυμα. Τα δάνεια αυτά 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 εταιρείας.

Για την εξασφάλιση των δανείων και πιστώσεων αυτών επιτρέπεται να συνιστώνται βάρη επί των κινητών ή ακινήτων της εταιρείας.

Η εταιρεία 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 εταιρείας μειωμένων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεων της εταιρείας σε ακίνητα.

**Απαγόρευση μεταβίβασης ακινήτων της εταιρείας σε συγκεκριμένα πρόσωπα**

Απαγορεύεται η μεταβίβαση ακινήτων της εταιρείας σε ιδρυτές, μετόχους, μέλη του διοικητικού συμβουλίου, γενικούς διευθυντές ή διευθυντές της, συζύγους και συγγενείς τους μέχρι και τρίτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας.

**Φορολογία Α.Ε.Ε.Α.Π.**

Οι εκδιδόμενες από Α.Ε.Ε.Α.Π. μετοχές, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτή απαλλιάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων. Η απαλλογή δεν καταλαμβάνει το φόρο εισοδήματος για την υπεραξία που προκύπτει κατά την εισφορά ακινήτων. Οι μεταβιβάσεις ακινήτων από την Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων με τον ισχύοντα συντελεστή. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλιάσσονται του φόρου εισοδήματος για τα εισοδήματα από κινητές αξίες γενικά του εσωτερικού ή του εξωτερικού, που αποκτούν μη υποκείμενα σε παρακράτηση φόρου. Ειδικά για τους τόκους ομολογιακών δανείων, η απαλλογή ισχύει με την προϋπόθεση ότι οι τίτλοι από τους οποίους προκύπτουν οι τόκοι αυτοί έχουν αποκτηθεί τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες πριν από το χρόνο που έχει ορισθεί για την εξαργύρωση των τοκομεριδίων. Σε αντίθετη περίπτωση, ενεργείται παρακράτηση φόρου

σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 12 και 54 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και με την παρακράτηση αυτή εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Α.Ε.Ε.Α.Π. για τα εισοδήματα αυτά.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται σε καταβολή φόρου ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεων τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Ο φόρος αποδίδεται στην αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του μήνα που ακολουθεί το χρονικό διάστημα που αφορούν οι εξαμηνιαίοι πίνακες επενδύσεων. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Οι διατάξεις των άρθρων 113 και 116 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος εφαρμόζονται ανάλογα και για το φόρο που οφείλεται με βάση τις διατάξεις αυτής της παραγράφου, όπως ισχύουν κάθε φορά.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, καθώς και του φόρου δέκα τοις εκατό (10%) επί της υπεραξίας κατά την πώληση εισηγμένων μετοχών κάθε διαχειριστικής χρήσης, ο φόρος αυτός συμπληφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Α.Ε.Ε.Α.Π. εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμπληφισμό με επόμενες δηλώσεις. Για τα διανεμόμενα μερίσματα στους μετόχους της εταιρείας δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 54 του Κ.Φ.Ε.

Κατά παρέκκλιση της παραγράφου 11 του άρθρου 7 του Ν.2386/1996 (ΦΕΚ 43 Α') και των διατάξεων της περίπτωσης ε του άρθρου 1 και του άρθρου 4 του Ν.2166/1993 (ΦΕΚ 137 Α), οι διατάξεις του Ν.2166/1993 εφαρμόζονται και επί Α.Ε.Ε.Α.Π., η οποία: α) συνιστάται είτε με συγχώνευση δύο ή περισσότερων εταιριών, οι οποίες διαθέτουν ακίνητη περιουσία είτε από διάσπαση ή απόσχιση κλάδου εταιρείας, που διαθέτει ακίνητη περιουσία ή β) αποκτά ακίνητη περιουσία, είτε λόγω συγχώνευσης με απορρόφηση άλλης εταιρείας που διαθέτει ακίνητη περιουσία είτε λόγω διάσπασης ή απόσχισης κλάδου εταιρείας που διαθέτει ακίνητη περιουσία.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. διενεργούν τακτικές αποσβέσεις επί της κινη-

τής και ακίνητης περιουσίας τους σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις περί φορολογίας εισοδήματος. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της περίπτωσης στ' της παραγράφου 1 του άρθρου 31 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, που κυρώθηκε με το Ν.2238/1994 (ΦΕΚ 151 Α'), όπως ισχύει, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν λογίζονται αποσβέσεις επί της ακίνητης περιουσίας της περίπτωσης α της παραγράφου 1 του άρθρου 22 του παρόντος νόμου.

