



Αθήνα, 25 Ιουνίου 2009

Εγκύκλιος αρ. 43

Θέμα: Διευκρινήσεις σχετικά με τις προϋποθέσεις χορήγησης άδειας λειτουργίας και τη λειτουργία Εταιρείας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ).

Με την παρούσα εγκύκλιο παρέχονται διευκρινήσεις σχετικά με τις προϋποθέσεις και τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας σε Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), σύμφωνα με το άρθρο 21 του ν. 2778/1999, καθώς και τον τρόπο λειτουργίας της.

I. Χορήγηση άδειας λειτουργίας

Υποβολή Αίτησης

1. Για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας ΑΕΕΑΠ υποβάλλεται αίτηση, σύμφωνα με το υπόδειγμα που επισυνάπτεται ως Παράρτημα στην παρούσα, η οποία συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά που απαριθμούνται στο Παράρτημα.
2. Κατά την εξέταση του αιτήματος για την χορήγηση της άδειας λειτουργίας, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αξιολογεί μεταξύ άλλων:
 - (i) εάν το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 21 του ν. 2778/1999 όπως ισχύει. Ειδικά σε περίπτωση εισφοράς ακινήτων, συνολικής αξίας ίσης τουλάχιστον με το μετοχικό κεφάλαιο της ΑΕΕΑΠ που ορίζεται στις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 21 του ν. 2778/1999 όπως ισχύει, οι μέτοχοι μεριμνούν ώστε τα εισφερόμενα ακίνητα να είναι ελεύθερα βαρών. Σε περίπτωση ύπαρξης δανείων και βαρών επί των εισφερομένων ακινήτων, πρέπει να πληρούνται οι διατάξεις του άρθρου 26 ν. 2778/1999.
 - (ii) εάν τα πρόσωπα που πρόκειται να είναι μέλη του διοικητικού συμβουλίου της ΑΕΕΑΠ, καθώς και τα πρόσωπα που πρόκειται πραγματικά να διευθύνουν τις δραστηριότητες της ΑΕΕΑΠ, πληρούν εκτός από τις προϋποθέσεις του άρθρου 21 του ν. 2778/1999 και τις προϋποθέσεις της υπ' αριθμ. 4/452/1.11.2007 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς,
 - (iii) την ύπαρξη δύο τουλάχιστον στελεχών που διαθέτουν γνώση και εμπειρία στα θέματα της αγοράς ακινήτων,
 - (iv) την αποτίμηση της αξίας των ακινήτων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του κ.ν. 2190/20, την οποία προσκομίζει η εταιρεία σε περίπτωση εισφοράς ακινήτων,
 - (v) την ύπαρξη ασφαλιστικής κάλυψης των ακινήτων ήδη πριν τη χορήγηση της σχετικής άδειας λειτουργίας, σύμφωνα με την Απόφαση 7/259/19.12.2002 του

Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σε περίπτωση εισφοράς ακινήτων.

- (vi) την επαρκή διασπορά των τελικών ενοικιαστών των επενδυτικών ακινήτων που υπάρχουν ήδη κατά την ίδρυση της ΑΕΕΑΠ ή που πρόκειται να αποκτήσει η ΑΕΕΑΠ.

Σε περίπτωση δε μεταβολής των ως άνω στοιχείων η ΑΕΕΑΠ, γνωστοποιεί αμελλητί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς τα νέα στοιχεία.

3.. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αξιολογεί την καταλληλότητα του προσώπου που προτίθεται να αποκτήσει ειδική συμμετοχή στην υποψήφια ΑΕΕΑΠ μέχρι την εισαγωγή της σε οργανωμένη αγορά, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2778/1999, καθώς και τη χρηματοοικονομική ευρωστία της προτεινόμενης απόκτησης συμμετοχής με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) τη φήμη του προσώπου που προτίθεται να αποκτήσει συμμετοχή,
(β) τη φήμη και την πείρα οποιουδήποτε προσώπου το οποίο, λόγω της προτεινόμενης απόκτησης συμμετοχής, θα διευθύνει τις δραστηριότητες της ΑΕΕΑΠ,
(γ) τη χρηματοοικονομική ευρωστία του προσώπου που προτίθεται να αποκτήσει συμμετοχή, ιδίως ως προς το είδος των δραστηριοτήτων που ασκούνται ή προβλέπεται ότι θα ασκηθούν από την ΑΕΕΑΠ, για την οποία προτείνεται η απόκτηση συμμετοχής, (μη σαφές)
(ε) την ύπαρξη βάσιμων υπονοιών ότι, σε σχέση με την προτεινόμενη απόκτηση συμμετοχής, είτε έχει διαπραχθεί ή διαπράττεται, είτε έχει επιχειρηθεί ή επιχειρείται να διαπραχθεί, νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή χρηματοδότηση της τρομοκρατίας, κατά την έννοια του άρθρου 1 της οδηγίας 2005/60/EK, ή ότι η προτεινόμενη απόκτηση συμμετοχής πιθανώς να αυξήσει τον κίνδυνο αυτό.

