AVOCATS
BARREAU
• PARIS

ORDRE DES AVOCATS DE PARIS

TRAVAUX COMMISSIONS OUVERTES

COMMISSION LES NOUVEAUX MÉTIERS DU DROIT

GRÈCE : BACK TO BUSINESS :
POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER EN GRÈCE
UNE APPROCHE PRATIQUE, DES ASPECTS ÉCONOMIQUES, JURIDIQUES ET FISCAUX

RÉUNION DU 14 MAI 2018

AVOCATS
BARREAU
• PARIS

AAMTI

PREMIER RÉSEAU DE FRANCE DES AVOCATS DANS LA TRANSACTION IMMOBILIÈRE

EFFICACITE / CONFIANCE / PERFORMANCE

ORDRE DES AVOCATS DE PARIS

COMMISSION OUVERTE
LES NOUVEAUX MÉTIERS DU DROIT

RESPONSABLE
SÈVERINE AUDOUBERT
AVOCAT À LA COUR

AVOCATS
BARREAU
• PARIS

ORDRE DES AVOCATS DE PARIS

LUNDI 14 MAI 2018
COLLOQUE

WWW.AVOCATPARIS.ORG

GRÈCE : BACK TO BUSINESS :

POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER EN GRÈCE

UNE APPROCHE PRATIQUE, DES ASPECTS ÉCONOMIQUES, JURIDIQUES ET FISCAUX

COLLOQUE ORGANISÉ PAR LA COMMISSION OUVERTE « LES NOUVEAUX MÉTIERS DU DROIT » DE L'ORDRE DES AVOCATS DE PARIS EN PARTENARIAT AVEC L'AAMTI

PROGRAMME :

NTRODUCTION ET PRÉSENTATION

SÈVERINE AUDOUBERT : AVOCAT À LA COUR, RESPONSABLE DE LA COMMISSION OUVERTE LES NOUVEAUX MÉTIERS DU DROIT DU BARREAU DE PARIS ET CO-PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION INTERNATIONALE DE L'AAMTI

PHILIPPE PÉRICAUD : AVOCAT À LA COUR, CO-PRÉSIDENT DE LA COMMISSION INTERNATIONALE DE L'AAMTI

PANAYOTA MARCEAU : AVOCAT AUX BARREAUX D'ATHÉNES ET DE PARIS, MÉDIATEUR

MICHEL VAUTHIER : AVOCAT À LA COUR, PRÉSIDENT DE L'AAMTI

SOMMAIRE

01 • ASPECTS ÉCONOMIQUES

02 • ASPECTS JURIDIQUES DE LA VENTE IMMOBILIÈRE EN GRÉCE

03 • ASPECTS FISCAUX DE LA POSSESSION ET VENTE IMMOBILIERE EN GRÉCE

04 • LE ROLE DES INSTITUTIONS BANCAIRES DANS LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS EN GRÉCE

05 • PRÉSENTATION PRATIQUE DU MARCHÉ IMMOBILIER GREC (TENDANCES DU MARCHÉ, PRIX, PORTEFEUILLES DE BIENS)

AVOCATS BARREAU • PARIS

Panayota Marceau & Associés
Cabinet d'Avocats Franco-Hellénique
www.panayota-marceau.fr

01

ASPECTS ÉCONOMIQUES

AVOCATS
BARREAU
• PARIS

Panayota Marceau & Associés
Cabinet d'Avocats Franco-Hellénique
www.panayota-marceau.fr

1.1

PRINCIPAUX INDICATEURS ECONOMIQUES

A) DETTE PUBLIQUE

Dette en % du PIB

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
GRECE	104.6	101.2	102.7	107.4	103.6	103.1	109.4	126.7	146.2	172.1	159.6	177.4	179	176.8	180.8	178,6
FRANCE	60.1	64.2	65.7	67.1	64.4	64.3	68	78.9	81.6	85.2	89.6	92.4	95	95.8	96.5	97
ALLEMAGNE	59.3	63	64.7	67	66.5	63.7	65.1	72.6	80.9	78.6	79.8	77.4	74.6	70.9	68.1	64,1
PORTUGAL	56.2	58.7	62.0	67.4	69.2	68.4	71.7	83.6	96.2	111.4	126.2	129	130.6	128.8	130.1	125,7
ESPAGNE	51.3	47.6	45.3	42.3	38.9	35.6	39.5	52.8	60.1	69.5	85.7	95.5	100.4	99.4	99.0	98,3
ITALIE	101.9	100.4	100	101.9	102.6	99.8	102.4	112.5	115.4	116.5	123.4	129.0	131.8	131.5	132.0	131,8
IRLANDE	30.6	29.9	28.2	26.1	23.6	23.9	42.4	61.5	86.1	110.3	119.6	119.4	104.5	76.9	72.8	68

Source: EUROSTAT

A) DETTE PUBLIQUE

La quasi-totalité de la dette grecque est détenue par le secteur public (MES, prêts bilatéraux, FMI) à des taux avantageux (2,3%)

Perspective d'allégement/réaménagement de la dette à la fin du programme macroéconomique (fin 2018).

.

B) DÉFICIT/EXCÉDENT DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES

en % du PIB

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Grèce	-6.2	-5.9	-6.7	-10.2	-15.1	-11.2	-10.3	-8.9	-13.2	-3.6	-5.7	0.6	0.8
France	-3.2	-2.3	-2.5	-3.2	-7.2	-6.8	-5.1	-4.8	-4.1	-3.9	-3.6	-3.4	-2.6
Allemagne	-3.4	-1.7	0.2	-0.2	-3.2	-4.2	-1.0	0.0	-0.1	0.5	0.8	1.0	1.3
Portugal	-6.2	-4.3	-3.0	-3.8	-9.8	-11.2	-7.4	-5.7	-4.8	-7.2	-4.4	-2.0	-3.0
Espagne	1.2	2.2	1.9	-4.4	-11.0	-9.4	-9.6	-10.5	-7.0	-6.0	-5.3	-4.5	-3.1
Italie	-4.2	-3.6	-1.5	-2.7	-5.3	-4.2	-3.7	-2.9	-2.9	-3.0	-2.6	-2.5	-2.3
Irlande	1.6	2.8	0.3	-7.0	-13.8	-32.1	-12.7	-8.0	-6.1	-3.6	-1.9	-0.5	-0.3

Source: EUROSTAT

C) DÉFICIT/EXCÉDENT BUDGÉTAIRE PRIMAIRE EN GRECE

2006	-1,6
2007	-2,4
2008	-5,6
2009	-10,3
2010	-5,7
2011	-3,4
2012	-4,4
2013	-9,6
2014	0,0
2015	-2,4
2016	3,6
2017	3,7

D) BALANCE DES PAIEMENTS

en millions d'euros

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Grèce	-17,6	-25,0	-35,3	-36,5	-29,3	-25,7	-20,7	-7,3	-3,6	-2,9	-404	-1,8	-1.4
France	-321,0	663,0	-5,818	-19,0	-16,1	-16,7	-20,3	-25,4	-18,4	-22,7	-4,3	-18,9	-18,0
Allemagne	105,7	135,9	169,6	143,3	141,2	144,8	165,0	193,5	189,6	218,0	259,9	268	262
Portugal	-15,6	-17,7	-17,0	-21,6	-18,2	-18,2	-10,5	-3,0	2,6	194,0	223,0	1,1	878
Espagne	-69,7	-90,6	-104,2	-103,2	-46,1	-42,3	-34,0	-2,4	15,5	11,2	12,1	21,4	22,14
Italie	-13,4	-23,6	-22,3	-45,9	-29,7	-54,7	-49,0	-5,4	15,9	31,0	25,5	43,05	47,30
Irlande	-6,0	-9,8	-12,8	-12,9	-9,4	-3,3	-4,0	-4,6	3,8	3,2	28,6	10,8	37,09

Source: EUROSTAT

E) IMPORTATIONS ET EXPORTATIONS DES BIENS ET SERVICES

En millions d'euros

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Importations	81.453	87.039	68.319	69.452	66.889	63.353	59.915	62.130	55.840	54.317	60.957
Exportations	52.403	56.533	45.089	49.958	52.866	54.845	54.835	57.837	55.931	53.059	59.044

Source: ELSTAT

F) TAUX DE CROISSANCE EN % DU PIB RÉEL-EN VOLUME

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Grèce	0.6	5.7	3.3	- 0.3	- 4.3	- 5.5	- 9.1	- 7.3	- 3.2	0.7	-0.3	-0.2	1.4
France	1.6	2.4	2.4	0.2	- 2.9	2.0	2.1	0.2	0.6	0.9	1.1	1.2	1.8
Allemagne	0.7	3.7	3.3	1.1	-5.6	4.1	3.7	0.5	0.5	1.9	1.7	1.9	2.2
Portugal	0.8	1.6	2.5	0.2	-3.0	1.9	- 1.8	- 4.0	- 1.1	0.9	1.8	1.6	2.7
Espagne	3.7	4.2	3.8	1.1	- 3.6	0	- 1	- 2.9	- 1.7	1.4	3.4	3.3	3.1
Italie	0.9	2.0	1.5	- 1.1	- 5.5	1.7	0.6	- 2.8	- 1.7	0.1	1	0.9	1.5
Irlande	6	5.5	5.2	- 3.9	- 4.6	1.8	3	0	1.6	8.3	25.6	5.1	7.8

Source: EUROSTAT

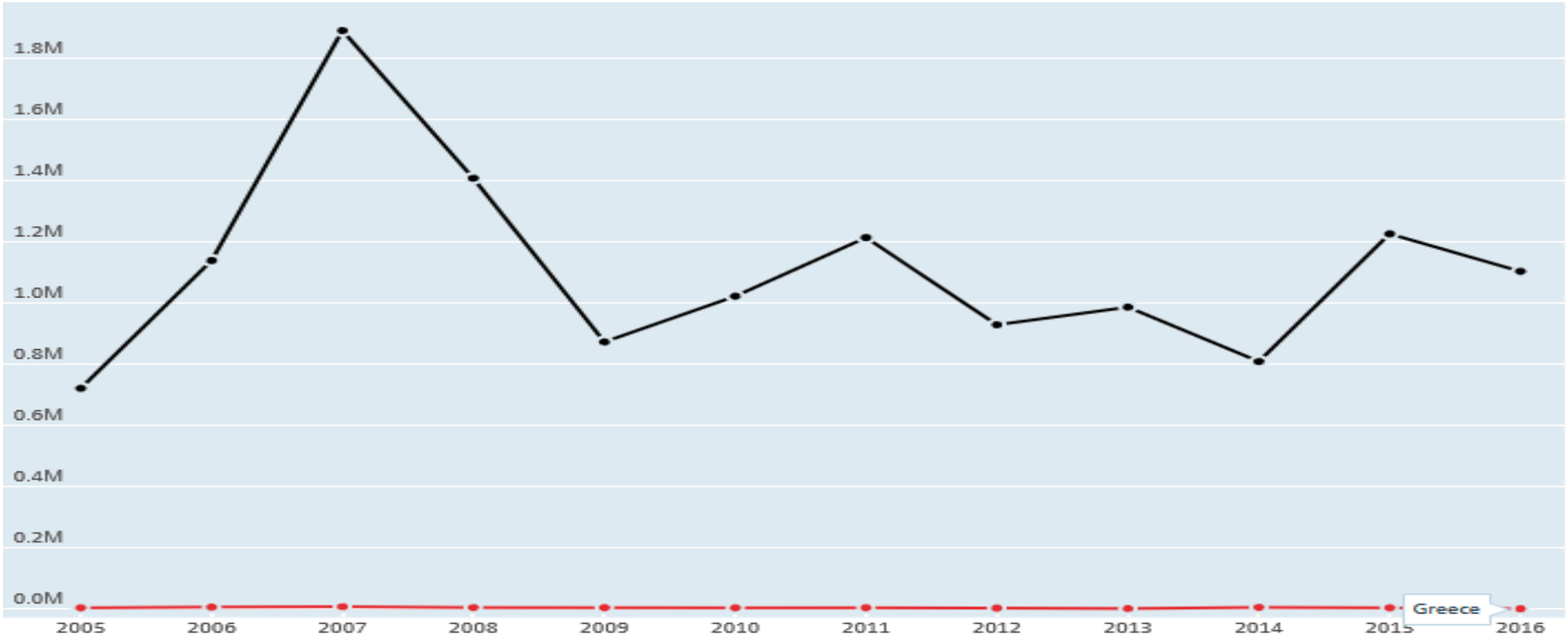
G) TAUX DE CHÔMAGE EN % DE LA POPULATION ACTIVE

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Grèce	8.4	7.8	9.6	12.7	17.9	24.5	27.5	26.5	24.9	23.6	21,5
France	8.0	7.4	9.1	9.3	9.2	9.8	10.3	10.3	10.4	10.1	9,4
Allemagne	8.5	7.4	7.6	7.0	5.8	5.4	5.2	5.0	4.6	4.1	3,8
Portugal	9.1	8.8	10.7	12.0	12.9	15.8	16.4	14.1	12.6	11.2	9,0
Espagne	8.2	11.3	17.9	19.9	21.4	24.8	26.1	24.5	22.1	19.6	17,2
Italie	6.1	6.7	7.7	8.4	8.4	10.7	12.1	12.7	11.9	11.7	-
Irlande	5	6.8	12.6	14.5	15.3	15.4	13.8	11.9	9.9	8.4	6,7

