

# LAMDA DEVELOPMENT A.E.

Έκθεση σύμφωνα με τα άρθρα 99-101 του Ν.4548/2018 επί του εύλογου και δίκαιου συναλλαγής

**Μάρτιος 2024**



# Περιεχόμενα

Περιεχόμενα	2
Εισαγωγή	4
Παρουσίαση Συναλλαγής	4
Πηγές πληροφόρησης	5
Μεθοδολογία	5
Συμπεράσματα	9
Σημαντικές παρατηρήσεις	10

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της

**LAMDA DEVELOPMENT A.E.**

Λεωφ. Κηφισίας 37<sup>Α</sup>  
151 23, Μαρούσι, Αττική

**Grant Thornton**  
Λ. Κατεχάκη 58  
115 25 Αθήνα  
Τ +30 (210) 72 80 000  
Φ +30 (210) 72 12 222  
www.grant-thornton.gr

18 Μαρτίου 2024

**Θέμα: Έκθεση σύμφωνα με τα άρθρα 99-101 του Ν.4548/2018 επί του εύλογου και δίκαιου συναλλαγής**

Αξιότιμοι Κύριοι,

Σε συνέχεια της μεταξύ μας σύμβασης έργου, σας αποστέλλουμε μελέτη για τον καθορισμό του δίκαιου και εύλογου για τον όμιλο της LAMDA DEVELOPMENT A.E. και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018 της συναλλαγής που αφορά σε σύμπραξη για το σχηματισμό κοινής εταιρείας μεταξύ της κατά 100% θυγατρικής της LAMDA DEVELOPMENT A.E. εταιρείας με την επωνυμία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και προτιμητέου Επενδυτή, ο οποίος τυγχάνει συνδεδεμένη οντότητα της LAMDA DEVELOPMENT A.E. κατά την έννοια της περ. (α) της παρ. 2 του άρθρου 99 του Ν. 4548/2018, μέσω σύστασης ελληνικής ανώνυμης εταιρείας ειδικού σκοπού (SPV).

Είμαστε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση ή/και περαιτέρω συνεργασία σχετικά.

Με εκτίμηση,

Για την Grant Thornton,



**Δημήτρης Δουβρίνης**

Partner

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 33921



**Στέργιος Ντέσικας**

Partner

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 41961

## Εισαγωγή

Το Διοικητικό Συμβούλιο (η «**Διοίκηση**» ή ο «**Εντολέας**») της εταιρείας με την επωνυμία LAMDA Development - Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων («**LAMDA**» ή η «**Εταιρεία**») εξετάζει την, μέσω της κατά 100% θυγατρικής αυτής εταιρείας με την επωνυμία ΕΛΛΗΝΙΚΟ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΠΟΛΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ – ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «**Θυγατρική**» ή «**ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.**»), σύμπραξη με ενδιαφερόμενο επενδυτή, ήτοι την αλλοδαπή εταιρεία με την επωνυμία «**XERIS VENTURES LIMITED**», η οποία έχει συσταθεί και λειτουργεί σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας, (η «**Συνδεδεμένη Οντότητα**» ή ο «**Επενδυτής**»), η οποία τυγχάνει συνδεδεμένη οντότητα με την Εταιρεία κατά την έννοια της περ. (α) της παρ. 2 του άρθρου 99 του Ν. 4548/2018, μέσω σύστασης ελληνικής ανώνυμης εταιρείας ειδικού σκοπού («**SPV**»), της οποίας κύρια δραστηριότητα θα αποτελεί η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ενός Build-to-Rent (BtR) έργου (το «**Έργο BtR**») εντός του οικοδομικού τετραγώνου «**Α-Π.1.4**» (ΚΑΕΚ 050501611001/ 0/ 0) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά (η «**Συναλλαγή**»).

## Παρουσίαση Συναλλαγής

Η Θυγατρική εξετάζει τη σύσταση κοινής εταιρείας για την ανάπτυξη του Έργου BtR εντός του οικοδομικού τετραγώνου «**Α-Π1.4**» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά. Η Συναλλαγή εντάσσεται εντός του πλαισίου ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά.

Ο προτιμητέος Επενδυτής προέκυψε έπειτα από δημοσίευση πρόσκλησης προς ενδιαφερόμενους επενδυτές που κοινοποίησε η Θυγατρική, καλώντας τους να υποβάλουν δεσμευτική προσφορά για την ανάπτυξη Έργου BtR εντός του οικοδομικού τετραγώνου «**Α-Π1.4**» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά.