4. Οι ΑΕΕΑΠ γνωστοποιούν στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, τα στοιχεία του προσώπου που έχει ορισθεί ως υπεύθυνος συμμόρφωσης για την πρόληψη νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, σύμφωνα με το άρθρο 14 της υπ' αριθμ. 23/404/22.11.2006 απόφασης του διοικητικού συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ενημερώνουν στη συνέχεια για τυχόν μεταβολή του προσώπου αυτού.

5. Στο πλαίσιο αξιολόγησης χορήγησης της άδειας λειτουργίας η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς μπορεί να ζητήσει, κατά περίπτωση, επιπρόσθετα στοιχεία

6. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ενημερώνει την αιτούσα, εντός έξι (6) μηνών από την υποβολή της αίτησης με πλήρη στοιχεία φακέλου, είτε για την χορήγηση της άδειας ή για την απόρριψη του σχετικού αιτήματος.

II. Διευκρινήσεις -Οργανωτικές απαιτήσεις

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση και την κλίμακα των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων, η ΑΕΕΑΠ πρέπει να πληροί, καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας της, τις προϋποθέσεις με βάση τις οποίες έλαβε τη σχετική άδεια. Επιπλέον κατά την λειτουργία της η ΑΕΕΑΠ:

- (i) θεσπίζει και εφαρμόζει διαδικασίες λήψης αποφάσεων, διαθέτει οργανωτική διάρθρωση που προσδιορίζει σαφώς και με τεκμηριωμένο τρόπο την ιεραρχική δομή και την κατανομή λειτουργιών και αρμοδιοτήτων,
- (ii) διασφαλίζει ότι τα πρόσωπα που απασχολεί, γνωρίζουν τις διαδικασίες που πρέπει να ακολουθούνται για την ορθή άσκηση των αρμοδιοτήτων τους,
- (iii) θεσπίζει και εφαρμόζει κατάλληλους μηχανισμούς εσωτερικού ελέγχου για τη διασφάλιση της συμμόρφωσης με τις αποφάσεις και τις διαδικασίες σε όλα τα επίπεδα,
- (iv) χρησιμοποιεί προσωπικό με τις ικανότητες, τις γνώσεις και την εμπειρία, που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων που του έχουν ανατεθεί. Ειδικά για τους υπαλλήλους και τα στελέχη που ασχολούνται με την ανάλυση της αγοράς ακινήτων, απαιτούνται εξειδικευμένες γνώσεις στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας,
- (v) θεσπίζει και εφαρμόζει αποτελεσματικές διαδικασίες αναφορών και επικοινωνίας σε όλα τα επίπεδα,
- (vi) διατηρεί αρχεία των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και της εσωτερικής της οργάνωσης,
- (vii) διασφαλίζει ότι η τυχόν άσκηση διαφορετικών λειτουργιών από τα καλυπτόμενα πρόσωπα δεν τα εμποδίζει, ούτε είναι πιθανό να τα εμποδίσει, να ασκήσουν οποιαδήποτε λειτουργία με επιμέλεια, εντιμότητα και επαγγελματισμό.

2. Η ΑΕΕΑΠ θεσπίζει και εφαρμόζει διαδικασίες κατάλληλες για την διαφύλαξη της ασφάλειας, της ακεραιότητας και της εμπιστευτικότητας των σχετικών με την επιχειρηματική της δραστηριότητα πληροφοριών.

3. Η ΑΕΕΑΠ θεσπίζει και εφαρμόζει κατάλληλη πολιτική συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητάς της που διασφαλίζει, σε περίπτωση διακοπής των συστημάτων και διαδικασιών της, τη διαφύλαξη των δεδομένων και τη συνέχεια των λειτουργιών της ή, όταν αυτό δεν είναι δυνατό, την έγκαιρη ανάκτηση των δεδομένων και λειτουργιών και εν γένει την έγκαιρη αποκατάσταση των δραστηριοτήτων της.

4. Η ΑΕΕΑΠ θεσπίζει και εφαρμόζει διαδικασίες λογιστικής απεικόνισης, οι οποίες της επιτρέπουν, να υποβάλλει εγκαίρως στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς οικονομικές εκθέσεις που απεικονίζουν την πραγματική και ακριβή εικόνα της χρηματοοικονομικής κατάστασής της και είναι σύμφωνες με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα και κανόνες.

5. Η ΑΕΕΑΠ παρακολουθεί και αξιολογεί τακτικά την καταλληλότητα και την αποτελεσματικότητα των συστημάτων, των μηχανισμών εσωτερικού ελέγχου και των διαδικασιών που έχει θεσπίσει σύμφωνα με τα παραπάνω και λαμβάνει κατάλληλα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν αδυναμιών.

