



KPMG Ελεγκτική Α.Ε.
Λεωφόρος Συγγρού 44
117 42 Αθήνα Ελλάδα
Τηλέφωνο +30 210 6062100
Φαξ: +30 210 6062111
Email: info@kpmg.gr

Προς τη
Γενική Συνέλευση των Μετόχων των Εταιρειών:
LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη
Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης
Ακινήτων
LAMDA Development - Ανώνυμη Εταιρεία
Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων
LAMDA MALLS Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και
Αξιοποίησης Ακινήτων

Our ref epl/atd/MK (1117750)

19 Ιουλίου 2023

Αξιότιμα Μέλη,

Έκθεση Γνωμοδότησης επί του Σχεδίου Διάσπασης της Διασπώμενης εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 10 και 62 του Ν.4601/2019

Εντολή

Κατά τις από 31.05.2023 συνεδριάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων των τριών πρώτων κατωτέρω υφιστάμενων ανωνύμων εταιρειών, αποφασίστηκε η έναρξη της διαδικασίας κοινής διάσπασης (εφεξής η «Διάσπαση») της εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» της (εφεξής η «Διασπώμενη») με απορρόφηση από τις εταιρείες «LAMDA Development - Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (εφεξής η «Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση») και «LAMDA MALLS Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (εφεξής η «Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση») και με σύσταση νέας ελληνικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «THE MALL ATHENS ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Επωφελούμενη με Σύσταση»), (από κοινού «Επωφελούμενες»), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 55 παρ. 4, 75, 59-74 και 83-87 του Ν. 4601/2019 περί εταιρικών μετασχηματισμών, τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 καθώς και τις διατάξεις του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν.

Η Διάσπαση θα συντελεστεί με μεταβίβαση από τη Διασπώμενη Εταιρεία του συνόλου των περιουσιακών της στοιχείων (στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού) στις ως άνω τρεις Επωφελούμενες (με απορρόφηση και με σύσταση), όπως αυτά προκύπτουν από την έκθεση αποτίμησης που διενεργήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 (εφεξής η «Αποτίμηση»). Η δε Διασπώμενη θα λυθεί, χωρίς να τεθεί σε εκκαθάριση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 55 και των άρθρων 75, 59-74 και 83-87 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν.

Για την επίτευξη του σκοπού της μεταβίβασης στις Επωφελούμενες του συνόλου της περιουσίας

της Διασπώμενης, τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της τελευταίας διασπώνται σε τρία μέρη, σύμφωνα με την κατανομή που παρατίθεται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της Διασπώμενης που συντάχθηκε από την τελευταία για τον σκοπό της Διάσπασης, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2022.

Η Διοίκηση της Διασπώμενης ανέθεσε στην KPMG Ελεγκτική Α.Ε. (εφεξής «KPMG») να ενεργήσει ως εμπειρογνώμονας με σκοπό τη σύνταξη γνωμοδότησης (εφεξής «Γνωμοδότηση») αναφορικά με την εξέταση του Σχεδίου Σύμβασης Διάσπασης (εφεξής «ΣΔ»), βάσει της παραγράφου 5 του άρθρου 10 του Ν.4601/2019, σε συνδυασμό με το άρθρο 62 του Ν.4601/2019.

Επισημαίνεται πως η KPMG είναι ανεξάρτητη σε σχέση με την Διασπώμενη και τις Επωφελούμενες, την τελευταία τριετία πριν από τη διάσπαση και πληρούνται τα κριτήρια ανεξαρτησίας που προβλέπονται στο άρθρο 10 του Ν.4601/2019, σε συνδυασμό με τα κριτήρια του άρθρου 21 του Ν.4449/2017 και της παραγράφου 4 του άρθρου 17 Ν.4548/2018.

Συνοπτική Περιγραφή Βασικών Όρων Σχεδίου Σύμβασης Διάσπασης

Το ΣΔ συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Διασπώμενης και των Επωφελούμενων και θα υποβληθεί προς τελική έγκριση στη συνέλευση των μετόχων τους, σύμφωνα με τα άρθρα 60 και 66 του ν. 4601/2019, αντίστοιχα.