Source: EUROSTAT

H) INVESTISSEMENTS DIRECTS ÉTRANGERS

En millions de dollars



Source: OCDE

CONCLUSION

- La Grèce a fait un effort considérable en termes d'assainissement budgétaire (les déficits jumeaux sont quasiment disparus). Par déficits jumeaux on désigne le déficit public et celui de la balance courante.
- La dette est détenue par le secteur public à des taux avantageux (en moyenne 2,3%) qui la placent dans une situation avantageuse par rapport à ses partenaires. En effet, le paiement de la dette et de ses intérêts est susceptible de faire l'objet de négociations en échange de reformes supplémentaires.
- Il s'agit du premier exemple dans l'histoire économique mondiale d'un pays, qui n'a pas officiellement déclaré faillite, avec les conséquences très fâcheuses que cela engendre (ex. Argentine), et qui présente aujourd'hui des indices réels de redressement

Le Traité de Lisbonne interdit une suppression nominale de la dette (article 125 §1 TFUE) détenue par les acteurs publics européens

Cette restriction ne comprend pas d'autres formes de restructuration

Toutefois, la situation de la dette grecque va s'améliorer davantage, puisque l'Eurogroup du 27 Novembre 2012 a, d'ores et déjà, prévu la restructuration de la dette grecque par le biais de son allongement

AVOCATS
BARREAU
• PARIS

Panayota Marceau & Associés
Cabinet d'Avocats Franco-Hellénique
www.panayota-marceau.fr

1.2

SECTEURS D'ACTIVITE PORTEURS

7 secteurs porteurs

- Tourisme
- Transports
- Energie
- Agriculture
- Start-up/innovation
- Santé
- Construction

TOURISME

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Recettes *En milliards d'euros*	11,3	11,6	10,4	9,6	10,5	10,02	11,7	13	13,6	12,7	
Arrivées *En millions des personnes*	16,2	15,9	14,9	15	16,4	15,52	17,9	22	23,6	24,7	
Depenses moyennes par personne *En euros*	700	730	697	640	639	646	653	590	580	514	60.957
Lits	700.933	715.857	726.546	763.407	763.668	771.271	773.445	792.304	784.315	788.553	59.044

Source: SETE

INVESTISSEMENTS DANS LE VOYAGE ET LE TOURISME EN GRECE

En milliards d'euros

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2022
7,8	6,8	5,2	4,1	3,1	2,9	2,8	3,0	3,1	3,1	3,2	5,5

En 2021 sont attendus + de 32 millions des touristes étrangers

Source : WTTC (World Travel & Tourism Council)

AÉROPORTS TRANSFERÉS À FRAPORT

- Άκτιο
- Ζάκυνθος
- Θεσσαλονίκη
- Καβάλα
- Κέρκυρα
- Κεφαλονιά
- Κως
- Λέσβος
- Μύκονος
- Ρόδος
- Σάμος
- Σαντορίνη
- Σκιάθος
- Χανιά

Fraport Greece

AÉROPORTS TRANSFERÉS AU HCAP-HELLENIC CORPORATION OF ASSETS AND PARTICIPATIONS

Alexandroupoli
Araxos
Astypalaia
Chios
Ikaria
Ioannina
Kalamata
Kalymnos
Karpathos
Kassos

Kastelorizo
Kastoria
Kozani
Kythira
Leros
Limnos
Mylos
Agchialos
Naxos
Paros

AVOCATS
BARREAU
• PARIS

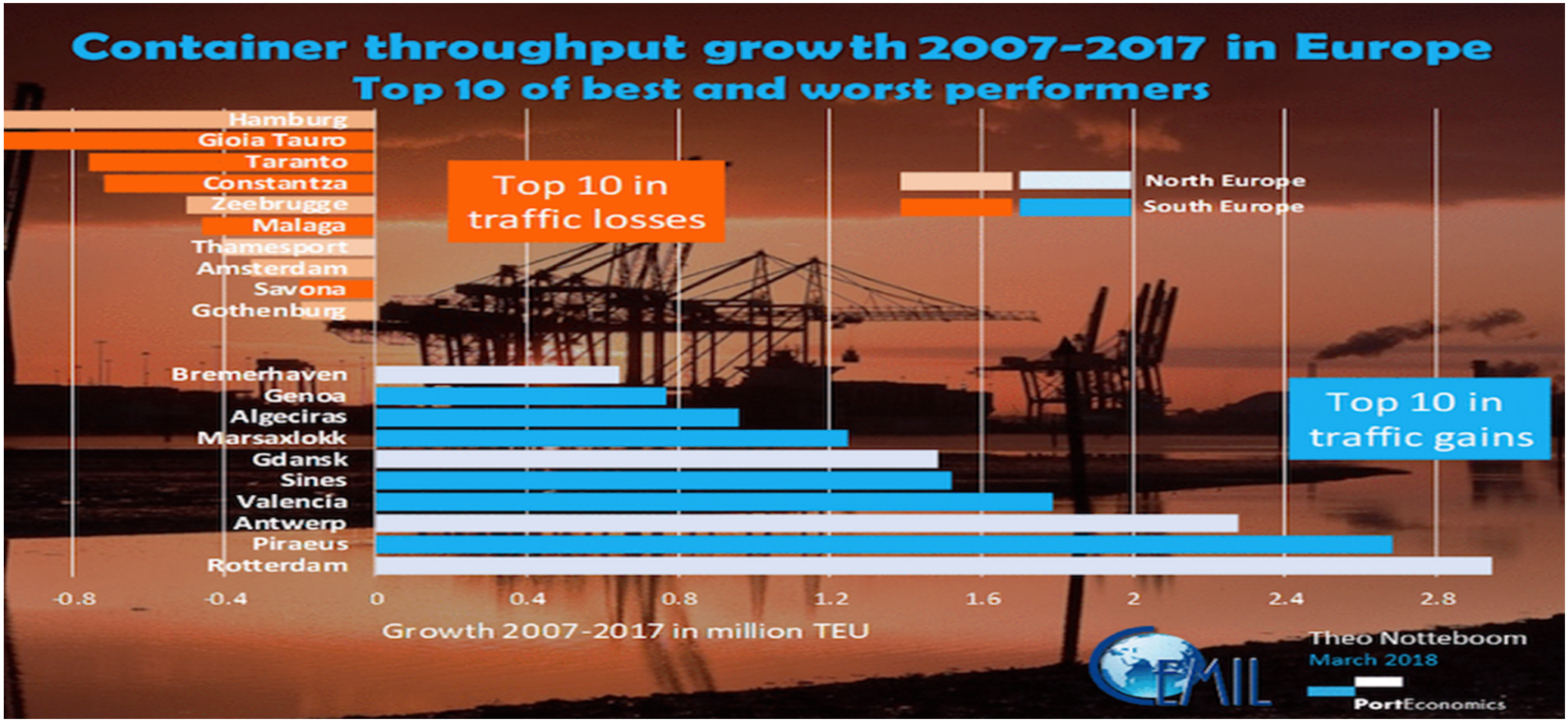
Panayota Marceau & Associés
Cabinet d'Avocats Franco-Hellénique
www.panayota-marceau.fr

1.3

QUELQUES INFRASTRUCTURES CONTEXTE GÉOPOLITIQUE

Silk Road
Maritime Silk Road
Moscow
Rotterdam
Duisburg
Venice
Istanbul
Athens
Tehran
Samarkand
Dushanbe
Almaty
Bishkek
Huoerguosi
Urumqi
Lanzhou
Xi'an
Beijing
Kolkata
Colombo
Kuala Lumpur
Jakarta
Nairobi
Hanoi
Beihai
Fuzhou
Quanzhou
Guangzhou
Zhanjiang
Haikou
United Kingdom
Ireland
Denmark
Poland
Belarus
Ukraine
France
Spain
Portugal
Italy
Greece
Romania
Hungary
Kazakhstan
Uzbekistan
Kyrgyzstan
Turkmenistan
Mongolia
Syria
Iraq
Iran
Afghanistan
Pakistan
China
South Korea
Japan
Sea of Japan
East China Sea
Morocco
Algeria
Libya
Egypt
Tunisia
Western Sahara
Saudi Arabia
Oman
Yemen
India
Nepal
Myanmar (Burma)
Thailand
Vietnam
Philippines
Mauritania
Mali
Niger
Chad
Sudan
Nigeria
Burkina Faso
Guinea
Ghana
Gulf of Guinea
South Sudan
Ethiopia
Somalia
Kenya
Gabon
DR Congo
Tanzania
Angola
Zambia
Mozambique
Namibia
Zimbabwe
Botswana
Madagascar
Arabian Sea
Bay of Bengal
Gulf of Thailand
Laccadive Sea
Malaysia
Indonesia
Banda Sea
Arafura Sea
Papua New Guinea

PORT DE PIRÉE



Top 15 container ports in Europe in 2017
Total container throughput in 1000 TEU
SMU - Center for Eurasian Maritime & Inland Logistics
Rank 2017 | Rank 2016 | Rank 2007 | Port | Note | 2017 1000 TEU | Growth 2016/2017 | Growth 2007/2017
1 | 1 | 1 | Rotterdam (NL) | | 13,735 | 0.9% | 27.3%
2 | 2 | 3 | Antwerp (BE) | | 10,451 | 4.1% | 27.8%
3 | 3 | 2 | Hamburg (DE) | | 8,820 | -1.0% | -10.8%
4 | 4 | 4 | Bremerhaven (DE) | | 5,537 | 0.9% | 13.2%
5 | 6 | 8 | Valencia (ES) | | 4,832 | 2.1% | 58.8%
6 | 5 | 6 | Algeciras (ES) | | 4,381 | -8.0% | 28.1%
7 | 8 | - | Piraeus (EL) | | 4,060 | 10.5% | 195.7%
8 | 7 | 7 | Felixstowe (UK) | Est. 9M | 3,810 | -5.1% | 14.0%
9 | 9 | 12 | Marsaxlokk (MT) | | 3,150 | 2.3% | 65.8%
10 | 13 | 10 | Barcelona (ES) | | 2,969 | 32.7% | 13.7%
11 | 11 | 9 | Le Havre (FR) | | 2,884 | 14.5% | 9.3%
12 | 12 | 14 | Genoa (IT) | Est 11M | 2,638 | 14.8% | 42.2%
13 | 10 | 5 | Gioia Tauro (IT) | | 2,449 | -12.4% | -28.9%
14 | 14 | 13 | Southampton (UK) | Est. 9M | 2,035 | -0.1% | 8.9%
15 | 15 | - | Sines (PT) | | 1,669 | 10.3% | 1012.7%
Theo Notteboom
February 2018
PortEconomics
TOP 15 | 73,419 | 4.2% | 19.8%
TOP 3 | 33,006 | 5.4% | 14.4%

PORT DE SALONIQUE

67% appartenant desormais à : South Europe Gateway Thessaloniki Limited composée par :

- Deutsche Invest Equity Partners GmbH 47%
- Terminal Link SAS 33%
- Belterra Investments Ltd 20%

Le consortium s'est engagé à investir 1 milliard en 7 ans

Le solde appartenant à l'Etat

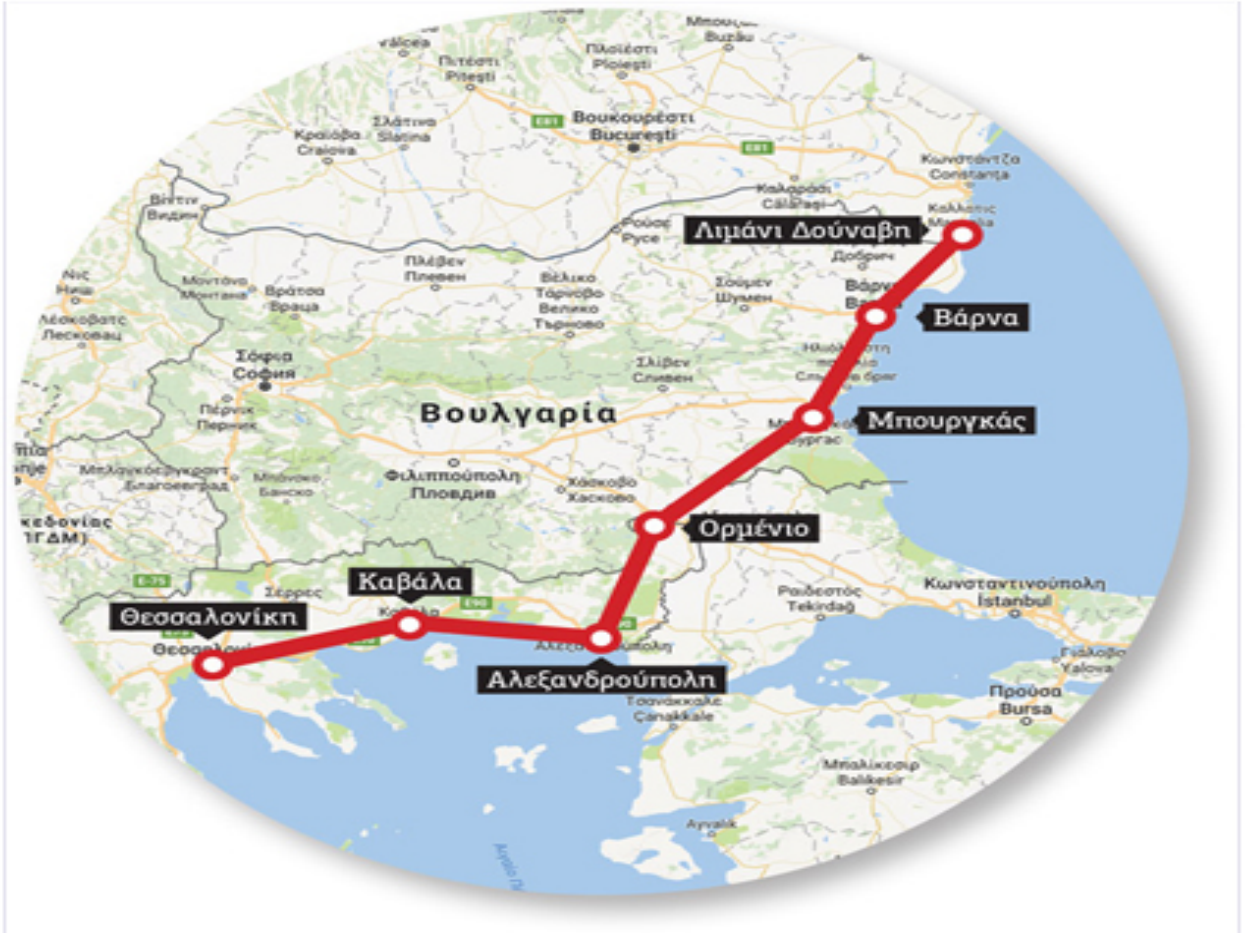
TRANSPORT FERROVIAIRE

Vente de l'organisme public de transports ferroviaire à l'entreprise publique italienne Ferrovie dello Stato Italiane, filliale du Groupe Trenitalia pour 45 millions d'euros