6. Η ΑΕΕΑΠ θεσπίζει και διατηρεί ανεξάρτητη υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου, η οποία είναι αρμόδια για:

- (i) τη θέσπιση και εφαρμογή προγράμματος εσωτερικού ελέγχου για την εξέταση και αξιολόγηση της καταλληλότητας και αποτελεσματικότητας των συστημάτων, των μηχανισμών εσωτερικού ελέγχου και των ρυθμίσεων της ΑΕΕΑΠ,

- (ii) τη διατύπωση συστάσεων με βάση τα αποτελέσματα των ελέγχων που πραγματοποιούνται σύμφωνα με την περίπτωση (i) και την εξακρίβωση της συμμόρφωσης με τις συστάσεις αυτές,
- (iii) την τακτική υποβολή γραπτών εκθέσεων για θέματα εσωτερικού ελέγχου στα πρόσωπα που πραγματικά διευθύνουν τις δραστηριότητες της ΑΕΕΑΠ, στις οποίες πρέπει ιδίως να αναφέρεται αν λήφθηκαν τα κατάλληλα διορθωτικά μέτρα, σε περίπτωση διαπίστωσης αδυναμιών.

7. Η ΑΕΕΑΠ ορίζει υπεύθυνο εσωτερικού ελέγχου, ο οποίος φέρει την ευθύνη για την υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου και για την υποβολή των γραπτών εκθέσεων της περίπτωσης (iii) της προηγούμενης παραγράφου.

8. Η ΑΕΕΑΠ διασφαλίζει ότι το διοικητικό της συμβούλιο, ενημερώνεται περιοδικά και έγκαιρα από την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, διαδικασία που τεκμηριώνεται με γραπτές εκθέσεις της υπηρεσίας αυτής.

9. ΑΕΕΑΠ, η οποία αναθέτει σε τρίτους (παρόχους υπηρεσιών) ουσιώδεις ή σημαντικές επιχειρησιακές λειτουργίες, πέραν των υποχρεώσεων που υπέχει σύμφωνα με το ν. 2778/1999, εξασφαλίζει ότι πληρούνται ιδίως οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (i) η εξωτερική ανάθεση δεν οδηγεί σε μεταβίβαση των ευθυνών των προσώπων που διευθύνουν τις δραστηριότητες της.
- (ii) δεν μεταβάλλονται οι υποχρεώσεις της ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με το ν. 2778/1999,
- (iii) δεν τίγονται οι όροι που πρέπει να πληροί η ΑΕΕΑΠ προκειμένου να λάβει και να διατηρήσει την άδεια λειτουργίας της σύμφωνα με το άρθρο 21 του ν. 2778/1999,
- (iv) δεν καταργείται ούτε τροποποιείται κανένας από τους άλλους όρους υπό τους οποίους έλαβε την άδεια λειτουργίας η ΑΕΕΑΠ.

10. Η ΑΕΕΑΠ συνάπτει με τους παρόχους υπηρεσιών έγγραφη συμφωνία, η οποία περιλαμβάνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις εκ της εξωτερικής αναθέσεως υπηρεσιών για ουσιώδεις ή σημαντικές επιχειρησιακές λειτουργίες και ενεργεί με την απαιτούμενη επιμέλεια όταν συνάπτει, διαχειρίζεται ή προβαίνει σε καταγγελία αυτών. Ειδικότερα, η ΑΕΕΑΠ λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου να διασφαλίζει ότι:

- (i) ο πάροχος υπηρεσιών διαθέτει την ικανότητα, τα προσόντα και τις άδειες που απαιτούνται από τη νομοθεσία για την εκτέλεση, με τρόπο αξιόπιστο και επαγγελματικό, των λειτουργιών ή υπηρεσιών που του αναθέτει η ΑΕΕΑΠ,
- (ii) ο πάροχος υπηρεσιών διεκπεραιώνει αποτελεσματικά τις υπηρεσίες που του αναθέτει η ΑΕΕΑΠ,
- (iii) ο πάροχος υπηρεσιών εποπτεύει με προσήκοντα τρόπο την εκτέλεση των λειτουργιών που του έχουν ανατεθεί και διαχειρίζεται κατάλληλα τους κινδύνους που συνδέονται με την εξωτερική ανάθεση,
- (iv) λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα όταν διαπιστώνει ότι ο πάροχος υπηρεσιών δεν εκτελεί τις λειτουργίες αποτελεσματικά και σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο,
- (v) διαθέτει την απαιτούμενη τεχνογνωσία για την αποτελεσματική εποπτεία των λειτουργιών, τις οποίες αναθέτει σε εξωτερικούς παρόχους υπηρεσιών και τη