### Θεσμικό Πλαίσιο για τις Αγορές Χρηματοπιστωτικών Μέσων

Ο Ν.3606/2007 ο οποίος τέθηκε σε ισχύ την 1η Νοεμβρίου 2007 και με τον οποίο ενσωματώνεται στο ελληνικό δίκαιο η Ευρωπαϊκή Οδηγία 2004/39/ΕΚ για τις Αγορές Χρηματοπιστωτικών Μέσων ("Markets in Financial Instruments Directive" - "MiFID"), επιφέρει ουσιαστικές αλλαγές στα δικαιώματα των επενδυτών και τις αντίστοιχες υποχρεώσεις των επενδυτικών επιχειρήσεων στον τομέα των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών. Σκοπός της MiFID είναι η διεύρυνση των επιχειρηματικών δυνατοτήτων και ευκαιριών των συμμετεχόντων στις αγορές και η προστασία των επενδυτών με ταυτόχρονη θέση ίσων όρων ανταγωνισμού για τη δημιουργία μίας ενιαίας ευρωπαϊκής αγοράς επενδυτικών προϊόντων και υπηρεσιών με κοινούς κανόνες λειτουργίας σε όλα τα κράτη-μέλη ανταγωνιστικής προς τις αγορές των ΗΠΑ και της Ασίας. Η νέα αγορά προσφέρει ιδιαίτερα μεγάλο εύρος, ρευστότητα, βάθος και είναι προσιτή στα μεγάλα διεθνή επενδυτικά κεφάλαια.

### Εταιρική Διακυβέρνηση (Νόμος 3016/2002)

**Θέματα διοίκησης και λειτουργίας Α.Ε.Ε.Α.Π. που έχει εισηγμένες μετοχές ή άλλες κινητές αξίες της στο Χ.Α.Α.**

#### **Διοικητικό Συμβούλιο**

#### **(Υποχρεώσεις και Καθήκοντα των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου)**

Πρώτιστη υποχρέωση και καθήκον των μελών του Δ.Σ. κάθε εισηγμένης σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά εταιρείας είναι η διαρκής επιδίωξη της ενίσχυσης της μακροχρόνιας οικονομικής αξίας της εταιρείας και η προάσπιση του γενικού εταιρικού συμφέροντος. Τα μέλη του Δ.Σ. και κάθε τρίτο πρόσωπο στο οποίο έχουν ανατεθεί από το Δ.Σ. αρμοδιότητες του απαγορεύεται να επιδιώκουν ίδια συμφέροντα που αντιβαίνουν στα συμφέροντα της εταιρεί-

ας και οφείλουν έγκαιρα να αποκαλύπτουν στα υπόλοιπα μέλη του Δ.Σ. τα ίδια συμφέροντά τους, που ενδέχεται να ανακύψουν από συναλλαγές της εταιρείας που εμπίπτουν

στα καθήκοντά τους, καθώς και κάθε άλλη σύγκρουση ιδίων συμφερόντων με αυτών της εταιρείας ή συνδεδεμένων με αυτήν επιχειρήσεων κατά την έννοια του άρθρου 42ε παρ. 5 του Κ.Ν.2190/1920 - Ν.3604/2007, που ανακύπτει κατά την άσκηση των καθηκόντων τους. Το Δ.Σ. αποτελείται από εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη.

**Εκτελεστικά** μέλη θεωρούνται αυτά που ασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της εταιρείας, ενώ **μη**

**εκτελεστικά** τα επιφορτισμένα με την προαγωγή όλων των εταιρικών ζητημάτων. Η ιδιότητα των μελών του διοικητικού συμβουλίου ως εκτελεστικών ή μη ορίζεται από το Δ.Σ. Τα ανεξάρτητα μέλη ορίζονται από τη Γ.Σ. Θέματα που αφορούν τις κάθε είδους αμοιβές που καταβάλλονται στα διευθυντικά στελέχη της εταιρείας, τους εσωτερικούς ελεγκτές αυτής και τη γενικότερη πολιτική των αμοιβών της εταιρείας αποφασίζονται από το Δ.Σ.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. πρέπει κατά τη διάρκεια της θητείας τους να μην κατέχουν μετοχές σε ποσοστό μεγαλύτερο του 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας και να μην έχουν σχέση εξάρτησης με την εταιρεία ή με συνδεδεμένα με αυτή πρόσωπα.

Σχέση εξάρτησης υπάρχει όταν μέλος του Δ.Σ.:

**α.** Διατηρεί επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την εταιρεία ή με συνδεδεμένη με αυτή επιχείρηση, η οποία σχέση από τη φύση της επηρεάζει την επιχειρηματική της δραστηριότητα, όταν ιδίως είναι σημαντικός προμηθευτής ή πελάτης της εταιρείας.

**β.** Είναι πρόεδρος του Δ.Σ. ή διευθυντικό στέλεχος της εταιρείας, καθώς και εάν έχει τις ως άνω ιδιότητες ή είναι εκτελεστικό μέλος του διοικητικού συμβουλίου σε συνδεδεμένη με την εταιρεία επιχείρηση ή διατηρεί σχέση εξαρτημένης εργασίας ή έμμισθης εντολής με την εταιρεία ή τις συνδεδεμένες με αυτήν επιχειρήσεις,

**γ.** Έχει συγγένεια μέχρι δεύτερου βαθμού ή είναι σύζυγος εκτελεστικού μέλους του Δ.Σ. ή διευθυντικού στελέχους ή μετόχου που συγκεντρώνει την πλειοψηφία του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ή συνδεδεμένης με αυτήν επιχείρησης.



### Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας

Προκειμένου μία εταιρεία να εισαγάγει μετοχές ή άλλες κινητές αξίες της σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά, κατά την υποβολή της αίτησης περί εισαγωγής πρέπει να διαθέτει Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας. Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας καταρτίζεται με απόφαση του Δ.Σ. της εταιρείας και περιλαμβάνει:

**α.** Τη διάρθρωση των υπηρεσιών της εταιρείας, τα αντικείμενα τους, καθώς και τη σχέση των υπηρεσιών μεταξύ τους και με τη διοίκηση. Στον Κανονισμό προβλέπονται τουλάχιστον υπηρεσίες Εσωτερικού Ελέγχου, Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων.

**β.** Τις αρμοδιότητες των εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ..

**γ.** Τις διαδικασίες πρόσληψης των διευθυντικών στελεχών της εταιρείας και αξιολόγησης της απόδοσής τους.

**δ.** Τις διαδικασίες παρακολούθησης:

i. των συναλλαγών που πραγματοποιούν τα πρόσωπα που απασχολεί η εταιρεία είτε με σύμβαση εργασίας είτε άλλως και τα οποία έχουν πρόσβαση σε προνομιακές πληροφορίες, καθώς και τα πρόσωπα που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα στην εταιρεία και οι έχοντες στενό δεσμό με αυτά τα πρόσωπα, σε κινητές αξίες της εταιρείας ή συνδεδεμένων επιχειρήσεων, εφόσον οι κινητές αξίες είναι υπό διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά,

ii. άλλων οικονομικών δραστηριοτήτων των προσώπων που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα σε εταιρεία και οι οποίες σχετίζονται με την εταιρεία και τους βασικούς πελάτες ή προμηθευτές.

**ε.** Τις διαδικασίες δημόσιας γνωστοποίησης συναλλαγών των προσώπων που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα στην εταιρεία και των προσώπων που έχουν στενό δεσμό με αυτά τα πρόσωπα, καθώς και άλλων προσώπων για τα οποία η εταιρεία έχει υποχρέωση γνωστοποίησης σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

**στ.** Τους κανόνες που διέπουν τις συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων εταιρειών, την παρακολούθηση των συναλλαγών αυτών και την κατάλληλη γνωστοποίηση τους στα όργανα και τους μετόχους της εταιρείας".

### Οργάνωση του εσωτερικού ελέγχου

Η διενέργεια εσωτερικού ελέγχου πραγματοποιείται από ειδική υπηρεσία της εταιρείας. Οι εσωτερικοί ελεγκτές κατά την άσκηση των καθηκόντων τους είναι ανεξάρτητοι, δεν υπάγονται ιεραρχικά σε καμία άλλη υπηρεσιακή μονάδα της εταιρείας και εποπτεύονται από ένα έως τρία μη εκτελεστικά μέλη του διοικητικού συμβουλίου. Οι εσωτερικοί ε-

λεγκτές ορίζονται από το Δ.Σ. και είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης. Δεν μπορούν να ορισθούν ως εσωτερικοί ελεγκτές μέλη του Δ.Σ., διευθυντικά στελέχη τα οποία έχουν και άλλες εκτός του εσωτερικού ελέγχου αρμοδιότητες ή συγγενείς των παραπάνω μέχρι και του δεύτερου βαθμού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας. Η εταιρεία υποχρεούται να ενημερώνει την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για οποιαδήποτε μεταβολή στα πρόσωπα ή την οργάνωση του εσωτερικού ελέγχου εντός δέκα εργάσιμων ημερών από τη μεταβολή αυτήν.

Κατά την άσκηση των καθηκόντων τους οι εσωτερικοί ελεγκτές δικαιούνται να λάβουν γνώση οποιουδήποτε βιβλίου, εγγράφου, αρχείου, τραπεζικού λογαριασμού και χαρτοφυλακίου της εταιρείας και να έχουν πρόσβαση σε οποιαδήποτε υπηρεσία της εταιρείας. Τα μέλη του Δ.Σ. οφείλουν να συνεργάζονται και να παρέχουν πληροφορίες στους εσωτερικούς ελεγκτές και γενικά να διευκολύνουν με κάθε τρόπο το έργο τους.

### Αρμοδιότητες της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

**α.** Παρακολουθεί την εφαρμογή και τη συνεχή τήρηση του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας και του καταστατικού της εταιρείας, καθώς και της εν γένει νομοθεσίας που αφορά την εταιρεία και ιδιαίτερα της νομοθεσίας των ανωνύμων εταιριών και της χρηματιστηριακής.

