



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ
Ν.Π.Δ.Δ.

Αριθμ. Πρωτ. :

Α Π Ο Φ Α Σ Η
8/259/19.12.2002
του Διοικητικού Συμβουλίου

ΘΕΜΑ : Περιεχόμενο της εξαμηνιαίας/ετήσιας έκθεσης και της κατάστασης επενδύσεων αμοιβαίου κεφαλαίου ακίνητης περιουσίας και της εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ

Αφού έλαβε υπόψη :

1. Τις παραγράφους 4 και 6 του άρθρου 9 και την παράγραφο 3 του άρθρου 25 του ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 295) όπως ισχύει.
2. Το εδάφιο (ζ) της παραγράφου 1 του άρθρου 78 του ν. 1969/1991 «Εταιρείες επενδύσεων χαρτοφυλακίου, αμοιβαία κεφάλαια, διατάξεις εκσυγχρονισμού και εξυγιάνσεως της κεφαλαιαγοράς και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 167) όπως ισχύει.
3. Την ανάγκη επαρκούς πληροφόρησης των μεριδιούχων αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας και των μετόχων ανωνύμων εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ως προς τα υπό συλλογική διαχείριση στοιχεία του ενεργητικού.
4. Την ανάγκη άσκησης αποτελεσματικής εποπτείας επί της δραστηριότητας των Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας και των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ).
5. Το άρθρο 29(α) του ν. 1558/1985 (ΦΕΚ Α' 137) «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» όπως προστέθηκε με το άρθρο 27 του ν. 2081/1992 (ΦΕΚ Α' 152).

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

I. Η εξαμηνιαία/ετήσια έκθεση του αμοιβαίου κεφαλαίου ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνει τα παρακάτω στοιχεία :

1. Τα στοιχεία της άδειας της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για τη σύσταση του αμοιβαίου κεφαλαίου και της εταιρείας διαχείρισεως.

2. Την περιουσιακή κατάσταση του αμοιβαίου κεφαλαίου, η οποία περιλαμβάνει τα εξής :

α) Περιγραφή κάθε ακινήτου και συγκεκριμένα :

- Τοποθεσία και διεύθυνση.
- Συνοπτική περιγραφή του οικοπέδου και επιφάνειά του.
- Συνοπτική περιγραφή του κτιρίου και επιφάνειά του.
- Αποτιμηθείσα αξία, αξία κτήσεως και αντικειμενική αξία.
- Τρέχουσα χρήση του ακινήτου.
- Ασφαλιστικές καλύψεις.
- Στοιχεία μίσθωσης (μισθωτής, χρόνος και διάρκεια μίσθωσης, μίσθωμα).
- Δικαιώματα επί του ακινήτου (πλήρης κυριότητα, ψιλή κυριότητα, επικαρπία, χρηματοδοτική μίσθωση, τυχόν βάρη. Στην περίπτωση που υπάρχουν δικαιώματα ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση περιγράφεται το δικαίωμα και αναφέρεται η πραγματική του αξία σε σχέση με την πραγματική και την αντικειμενική αξία του ακινήτου στο οποίο αναφέρεται καθώς και κάθε άλλο πρόσφορο στοιχείο για την αξιολόγηση των συγκεκριμένων επενδύσεων. Επίσης γίνεται αναφορά στα ακίνητα των δύο τελευταίων εδαφίων της παραγράφου 3 του άρθρου 6 του ν. 2778/1999 όπως ισχύει και κυρίως στις προοπτικές να χρησιμοποιηθούν ως χωριστά ακίνητα.

Ειδικότερα, όταν πρόκειται για ακίνητα στα οποία διεξάγονται εργασίες για την αποπεράτωση ή τη συντήρηση ή την αναπαλαίωση ή τη μεταβολή χρήσης ή την αποκατάσταση προξενηθεισών ζημιών, αναφέρεται το προϋπολογιζόμενο κόστος των

εργασιών, οι καταβληθείσες και εναπομένουσες δαπάνες και ο προγραμματισμένος χρόνος αποπεράτωσης των εργασιών.