- διαχείριση των κινδύνων που συνδέονται με την εξωτερική ανάθεση και εποπτεύει αυτές τις λειτουργίες και διαχειρίζεται αυτούς τους κινδύνους,
- (vi) ο πάροχος υπηρεσιών της γνωστοποιεί κάθε εξέλιξη που μπορεί να επηρεάσει ουσιαστικά την ικανότητά του να ασκεί αποτελεσματικά τις λειτουργίες που του έχουν ανατεθεί και συμμορφώνεται με τις ισχύουσες νομοθετικές ρυθμίσεις και κανονιστικές απαιτήσεις,
 - (vii) είναι σε θέση να καταγγείλει τη συμφωνία εξωτερικής ανάθεσης, εφόσον αυτό είναι απαραίτητο,
 - (viii) ο πάροχος υπηρεσιών οφείλει να συνεργάζεται με την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σε σχέση με τις δραστηριότητες που η ΑΕΕΑΠ του αναθέτει,
 - (ix) η ίδια και η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς έχουν, άμεση και αποτελεσματική πρόσβαση στα δεδομένα που συνδέονται με τις δραστηριότητες που ανατίθενται εξωτερικά, καθώς και στις εγκαταστάσεις του παρόχου των υπηρεσιών,
 - (x) ο πάροχος υπηρεσιών προστατεύει τις εμπιστευτικές πληροφορίες που αφορούν την ΑΕΕΑΠ,
 - (xi) η ίδια και ο πάροχος υπηρεσιών θεσπίζουν και εφαρμόζουν σχέδιο έκτακτης ανάγκης για την αποκατάσταση της λειτουργίας των συστημάτων τους μετά από καταστροφή και πραγματοποιούν περιοδικές δοκιμές των μέσων εφεδρικής λειτουργίας, όταν αυτό είναι αναγκαίο, λαμβανομένης υπόψη της λειτουργίας, της υπηρεσίας ή της δραστηριότητας που έχει ανατεθεί εξωτερικά.

11. Η ΑΕΕΑΠ θέτει στη διάθεση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, αμέσως μόλις η τελευταία το ζητήσει, όλες τις απαραίτητες πληροφορίες που θα επιτρέψουν στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς να ελέγξει εάν η εκτέλεση των δραστηριοτήτων που ανατίθενται σε τρίτους είναι σύμφωνη με τις οδηγίες αυτές.

12. ΑΕΕΑΠ, η οποία προβαίνει σε εξωτερική ανάθεση, γνωστοποιεί άμεσα στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς τη φύση της ανάθεσης καθώς και τα στοιχεία του παρόχου υπηρεσιών.

ΑΙΤΗΣΗ
ΓΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ
ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

I. Επωνυμία της υπό σύσταση Εταιρίας :

.....

Έδρα της Εταιρίας :

Α.Φ.Μ:

Ταχυδρομική Διεύθυνση :

Οδός : Αριθμός : Ταχ. Κώδικας :

Πόλη :

Αριθμός Τηλεφώνου :

Αριθμός Fax :

II. Ονοματεπώνυμο και ιδιότητα του εκπροσώπου της Εταιρίας για τις διαδικασίες προώθησης της αίτησης στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Επώνυμο.....

Όνομα.....

Ιδιότητα.....

Α.Φ.Μ:

Ταχυδρομική Διεύθυνση :

Οδός : Αριθμός : Ταχ. Κώδικας:

Πόλη:

Αριθμός Τηλεφώνου:

ΑριθμόςFax:

Η υποψήφια Εταιρία, μέσω του εκπροσώπου της :

1. Ζητά να της χορηγηθεί άδεια Εταιρίας Διαχείρισης Εταιρίας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία με τα στοιχεία που περιέχονται στο ερωτηματολόγιο, καθώς και

κάθε άλλη συμπληρωματική πληροφορία που δεν περιλαμβάνεται στα παραπάνω αλλά μπορεί να της ζητηθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

2. Συμφωνεί και αποδέχεται τους κανονισμούς και τη νομοθεσία της χώρας που αφορούν στην ίδρυση και λειτουργία των Εταιριών γενικά και των Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία. Ειδικότερα,

3. Βεβαιώνει και αναλαμβάνει την ευθύνη :

(α) Ότι όλα τα στοιχεία που υποβλήθηκαν στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς είναι αληθή και ότι δεν έχουν παραλειφθεί στοιχεία που θα μπορούσαν να επηρεάσουν θετικά ή αρνητικά την εξέταση της αίτησης.

(β) Ότι η χρηματοοικονομική διάρθρωση της Εταιρίας, όπως εμφανίζεται στις υποβληθείσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, δεν έχει αλλάξει εκτός δικαιολογημένων αποκλίσεων που πρέπει να αναφέρονται προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς εντός ορισμένης προθεσμίας.

(γ) Ότι θα ενημερώνει την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για οποιαδήποτε αλλαγή προκύψει σε στοιχεία που περιέχονται στην αίτηση και στο ερωτηματολόγιο κατά το χρονικό διάστημα αξιολόγησης της αίτησης.