Στα πλαίσια των ανωτέρω, η Θυγατρική και ο Επενδυτής εξετάζουν το ενδεχόμενο σύστασης ανώνυμης εταιρείας ειδικού σκοπού – SPV, στην οποία θα πωληθεί και μεταβιβαστεί το οικόπεδο ιδιοκτησίας της Θυγατρικής εντός του οικοδομικού τετραγώνου υπ' αριθμ. «**Α-Π1.4**» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά (το «**Ακίνητο**»). Παράλληλα τα συμβαλλόμενα μέρη θα χρηματοδοτήσουν αμφότερα την ανάπτυξη του Έργου μέσω συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο του SPV και σε μετέπειτα αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου αυτού, καθώς και με την παροχή δανείων μετόχων (shareholder loans). Συμπεριλαμβανομένου του κόστους της γης, η συνολική επένδυση εκτιμάται πως θα ανέλθει στο ποσό των διακοσίων είκοσι πέντε εκατομμυρίων ευρώ (€ 225.000.000).

Το Ακίνητο βρίσκεται εντός της περιοχής “Little Athens”, η οποία απέχει μόλις 600μ. από την ακτή και αποτελεί μία γειτονιά που σχεδιάζεται να φιλοξενήσει 1.100 σύγχρονες κατοικίες και διαμερίσματα υψηλής πολυτέλειας, μέσα σε ένα οικολογικά διαμορφωμένο περιβάλλον, όπου θα στεγάζονται καταστήματα, χώροι στάθμευσης και κέντρα ευεξίας. Επιπλέον, το Ακίνητο έχει έκταση περίπου 15.944τ.μ., συντελεστή δόμησης 1,8, και μικτή επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου περίπου 28.699τ.μ., ενώ το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης θα κυμανθεί μεταξύ 30% και 40% σύμφωνα με το ΝΟΚ και αναλόγως του ύψους της κατασκευής που πρόκειται να κατασκευαστεί επί αυτού.

Στο πλαίσιο επικύρωσης της συνεργασίας για σύσταση SPV για την ανάπτυξη του Έργου έχει συνταχθεί προσχέδιο της Συμφωνίας Πλαίσιο (Framework Agreement), στο οποίο επισυνάπτονται οι βασικοί όροι της Συμφωνίας Μετόχων (Headline terms and conditions of Shareholders' Agreement), οι βασικοί όροι της Συμφωνίας Πώλησης του Ακινήτου (Basic Commercial Terms of Notarial Transfer Deed for BtR Site), και προσχέδια της Συμφωνίας Συμμετοχής στο Κόστος Υποδομών (Cost Participation Agreement) και της Συμφωνίας για την Κατασκευή Υποδομών γύρωθεν του Ακινήτου (BtR Site Agreement), οι οποίες διέπονται στο σύνολό τους από το Ελληνικό Δίκαιο.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω προσχέδια, στο μετοχικό κεφάλαιο του SPV θα συμμετέχει κατά 20% η Θυγατρική και κατά 80% ο Επενδυτής. Το μετοχικό κεφάλαιο του SPV θα ανέλθει τελικά στο ποσό των σαράντα τεσσάρων εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€ 44.500.000), εκ των οποίων ποσό ύψους οκτώ εκατομμυρίων εννιακοσίων χιλιάδων ευρώ (€ 8.900.000) θα καταβληθεί από την Θυγατρική και το υπολειπόμενο ποσό των τριάντα πέντε εκατομμυρίων εξακοσίων χιλιάδων ευρώ (€ 35.600.000) από τον Επενδυτή.

Το SPV θα αναλάβει την υποχρέωση να καταβάλει στη Θυγατρική το συνολικό ποσό των σαράντα τεσσάρων εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€ 44.500.000) (το «**Τίμημα Συναλλαγής**») πληρωτέο σύμφωνα με το τελικό Συμφωνηθέν Επιχειρηματικό Σχέδιο. Το Τίμημα Συναλλαγής κατανέμεται α) στο ποσό των τριάντα τριών εκατομμυρίων ευρώ (€ 33.000.000), το οποίο θα καταβληθεί από το SPV προς τη Θυγατρική ως τίμημα αγοράς για την απόκτηση του Ακινήτου, σύμφωνα με τη Συμβολαιογραφική Πράξη Μεταβίβασης, και β) στο ποσό των έντεκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€ 11.500.000) που αφορά στη συμμετοχή του SPV στην υλοποίηση των Έργων Υποδομής του Μητροπολιτικού Πόλου, σύμφωνα με την Συμφωνία Συμμετοχής στο Κόστος Υποδομών.