β) Πίνακα επενδύσεων σε κινητές αξίες, όπου αναγράφεται το είδος και η ποσότητα των κινητών αξιών ταξινομημένων κατά τις κατηγορίες που αναφέρονται σε καθεμία από τις περιπτώσεις (α) έως (ε) της παραγράφου 1 του άρθρου 32 του ν. 1969/1991 και αναφέρονται τα χρηματιστήρια στα οποία είναι εισηγμένες οι κινητές αξίες, η τρέχουσα τιμή μονάδος, η συνολική τρέχουσα αξία, η τιμή κτήσης μονάδος και η συνολική αξία κτήσης.

γ) Τα διαθέσιμα σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας με ανάλυση κατ' είδος.

δ) Τις απαιτήσεις, τις υποχρεώσεις και το σύνολο της καθαρής αξίας του ενεργητικού του αμοιβαίου κεφαλαίου.

ε) Ποσοστιαία ανάλυση του ενεργητικού του αμοιβαίου κεφαλαίου από την οποία προκύπτει ότι τηρούνται τα επενδυτικά όρια του ν. 2778/1999 όπως ισχύει.

3. Αναλυτικό λογαριασμό των αποτελεσμάτων περιόδου, που περιλαμβάνει κατ' ελάχιστο τις προσόδους και τις δαπάνες ανά κατηγορία καθώς και τα κέρδη και ζημιές από την πώληση ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών.

4. Το συνολικό αριθμό και την αξία των μεριδίων που διατέθηκαν και εξαγοράστηκαν, τον αριθμό των κυκλοφορούντων μεριδίων και την καθαρή αξία του μεριδίου κατά την πρώτη και την τελευταία ημέρα της περιόδου αναφοράς. Επίσης, τη διαφορά αποτίμησης των στοιχείων του ενεργητικού και άλλες τυχόν μεταβολές που επηρέασαν την περιουσιακή κατάσταση του αμοιβαίου κεφαλαίου κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς.

5 Συγκριτικό πίνακα των τριών τελευταίων διαχειριστικών χρήσεων καθώς και του εξαμήνου αναφοράς εφόσον πρόκειται για εξαμηνιαία έκθεση ή εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων, από τον οποίο προκύπτει η συνολική καθαρή αξία του ενεργητικού και η καθαρή αξία του μεριδίου στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς.

6. Την επενδυτική πολιτική που ακολουθεί η εταιρεία διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας για το αμοιβαίο κεφάλαιο με ειδικότερη αναφορά στην επόμενη περίοδο.

7. Κάθε άλλη σημαντική πληροφορία που επιτρέπει στους επενδυτές να διαμορφώσουν τεκμηριωμένη γνώμη για τη δραστηριότητα του αμοιβαίου κεφαλαίου.

II. Η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων της εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία περιλαμβάνει τα παρακάτω στοιχεία :

1. Τα στοιχεία της άδειας της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για τη σύστασή της, την έδρα και τη διεύθυνσή της.

2. Την περιουσιακή κατάσταση της εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, η οποία περιλαμβάνει τα εξής :

α) Περιγραφή κάθε ακινήτου και συγκεκριμένα :

- Τοποθεσία και διεύθυνση.
- Συνοπτική περιγραφή του οικοπέδου και επιφάνειά του.
- Συνοπτική περιγραφή του κτιρίου και επιφάνειά του.
- Αποτιμηθείσα αξία, αξία κτήσεως και αντικειμενική αξία.
- Τρέχουσα χρήση του ακινήτου.
- Ασφαλιστικές καλύψεις.
- Στοιχεία μίσθωσης (μισθωτής, χρόνος και διάρκεια μίσθωσης, μίσθωμα).
- Δικαιώματα επί του ακινήτου (πλήρης κυριότητα, ψιλή κυριότητα, επικαρπία, χρηματοδοτική μίσθωση, τυχόν βάρη. Στην περίπτωση που υπάρχουν δικαιώματα ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση περιγράφεται το δικαίωμα και αναφέρεται η πραγματική του αξία σε σχέση με την πραγματική και την αντικειμενική αξία του ακινήτου στο οποίο αναφέρεται καθώς και κάθε άλλο πρόσφορο στοιχείο για την αξιολόγηση των συγκεκριμένων επενδύσεων. Επίσης γίνεται αναφορά στα ακίνητα των δύο