Πιστοποιούμε ότι η αίτηση και το ερωτηματολόγιο του Υποψηφίου τέθηκαν υπόψη των επισήμων εκπροσώπων του και ότι είναι όλα αποδεκτά από αυτούς.

Αθήνα,

Ο Εκπρόσωπος της Εταιρίας

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΥΠΟΨΗΦΙΑΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
I. ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΥΠΟΨΗΦΙΑΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

1. Νομική κατάσταση της Εταιρίας

- 1.1. Επωνυμία της Εταιρίας.
- 1.2. Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών (Μ.Α.Ε.).
- 1.3. Σχέδιο καταστατικού της υποψήφιας Εταιρίας.
- 1.4. Διεύθυνση της έδρας και ονοματεπώνυμο του εκπροσώπου της υποψήφιας Εταιρίας για τις απαραίτητες επαφές με την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.
- 1.5. Ο διακριτικός τίτλος της υποψήφιας Εταιρίας.
- 1.6. Προηγούμενη επωνυμία και κύριες δραστηριότητες, αν η Εταιρία προέρχεται από τροποποίηση καταστατικού.
- 1.7. Διεύθυνση των κεντρικών γραφείων (head office) της υποψήφιας Εταιρίας, αν είναι διαφορετική από τη διεύθυνση της καταστατικής έδρας της Εταιρίας (registered office).
- 1.8. Α.Φ.Μ της υποψήφιας Εταιρίας, (σε περίπτωση μετατροπής).

2. Οργανόγραμμα της υποψήφιας Εταιρίας

- 2.1. Αναλυτική παρουσίαση της οργανωτικής δομής και της διοικητικής διάρθρωσης της υποψήφιας Εταιρίας.
- 2.2. Στις περιπτώσεις που η υποψήφια Εταιρία ανήκει σε όμιλο, παρουσίαση πίνακα συμμετοχών που θα καλύπτει το σύνολο των Εταιριών του Ομίλου με ποσοστά συμμετοχής πάνω από 10%, καθώς και τις κύριες δραστηριότητές τους.
- 2.3. Κύριοι μέτοχοι άνω του 10% της υποψήφιας Εταιρίας οφείλουν να αναφέρουν και τις τυχόν συμμετοχές τους άνω του 10% στο κεφάλαιο Εταιριών του χρηματοπιστωτικού και ασφαλιστικού τομέα.

3. Διορισμός των κυριότερων στελεχών της υποψήφιας Εταιρίας

- 3.1. Αναφέρετε ονοματεπώνυμο, διεύθυνση κατοικίας, επαγγελματική ιδιότητα και Α.Φ.Μ του υποψήφιου Προέδρου, των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των ανώτερων στελεχών της υποψήφιας Εταιρίας, καθώς και των στελεχών που κατέχουν

γνώσεις και εμπειρία σχετική με την αγορά ακινήτων. Διαχωρίστε ανάμεσα σε εκτελεστικούς (executive) και μη εκτελεστικούς (non executive) και αναφέρετε την προβλεπόμενη θέση του καθενός στην Εταιρία.

3.2. Αναφέρετε ονοματεπώνυμο και επαγγελματική ιδιότητα στελεχών που παραιτήθηκαν ή απολύθηκαν από την υποψήφια Εταιρία στην τελευταία τριετία, αν πρόκειται για Εταιρία εκ μετατροπής. Επίσης, τις ημερομηνίες και το λόγο παραίτησης ή απόλυσής τους.

3.3. Αναφέρετε τις ακόλουθες πληροφορίες για τα υπόλοιπα στελέχη της υποψήφιας Εταιρίας.

- ◆ Ονοματεπώνυμο.
- ◆ Διεύθυνση κατοικίας.
- ◆ Επαγγελματική ιδιότητα.
- ◆ Α.Φ.Μ.
- ◆ Προβλεπόμενη ημερομηνία διορισμού.
- ◆ Προβλεπόμενη θέση στην Εταιρία.

4. Διαδικασία εξασφάλισης της ορθής λειτουργίας της υποψήφιας Εταιρίας

4.1. Αναφέρατε ονοματεπώνυμο, διεύθυνση κατοικίας, επαγγελματική ιδιότητα, Α.Φ.Μ και ειδίκευση του υποψήφιου υπευθύνου/ων στα τμήματα χρηματοοικονομικής διοίκησης και εσωτερικού ελέγχου της υποψήφιας εταιρίας. Απαραίτητη κρίνεται η υποβολή βιογραφικού σημειώματος.

4.2. Παρουσιάσατε ονομαστικό κατάλογο όλων των εκπροσώπων της υποψήφιας Εταιρίας περιλαμβάνοντας :

- α) τις κατηγορίες ειδικοτήτων με τον αντίστοιχο αριθμό απασχολούμενων.
- β) στοιχεία για την εκπαίδευση, επαγγελματική πείρα και άλλα προσόντα με βάση τα οποία κρίνεται η αξιοπιστία και επάρκεια του κάθε απασχολούμενου.

II. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΥΠΟΨΗΦΙΑΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Σκοπός του τμήματος II είναι να προσδιοριστούν επακριβώς οι κατηγορίες επιχειρηματικής δραστηριότητας τις οποίες πρόκειται να ασκεί η υποψήφια Εταιρία μετά τη χορήγηση της άδειας λειτουργίας, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία (Κ.Ν.

2190/1920 και ν. 2778/1999). Για το λόγο αυτό, πρέπει οι απαντήσεις να είναι το δυνατόν περιεκτικές και αντιπροσωπευτικές της πραγματικής εικόνας της υποψήφιας Εταιρίας.

2. Προβλεπόμενες διαδικασίες ανάπτυξης και προώθησης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της υποψήφιας Εταιρίας

δ) Υπάρχει από μέρους της υποψήφιας Εταιρίας κάποια έρευνα αγοράς για τον κλάδο και τις δραστηριότητες τις οποίες πρόκειται να διεξάγει;

στ) Αναφέρατε οτιδήποτε σχετικό με τις προβλεπόμενες διαδικασίες ανάπτυξης και προώθησης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της υποψήφιας Εταιρίας.

3. Άλλες πληροφορίες

α) Αναφέρατε οποιαδήποτε άλλη πληροφορία θεωρείτε χρήσιμη για την προσέγγιση της φύσης ή του μεγέθους της επιχειρηματικής δραστηριότητας που η υποψήφια Εταιρία πρόκειται να διεξάγει μέσα στα όρια της σχετικής νομοθεσίας.

β) ♦ Πληροφορίες για την επιχειρηματική δραστηριότητα που θα ασκείται.

♦ Τον αριθμό των απασχολουμένων ατόμων.

Αναφέρατε τον αριθμό των ατόμων που θα απασχοληθούν στην υποψήφια Εταιρία, καθώς και το είδος απασχόλησης για κάθε ένα ξεχωριστά.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΥΠΟΨΗΦΙΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Επωνυμία :

Ημερομηνία :

1. Προϋπολογιστικά στοιχεία Κεφαλαίου της υποψήφιας Εταιρίας

Επενδυτικά Πάγια Στοιχεία

Πάγια για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών της Εταιρίας

Δαπάνες μακροχρόνιας απόσβεσης

Κεφάλαιο διαθέσιμο για επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία

Λοιπά περιουσιακά στοιχεία

Σύνολο Ενεργητικού

Μείον : Δάνεια για απόκτηση επενδυτικών παγίων στοιχείων

Δάνεια για απόκτηση παγίων στοιχείων για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών της Εταιρίας

Λοιπές Υποχρεώσεις

Άλλο : Προσθετικό / Αφαιρετικό (προσδιορίστε)

Ίδια Κεφάλαια

Σημείωση : α) Τα παραπάνω στοιχεία θα προκύπτουν από τον υποβληθέντα στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς προϋπολογισμό των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της υποψήφιας Εταιρίας για τα πρώτα τρία έτη λειτουργίας της [βλέπε 6(ε) και 6(στ)].

2. Προϋπολογισμός των χρηματοδοτικών πόρων της υποψήφιας Εταιρίας

- α) Εισφορές μετόχων σε μετρητά
- β) Εισφορές μετόχων σε επενδυτικά ακίνητα περιουσιακά στοιχεία κατά την έννοια του άρθρου 22 του ν. 2778/99 (να επισυναφθεί αναλυτικός πίνακας)
- γ) Εισφορές μετόχων σε λοιπά κινητά και ακίνητα περιουσιακά στοιχεία που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρίας (να επισυναφθεί αναλυτικός πίνακας)
- δ) Υποχρεωτικό ελάχιστο ποσό χρηματοδοτικών πόρων που ορίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία.
- ε) Υπερβάλλοντες χρηματοδοτικοί πόροι

Η εισφορά άλλων από μετρητά στοιχείων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει ως προς την αξία τους, τα όρια που τίθενται από τον νόμο 2778/99 για τις επενδύσεις της εταιρίας.

Η αποτίμηση των εισφορών σε είδος πρέπει να έχει διενεργηθεί πρόσφατα και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 ν. 2190/1920 όπως ισχύει. Οι εκθέσεις αποτίμησης πρέπει να επισυνάπτονται στην παρούσα αίτηση.

