



21 ΟΚΤ. 2012

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Αθήν 20/11/2012 - 14:04α, Οκτ. 2012
Αριθ.Πρωτ:ΓΚΕ 1159206 ΕΞ 2012 /1057

Ταχ. Δ/ση : Λεωχάρους 2
Ταχ. Κωδ. : 105 62 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Α. Χατζαλή
Τηλέφωνο :

210.32.24.878
FAX : 210.32.35.135

ΠΡΟΣ : ✓ Τη Βουλή των Ελλήνων
✓ Δ/ση Κοιν/κού Ελέγχου
Τμήμα ερωτήσεων

ΚΟΙΝ :

Βουλευτές κ.κ. Α. Πετράκο, Ε.
Αμανατίδου-Πασχαλίδου, Ν.
Βαλαβάνη, Δ. Γελαλή,
Μ.Κριτσωτάκη, Π. Λαφαζάνη, Ε.
Ουζουνίδου, Δ. Παπαδημούλη, Δ.
Στρατούλη
Δια της Βουλής των Ελλήνων

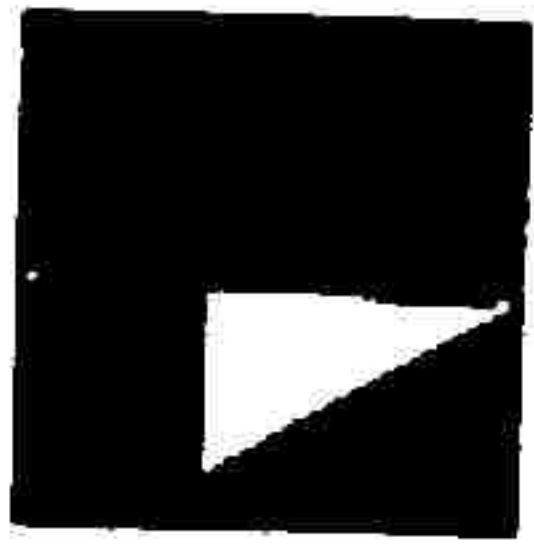
ΘΕΜΑ: Σχετικά με την αριθ.3028/16-10-2012 Ερώτηση

Σε απάντηση της με αριθ.πρωτ.3028/16-10-2012 Ερώτησης, που κατέθεσαν οι
παραπάνω βουλευτές, σας επισυνάπτουμε το υπ' αριθμ. Πρωτ. 4372/29-10-2012
έγγραφο του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Ι. ΣΤΟΥΡΝΑΡΑΣ

Αριθμός Αντίγραφο
Προϊστάμενης Γραμματείας
α/α
ΚΩΝ/ΝΟΣ Φ. ΡΑΜΦΟΣ
ΠΕ/Α'
ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ
1. Γραφείο κ. Υπουργού
2. Γραφείο κ. Γεν. Γραμ/τέα Υπουργ. Οικ/κών
3. ΤΑΙΠΕΔ

✓✓



ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΕ

Αθήνα, 29 Οκτωβρίου 2012

Α.Π.: 4372

Προς:
Υπουργείο Οικονομικών
Αυτοτελές Γραφείο
Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Λεωχάρους 2,
105 62 Αθήνα
Fax: 210 3235 135

Θέμα: Απάντηση στην με Αριθμό Πρωτοκόλλου 3028/16.10.2012 ερώτηση των Βουλευτών του ΣΥΡΙΖΑ κκ. Αθανασίου Πετράκου, Ευαγγελίας Αμμανατίδου-Πασχαλίδου, Νάντιας Βαλαβάνη, Δημητρίου Γελαλή, Μιχάλη Κριτσωτάκη, Παναγιώτη Λαφαζάνη, Ευγενίας Ουζουνίδου, Δημητρίου Παπαδημούλη, Δημητρίου Στρατούλη

Σε απάντηση της ως άνω ερώτησης, σημειώνουμε τα εξής:

- Η αξιοποίηση του IBC υπήρξε το αποτέλεσμα μιας διαφανούς, διεθνούς διαγωνιστικής διαδικασίας, με εκτεταμένη δημοσιότητα στον Ελληνικό και Διεθνή Τύπο και την άμεση προσέγγιση δεκάδων ξένων και ελλήνων επενδυτών, μέσω του χρηματοοικονομικού συμβούλου του ΤΑΙΠΕΔ, της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδας. Ειδικότερα, κατά την διαδικασία του διαγωνισμού, εκδηλώθηκε μη δεσμευτικό ενδιαφέρον στην Α' Φάση του διαγωνισμού από την Lamda Development ΑΕ, την Talima Venture Inc, και την R.E.D.S. ΑΕ. Δεσμευτική οικονομική προσφορά υπέβαλε μόνο η Lamda.
- Η επιτυχής κατάληξη του διαγωνισμού, σε σύντομο χρονικό διάστημα, αποτελεί την πρώτη μεγάλη επένδυση στην αγορά ακινήτων την τελευταία τριετία και την πρώτη αποκρατικοποίηση δημόσιας ακίνητης περιουσίας από την έναρξη της οικονομικής κρίσης. Το συνολικό οικονομικό αντάλλαγμα, που επιτεύχθηκε και ειδικότερα τα 81 εκατ. Ευρώ άμεσα καταβλητέα με επιπλέον έσοδα έως και 32,4 εκατ. Ευρώ, αποτελεί ένα εύλογο και δίκαιο τίμημα για την τρέχουσα οικονομική συγκυρία, σύμφωνα τόσο με το Συμβούλιο Εμπειρογνημόνων του ΤΑΙΠΕΔ, όσο και με την ανεξάρτητη αποτίμηση, που διενεργήθηκε από διεθνή και υψηλού κύρους εταιρία, που επιλέχθηκε μετά από διαγωνισμό, και η οποία αποτίμηση ήταν μικρότερη του ανταλλάγματος.
- Η όποια σύγκριση του τιμήματος που θα εισπράξει το Δημόσιο από το IBC με βεβαιότητα σήμερα, με ποσά που ενδεχομένως θα εισέπραττε μετά από 40 χρόνια δεν είναι ορθή για πολλούς λόγους. Καταρχήν, πρέπει να ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι μετά από μια πενταετία έντονης οικονομικής ύφεσης το λιανικό εμπόριο αντιμετωπίζει σήμερα πρόβλημα επιβίωσης και η αγορά των εμπορικών ακινήτων βρίσκεται σε έντονη πτώση, με εκατοντάδες κενά εμπορικά καταστήματα στους πλέον εμπορικούς δρόμους της Αθήνας και μειώσεις μισθωμάτων που ξεπερνούν σε πολλές περιπτώσεις το 50%. Επιπλέον, δεν λαμβάνει υπόψη βασικές αρχές της οικονομικής επιστήμης, όπως την αξία του χρήματος στο παρόν και το μέλλον, καθώς και την απόδοση των επενδυτικών κεφαλαίων στην χώρα μας. Τονίζεται, ότι με σημείο αναφοράς τις πλέον πρόσφατες αναλύσεις από διεθνείς οίκους και τράπεζες για την καμπύλη απόδοσης των Ελληνικών Ομολόγων για περίοδο 10 – 30 ετών, ένα εύλογο εύρος προεξοφλητικού επιτοκίου κυμαίνεται μεταξύ 16% και 19%.
- Κατά συνέπεια, η αρχική σύμβαση παραχώρησης του IBC για εμπορικές και γραφειακές χρήσεις για περίοδο 40 ετών αφορούσε σε μίσθωμα, συμφωνημένο πριν από την οικονομική κρίση και σε επίπεδα που αντικειμενικά δεν υποστηρίζονται από τις σημερινές συνθήκες της αγοράς. Άλλωστε, υπήρχε ήδη σε εξέλιξη διαδικασία μείωσης του μισθώματος σε επίπεδα άνω του 20%, όπως πράγματι

έγινε και για κτίρια που το ίδιο το Δημόσιο μίσθωνε και μάλιστα σε επίπεδα από -25% έως -40% και πολλές περικοπές που η μίσθωση διεκόπη.