Σύμφωνα με το ΣΔ, η Διάσπαση θα συντελεστεί με μεταβίβαση μέρους των περιουσιακών στοιχείων της Διασπώμενης προς την Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση, με μεταβίβαση μέρους των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Διασπώμενης προς την Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση και με μεταβίβαση μέρους των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Διασπώμενης προς την Επωφελούμενη με Σύσταση, μία νέα, συσταθσόμενη για τον σκοπό αυτό, εταιρεία, όπως αυτά προκύπτουν από την Αποτίμηση που διενεργήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/201.

Για την επίτευξη του σκοπού της μεταβίβασης στις Επωφελούμενες του συνόλου της περιουσίας της Διασπώμενης, τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της τελευταίας διασπώνται σε τρία μέρη, ήτοι την Εταιρική Εισφορά Α, την Εταιρική Εισφορά Β και την Εταιρική Εισφορά Γ (όπως ορίζονται κατωτέρω), σύμφωνα με την κατανομή που προβλέπεται στο ΣΔ, στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της Διασπώμενης της με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2022 και την Έκθεση Αποτίμησης.

Πιο συγκεκριμένα, η Διάσπαση θα υλοποιηθεί:

- με μεταβίβαση μέρους των περιουσιακών στοιχείων της Διασπώμενης που σχετίζονται με την επένδυσή της, ήτοι την κατά ποσοστό 31,7% συμμετοχή της, στην εταιρεία με την επωνυμία «LAMDA MALLS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «LAMDA MALLS Α.Ε.» προς την Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση, με απορρόφηση από την τελευταία (η «Εταιρική Εισφορά Α»),
- με μεταβίβαση μέρους των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Διασπώμενης που σχετίζονται με τις επενδύσεις της αφενός στην εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «Εκπαινωτικό Χωριό Αθήνας Μονοπρόσωπη Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης» και με διακριτικό τίτλο «Designer Outlet Athens ΜΕΠΕ», και αφετέρου στην αλλοδαπή εταιρεία «LOV LUXEMBOURG S.à R.L.», η οποία έχει συσταθεί και λειτουργεί σύμφωνα με τους νόμους του Λουξεμβούργου, και ειδικότερα (αα) των κατά ποσοστό 100% και 50% συμμετοχών που η Διασπώμενη κατέχει στις εταιρείες «Designer Outlet Athens ΜΕΠΕ» και «LOV LUXEMBOURG S.à R.L.» αντίστοιχα, (ββ) των δανείων που έχει χορηγήσει προς τις προαναφερόμενες εταιρείες, (γγ) χρηματικών διαθέσιμων ύψους ίσου προς τις υπό (δδ)

κατωτέρω υποχρεώσεις, και (δδ) υποχρεώσεων προς την εταιρεία «MGE Hellenic Investment SaRL», που είναι ο προηγούμενος εταίρος της εταιρείας «Designer Outlet Athens ΜΕΠΕ», προς την Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση, με απορρόφηση από την τελευταία (η «Εταιρική Εισφορά Β»), και

- με μεταβίβαση μέρους των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Διασπώμενης που σχετίζονται με τη δραστηριότητα του κλάδου εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου με την ονομασία “The Mall Athens” (Ανδρέα Παπανδρέου, αρ. 35, Μαρούσι 15122) προς την Επωφελούμενη με Σύσταση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 (η «Εταιρική Εισφορά Γ»).

Αναφορικά με την εισφορά στην Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση, σύμφωνα με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της Διασπώμενης και την Έκθεση Αποτίμησης, η καθαρή αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται στην Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση (Εταιρική Εισφορά Α) ανέρχεται σε Ευρώ εκατόν εννέα εκατομμύρια (€109.000.000). Με την ολοκλήρωση της Διάσπασης, και λόγω του γεγονότος ότι το σύνολο (100%) του μετοχικού κεφαλαίου της Διασπώμενης κατέχεται από την Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση, η μεταβίβαση του εν λόγω μέρους των περιουσιακών στοιχείων της Διασπώμενης με απορρόφηση από την Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση, δεν θα επιφέρει οποιαδήποτε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της τελευταίας, λόγω σύγχυσης.