6. Χρηματοοικονομικές πληροφορίες της υποψήφιας Εταιρίας

Σημείωση : Κρίνεται απαραίτητη η υποβολή των ακόλουθων οικονομικών καταστάσεων και στοιχείων που αφορούν στην υποψήφια Εταιρία και άλλα συγγενή προς την Εταιρία νομικά και φυσικά πρόσωπα :

- 1) Σε περίπτωση εισφορών σε είδος, αναλυτική κατάσταση των εισφερομένων περιουσιακών στοιχείων. Ειδικότερα για τα εισφερόμενα ακίνητα, αναλυτική κατάσταση

αυτών, που θα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται στην απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς

2) Εκθέσεις αποτίμησης των εισφερομένων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας από ορκωτούς εκτιμητές

3) Το σύνολο των εγκεκριμένων ισολογισμών της μητέρας Εταιρίας για την τελευταία 3ετία.

4) Το σύνολο των ενοποιημένων ισολογισμών του Ομίλου για την τελευταία διετία, εφόσον η υποψήφια Εταιρία ανήκει σε Όμιλο.

5) Αν δεν υπάρχουν εγκεκριμένοι ισολογισμοί (για τον τελευταίο χρόνο), τότε :

i) Υποβάλλονται εξαμηνιαίες λογιστικές καταστάσεις αν η μητέρα Εταιρία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών

ii) Υποβάλλονται προσωρινοί ισολογισμοί, αν η μητέρα Εταιρία δεν είναι εισηγμένη στο Χ.Α.Α.

6) Το ισοζύγιο γενικού καθολικού της μητέρας Εταιρίας για τον προηγούμενο μήνα από την υποβολή της αίτησης της υποψήφιας Εταιρίας.

7) i) Προϋπολογιστικός ισολογισμός (proforma balance sheet) και αποτελέσματα χρήσης της υποψήφιας Εταιρίας για τα επόμενα τρία έτη από την υποβολή της αίτησης.

ii) Το σύνολο των εγκεκριμένων ισολογισμών της υποψήφιας Εταιρίας για την τελευταία 3ετία, αν η Εταιρία προέρχεται από τροποποίηση καταστατικού.

8) Προσδιορισμός των πηγών άντλησης κεφαλαίων της υποψήφιας Εταιρίας και πρόβλεψη εξέλιξης των βασικών λογαριασμών και ταμειακών ροών για τα επόμενα τρία έτη από την υποβολή της αίτησης. Ειδικότερα υποβάλλονται οι ακόλουθες καταστάσεις:

i) Προϋπολογιστική κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης για τα επόμενα τρία έτη από την υποβολή της αίτησης σύμφωνα με το επισυναπτόμενο υπόδειγμα (3 Year Pro forma Income Statement)

ii) Κατάσταση κάλυψης δανειακών υποχρεώσεων για τα επόμενα τρία έτη από την υποβολή της αίτησης και υπολογισμός του σχετικού δείκτη (Debt Service Coverage Ratio) σύμφωνα με το επισυναπτόμενο υπόδειγμα

9) Βεβαίωση καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου της υποψήφιας Εταιρίας σε αναγνωρισμένο πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα.

- 10) Σύνθεση του μετοχικού κεφαλαίου της υποψήφιας Εταιρίας, καθώς και τα ποσά και οι κατηγορίες μετοχών.
- 11) Κατάσταση δανείων των κυρίων μετόχων (άνω του 10%) της υποψήφιας Εταιρίας, που συνδέονται με την καταβολή του μετοχικού της κεφαλαίου. Λεπτομέρειες για το δανειστή, ποσό, διάρκεια, επιτόκιο, εγγυήσεις και όροι αποπληρωμής.
- 12) Λεπτομέρειες αναφορικά με άλλες πηγές εξωτερικής χρηματοδότησης της υποψήφιας Εταιρίας.
- 13) Κατάσταση δανείων της υποψήφιας Εταιρίας, αν προέρχεται από τροποποίηση καταστατικού. Λεπτομέρειες για το δανειστή, ποσό, διάρκεια, επιτόκιο, εγγυήσεις και όροι αποπληρωμής. Το συνολικό ύψος των δανείων της υποψήφιας εταιρίας δεν πρέπει να υπερβαίνει τα όρια του άρθρου 26 ν. 2778/99. ιβ) Κατάσταση των βεβαρημένων στοιχείων του ενεργητικού της υποψήφιας Εταιρίας. Λεπτομέρειες για το είδος και την αξία των στοιχείων. Ειδικότερα σε περίπτωση εισφοράς βεβαρημένων ακινήτων, αναλυτική κατάσταση που θα περιλαμβάνει: α) την αποτιμηθείσα αξία και την αξία κτήσεως του κάθε ακινήτου β) τα συνδεδεμένα με κάθε ακίνητο δάνεια, β) το ύψος του ανεξόφλητου υπολοίπου του κάθε δανείου και γ) το ύψος του εγγεγραμμένου βάρους επί του κάθε ακινήτου.
- 14) Κατάσταση των βεβαρημένων στοιχείων ενεργητικού νομικών προσώπων και των βεβαρημένων περιουσιακών στοιχείων φυσικών προσώπων που είναι κύριοι μέτοχοι της υποψήφιας Εταιρίας.
- 15) Στοιχεία που αφορούν σε ασφαλιστική κάλυψη της υποψήφιας Εταιρίας σε σχέση με την επιχειρηματική της δραστηριότητα. Ειδικότερα, σε περίπτωση εισφοράς ακινήτων, κατάσταση ασφαλιστηρίων συμβολαίων των εισφερομένων ακινήτων, που θα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται στην απόφαση 7/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