Le repreneur s'est engagé à investir 500 millions d'euros en 5 ans + 5 milliards d'euros à investir par l'Etat et l'Union européenne afin de relier le réseau ferroviaire grec avec les couloirs paneuropéens (Egnatia Project)

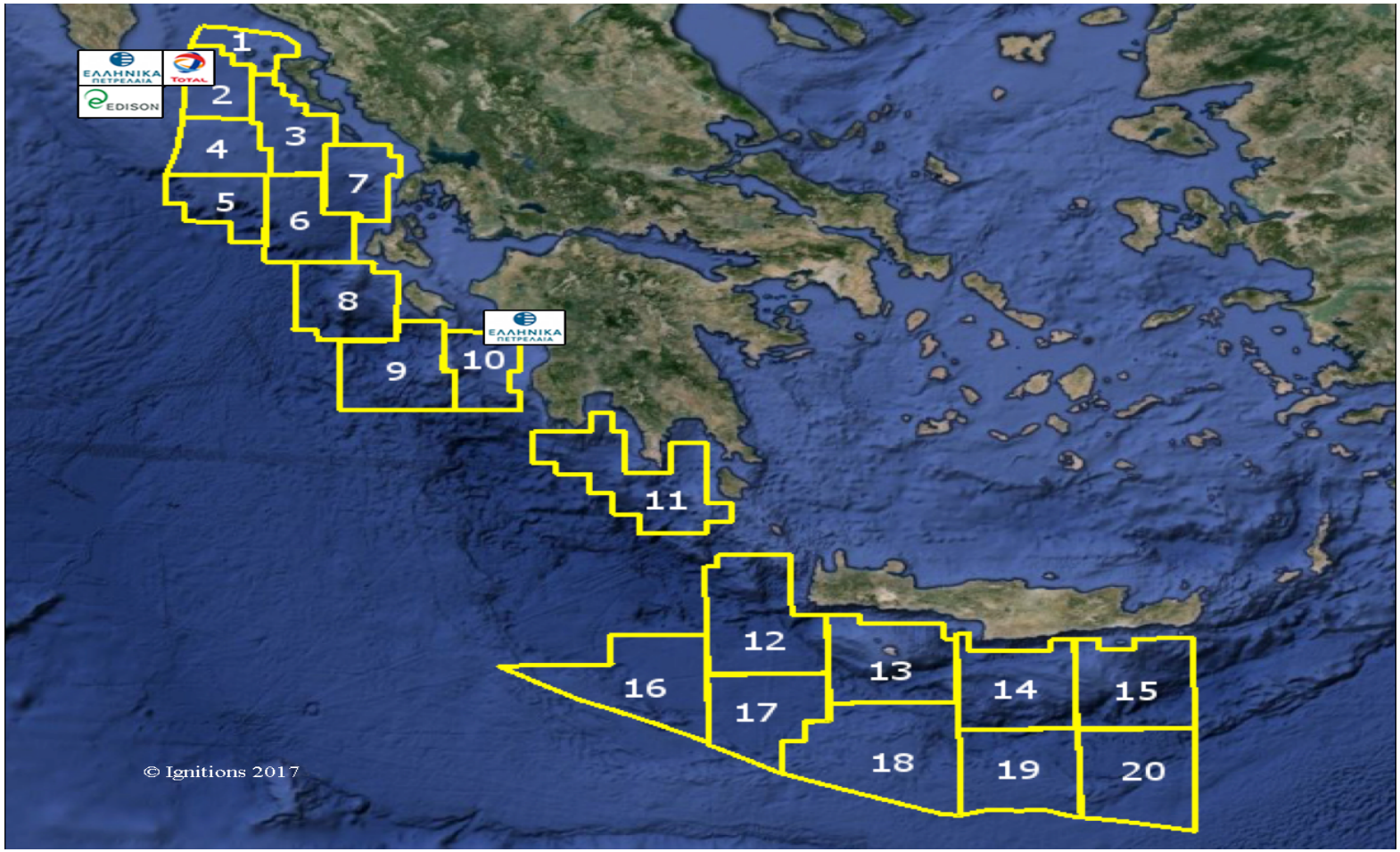
Σιδηροδρομική
Εγνατία

LIAISON FERROVIAIRE



AUTOROUTES EN GRÈCE

ENERGIE



Licences pour recherche d'hydrocarbures

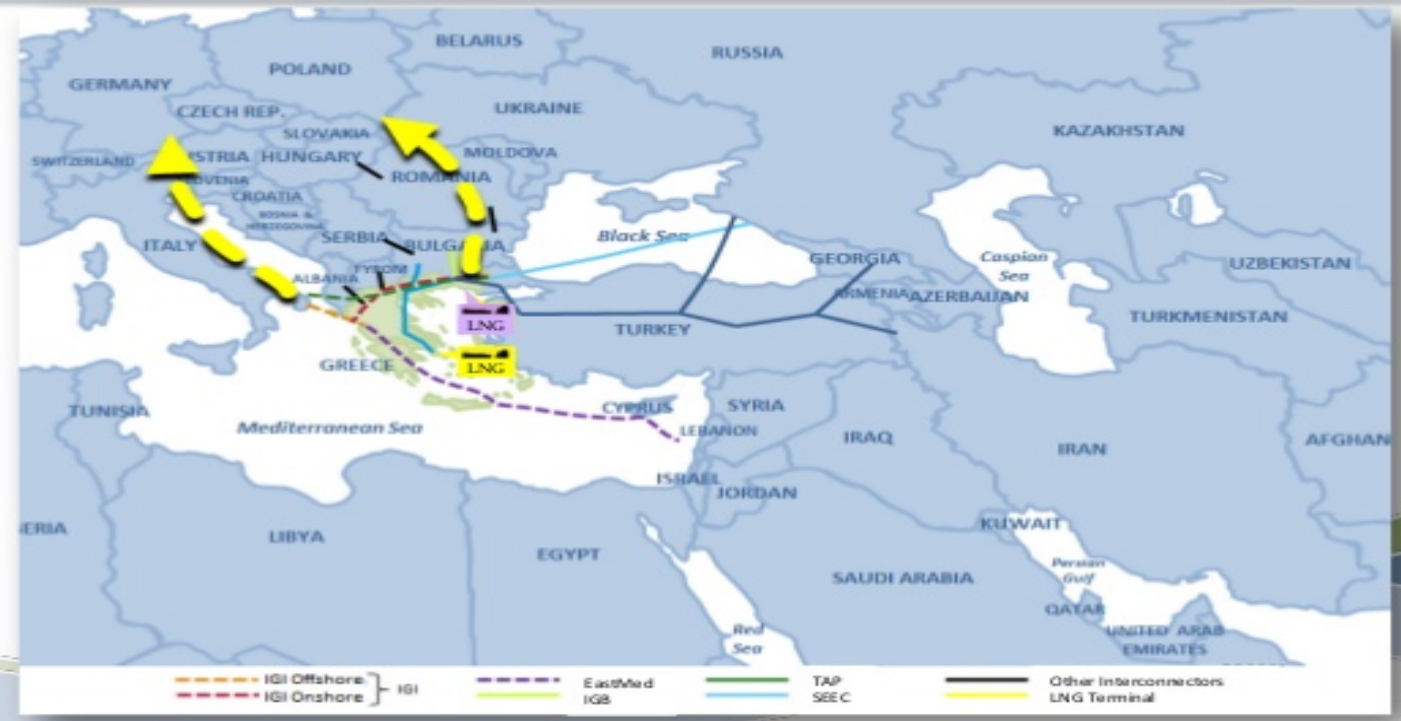
GAZODUC

Opening up the Southern Gas Corridor
ADRIATIC SEA
ITALY
ALBANIA
GREECE
BLACK SEA
CASPIAN SEA
SCP
AZERBAIJAN
SD II
TANAP
TURKEY
Key
Other pipelines/projects
Proposed TAP pipeline
Potential gas flow into SEE and Europe
Storage in Albania
Physical reverse flow

GAZODUC

Edison
IGI Poseidon
DEPA
EASTMED Pipeline
Cyprus
resources
Israeli
resources

Greece - The Gateway to Europe



AVOCATS
BARREAU
• PARIS

Panayota Marceau & Associés
Cabinet d'Avocats Franco-Hellénique
www.panayota-marceau.fr

02

INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN GRECE

AVOCATS
BARREAU
• PARIS

Panayota Marceau & Associés
Cabinet d'Avocats Franco-Hellénique
www.panayota-marceau.fr

2.1

ASPECTS JURIDIQUES

LISTE DES DOCUMENTS À COLLECTER EN CAS D'ACHAT D'IMMEUBLE EN GRÈCE

- Titre de propriété (contrat d'achat/acceptation du legs/certificat de succession)
- Vérification dans le Cadastre National s'il y en a et Commande de plan cadastral
- Vérification dans le Registre Foncier (contrôle des créances foncières, saisies, hypothèques)
- Permis de construire (Date de construction de l'immeuble, mètres carrés)
- Plans topographiques, plans et vue en plan de l'immeuble
- Contrôle des règles de construction
- Documents de régularisation des infractions d'urbanisme
- Photos de l'immeuble

LISTE DES DOCUMENTS (SUITE)

- CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE
- CERTIFICAT D'INGÉNIEUR (VÉRIFICATION DE DÉFAUTS DE CONSTRUCTION RÉELS)
- TAXES ET IMPÔTS SUR LA POSSESSION DE L'IMMEUBLE
- FACTURES D'ÉLECTRICITÉ, DE GAZ, DE L'EAU
- ATTESTATION FISCALE DU VENDEUR D' ÊTRE À JOUR DE SES IMPÔTS SUR LES REVENU /DROITS DE SUCCESSION/DONNATION
- ATTESTATION POUR LE VENDEUR D'ÊTRE À JOUR DE SES COTISATIONS SOCIALES DANS CERTAINS CAS
- OBTENTION D'UN NUMERO D'IMMATRICULATION FISCALE POUR L'ACHETEUR ETRANGER
- OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE POUR L'ACHETEUR ETRANGER EN GRECE

Si dans copropriété

- Livre des Procès Verbaux des Assemblées des copropriétaires
- Règlement interne de copropriété
- Certificat du gestionnaire de la copropriété / absence des dettes dues
- Etablissement de la propriété horizontale ou copropriété horizontale ou propriété par étages : Acte par lequel le propriétaire divise son immeuble pour créer plusieurs propriétés individuelles et indépendantes dont chacune a un certain pourcentage de propriété sur le terrain et les parties communes du bâtiment. (V. articles 1002 et 1117 Code civil, Loi 3741/1929, Décret Loi 1024/1971 et 1003/1971)
- Etablissement de la propriété ou copropriété verticale : Propriété séparée sur un ou plusieurs immeubles individuels (ou partie de celui-ci) avec copropriété en tranche proportionnelle sur le terrain uni et les parties communes (V. Decret Loi 1024/1971, articles 25,26 Decret Loi 1003/1971, articles 1002 et 1117 Code civil, Loi 3741/1929)

SI TERRAIN À CONSTRUIRE

- Titre de propriété (contrat d'achat/acceptation du legs/certificat de succession)
- Vérification dans le Cadastre National s'il y en a/Commande de plan cadastral
- Vérification dans le Registre Foncier (contrôle des créances foncières, saisies, hypothèques, action de revendication en cours)
- Plans topographiques
- **Vérification des cartes forestières**
- Vérifier si le terrain est à l'intérieur du Plan d'urbanisme ou en dehors (Nouveau Règlement de Construction)
- Déterminer les mètres carrés constructibles en fonction de la surface du terrain et du coefficient de construction applicable

ASPECTS JURIDIQUES

Specificités de l'avant contrat

- Pas obligatoire
- Unilatéral ou bilatéral
- Impérativement par acte notarié
- Indemnité d'immobilisation optionnelle
- Clause pénale
- Acompte
- Droit de retractation
- Condition suspensive
- Dépot de garantie