Αναφορικά με την εισφορά στην Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση, σύμφωνα με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της Διασπώμενης και την Έκθεση Αποτίμησης, η καθαρή αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται στην Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση (Εταιρική Εισφορά Β) ανέρχεται σε Ευρώ ογδόντα ένα εκατομμύρια επτακόσιες τριάντα επτά χιλιάδες οκτακόσια είκοσι οκτώ (€81.737.828). Συγκεκριμένα η αξία των εισφερθέντων κεφαλαίων αναλύεται ως εξής: ποσό Ευρώ τετρακόσιες είκοσι εννιά χιλιάδες τετρακόσια εξήντα (€429.460) θα εισφερθεί στο μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης Β και ποσό Ευρώ ογδόντα ένα εκατομμύρια τριακόσιες οχτώ χιλιάδες τριακόσια εξήντα οχτώ (€81.308.368) σε λογαριασμό καθαρής θέσης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΧΠΑ), σχετιζόμενο με αποθεματικό ή σε λογαριασμό παρακρατηθέντων κερδών και ανάλογα με τον εφαρμοζόμενο ΔΠΧΑ χειρισμό για σκοπούς οικονομικών καταστάσεων.

Συνεπώς, κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Διάσπασης, το μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης Β με Απορρόφηση πρόκειται να διαμορφωθεί ως εξής:

Ευρώ εκατόν εξήντα πέντε εκατομμύρια είκοσι εννιά χιλιάδες τετρακόσια εξήντα (€165.029.460), διαιρούμενο σε εκατόν εξήντα πέντε εκατομμύρια είκοσι εννιά χιλιάδες τετρακόσιες εξήντα (165.029.460) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ ενός (€1) έκαστη.

Η Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση (και μοναδική μέτοχος της Διασπώμενης) πρόκειται να λάβει το σύνολο (100%) των μετοχών που θα προκύψουν λόγω της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου της Επωφελούμενης Β με Απορρόφηση συνεπεία της Διάσπασης, κατά την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης ενώ αυτό δεν θα επιφέρει οποιαδήποτε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Επωφελούμενης Α, λόγω σύγχυσης.

Αναφορικά με την εισφορά στην Επωφελούμενη με Σύσταση, σύμφωνα με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της Διασπώμενης και την Έκθεση Αποτίμησης, η καθαρή αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται στην Επωφελούμενη με Σύσταση (η Εταιρική Εισφορά Γ) ανέρχεται σε Ευρώ σαράντα πέντε εκατομμύρια εκατόν ενενήντα έξι χιλιάδες διακόσια ενενήντα οκτώ (€45.196.298). Συγκεκριμένα η αξία των εισφερθέντων κεφαλαίων αναλύεται ως εξής: ποσό Ευρώ τρία εκατομμύρια εξακόσιες είκοσι χιλιάδες επτακόσια εβδομήντα ένα (€3.620.771) θα εισφερθεί στο μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης με Σύσταση και



Έκθεση Γνωμοδότησης επί του Σχεδίου Διάσπασης της Διασπώμενης εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 10 και 62 του Ν.4601/2019
19 Ιουλίου 2023

υπόλοιπο ποσό ύψους Ευρώ σαράντα ενός εκατομμυρίων πεντακοσίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων πεντακοσίων είκοσι επτά (€41.575.527) θα αναλυθεί σε λογαριασμούς τακτικών αποθεματικών, λοιπούς λογαριασμούς καθαρής θέσης, ή/και παρακρατηθέντων κερδών σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία και ανάλογα με τον εφαρμοζόμενο ΔΠΧΑ χειρισμό για σκοπούς οικονομικών καταστάσεων.