τελευταίων εδαφίων της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999 όπως ισχύει και κυρίως στις προοπτικές να χρησιμοποιηθούν ως χωριστά ακίνητα.

Ειδικότερα, όταν πρόκειται για ακίνητα στα οποία διεξάγονται εργασίες για την αποπεράτωση ή τη συντήρηση ή την αναπαλαίωση ή τη μεταβολή χρήσης ή την αποκατάσταση προξενηθεισών ζημιών, αναφέρεται το προϋπολογιζόμενο κόστος των εργασιών, οι καταβληθείσες και εναπομένουσες δαπάνες και ο χρόνος αποπεράτωσης των εργασιών.

β) Πίνακα επενδύσεων σε κινητές αξίες όπου αναγράφεται το είδος και η ποσότητα των κινητών αξιών ταξινομημένων κατά τις κατηγορίες που αναφέρονται σε καθεμία από τις περιπτώσεις (α) έως (γ), (ε) και (στ) της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του ν. 1969/1991 και αναφέρονται τα χρηματιστήρια στα οποία είναι εισηγμένες οι κινητές αξίες, η τρέχουσα τιμή μονάδος, η συνολική τρέχουσα αξία, η τιμή κτήσης μονάδος και η συνολική αξία κτήσης.

γ) Τα διαθέσιμα σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας με ανάλυση κατ' είδος.

δ) Το μετοχικό κεφάλαιο, τα ίδια κεφάλαια, τις απαιτήσεις, τις υποχρεώσεις και τον αριθμό των μετοχών της εταιρείας επενδύσεων.

ε) Ποσοστιαία ανάλυση του ενεργητικού της εταιρείας επενδύσεων από την οποία προκύπτει ότι τηρούνται τα επενδυτικά όρια του ν. 2778/1999 όπως ισχύει.

3. Αναλυτικό λογαριασμό των αποτελεσμάτων περιόδου, που περιλαμβάνει κατ' ελάχιστο τις προσόδους και τις δαπάνες ανά κατηγορία καθώς και τα κέρδη και ζημιές από την πώληση ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών.

4. Συγκριτικό πίνακα των τριών τελευταίων διαχειριστικών χρήσεων καθώς και του εξαμήνου αναφοράς εφόσον πρόκειται για εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων, από τον οποίο προκύπτει η καθαρή θέση, η εσωτερική αξία της μετοχής και η χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής στο τέλος κάθε περιόδου.

5. Την επενδυτική πολιτική που ακολουθεί η εταιρεία επενδύσεων με ειδικότερη αναφορά στην επόμενη περίοδο.

6. Κάθε άλλη σημαντική πληροφορία που επιτρέπει στους επενδυτές να διαμορφώσουν τεκμηριωμένη γνώμη για τη δραστηριότητα της εταιρείας επενδύσεων.

III. α) Τα στοιχεία της παραγράφου I υποβάλλονται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και τίθενται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού εντός δύο (2) μηνών από τη λήξη κάθε ημερολογιακού εξαμήνου.

β) Τα στοιχεία της παραγράφου II υποβάλλονται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και δημοσιεύονται σε δύο (2) ημερήσιες οικονομικές εφημερίδες εντός ενός (1) μηνός από τη λήξη κάθε ημερολογιακού εξαμήνου.

Από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού.

Η παρούσα να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (Τεύχος Β).

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο Α' ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΣΤΑΥΡΟΣ Β. ΘΩΜΑΔΑΚΗΣ

Ο Β' ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