Protection juridique des parties

- Le droit de « deed poll » - auto convention
- Condamnation à déclaration de volonté

L'ACTE DÉFINITIF

- Preuve du règlement des droits de mutation
- Règlement du prix de vente directement auprès du vendeur (capital controls /paiement au compte du vendeur (grec) à l'étranger, ouverture de compte de l'acheteur (étranger) en Grèce/preuve de l'entrée des fonds).
- Signature de l'acte authentique chez le notaire
- Enregistrement des actes auprès des services locaux

COÛT DE L'ACHAT

- Absence de plus value immobilière jusqu'au 31 décembre 2018, art.33a Loi 4172/2013, reportée chaque année/nouveau report attendu

- Droit de mutation de propriété : 3% de la valeur objective fixée par arreté ministeriel sauf si un prix supérieur a été convenu auquel cas la taxe est calculée sur ce prix (Art. 4 §1G Loi 1521/1950).
- Frais de notaire et de transcription: 2%

COÛT DE L'ACHAT (SUITE)

EXONERATION POUR L'ACHAT DE PREMIÈRE RÉSIDENCE (ART.21 LOI 3842/2010)

- MAISON: JUSQU'À 200.000 EUR POUR LES CELIBATAIRES; MARIÉ JUSQU'À 250.000 EUR; ADDITION DE 25.000 PAR ENFANT POUR LES DEUX PREMIERS ET 30.000 À PARTIR DU TROISIÈME

- TERRAIN: JUSQU'À 50.000 EUR POUR LES CELIBATAIRES; MARIÉ JUSQU'À 100.000 EUR; ADDITION DE 10.000 EUR PAR ENFANT POUR LES DEUX PREMIERS ET 15.000 EUR À PARTIR DU TROISIÈME

- **EXONÉRATION ACCORDÉE AUX NON RÉSIDENTS QUI ONT L'INTENTION DE DEVENIR RÉSIDENTS DANS LES 2 ANS DE L'ACHAT, (ART.23§4-5 L.3943/2011, CJUE 20/01/2011,AFF.C-155/09).**

HONORAIRES D' AVOCAT

Valeur de la transaction	Pourcentage
<=44.000Eur	1%
44.001-1.400.000	0,5%
1.400.001-3.000.000	0,4%
3.000.001-6.000.000	0,3%
6.000.001-15.000.000	0,2%
15.000.001-30.000.000	0,1%
30.000.001-60.000.000	0,05%
>60.000.000	0,01%

- Honoraires d'avocat fixés librement par convention écrite
- En l'absence de convention signée/ c.f. tableau/ Code des avocats

CADASTRE NATIONAL D'ENREGISTREMENT DES DROITS DE PROPRIETE IMMOBILIERE

Le cadastre est en cours de réalisation. (Finalisation avant 2021)

Les droits sur les propriétés sont désormais inscris avec précision et de manière électronique et la surface est mesurée par satellite.

En l'absence de Cadastre, vérification du Registre Foncier

Si la propriété se situe dans une région dont le Cadastre est en cours de réalisation, il y a une procédure spécifique à suivre:

Soumettre une déclaration de propriété
délais: trois mois pour les personnes domiciliées en Grèce
Six mois pour les personnes domiciliées à l'étranger
point de départ : dernière publication pertinente dans la presse de la procédure de mise en place du cadastre et le site : ktimatologio.gr

CADASTRE NATIONAL D'ENREGISTREMENT DES DROITS DE PROPRIETE IMMOBILIERE (SUITE)

APRÈS CE DÉLAI

PARUTION DES ÉLÉMENTS CADASTRAUX SUR LE SITE EN VUE DE CONTESTATIONS / CORRECTIONS

PENDANT DEUX MOIS, LE DOCUMENT ÉLECTRONIQUE FAIT APPARAÎTRE L'ENREGISTREMENT DES BIENS DÉCLARÉS À LA PREMIÈRE ÉTAPE DE L'ENQUÊTE CADASTRALE ET LEUR TRAITEMENT ULTÉRIEUR PAR LES AVOCATS ET LES TOPOGRAPHES. CELA PERMET À TOUT LE MONDE DE VÉRIFIER, CONFIRMER OU CORRIGER LES ERREURS.

Les moyens à la disposition du bénéficiaire pour rectifier les éléments temporaires d'affichage sur le cadastre sont :

<u>Les demandes de correction</u>
> Demande de rectification d'inscription sur le cadastre
> Demande de correction d'erreur manifeste
> Demander une correction de données géométriques

<u>Les demandes de contestation</u>

>Devant le comité de protestation de trois membres

Formulaire unique "Demande de correction/Contestation"

PROCÉDURE DE RECTIFICATION (SUITE)

Qui peut soumettre une demande de correction / contestation
Tout bénéficiaire qui a soumis une déclaration de propriété qui est en désaccord avec l'un des détails de l'affichage
Toute personne ayant un intérêt légitime
Tout bénéficiaire qui n'a pas soumis de déclaration de propriété devrait déposer une déclaration tardive et payer les frais d'enregistrement foncier

Si la correction concerne une propriété avec de nombreux Co-proprietaires, une demande de correction / appel peut être faite par l'un d'entre eux

Dates limites pour soumettre une demande de correction / contestation
2 mois pour les personnes domiciliées en Grèce / 4 mois pour les personnes domiciliées à l'étranger.
À partir de cette limite, seulement la demande pour une correction d'erreur manifeste ou de correction de données personnelles peut être soumise tout au long de la procédure d'enregistrement de cadastre

AVOCATS
BARREAU
• PARIS

Panayota Marceau & Associés
Cabinet d'Avocats Franco-Hellénique
www.panayota-marceau.fr

2.2

ASPECTS FISCAUX GENERAUX EN GRECE

IMPOSITION DES SALAIRES ET RETRAITES

La fiscalité en Grèce aujourd'hui

Personnes physiques	Revenus	Taux d'imposition
	≤ 20.000	22%
	20.000,01 - 30.000	29%
	30.000,01- 40.000	37%
	>40.000,01	45%

IMPOSITION DES BÉNÉFICES PROVENANT DE L'EXERCICE D'UNE ACTIVITÉ COMMERCIALE

Personnes physiques	Bénéfices provenant de l'exercice d'une activité commerciale	Taux d'imposition
	≤ 20.000	22%
	20.000,01 - 30.000	29%
	30.000,01- 40.000	37%
	>= 40.000,01	45%

IMPOSITION DES REVENUS DU CAPITAL

Personnes physiques	Dividendes taux d'imposition	Intérêts taux d'imposition	Redevances taux d'imposition	Revenus perçus par exploitation du patrimoine immobilier	Taux d'imposition
	15%	15%	20%	≤ 12.000 euros	15%
				12.001 – 35.000	35%
				35.001-	45%

IMPOSITION DES BÉNÉFICES (EN PRINCIPE REDUCTION A 26% DÈS 1ER JANVIER 2019)

Personnes morales	Chiffre d'affaires	Livres de comptabilité	Bénéfices	Taux d'imposition
EE (SCS)	Indépendamment	Livres de la deuxième catégorie (dites de catégorie B ou simples)	Indépendamment	29%
	Indépendamment	Livres de la troisième catégorie (dites de catégorie C ou doubles)	Indépendamment	29%
OE (SNC)	Indépendamment	Livres de la deuxième catégorie (dites de catégorie B ou simples)	Indépendamment	29%
	Indépendamment	Livres de la troisième catégorie (dites de catégorie C ou doubles)	Indépendamment	29%

IMPOSITION DES BÉNÉFICES

Personnes morales	Livres de comptabilité	Bénéfices	Taux d'imposition
AE (SA)	Livres de la troisième catégorie (dites de catégorie C ou doubles)	Indépendamment	29%
EPE (SARL)	Livres de la troisième catégorie (dites de catégorie C ou doubles)	Indépendamment	29%
IKE	Livres de la troisième catégorie (dites de catégorie C ou doubles)	Indépendamment	29%

TVA

	Taux de la TVA	Exceptions	Taux de la TVA
Produits	24%	• **Aliments frais et des produits non emballés** (pain, eau, lait, fromage, poulet, porc, miel, huile d'olive, viande, poisson, aliments pour bébé, le sel, les noix, les fruits et légumes) • **Electricité** • **Approvisionnement en eau** • **Gaz naturel**	13%
		• **Médicaments - vaccins, livres, magazines, journaux, billets de théâtre**	6%
Services	24%	• **Hébergement en hôtels et établissements assimilés**	13%

AVOCATS
BARREAU
• PARIS

Panayota Marceau & Associés
Cabinet d'Avocats Franco-Hellénique
www.panayota-marceau.fr

Cabinet Panayota MARCEAU, Avocats
1, rue Auguste Vacquerie
75116 PARIS
Tél: 01 47 20 52 55 - 06 20 56 56 36
EMAIL : p.marceau@panayota-marceau.fr
Métro: Charles de Gaulle - Etoile
www.panayota-marceau.fr

AVOCATS
BARREAU
• PARIS

03

ASPECTS FISCAUX DE LA POSSESSION ET DE LA VENTE IMMOBILIERE EN GRÈCE

AVOCATS
BARREAU
• PARIS

taxgate
TAX CONSULTANTS

Real Estate Taxation

Aggeliki Galiatsatou

CFO TAXGATE A.E.

3.1. IMPOSITION LORS DE L'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER

• La vente d'une propriété immobilière neuve par un professionnel est soumise à une TVA de 24% sur le prix de vente.
• Est considérée comme neuve toute propriété immobilière qui est transférée avant sa première utilisation.
• Dans le cas où la propriété n'est pas neuve ou dans tous les cas ou le vendeur n'exerce pas une activité économique, l'acheteur est soumis à un droit de mutation immobilier de 3 % du montant le plus élevé entre la « valeur objective » et la valeur figurant dans le contrat d'achat.

3.2. FISCALITÉ DE LA DETENTION DE PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Le propriétaire de chaque propriété immobilière en Grèce est soumis à un impôt foncier unifié (ENFIA), qui est la somme d'un impôt principal et d'un impôt supplémentaire

3.3 LE ENFIA PRINCIPAL / CALCUL

L’impôt principal pour les résidences est calculé en prenant en compte plusieurs facteurs:

1.L’impôt principal (euro / mètre carré), qui varie en fonction du prix de la zone (où se trouve la propriété immobilière
2.Le coefficient de l'âge du bâtiment
3.Le coefficient de réduction progressive de surface de bâtiment, qui s'applique aux bâtiments spécifiques
4.Le coefficient en fonction de l’étage
5.Le coefficient de la maison individuelle
6.Le coefficient de la façade
7.Le coefficient d'espace(s) auxiliaire(s) et
8.Le coefficient des bâtiments inachevés

Pour les terrains situés là ou il y a un plan d’urbanisme, le calcul de la taxe tient compte de la valeur unitaire du terrain par mètre carré et de la zone fiscale.
Pour les terrains situés à l'extérieur du plan d’urbanisme, afin de calculer la taxe, le taux d’imposition de base est appliqué en intégrant des coefficients d’emplacement, d'utilisation, d'irrigation, d'expropriation et de résidence.

3.4 TAXE COMPLEMENTAIRE /ENFIA/ PERSONNES PHYSIQUES (ANCIEN FAP)

Lorsqu'une personne physique possède des biens d'une valeur objective supérieure à 200 000 euros, le montant excédent est soumis par ailleurs à une taxe supplémentaire

LE CALCUL EST EFFECTUÉ SELON LE TABLEAU CI-DESSOUS : TAXE COMPLÉMENTAIRE

Barême (euro)	Coefficient	Taxe/barême (euro)	Total	
			Valeur des biens	De l'impôt
			(euro)	(euro)
200.000,00	0,00%	0	200.000,00	0
50.000,00	0,10%	50	250.000,00	50
50.000,00	0,15%	75	300.000,00	125
100.000,00	0,30%	300	400.000,00	425
100.000,00	0,50%	500	500.000,00	925
100.000,00	0,60%	600	600.000,00	1.525,00
100.000,00	0,80%	800	700.000,00	2.325,00
100.000,00	0,90%	900	800.000,00	3.225,00
100.000,00	1,00%	1.000,00	900.000,00	4.225,00
100.000,00	1,05%	1.050,00	1.000.000,00	5.275,00
1.000.000,00	1,10%	11.000,00	2.000.000,00	16.275,00
Excess	1,15%			

3.5 TAXE COMPLEMENTAIRE /ENFIA/ PERSONNES MORALES

Les personnes morales qui donnent à bail un bien immobilier sont également soumises (indépendamment de ce qui précède) à un impôt supplémentaire (dès le premier euros en valeur) de 0,55%. S'agissant des biens immobiliers utilisés pour leur production ou l'exercice d'une activité commerciale, le taux s'élève à 0,1%.

3.6 AUTRES CONTIBUTIONS IMMOBILIERS

En dehors de la taxe foncière d'ENFIA, il existe d'autres contributions pour la possession de biens immobiliers, tels que la redevance municipale et la Redevance du Patrimoine Immobilier (TAP), calculés avec des coefficients de 0,25 à 0,35 pour mille sur des paramètres intégrant la surface, l'ancienneté du bien et le prix de la zone, (il est intégré dans les notes d'électricité),
En outre, les personnes morales détenant des biens immobiliers en Grèce peuvent, sous certaines conditions (opacité/en l'absence de déclaration des personnes physique détenant leur capital), être soumises à l'impôt spécial sur les biens immobiliers (EFA), calculé à un taux de 15% sur la valeur objective des biens immobiliers.