- Σύμφωνα με τα ανωτέρω, με την υπόθεση ότι οι συνθήκες στην χώρα μας θα βελτιωθούν μεσοπρόθεσμα, ώστε να υποθέσουμε χαμηλότερο προεξοφλητικό επιτόκιο της τάξης του 15% (αντί για 16%-19%), η σημερινή αξία των καταβαλλόμενων μισθωμάτων βάσει της αρχικής σύμβασης του IBC για την περίοδο 40 ετών, χωρίς καμία μείωση ενοικίου, διαμορφώνεται στα 63,5 εκατ. Ευρώ. Πρόκειται, δηλαδή, για την καθαρή παρούσα αξία των 236,6 εκ. Ευρώ, που θα εισέπραττε σε ονομαστικές τιμές το Δημόσιο σε 40 χρόνια, τα οποία επικαλούνται και οι κκ. βουλευτές στην ερώτησή τους. Στην περίπτωση, που θα συνέβαινε η πλέον πιθανή μείωση του σημερινού ετήσιου μισθώματος κατά 20%, τότε η σημερινή αξία των καταβαλλόμενων μισθωμάτων για όλη την περίοδο 40 ετών, μειώνεται ακόμη περισσότερο και θα διαμορφωνόταν στα 56,2 εκ. Ευρώ.
- Από την ανωτέρω ανάλυση εξηγείται ότι η αξιοποίηση του IBC, όπως υλοποιήθηκε, ήταν συμφέρουσα για το Ελληνικό Δημόσιο. Όχι μόνο διότι θα εισπράξει σήμερα και με βεβαιότητα ένα υψηλότερης χρηματικής αξίας ποσό, αλλά επιπλέον διότι διασφαλίζει τη συνέχιση της οικονομικής δραστηριότητας στο IBC και εκατοντάδες θέσεις εργασίας. Επισημαίνεται, ακόμη, η δέσμευση του επενδυτή να αναλάβει και τον πρόσθετο επιχειρηματικό κίνδυνο, πέραν του τιμήματος που θα καταβάλει, να επενδύσει επιπλέον 20 εκ. Ευρώ για την αξιοποίηση του πρόσθετου χώρου, εξασφαλίζοντας έτσι, όχι μόνο τις υφιστάμενες θέσεις εργασίας στο συγκεκριμένο κτιριακό συγκρότημα και τις πολύ περισσότερες των προμηθευτών του, αλλά και δημιουργώντας τουλάχιστον 500 νέες θέσεις εργασίας. Διευκρινίζεται ότι στον πρόσθετο χώρο θα κατασκευαστούν από τον επενδυτή το μουσείο των Ολυμπιακών Αγώνων, ύστερα από 8 χρόνια απραξίας στο συγκεκριμένο θέμα, καθώς και υποστηρικτικοί χώροι στάθμευσης και εξυπηρέτησης του κοινού. Μόνο ένα μικρό τμήμα του πρόσθετου χώρου, ήτοι μικρότερο του 25%, θα διατεθεί για εμπορικές και γραφειακές χρήσεις.
- Το ΤΑΙΠΕΔ είναι σταθερά προσηλωμένο στην προσπάθεια αξιοποίησης της περιουσίας του Δημοσίου με απόλυτη διαφάνεια και στόχο την επανεκκίνηση της εθνικής οικονομίας, δημιουργώντας προϋποθέσεις μείωσης του χρέους και δημιουργίας νέων θέσεων εργασίας.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση ή πρόσθετη πληροφορία.

Με εκτίμηση,



Ανδρέας Τσαπραντζής
Εντεταλμένος Σύμβουλος