**β.** Αναφέρει στο Δ.Σ. της εταιρείας περιπτώσεις σύγκρουσης των ιδιωτικών συμφερόντων των μελών του Δ.Σ. ή των διευθυντικών στελεχών της εταιρείας με τα συμφέροντα της εταιρείας, τις οποίες διαπιστώνει κατά την άσκηση των καθηκόντων του.

**γ.** Οι εσωτερικοί ελεγκτές οφείλουν να ενημερώνουν εγγράφως μια φορά τουλάχιστον το τρίμηνο το Δ.Σ. για το διενεργούμενο από αυτούς έλεγχο και να παρίστανται κατά τις γενικές συνελεύσεις των μετόχων.

**δ.** Οι εσωτερικοί ελεγκτές παρέχουν, μετά από έγκριση του Δ.Σ. της εταιρείας, οποιαδήποτε πληροφορία ζητηθεί εγγράφως από Εποπτικές Αρχές, συνεργάζονται με αυτές και διευκολύνουν με κάθε δυνατό τρόπο το έργο παρακολούθησης, ελέγχου και εποπτείας που αυτές ασκούν.

### Θεσμικό πλαίσιο περί ακινήτων

Το θεσμικό πλαίσιο των ακινήτων αποτελεί ένα πλήθος νόμων. Ενδεικτικά αναφέρεται τι προβλέπεται από την ελληνική νομοθεσία περί ακινήτων όσον αφορά την κυριότητα

και τη μεταβίβαση, το χωροταξικό, ρυμοτομικό και περιβαλλοντικό πλαίσιο οικοδομής, τις εμπορικές μισθώσεις, αλλήλα και την ασφάλεια και την υγιεινή των κτιρίων.

### **Εμπράγματα δικαιώματα επί ακίνητης περιουσίας (όπως ορίζονται στον Α.Κ.)**

Ακίνητα κατά το άρθρο 948 Α.Κ. είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη.

#### **α) Κυριότητα**

(*πλήρης κυριότητα*): είναι άμεση, καθολική και απόλυτη εξουσία του προσώπου πάνω στο πράγμα. Η κυριότητα επί ακινήτων περιλαμβάνει όχι μόνο το έδαφος αλλά επεκτείνεται επίσης στα κτίρια που κατασκευάστηκαν επί του εδάφους και τα συστατικά και παραρτήματα αυτών.

#### **β) Επικαρπία**

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα του επικαρπωτή σε ξένο πράγμα να το χρησιμοποιεί και να το καρπώνεται διατηρώντας όμως την ουσία του.

#### **γ) Οίκηση**

Είναι το εμπράγματο και αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή διαμέρισμα (Α.Κ. 1183). Το δικαίωμα αυτό είναι αμετάβλητο και αποσβήνεται με το θάνατο του δικαιούχου.

#### **δ) Ψιλή Κυριότητα**

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα που απομένει όταν η πλήρης κυριότητα έχει στερηθεί (αποψιλωθεί) του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας, δηλαδή της χρήσης και κάρπωσης του πράγματος και συνεπώς έχει περιορισθεί μόνο στην εξουσία διάθεσής του.

#### **ε) Περιορισμένες προσωπικές δουλείες**

Περιορισμένη προσωπική δουλεία είναι το εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο ακίνητο που συνιστάται υπέρ ενός συγκεκριμένου προσώπου παρέχοντας σ' αυτό κάποια εξουσία ή χρησιμότητα.

#### **στ) Νομή**

Είναι η φυσική εξουσία του προσώπου επί του πράγματος η οποία ασκείται με διάνοια κυρίου (Α.Κ. 974).

#### **ζ) Ενέχυρο**

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο κινητό πράγμα, που παρέχει στον ενεχυρούχο δανειστή την εξουσία να ικανοποιηθεί προνομιακώς από την αξία αυτού (Α.Κ. 1209).

#### **η) Υποθήκη**

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο (ως προς το δανειστή) ακίνητο για εξασφάλιση ορισμένης απαίτησης με προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το ακίνητο (Α.Κ.

1257-1345). Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται συμβολαιογραφικός τίτλος που να χορηγεί δικαίωμα για υποθήκη και εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών. Επειδή τα συμβολαιογραφικά έξοδα για τη σύσταση υποθήκης είναι υψηλά οι ενδιαφερόμενοι προτιμούν την προσημείωση υποθήκης η οποία γίνεται μόνο ύστερα από δικαστική απόφαση και η οποία χορηγεί μόνο δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης, εάν υπάρχει σχετική τελεσίδικη απόφαση δικαστηρίου.

**θ) Οριζόντια Ιδιοκτησία**  
Οριζόντια ιδιοκτησία ή οροφοκτησία είναι η χωριστή αποκλειστική και αυθύπαρκτη κυριότητα επί ορόφου οικοδομής ή διαμερίσματος ορόφου, με ορισμένο ποσοστό αναγκαστικής συνιδιοκτησίας στο έδαφος και τα κοινά και αδιαίρετα μέρη της οικοδομής.