3.7 IMPOSITION DE LA LOCATION IMMOBILIERE

Les loyers sont imposés avec l'échelle suivante :

Revenu de location	Taux d'imposition
0,01 – 12.000,00	15%
12.000,01 – 35.000,00	35%
35.000,01 and above	45%

Le bailleur lorsqu'il donne à bail à une société de capitaux est redevable d'un droit de timbre de 3,6% du revenu locatif, avec sa déclaration annuelle de revenu.

3.8 IMPOSITION DE LA PLUS VALUE LORS D'UNE VENTE IMMOBILIERE

À partir du 1er janvier 2017, toute vente effectuée par une personne physique est en principe soumise à l'impôt sur la plus-value au taux de 15%.

Les ventes de biens immobiliers acquis avant 1995 ne sont pas soumises à l'impôt sur la plus value.

Attention : C'est la date d'intégration au plan de l'urbanisme (terrain, parcelle agricole) qui est retenue même si elle postérieure à celle d'acquisition.

Cependant, l'application de la taxe est suspendue jusqu'au 31 12 2018. Un nouveau report est attendu.

La plus-value est calculée en déduisant de la valeur de vente, la valeur d'achat du bien immobilier cédé telle qu'elle figure dans le contrat d'achat ou sur la base de laquelle ont été acquitté les droits de succession ou donation. Avec application des coefficients de réduction en fonction de la durée de détention.

Attention : A compter de trois ventes de biens immobiliers à l'intérieur d'une période de 2 ans la plus value réalisée est considérée comme un bénéfice commercial et est soumise à l'impôt suivant barème allant de 22% à 45%.

Si une personne morale vend un bien immobilier, la plus-value est ajoutée à ses bénéfices et l'ensemble est taxé à 29% (taux qui devrait être réduit à 26% pour les bénéfices réalisés à compter de 1/1/2019) .

3.9 IMPOSITION DES SUCCESSION/DONATIONS DE BIENS IMMOBILIERS

PREMIERE CATEGORIE : vers époux /parents / enfants /petits enfants : **1-10%**

DEUXIEME CATEGORIE : sœurs**,** frères / oncles /neveux / grands parents : **5 -20 %**

TROISIEME CATEGORIE : au delà **: 20-40 %**

Droit proportionnel /transcription/ donations :7,75 ‰

registre hypothécaire/ 8 ‰ + 1 ‰ cadastre

TAXGATE SA

TAX CONSALTANTS - ACCOUNTING SERVICES

ATHENS - GREECE

www.taxgate.gr

AVOCATS
BARREAU
• PARIS

PIRAEUS BANK

PARIS
14 MAY 2018

CONTENTS

Topic	Page
Macro and banking overview	3
Piraeus Bank	6
Real Estate market in Greece	10
APPENDIX 1. Examples of properties sold 2. Amendments in Legal framework to support NPE resolution	18

AVOCATS
BARREAU
• PARIS

PIRAEUS BANK

GREECE
MACRO AND BANKING OVERVIEW

1. MACRO OVERVIEW

"Over the past eight years, Greece has implemented a bold economic reform and adjustment programme that has **fully eliminated fiscal and external deficits and improved competitiveness"**
Governor of Bank of Greece, February 2018

Macro economic highlights for 2018

•In 2017 real GDP grew by 1.4% and it is expected to further increase by 2.1% in 2018

•Investments follow an upward trend and constitute the main pillar of GDP growth in 2017. Exports reached a record high in 2017

•The unemployment rate fell to 21.5% in 2017 while employment increased by 2.2%. 87% of employment is engaged to Greek Small and Medium Enterprises (67% is the EU average)

•Economic improvement in Small and Medium Enterprises is driven by capital and liquidity ratios while profitability - although improving-still lags pre-crisis norms

•A wide range of sectors such as tourism, industry & retail sales exhibited signs of recovery, following an upward trend

•Improved economic outlook confirmed by all rating agencies (Moody's, Fitch, S&P upgraded rating to B3/Positive, B/Positive and B/Positive respectively).

Source: Bank of Greece (BoG), Piraeus Bank

2. GREEK BANKING SECTOR

Total Assets	247.2bn
Total Gross Loans	189.4 bn
NPE stock	93.5 bn
Employees	43,350
Branches	2318

Figures for the four systemic local banks, in euros

PIRAEUS BANK

ALPHA BANK

NATIONAL BANK OF GREECE

Eurobank

Banking sector highlights

•**The banking system has been restructured**, consolidated and recapitalized, following stringent stress tests along with in-depth asset quality reviews. Greek banks are now among the best capitalized in Europe (17.1% CET1, Sep17). The **four domestic systemic banks** represent the majority of the sector.

•**Significant institutional reforms** have been implemented, aiming at providing banks with a variety of means of reducing non-performing loans. These reforms, among other things, include the authorization of credit servicing firms, operation of an electronic platform for out-of-court settlement, and electronic auctions of real estate.

•Banks have set targets to reduce the **Non Performing Exposures by 37% by the end of 2019**.

•**Liquidity has improved** as confidence in banks is being restored and **domestic deposits have increased**; profitability has improved and capital adequacy remains at satisfactory levels for the sector.

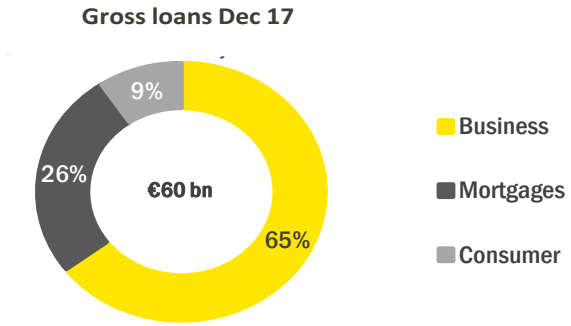
Source: Bank of Greece (BoG), Piraeus Bank

PIRAEUS BANK

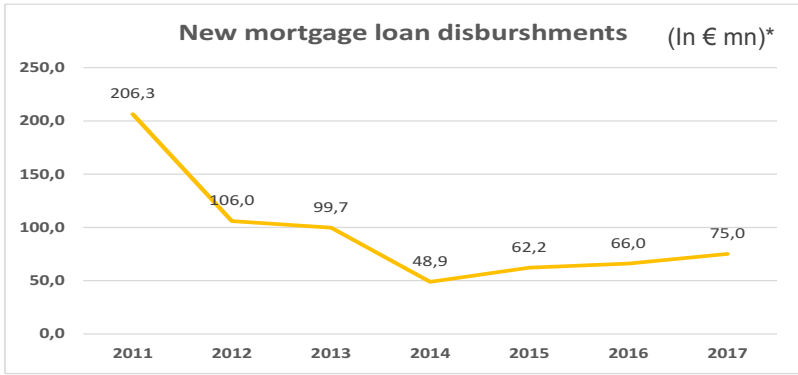
PIRAEUS BANK OVERVIEW

3. PIRAEUS BANK OVERVIEW

- Piraeus Bank was founded in 1916. Since then, it has rapidly grown in size and activities, representing today **the leading Bank in Greece with 30% market share** in terms of loans and deposits.
- Piraeus Bank today leads a group of companies covering all financial activities in the Greek market. Piraeus Bank possesses particular know-how in the areas of **medium-sized and small enterprises, in agricultural banking, in consumer and mortgage credit and green banking, capital markets, leasing and factoring, as well as real estate end to end services.**
- The Bank is headquartered in Athens. It is the first bank in Greece to launch an electronic branch concept, currently **operating 4 e-branches.**
- The Bank recently **concluded successfully the EU Wide Stress test exercise.** Under a baseline scenario the bank exhibited a CET1 of 14.5% and a 5.9% under an adverse scenario.



Source: Piraeus Bank



Employees

13,3k

(12M17)

Branches

620

(12M17)

Customers

€5.2bn

(12M17)

Deposits

€40.9bn

(12M17)

Gross Loans

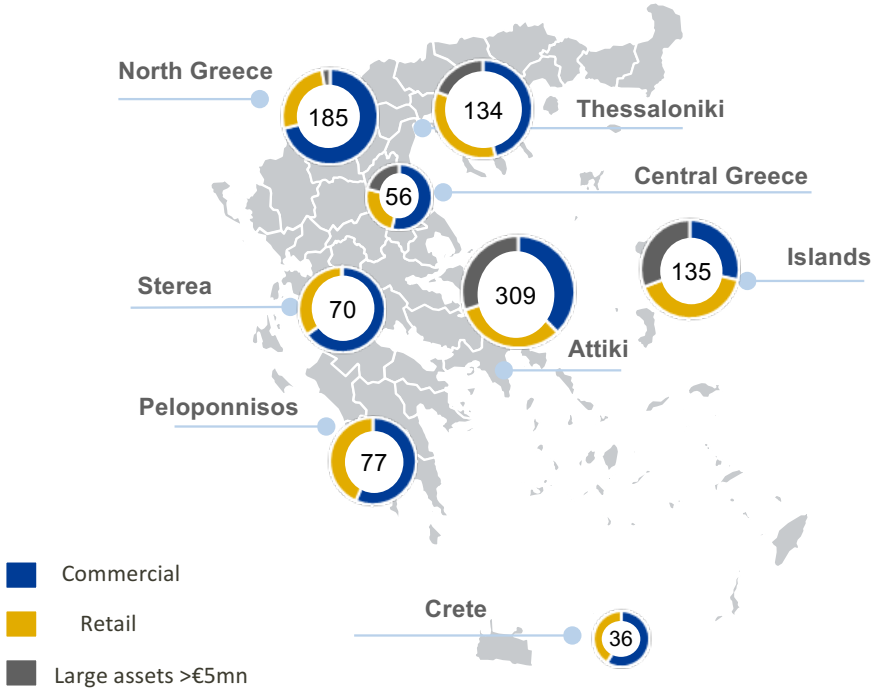
€60.3bn

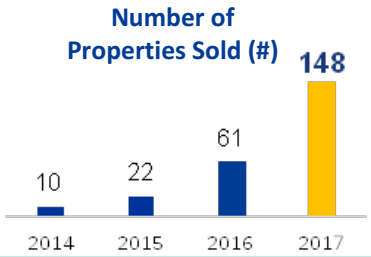
Out of which NPEs

€31.4bn

(12M17)

4. PIRAEUS BANK REAL ESTATE OWNED ASSETS





Source: Piraeus Bank

Piraeus REO holdings is concentrated in Attiki and North Greece regions, jointly making up ~50% of the portfolio

Current Status

- ~5.1k properties accumulated mainly in the last 3 years from acquisitions & repossessions (2.1k residential, 1.3k commercial, 0.4k industrial, 1.3k plots)
- Current market value of those properties €1.0bn
- In 2017 (as of 31/12/17) #148 properties were sold vs. #61 in 2016, #22 in 2015 and just #10 in 2014

Actions

- Run the Real Estate re-organisation project
- Improve on the current strengths of Piraeus Real Estate and transform it in the marketing company for REO, utilising the newly introduced innovative platform for auctions in Greece www.properties4sale.gr
- Enhance the capabilities of the Group with property and facility management contracts
- Create an RBU unit to reverse engineer both the restructuring and foreclosure processes with REO input and strategy

5. PIRAEUS BANK ONLINE E-AUCTION PLATFORM

Piraeus Bank was the 1st Bank to launch the innovative site www.Properties4sale.gr, achieving the sale of REO assets through online & publicly accessible auctions

Online Auctions | Results to Date				
	2017			2018
	1st Auction	2nd Auction	3rd Auction	4th Auction
	27-28 Jun.17	24-25 Oct.17	13-14 Dec.17	20-21 Mar.18
# of properties	58	57	48	49
# of registered users	~2,900	~5,000	>6,000	>8,500
# of properties that received bids	**39** (67%)	**41** (72%)	**35** (73%)	**37** (76%)
# of bids from total bidders	**196** (**80** bidders)	**230** (**86** bidders)	**196** (**74** bidders)	**206** (**73** bidders)
% of the assets with approved bids	**50%** (**29** properties)	**51%** (**29** properties)	**54%** (**26** properties)	**67%** (**33** properties)
# of properties received "Buy Now" offers	**9/39**	**13/41**	**6/35**	**13/37**

Type	Market Price (€mn)	Bid Price (€mn)	Delta
1st Auction	3.6	3.0	-15%
2nd Auction	7.2	6.6	-9%
3rd Auction	4.5	3.8	-15%
4th Auction	4.0	3.8	-4.5%
Total	**19.3**	**17.2**	**-11%**
>> Residential	*13.53*	*12.13*	*-10%*
>> Commercial	*5.19*	*4.50*	*-13%*
>> Land plots	*0.61*	*0.58*	*-5%*

2017

- ☑ **1st Auction | 29** properties sold at **15%** discount to market values
- ☑ **2nd Auction | 29** properties sold at **9%** discount to market values
- ☑ **3rd Auction | 26** properties sold at **15%** discount to market values

2018

- ☑ **4th Auction | 33** properties sold at **4.5%** discount to market values
- ☑ **Planned Auctions** | # 6-8

Source: Piraeus Bank

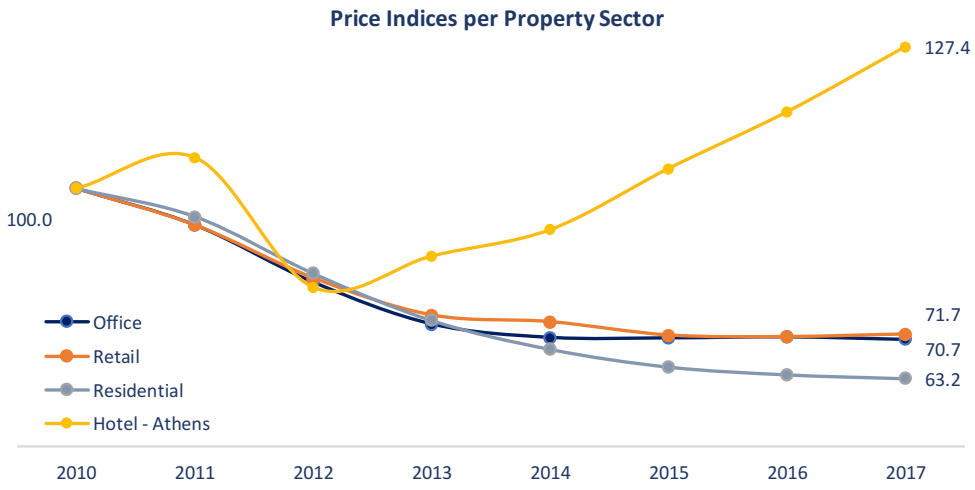
AVOCATS
BARREAU
• PARIS

PIRAEUS BANK

REAL ESTATE MARKET IN GREECE

6. REAL ESTATE MARKET IN GREECE - OVERVIEW

First signs of stabilization in all sectors since the sharp decline of 2008 – 2012 and moderate annual decline since 2013.