Συνεπώς, κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Διάσπασης, το μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης με Σύσταση πρόκειται να διαμορφωθεί ως εξής: Ευρώ τρία εκατομμύρια εξακόσιες είκοσι χιλιάδες επτακόσια εβδομήντα ένα (€3.620.771), διαιρούμενο σε τρία εκατομμύρια εξακόσιες είκοσι χιλιάδες επτακόσιες εβδομήντα μία (3.620.771) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ ενός (€1) έκαστη.

Η Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση (και μοναδική μέτοχος της Διασπώμενης) πρόκειται να λάβει το σύνολο (100%) των μετοχών της Επωφελούμενης με Σύσταση κατά την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης ενώ αυτό δεν θα επιφέρει οποιαδήποτε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Επωφελούμενης Α, λόγω σύγχυσης.

Δήλωση για την Κατανομή των Εταιρικών Συμμετοχών

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 55 του Ν.4601/2019 προκύπτει ότι δεν υφίσταται κατανομή εταιρικών συμμετοχών, καθότι οι Εισφορές Α, Β και Γ πραγματοποιούνται συνολικά από μία διασπώμενη εταιρεία και εισφέρονται σε δυο υφιστάμενες επωφελούμενες εταιρείες (την Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση και την Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση) και μία υπό σύσταση επωφελούμενη εταιρεία (την Επωφελούμενη με Σύσταση), εκ των οποίων η Επωφελούμενη Β με Απορρόφηση και η Επωφελούμενη με Σύσταση είναι, άμεσα ή έμμεσα, 100% θυγατρικές της Επωφελούμενης Α με Απορρόφηση, η οποία αποτελεί μοναδική μέτοχο της Διασπώμενης, και συνεπώς, η διάθεση του συνόλου των νέων μετοχών που θα εκδοθούν στις Επωφελούμενες, ως αποτέλεσμα της Διάσπασης, καταλήγουν άμεσα ή έμμεσα στο ίδιο μέτοχο, δηλαδή στην Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση.

Επομένως, παρέλκει η παράθεση πληροφοριών σχετικά με τις μεθόδους αποτίμησης για τον καθορισμό της προτεινόμενης κατανομής των εταιρικών συμμετοχών. Η συγκεκριμένη πράξη της Διάσπασης είναι δίκαιη και λογική καθώς η Επωφελούμενη Α με Απορρόφηση (και μοναδική μέτοχος της Διασπώμενης) θα λάβει το σύνολο των νέων μετοχών που θα εκδοθούν στις Επωφελούμενες Εταιρείες ως αντάλλαγμα των περιουσιακών στοιχείων που θα εισφερθούν.

Αθήνα, 19 Ιουλίου 2023

KPMG Ελεγκτική Α.Ε.
Λεωφόρος Συγγρού 44
117 42 Αθήνα Ελλάδα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 186

© 2023 KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Ελληνική Ανώνυμη Εταιρεία και μέλος του διεθνούς οργανισμού ανεξάρτητων εταιρειών-μελών της KPMG συνδεδεμένων με την KPMG International Limited, ιδιωτική Αγγλική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με εγγυητικές εισφορές. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.

Οι πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν είναι γενικής φύσεως και δεν έχουν σκοπό την επίλυση θεμάτων κάποιου συγκεκριμένου φυσικού προσώπου ή νομικής οντότητας. Αν και στόχος μας είναι να παρέχουμε ακριβείς και έγκαιρες πληροφορίες, δεν μπορεί να υπάρχει εγγύηση ότι πληροφορίες αυτές θα είναι ακριβείς κατά την ημερομηνία λήψης τους ή ότι θα συνεχίσουν να είναι ακριβείς στο μέλλον. Κανείς δεν πρέπει να ενεργεί βάσει αυτών των πληροφοριών χωρίς την κατάλληλη επαγγελματική συμβουλή η οποία θα παρέχεται μετά από ενδελεχή εξέταση της συγκεκριμένης περίπτωσης. Το όνομα και το λογότυπο της KPMG είναι εμπορικά σήματα που χρησιμοποιούνται με άδεια του διεθνούς οργανισμού της KPMG από τις ανεξάρτητες εταιρείες-μέλη