**ι) Κάθετη Ιδιοκτησία**  
Κάθετη ιδιοκτησία ή συνιδιοκτησία είναι η χωριστή (διηρημένη, αποκλειστική) κυριότητα οικοδομής που είναι κτισμένη μαζί με άλλη ή άλλες στο ίδιο οικόπεδο, συνδυασμένη με συγκυριότητα στο οικόπεδο αυτό καθώς και στα κοινά μέρη των οικοδομών και με κοινωνία των δικαιούχων των επιμέρους κάθετων ιδιοκτησιών.

### **Μεταβίβαση Ακινήτων**

Για τη σύναψη της δικαιοπραξίας μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου, απαιτείται ρητώς από το νόμο συμβολαιογραφικό έγγραφο, ακόμα και αυτοτελώς για την υποσχετική σύμβαση (συμβολαιογραφικό προσύμφωνο πώλησης). Τέλος, απαιτείται, σύμφωνα με το άρθρο 1192 ΑΚ, η συμβολαιογραφική αυτή πράξη να μεταγραφεί στα δημόσια βιβλία μεταγραφών του αρμοδίου Υποθηκοφυλακείου, κάτι που ισχύει κατά κανόνα για όλες τις πράξεις που αφορούν μεταβολές εμπραγμάτων σχέσεων επί ακινήτων.

### **Θεσμικό πλαίσιο μισθώσεων**

Στο πλαίσιο της ελληνικής νομοθεσίας, οι μισθώσεις εν γένει ρυθμίζονται από τον Αστικό Κώδικα. Οι εμπορικές μισθώσεις ακινήτων ρυθμίζονται από το Π.Δ.34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων, από το Ν.2741/1999 αλλήλα και από τον Ελληνικό Αστικό Κώδικα. Η Ελληνική νομοθεσία και ειδικά το Π.Δ.34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων παρέχει σημαντική προστασία και στα δύο μέρη, συμπεριλαμβανομένων των περιορισμών ως προς την ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης, ως προς τους λόγους





καταγγελίας της μίσθωσης και τις διαδικασίες εξώσης, οι οποίες αποβλέπουν στην προστασία του μισθωτή.

Κάθε εμπορική μίσθωση ισχύει από τον νόμο για 12 έτη, χωρίς να χρειάζεται να γίνει οποιαδήποτε δήλωση. Σύμφωνα με τον Ν.2741/99, άρθρο 7, μετά τη λήξη της σύμβασης ο ιδιοκτήτης μπορεί να εξώσει τον ενοικιαστή από το μίσθιο, καταβάλληοντάς του ως αποζημίωση 24 ενοίκια. Όταν η μίσθωση παραταθεί για 4 χρόνια ή ο ενοικιαστής οικειοθελώς αποχωρήσει από το μίσθιο τότε δεν καταβάλλεται αποζημίωση στον μισθωτή. Οι συμβάσεις μίσθωσης πρέπει να καταρτίζονται εγγράφως και να θεωρούνται από τις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. εντός 30 ημερών από την υπογραφή τους Σε περίπτωση μη τήρησης αυτής της υποχρέωσης, οι εν λόγω συμβάσεις καθώς και τυχόν τροποποιήσεις τους στερούνται αποδεικτικής ισχύος ενώπιον Ελληνικών δικαστηρίων και αρχών.

### Συμβάσεις Υπομίσθωσης

Υπομίσθωση, κατά τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 574 και 593 του Α.Κ., είναι η σύμβαση, με την οποία ο μισθωτής, ενεργώντας ως εκμισθωτής, παραχωρεί τη χρήση του μισθίου, την οποία απέκτησε με την κύρια μίσθωση, σε τρίτον (υπομισθωτή) με ορισμένο αντάλλαγμα - μίσθωμα και για ορισμένο χρόνο, που, στα πλαίσια της κατά το άρθρο 361 του Α.Κ. αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων, μπορεί να είναι το μίσθωμα και ο χρόνος, που συμφωνήθηκαν με την κύρια μίσθωση.

Πρόκειται, επομένως, περί σύμβασης με όλα τα χαρακτηριστικά της μισθώσεως, η οποία, όμως, είναι νέα μεταξύ του μισθωτή και του τρίτου και άσχετη τελείως με την κύρια μίσθωση, η οποία δεν αλληλιώνεται υποκειμενικώς, αλλά εξακολουθεί να λειτουργεί μεταξύ των αρχικών συμβαλλησόμενων, εκμισθωτή και μισθωτή, και να έχει ο πρώτος την ιδιότητα του εκμισθωτή και ο δεύτερος την ιδιότητα του μισθωτή. Τούτο δεν αλλάζει, αν κατά την παρεχόμενη, από την ως άνω αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, στα συμβαλλήσιμα μέρη δυνατότητα του καθορισμού ελευθέρως του περιεχομένου της σύμβασης, συμφωνηθεί, ότι ο υπομισθωτής, θα ευθύνεται εις ολόκληρον με το μισθωτή απέναντι στον εκμισθωτή για όλες τις υποχρεώσεις, που απορρέουν από την αρχική μίσθωση.