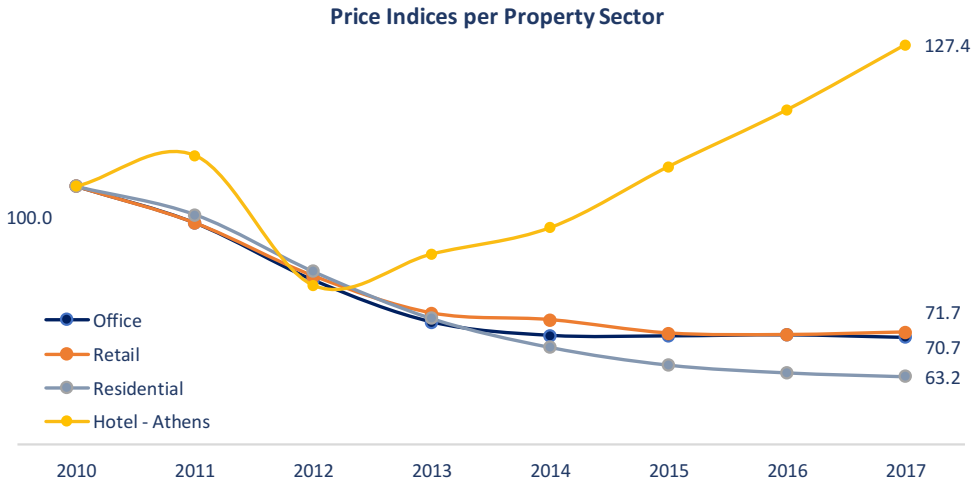
Property Sector	2010 - 2016 CAGR	2017 y-o-y Price Changes	Forecasts	Source
Residential	-6.0%	-1.2%	⇧	Bank of Greece
Office	-4.8%	-0.7%	⇨	Bank of Greece
Retail	-4.8%	0.7%	⇨	Bank of Greece
Hotels*	-5.0%	11.0%	⇧	HVS

**CAGR for Hotels is for the period of 2008 - 2016 and refers only to Athens*

- During the previous year the property prices changed at just ±1%, while the average annual change for the period of 2010 – 2016 was at the range of -5% to -6%
- The highest expectations for recovery focus on the residential sector, as it is the one that has experienced the most significant contraction
- The hotel market has outperformed during the last 3 years, while forecasts still remain positive.
- The rental market is also recovering but with relatively slower pace compared to market values

6. MARCHÉ IMMOBILIER EN GRÈCE - APERÇU

Premiers signes de stabilisation dans tous les secteurs depuis la forte baisse de 2008 - 2012 et une baisse annuelle modérée depuis 2013.



Property Sector	2010 - 2016 CAGR	2017 y-o-y Price Changes	Forecasts	Source
Residential	-6.0%	-1.2%	⇧	Bank of Greece
Office	-4.8%	-0.7%	⇨	Bank of Greece
Retail	-4.8%	0.7%	⇨	Bank of Greece
Hotels*	-5.0%	11.0%	⇧	HVS

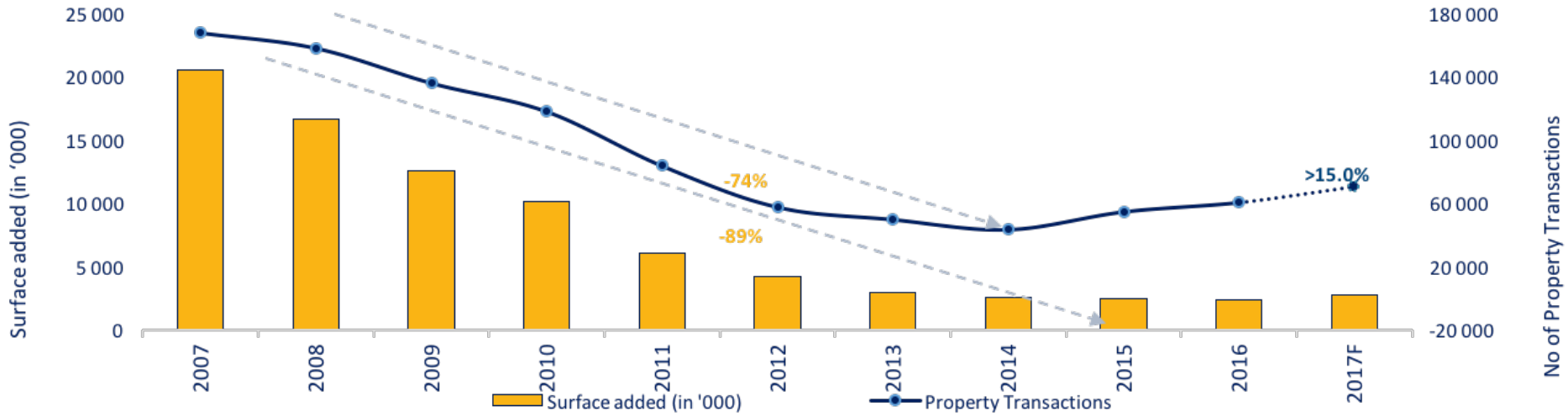
**CAGR for Hotels is for the period of 2008 - 2016 and refers only to Athens*

- Au cours de l'année précédente, les prix de l'immobilier ont changé de seulement ± 1%, tandis que la variation annuelle moyenne pour la période de 2010 à 2016 était de l'ordre de -5% à -6%
- Les attentes les plus élevées en matière de rétablissement se concentrent sur le secteur résidentiel, car c'est celui qui a connu la contraction la plus importante
- Le marché de l'hôtellerie a surperformé ces trois dernières années, tandis que les forectasts (prognostics) restent positifs.
- Le marché locatif se rétablit également, mais avec un rythme relativement plus lent que les valeurs du marché

7. REAL ESTATE MARKET EVOLUTION

- 2017 was the first year that **the construction sector showed a positive trend**, with a significant increase in the building permits issued and the corresponding surface at the level of 18.2%.
- The real estate **transactions volume has been increasing** since 2015, with a total increase of 39.4%.
- Airbnb and Greek Golden Visa, have begun to move the Greek real estate market and as of September 2017, 2014 primary applicants have received a Greek residency permit.

Property Surface (new building permits) & Transactions Volume per Year



Source: Hellenic Statistical Authority, forecast estimate Resolute Asset Management

7. EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN GRÈCE

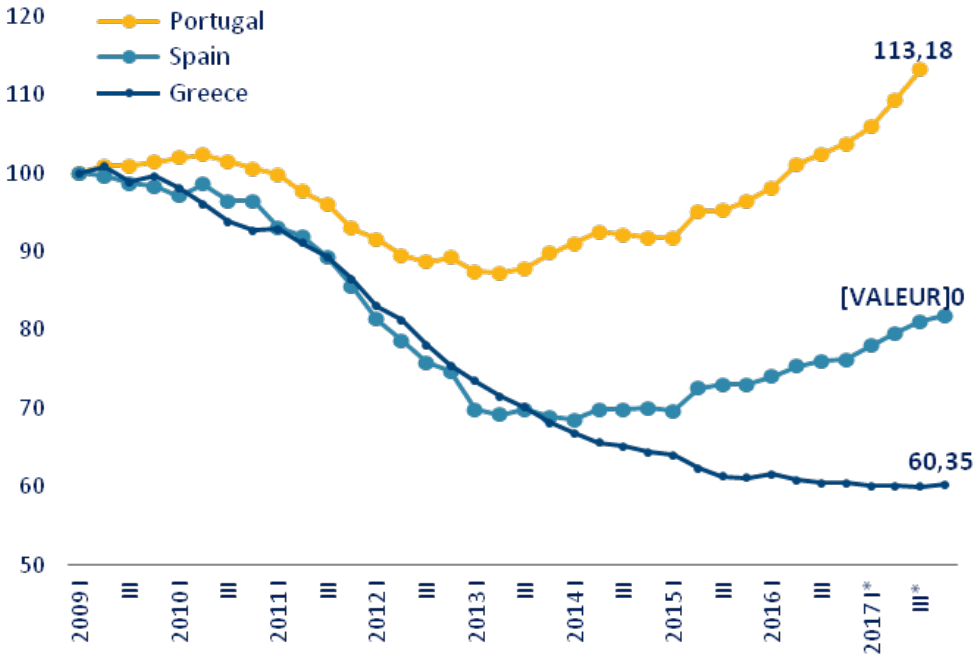
- 2017 a été la première année de tendance positive du secteur de la construction, avec une augmentation significative des permis de construire délivrés et de la surface correspondante à hauteur de 18,2%.
- Le volume des transactions immobilières a augmenté depuis 2015, avec une augmentation totale de 39,4%.
- Airbnb et Greek Golden Visa, ont commencé à stmuler le marché immobilier grec et à partir de septembre 2017, 2014 demandeurs ont reçu un permis de résidence grec.

Property Surface (new building permits) & Transactions Volume per Year

Source: Hellenic Statistical Authority, forecast estimate Resolute Asset Management

8. RESIDENTIAL PROPERTY MARKET – EU COMPARISON

Residential Price Indices (2009=100)



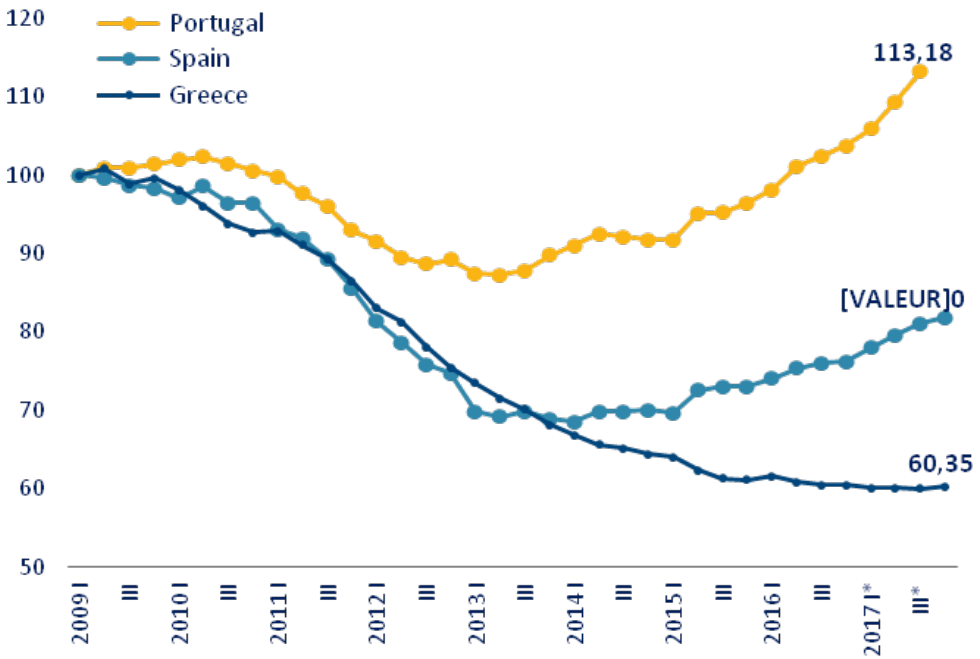
Source: BoG, Eurostat,Statistics Portugal, Statistical Authority of Spain

- Greece has experienced the higher percentage of value discount compared to other markets in the Mediterranean part of Europe, such as Spain and Portugal.
- Portugal has outperformed with values' increase of 29.7% since the lowest levels in 2013 and Spain is continually improving with a total increase of 19.2% since early 2014.
- The residential market in Greece is expected to follow both in terms of property values and transactions volume

- Both foreign and local interest support the market wth Airbnb and Greek Golden Visa to have started moving the Greek real estate market and as of September 2017, 2014 primary applicants have received a Greek residency permit.

8. MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL - COMPARAISON UE

Indices de prix résidentiels (2009=100)



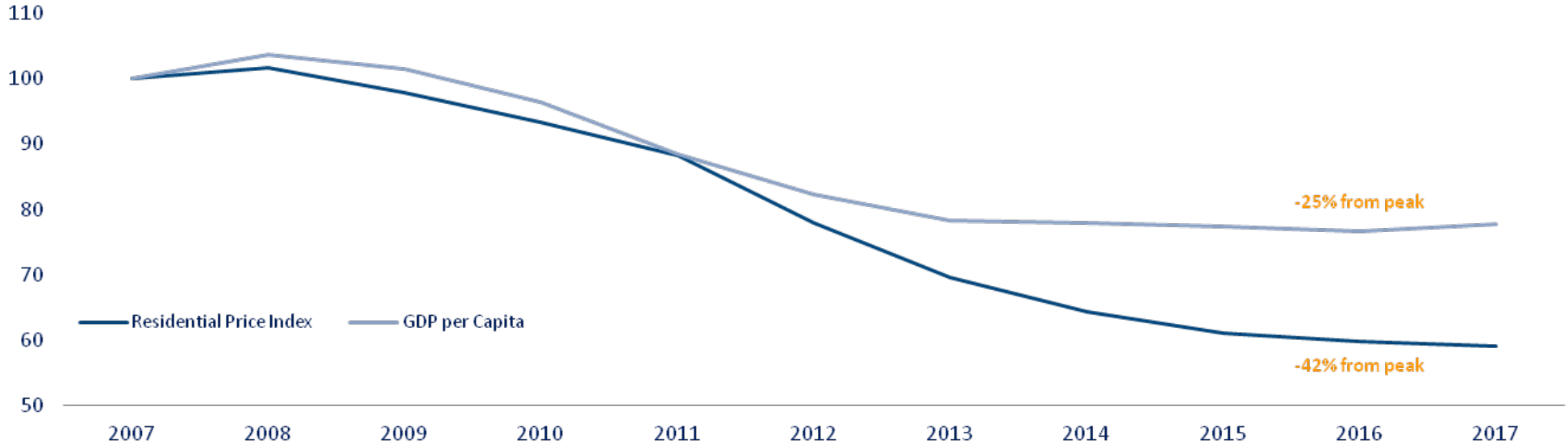
- La Grèce a connu le pourcentage le plus élevé de réduction de la valeur par rapport aux autres marchés méditerranéens de l'Euurope , tels que celui de l'Espagne et ldu Portugal.
- Le Portugal a surperformé avec l'augmentation des valeurs de 29,7% depuis les niveaux les plus bas en 2013 et l'Espagne continue de s'améliorer avec une augmentation totale de 19,2% depuis début 2014.
- Le marché résidentiel en Grèce devrait suivre à la fois en termes de valeur de la propriété et de volume des transactions

- Les intérêts étrangers et locaux soutiennent le marché avec Airbnb et Greek Golden Visa pour avoir commencé à bouger le marché immobilier grec et à partir de septembre 2017, 2014 les demandeurs primaires ont reçu un permis de résidence grec.

9. RESIDENTIAL PROPERTY MARKET EVOLUTION

- The cumulative decrease in the values of residential properties in the last 10 years is not entirely aligned with the respective decrease in GDP per capita and the households' disposable income (see chart below). Hence, **residential properties are deemed relatively affordable in Greece at the moment.**

GDP per Capita / Residential Price Index (2007=100)

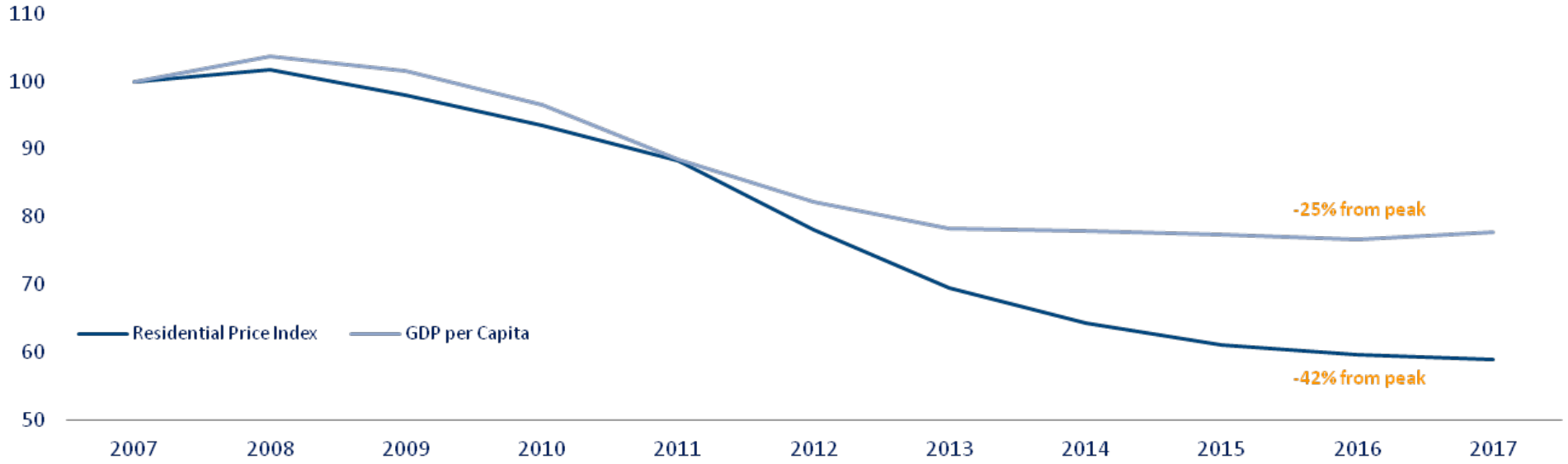


Source: HYPOSTAT 2017 | A REVIEW OF EUROPE'S MORTGAGE AND HOUSING MARKETS, 2016 Data

9. ÉVOLUTION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

- La baisse cumulative de la valeur des propriétés résidentielles au cours des 10 dernières années n'est pas entièrement alignée sur la diminution respective du PIB par habitant et du revenu disponible des ménages (voir le graphique ci-dessous). **Par conséquent, les propriétés résidentielles sont jugées relativement abordables en Grèce pour le moment.**

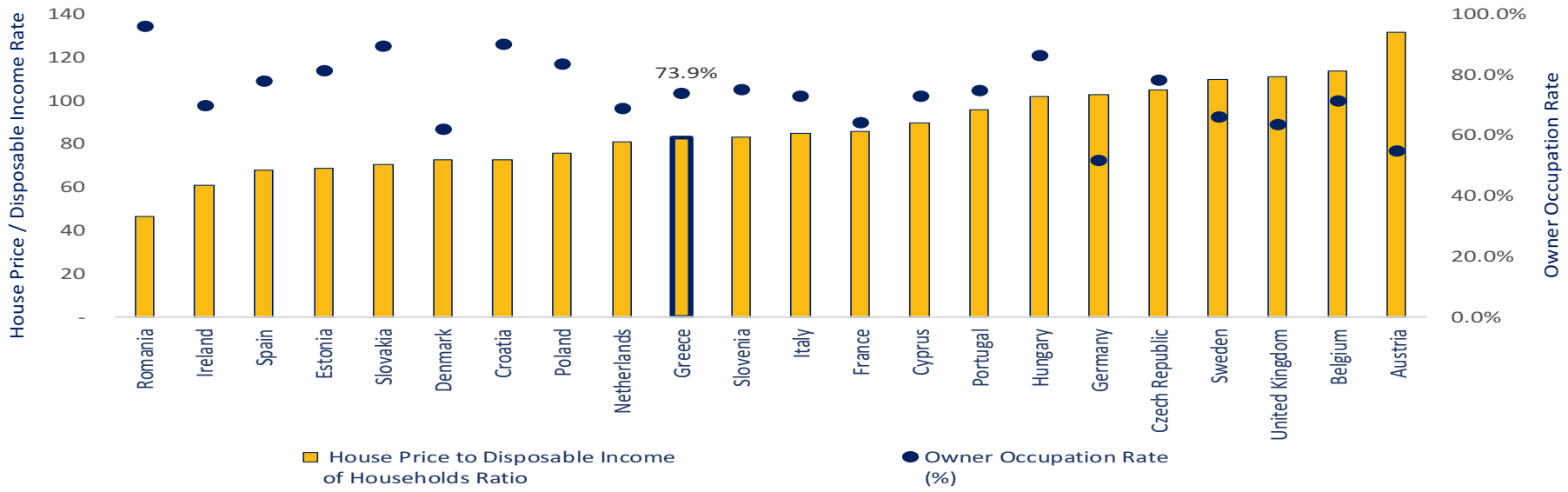
PIB par habitant / Indice des prix des logements (2007=100)



10. RESIDENTIAL PROPERTY MARKET AFFORDABILITY COMPARISON

- Greece remains among the countries with the higher owner occupation rate, while house prices are considered affordable related to the households disposable income of other European countries

House Prices to Disposable Income & Owner Occupation Rate in EU

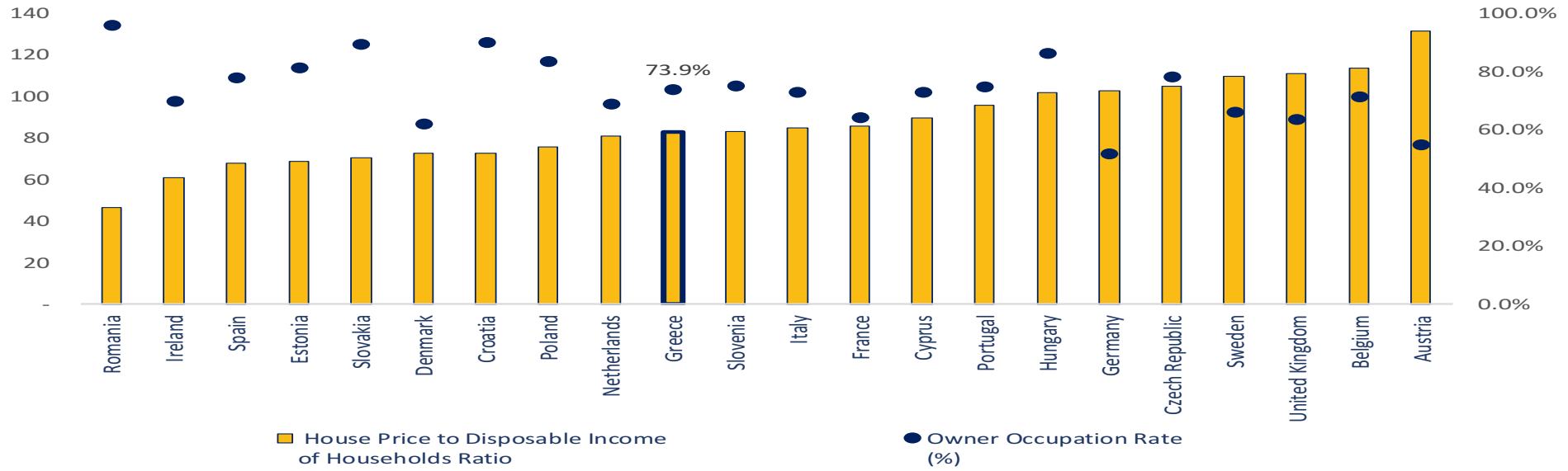


Source: HYPOSTAT 2017 | A REVIEW OF EUROPE'S MORTGAGE AND HOUSING MARKETS, 2016 Data

10. COMPARAISON DE L'ABORDABILITÉ DU MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

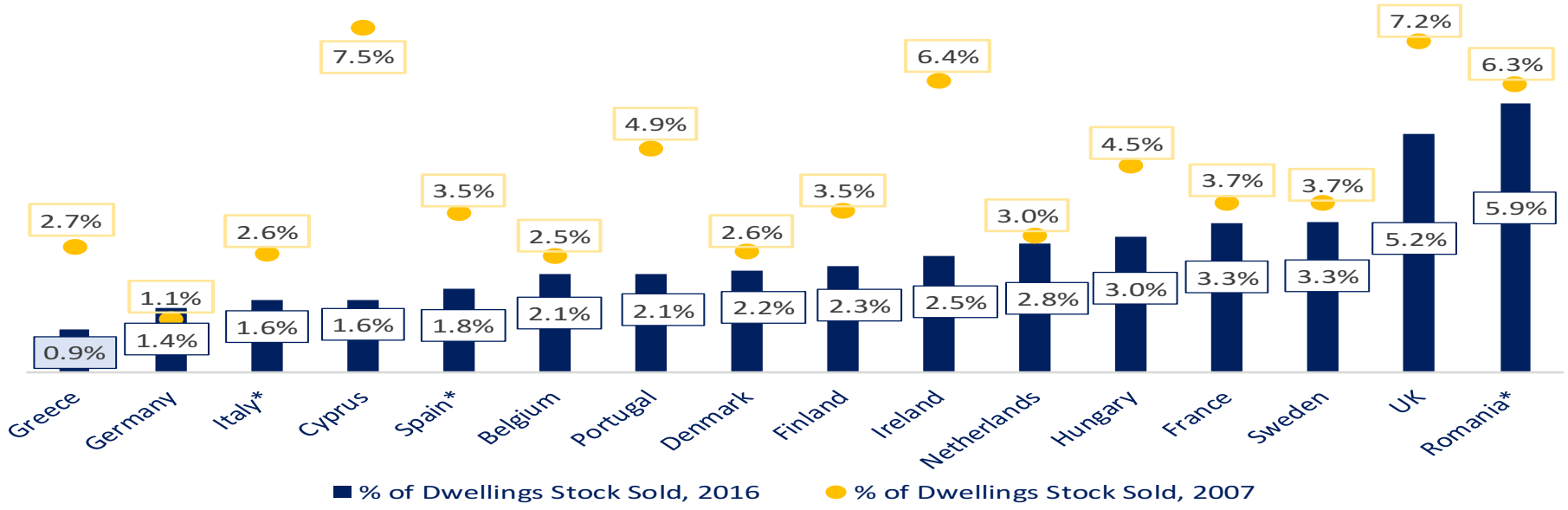
- La Grèce reste parmi les pays où le taux d'occupation des propriétaires est le plus élevé, tandis que les prix des logements sont considérés comme abordables par rapport au revenu disponible des ménages des autres pays européens