**IV. ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΣΧΕΤΙΚΟ ΜΕ ΤΑ ΜΕΛΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΑ ΑΝΩΤΑΤΑ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ ΤΗΣ
ΥΠΟΨΗΦΙΑΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

Για την αξιολόγηση της καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των ανώτατων διευθυντικών στελεχών της υποψήφιας εταιρίας, εφαρμόζονται οι διατάξεις της απόφασης 4/452/1.11.2007 «Κριτήρια καταλληλότητας των προσώπων που διευθύνουν τις δραστηριότητες ΑΕΠΕΥ, ΑΕΕΔ, ΑΕΔΑΚ, ΑΕΕΧ και ΑΕΕΑΠ» του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

**V. ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΣΧΕΤΙΚΟ ΜΕ ΤΟΥΣ ΜΕΤΟΧΟΥΣ ΤΗΣ ΥΠΟΨΗΦΙΑΣ
ΕΤΑΙΡΙΑΣ (ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΗΣ ΣΕ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ)**

Στοιχεία που υποβάλλονται πριν την απόκτηση, αύξηση ή διάθεση συμμετοχής σε ΑΕΕΑΠ:

1. Επιστολή του μετόχου (φυσικό ή νομικό πρόσωπο) που μεταβιβάζει μετοχές, έτσι ώστε η συμμετοχή του να μειωθεί σε λιγότερο από 20%, 1/3 ή 50%, στην οποία να αναφέρεται ο αριθμός των μετοχών προς μεταβίβαση, το ποσοστό του μετοχικού κεφαλαίου στο οποίο αντιστοιχούν και το πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) το οποίο πρόκειται να τις αναλάβει.
2. Επιστολή του προσώπου (φυσικού ή νομικού) το οποίο πρόκειται να αναλάβει τις μετοχές, έτσι ώστε η συμμετοχή του να φθάσει ή να υπερβεί το 20%, 1/3 ή 50% (ο αποκτών μέτοχος), στην οποία να αναφέρεται ο αριθμός των μετοχών προς ανάληψη, το ποσοστό του μετοχικού κεφαλαίου στο οποίο αντιστοιχούν και το πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) το οποίο πρόκειται να τις μεταβιβάσει.
3. Βιογραφικό Σημείωμα (εάν ο αποκτών είναι φυσικό πρόσωπο)
4. Ερωτηματολόγιο (εάν ο αποκτών μέτοχος είναι φυσικό πρόσωπο)
5. Εξουσιοδότηση προς την Ε.Κ. για την αναζήτηση του αντίγραφου ποινικού μητρώου (εάν ο αποκτών μέτοχος είναι φυσικό πρόσωπο)
6. Εξουσιοδότηση προς την Ε.Κ. για την αναζήτηση του πιστοποιητικού μη πτωχεύσεως (εάν ο αποκτών μέτοχος είναι φυσικό πρόσωπο)
7. Εκκαθαριστικό σημείωμα από την οικεία ΔΟΥ, ή και οποιοδήποτε άλλο έγγραφο είναι απαραίτητο για την απόδειξη της οικονομικής ευρωστίας του φυσικού προσώπου που προτίθεται να αποκτήσει ειδική συμμετοχή.

8. Αντίγραφο καταστατικού του νομικού προσώπου το οποίο προτίθεται να αποκτήσει ειδική συμμετοχή.
9. Τελευταίες ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του νομικού προσώπου το οποίο προτίθεται να αποκτήσει ή να αυξήσει ειδική συμμετοχή.
10. Εξουσιοδότηση προς την Ε.Κ. για την αναζήτηση του πιστοποιητικού μη πτωχεύσεως (εάν ο αποκτών μέτοχος είναι νομικό πρόσωπο).
11. Στοιχεία των μετόχων του νομικού προσώπου το οποίο προτίθεται να αποκτήσει ή να αυξήσει ειδική συμμετοχή.
12. Βιογραφικά σημειώματα των μελών του Δ.Σ. και λοιπών προσώπων που ακούν διοίκηση στο νομικό πρόσωπο που προτίθεται να αποκτήσει ή να αυξήσει ειδική συμμετοχή.
13. Υπεύθυνη δήλωση για την ακρίβεια των στοιχείων που έχουν προσκομιστεί.
14. Αποδεικτικό κατάθεσης υπέρ της Ε.Κ. του προβλεπόμενου τέλους για την εξέταση της αίτησης και για την εξέταση καταλληλότητας κάθε νέου μετόχου.