Εάν δεν υπάρξει η ως άνω σύμβαση υπομίσθωσης, ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα να παραχωρήσει τη χρήση του ακινήτου σε τρίτον. Μόνον κατ' εξαίρεση και τρεις (3) μήνες μετά από τη σύναψη της σύμβασης της μίσθωσης, ο μισθωτής, ο οποίος συμμετέχει σε προσωπική εταιρεία ή εταιρεία περιορισμένης ευθύνης τουλάχιστον κατά 35%,

μπορεί να παραχωρήσει τη χρήση του μισθίου στην εταιρεία αυτή. Σε περίπτωση υπομίσθωσης, καθώς και στην περίπτωση αλλαγής των εταιρών του υπομισθωτή, κατόπιν αίτησης του εκμισθωτή το μίσθωμα αυξάνεται κατά 20%.

### Καταγγελία των Συμβάσεων Μίσθωσης

Οι συμβάσεις μίσθωσης ορισμένου χρόνου λήγουν με την πάροδο του χρόνου αυτού, χωρίς να απαιτείται γνωστοποίηση καταγγελίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Α.Κ. Το Π.Δ. 34/1995 "Κωδικοποίηση Νόμων περί Εμπορικών Μισθώσεων", όπως αντικαταστάθηκε με το Νόμο 2741/1999, προβλέπει συγκεκριμένους λόγους για τη λύση της εμπορικής μίσθωσης.

Συγκεκριμένα, στην εμπορική μίσθωση, η λύση της μπορεί να επέλθει και με καταγγελία (με πρότερη γνωστοποίηση εντός των χρονικών ορίων που προβλέπονται από το νόμο), η οποία, όταν ασκείται από τον εκμισθωτή, μπορεί να ερείδεται σε λόγους δυστροπίας ή καθυστέρησης ως προς την καταβολή των μισθωμάτων (άρθρα 15, 27 και 28 του ως άνω Π.Δ.) ή ιδιοχρήσης και ανοικοδόμησης ή κατεδάφισης του μισθίου (άρθρα 16 επόμενα) ή ιδιοκατοίκησης (άρθρα 37 επόμενα) ή και λόγω της περιέλευσης του μισθωτή σε κατάσταση πτώχευσης (άρθρο 40).

Ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης πριν τη λήξη της εάν:

- α)** δεν του παραχωρήθηκε προσκόντως ή του αφαιρέθηκε, μεταγενέστερα, η χρήση του μισθίου ή
- β)** υπάρχει σπουδαίος λόγος που δικαιολογεί την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης.

Ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση δύο (2) χρόνια μετά την έναρξη της μίσθωσης με έγγραφη καταγγελία προς τον εκμισθωτή. Στην περίπτωση αυτή, τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται έξι (6) μήνες από την καταγγελία και ο μισθωτής πρέπει να καταβάλει στον εκμισθωτή μισθώματα τεσσάρων (4) μηνών ως αποζημίωση για την πρόωπη καταγγελία.

Είναι δυνατό με τη μισθωτική σύμβαση οι συμβαλλήσιμοι να συμφωνήσουν, ότι η παράβαση οποιουδήποτε όρου αυτής συνεπάγεται αυτοδικαίως και τη λύση της μίσθωσης, οπότε στην περίπτωση αυτή, η λύση επέρχεται αυτομάτως, χωρίς να απαιτείται προηγούμενη καταγγελία του δικαιούχου εκμισθωτή, ο οποίος αποκτά έκτοτε το δικαίωμα να απαιτήσει την απόδοση του μισθίου.

### Ελληνική Πολεοδομική και Ρυμοτομική Νομοθεσία

Ένα πλήθος νόμων, διαταγμάτων και υπουργικών αποφάσεων καθορίζει τους όρους, τους περιορισμούς και τις

προϋποθέσεις για την εκτέλεση οποιασδήποτε κατασκευής εντός ή εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών, ώστε να προστατεύεται το φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον, καθώς και να εξυπηρετείται το κοινωνικό συμφέρον. Οι αρχές του νομοθετικού πλαισίου επικεντρώνονται στη διασφάλιση

α) της κατάλληλης και αναλογικής χρήσης της γης

β) της υποστήριξης μίας αρμονικής και αναλογικής δημογραφικής και οικονομικής ανάπτυξης μέσω, μεταξύ άλλων, της καθιέρωσης αγροτικών, βιομηχανικών, οικιστικών και άλλων ζωνών,

γ) της προστασίας και διαφύλαξης των φυσικών πόρων και

δ) της διασφάλισης των εθνικών συμφερόντων.