Prix de l'immobilier par rapport au revenu disponible et taux d'occupation du propriétaire dans l'UE



11. RESIDENTIAL PROPERTY MARKET TRANSACTIONS

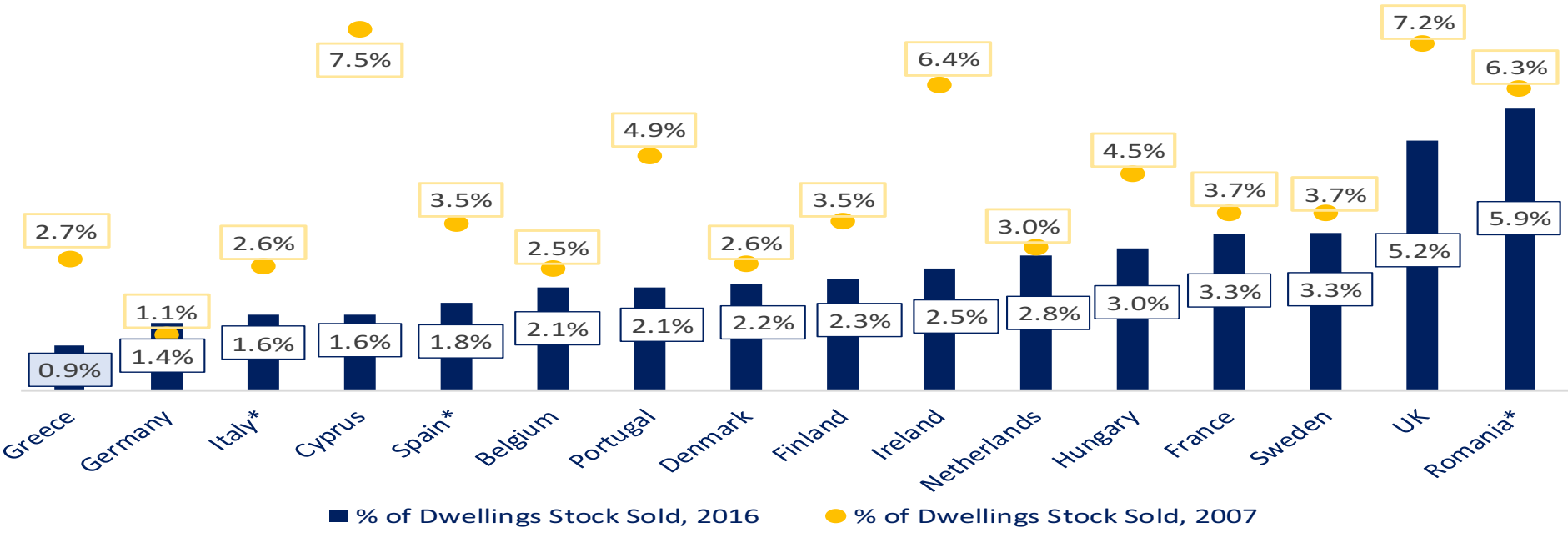
- All countries, except Germany, have experienced during the last decade reduction in the number of property transactions relatively to their dwelling stock. Most countries have returned relatively close to their peak levels.
- The percentage of transactions volume compared to the dwelling stock in EU countries ranged in 2016 between 1.4% and 5.9%, while in Greece was at 0.9% from 2.7% at peak (2017).



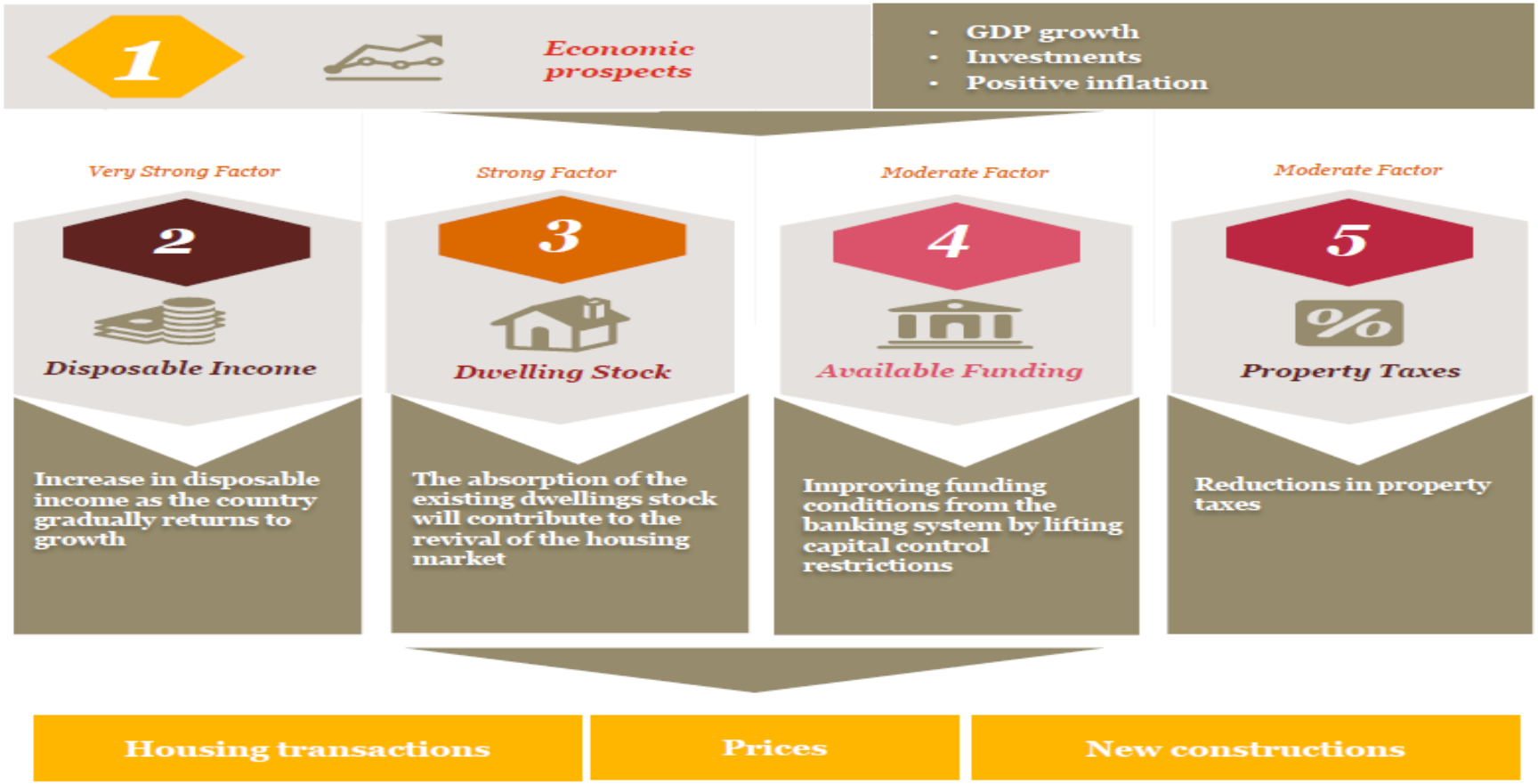
Source: HYPOSTAT 2017 | A REVIEW OF EUROPE'S MORTGAGE AND HOUSING MARKETS,
**Data for 2015 only, Source for UK: Department for Communities and Local Government, Source for Italy: PWC, Real Estate Market Overview Italy*

11. TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

- Tous les pays, à l'exception de l'Allemagne, ont connu au cours de la dernière décennie une réduction du nombre de transactions immobilières par rapport à leur stock de logements. La plupart des pays sont revenus à leurs niveaux de pointe.
- Le pourcentage du volume des transactions par rapport au parc de logements dans les pays de l'UE se situait en 2016 entre 1,4% et 5,9%, tandis qu'en Grèce, il était de 0,9% contre 2,7% au pic (2017).



12. KEY FACTORS OF THE HOUSING MARKET IN GREECE



Source: PwC

AVOCATS
BARREAU
• PARIS

PIRAEUS BANK

APPENDIX

APPENDIX 1 - EXAMPLE OF PROPERTIES SOLD

- **Split-level apartment with a surface area of 134 sq. m**. which has resulted from joining two horizontal properties on the fifth and sixth floors of the building. The fifth floor has a living and dining room, kitchen, storage room, balcony and inner staircase leading to the sixth floor. The sixth floor has a bathroom, a corridor, two bedrooms and a balcony. **The building is located within a residential area, with the main attraction being its proximity (100 m.) to the beach and its sea view**.

- **Expatriates who live and work in Sweden,** interested in owning an asset in a summer-house district, when travelling to Greece.

APPENDIX 1 - EXAMPLE OF PROPERTIES SOLD

- **Fifth floor apartment of 60 sq.m**. in a six-storey building in the area of Sepolia. It consists of one bedroom and living room with open-plan kitchen and full bathroom. The apartment is bright and well organized and has a large terrace with view. It also has central gas heating and sliding aluminum frame windows that need refurbishment and a security door. Very close to the highway. There is a children's playground and primary school at close proximity.

- **A customer from China,** interested in acquiring the Golden Greek visa via purchasing assets in Greece. He has also submitted offers for buying three apartments in Attica, in order to reach the total value of 250k and more needed as a prerequisite.

APPENDIX 1 - EXAMPLE OF PROPERTIES SOLD

- Stone-built house on ground floor and basement (**total surface of main and auxiliary areas 280 sq.m**.) in the Agia Paraskevi area, **in Kassandra, Chalkidiki**. The house (198 sq.m.) is built on a 8.437 sq.m. plot, has magnificent view towards the sea and has a pool of 107 sq.m. together with the necessary auxiliary areas (92 sq.m.).
  Inside the property there is also a storage building of 15 sq.m., a small church, a basketball court and a garden with various plants and trees. It is located in an area which shows high touristic interest.

- **Expatriates living in Bulgaria**, working in the banking industry, interested in acquiring a property in the area of Chalkidiki, as a summer-house.

APPENDIX 2 - AMENDMENTS IN LEGAL FRAMEWORK WILL DRIVE FURTHER ACCELERATION OF NPE/NPL DELEVERAGE

Changes Introduced in 2014 - 2016

- Seizures and auctions expedited (from 18-38 months to <12 months) and ranking and recovery of creditors with liens or encumbrances substantially improved (banks receive 65%-100% of the commercial value). Significant reduction of relevant cost for the banks (c.20%)

- Expedition of insolvency process
- Efficiency of consolidation process (art. 99) - enforcement proceedings can be stayed, when 30% of the creditors (20% of which hold debt secured with liens/encumbrances) agree to participate in the consolidation process which has a maximum duration of 12 months
- Simplification and expedition of the winding-up process

- A process of bankruptcy for natural persons, similar to Chapter 13 or Chapter 7 of the US Bankruptcy Code (first time with L.3869/2010, lastly modified with L.4346/2015)
- Provides individuals (not merchants or business customers) the opportunity to propose a payment plan of financial reorganization under the protection of the court. The payment plan should comply with the "no creditor worse off" principle
- The only protected asset under the law is the debtor's primary residence. Certain criteria apply for eligibility. Pool A (family with 2 kids): property taxable value <€200k and income <€21k. Pool B (family with 2 kids): property taxable value <€260k and income <€35k. In order to ensure a residence protection, the debtor must submit a payment plan for all his/her creditors

- Amendments for immediate liberalization of management and sale of all performing and non-performing loans, with temporary exception for the sale of NPLs secured by primary residence with an objective value of the property up to €140k, for which the liberalization will enter in force on 01.01.18

Changes Introduced in 2017

- Law 4469/2017 on Out of Court Workouts ("OCW") introduces a new process of extrajudicial settlement of debts >€20,000 to the extent that the restructuring of such debts is considered by all participants as necessary for the sustainability of the debtor's business. The OCW aims to accelerate the NPL deleverage effort and tackle the category of strategic defaulters

- Law 4472/2017 introduced, among others:

(a) provisions to ensure that there is no civil or criminal liability of credit or financial institutions and public sector officials, when involved in debt restructuring, provided that such restructuring is in compliance with a set of objective criteria (indemnity)

(b) amendments to the legal framework for the licensing and operating of banking receivables' servicing platforms with the purpose to simplify the process and documentation required and

(c) an amendment to the Greek Code of Civil Procedure will enable the electronic auctions for foreclosed properties so as to avoid disruptions in the auction procedures by activists

Changes Introduced in 2018

- Measure for carrying out solely e-auctions of foreclosed property will commence in 21 Feb. 2018. The measure affects all auctions, regardless of when a foreclosure notice was imposed
- The Code of Civil Procedures introduces the preferential coverage of the banks' claims from auctions' proceeds, provided that the following cumulative conditions are satisfied: i) new financing post 17.01.2018, ii) with new underwriting/mortgage/or pledged collateral of 1st class and iii) this collateral is auctioned