Προκειμένου να κατασκευαστεί ένα νέο κτίριο ή εγκατάσταση (ή να εκτελεσθεί οποιαδήποτε νέα δομική ή αρχιτεκτονική παρέμβαση ή προσθήκη σε ήδη αδειοδοτημένο κτίριο ή εγκατάσταση) απαιτείται πολεοδομικός και αρχιτεκτονικός έλεγχος (άδεια οικοδομής) ως προς τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και τα εν γένει ορατά τμήματά του, ώστε να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, τόσο ως μεμονωμένο κτίριο ή εγκατάσταση, όσο και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο και το περιβάλλον του, οικιστικό και φυσικό. Η εν λόγω νομοθεσία μπορεί να επηρεάσει την ευχέρεια του κυρίου προς εκμετάλλευση του οικοπέδου, επιβάλλοντας περιορισμούς για συγκεκριμένες περιοχές κυρίως αναφορικά με το εμβαδόν, το ύψος, τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά ή την προτιθέμενη χρήση του υπό κατασκευή κτιρίου (Γενικοί όροι δόμησης άρθρο 5, Π.Δ.24.4/3-5-1985, άρθρο 1, παρ. 2, Π.Δ.14/23-2-1987, άρθρα 1, παρ. 2 και 2, Π.Δ.25.4/16-5-1989). Επίσης δεν επιτρέπεται να μεταβάλλεται η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτιρίου.

### Περιβάλλον και δόμηση

Με δεδομένο ότι η παραγωγή και κατανάλωση ενέργειας για τις μεταφορές, τη βιομηχανία και τον οικιακό, εμπορικό και τριτογενή τομέα είναι υπεύθυνες για τις κλιματικές αλλαγές του πλανήτη, η Ελληνική Πολιτεία έχει προβεί στη λήψη μιας σειράς μέτρων για τη σταθεροποίηση των εκπομπών των αερίων που ευθύνονται για το φαινόμενο του θερμοκηπίου, ιδιαίτερα του διοξειδίου του άνθρακα. Παράλληλα εξειδικεύτηκαν τα μέτρα που αφορούν στον κτιριακό τομέα που συμβάλλει στην παραγωγή του 30% πε-

ρίπου της τελικής κατανάλωσης ενέργειας σε εθνικό επίπεδο και ως εκ τούτου είναι υπεύθυνος για την παραγωγή του 40 % του διοξειδίου του άνθρακα, ώστε να περιοριστούν οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

Οι ήπιες κλιματικές συνθήκες και η υψηλή ηλιοφάνεια που επικρατούν στην χώρα μας δεν δικαιολογούν τέτοιο υψηλό ποσοστό ενεργειακής κατανάλωσης. Με τη λήψη των κατάλληλων επεμβάσεων τόσο στο ίδιο το κτίριο, όσο και στα οικιστικά σύνολα η κατάσταση μπορεί να είναι αναστρέψιμη, αρκεί να ισχύσουν νέοι περιβαλλοντικοί και ενεργειακοί δείκτες, κριτήρια και παράμετροι που θα επιτρέπουν ευνοϊ-

κές σχέσεις δομημένου - ελεύθερου χώρου, ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων της λειτουργίας της πόλης και των δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται σ' αυτήν, ελαχιστοποίηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από τα ίδια τα κτίρια.

### Ασφάλεια και αντοχή κτιρίων

(άρθρο 5, απόφ. 3046/304/30-1/3-2-1989, παρ. 4, απόφ. 49977/3068/27/30-6-1989, παρ. 1 και 3 απόφ. 10256/1926/26-3/21-4-1997)

Κάθε κτίριο και δομικό έργο πρέπει να κατασκευάζεται έτσι, ώστε να εξασφαλίζει την άνετη και ασφαλή εργασία, κυκλοφορία και παραμονή όσων εργάζονται σε αυτό ή το επισκέπτονται ή κατοικούν σε τμήμα του κατά τη διάρκεια της κατασκευής του και την ασφάλεια των ομόρων και γειτονικών κτιρίων ή δομικών έργων, καθώς και των ενοίκων τους, από κινδύνους ζημιών που προέρχονται από αυτό κατά τη διάρκεια της κατασκευής ή της λειτουργίας του. Επίσης θα πρέπει να εξασφαλίζεται η ασφαλής αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων σ' αυτό, όπως και η ασφαλής λειτουργία μηχανημάτων και εξοπλισμού σ' αυτό.

Για την εξασφάλιση των παραπάνω όρων πρέπει τα κτίρια, τα τμήματα και οι χώροι τους, τα δομικά έργα και κάθε δομικό στοιχείο ή εγκατάσταση που περιλαμβάνεται ή ενσωματώνεται σ' αυτά να φέρουν και να μεταφέρουν στο έδαφος τα κάθε είδους φορτία καθώς και τις επιρροές που επενεργούν συνήθως (ίδια βάρη, ωφέλιμα φορτία, χιόνι, κ.λπ.) ή έκτακτα (σεισμικές δυνάμεις, ανεμοπίεση, πυρκαγιές, κ.λπ.).



## Βιβλιογραφία

- J. Harvey, "Modern Economics", Εκδόσεις Macmillan Press LTD, 1977. Third Edition,
- Mankiw N. Gregory, "Αρχές της Οικονομικής", Εκδόσεις Τυπωθύτω - Γ. Δαρδανός, 2001,
- Βελέντζας Ι., Επιχειρήσεις παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, 1999,
- Βουδούρη Ειρήνη, "Η Πρόκληση του Επιχειρείν", (Πρόλογος Καθ. Λιούκας Σ.), Εκδόσεις Ι. Σιδέρης, 2005,
- Γαλιάτσος Κ., Βασικές γνώσεις επενδυτικής τραπεζικής, Λήψη και Διαβίβαση Εντολών, Ελληνική Ένωση Τραπεζών, 2007,
- Γεωργακόπουλος Χρηματιστηριακό και Τραπεζικό Δίκαιο - Το δίκαιο του ελληνικού συστήματος της κεφαλαιαγοράς και χρηματαγοράς, 1999,
- Γεωργιάδης Απ., Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων (Παρατηρήσεις στο άρθρο 11 του Ν.2367/95), ΝοΒ44,
- Γεωργιάδης Απ., Οι νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας και το Αστικό Δίκαιο, ΕλλΔ36,
- Γκόρτσος Χρ. - Λειβαδά Χρ. - Χρ. Σταϊκούρας, Το Ελληνικό Δίκαιο της Κεφαλαιαγοράς - Εγχειρίδιο, 2008,
- Δεβελέγκος Δημήτρης, "Νέα τάξη πραγμάτων στα εμπορικά ακίνητα", ιστοσελίδα [capital.gr](http://capital.gr), 11/05/2010,
- Δελής, Κ., Αγορές Χρήματος και Κεφαλαίου. Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλης, 1996,
- Θωμαδάκης, Στ. και Μ. Ξανθάκης, Το χρηματοπιστωτικό σύστημα - Εισαγωγή στις χρηματαγορές και κεφαλαιαγορές (Α μέρος), Δελτίο Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών, τεύχος 21-22, Α' - Β' Τριμηνία 1989,
- Ιστοσελίδα [www.eurobankproperties.gr](http://www.eurobankproperties.gr),
- Ιστοσελίδα [www.migre.gr](http://www.migre.gr),
- Ιστοσελίδα [www.Trastor-reic.gr](http://www.Trastor-reic.gr),
- Καραθανάση Γεωργίου Α., "Χρηματοοικονομικά Θέματα" Εκδόσεις Γ. Μπένου, 2002,
- Καραθανάσης Α. Γεώργιος - Λυμπερόπουλος Δ. Γεώργιος, "Αμοιβαία Κεφάλαια", Εκδόσεις Γ. Μπένου, 2002,
- Καραθανάσης Α. Γεώργιος και Ψωμαδάκης Σ. Γεώργιος, "Αμοιβαία Κεφάλαια: Έννοια, Χαρακτηριστικά, Προοπτικές", Αθήνα, Σμπήλιας, 1991,
- Καραμούζης Ν., Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες (Γκίκας - Χαρδουβέλης), Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλης, 2007,
- Καρβούνης Σωτήρης Κ., "Μεθοδολογία, Τεχνικές και Θεωρία για Οικονομοτεχνικές Μελέτες", Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης,
- Λίτσας Γεώργιος, "Εμπορικές μισθώσεις μετά τις νέες νομοθετικές παρεμβάσεις", ιστοσελίδα [capital.gr](http://capital.gr), 21/06/2010,
- Πετραλιάς Αθανάσιος - Τζαβαλής Ηλίας, "Επενδύσεις", Εκδόσεις Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, 2008,
- Πληροφορίες σχετικά με ανταγωνιστικές ΑΕΕΑΠ στο [www.sofokleous10.gr](http://www.sofokleous10.gr),
- Σινανιώτη - Μαρούδη Αριστέα, "Εμπορικό δίκαιο", Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλης, 2000.
- Σινανιώτη-Μαρούδη Αριστέα - Φαρσαρώτας Ιωάννης, Ηλεκτρονική Τραπεζική, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλης, 2005.
- Τιμπανούλης Δημ., Οι επενδυτικές υπηρεσίες στο ελληνικό και κοινοτικό δίκαιο, ιδίως επί χρηματιστηριακών συναλλαγών, 1989,
- Φαρσαρώτας Ι.- Ν. Καϊταμάρας, "Η επιχείρηση στην ενιαία αγορά και το ευρώ", (με πρόλογο καθηγητή Χ. Καυελήπουλου), Γ. Τσιριμωνάκη, 2001,
- Φαρσαρώτας Ιωάννης, "Κατανοώντας τη Σύγχρονη Τραπεζική", Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλης, 2009,
- Φαρσαρώτας Ιωάννης, Εφαρμοστέο δίκαιο των συμβάσεων στις συμβάσεις επιχείρησης [τεύχ.133 (334)], ΕΨΙ-ΛΟΝ2004, Φαρσαρώτας Ι,
- Χατζηγάγιος Θωμάς, Η εταιρεία παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, (1997),