## Πηγές πληροφόρησης

Όλες οι πληροφορίες και τα στοιχεία που εμπεριέχονται στην παρούσα έκθεση έχουν βασιστεί κυρίως στα ακόλουθα:

- Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της LAMDA για τις χρήσεις 2021 και 2022.
- Καταστατικό της LAMDA
- Επιχειρηματικό σχέδιο του Έργου BtR.
- Έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας του Ακινήτου που διενεργήθηκε από πιστοποιημένο κατά RICS εκτιμητή ακινήτων με ημερομηνία Ιανουάριος 2024.
- Προσχέδιο της Συμφωνίας Πλαίσιο (Framework Agreement).
- Προσχέδιο της Συμφωνίας για την Κατασκευή Υποδομών γύρωθεν του Ακινήτου (BtR Site Agreement).
- Προσχέδιο της Συμφωνίας Συμμετοχής στο Κόστος Υποδομών (Cost Participation Agreement).
- Αναλύσεις και επεξηγήσεις οι οποίες μας παρασχέθηκαν από την Διοίκηση της εταιρείας LAMDA
- Διεθνείς βάσεις χρηματοοικονομικών δεδομένων.
- Στοιχεία αγοράς και πληροφορίες από τις ιστοσελίδες των αρμόδιων φορέων.

## Μεθοδολογία

Για την αξιολόγηση του εύλογου και δίκαιου της Συναλλαγής εξετάστηκε:

- A) το κατά πόσο η ολοκλήρωση αυτής είναι προς το συμφέρον της Εταιρείας και των μετόχων της,
- B) το γενικότερο πλαίσιο στο οποίο πραγματοποιείται η Συναλλαγή,
- Γ) το κατά πόσο ισχύει αναλογική μεταχείριση των δύο μετόχων, με βάση τη συμμετοχή τους στο μετοχικό κεφάλαιο και τα δάνεια μετόχων προς το SPV.
- Δ) το κατά πόσο το τίμημα για την πώληση και μεταβίβαση του Ακινήτου προς το SPV πραγματοποιείται σε όρους αγοράς.

## A) Αξιολόγηση Συναλλαγής

Στο καταστατικό της LAMDA προβλέπονται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- i. η απόκτηση, διαχείριση και διάθεση μετοχών και εν γένει μετοχικών δικαιωμάτων ή εταιρικών μεριδίων εταιρειών οποιασδήποτε μορφής και οποιουδήποτε τομέα οικονομικής δραστηριότητας, για ίδιο λογαριασμό,
- ii. η απόκτηση, διαχείριση, ανάπτυξη, ανέγερση, αξιοποίηση και διάθεση πάσης φύσεως ακινήτων.

Για την πραγμάτωση των σκοπών που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο η LAMDA μπορεί ιδίως:

- i. να ασκεί τις δραστηριότητές της είτε η ίδια, είτε με τη σύσταση ή συμμετοχή σε οποιασδήποτε νομικής φύσεως εταιρείες, είτε με σύμπραξη (κοινοπραξία) με τρίτους, φυσικά ή νομικά πρόσωπα.

Συνεπώς, με βάση τα ανωτέρω, η σύσταση κοινοπραξίας με τρίτους, φυσικά ή νομικά πρόσωπα, για την άσκηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, και ιδίως, της ανάπτυξης, ανέγερσης, αξιοποίησης και διάθεσης ακινήτων, εμπίπτει στους σκοπούς της Εταιρείας και εξυπηρετεί τα συμφέροντα των μετόχων αυτής.

## B) Πλαίσιο Συναλλαγής

Η σκοπούμενη Συναλλαγή αποτελεί μέρος του ευρύτερου σχεδίου ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά σύμφωνα με την από 14 Νοεμβρίου 2014 σύμβαση αγοραπωλησίας μετοχών (η «**Σύμβαση**») μεταξύ α) του ΤΑΙΠΕΔ (ως Πωλητής), β) της κατά 100% θυγατρικής εταιρείας της LAMDA με την επωνυμία HELLENIKON GLOBAL I S.A. (ως Αγοραστή) και γ) της LAMDA (ως Εγγυήτριας του Αγοραστή) για την απόκτηση του 100% των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. Στις 19 Ιουλίου 2016 υπεγράφη τροποποιητική σύμβαση από τα ίδια μέρη. Στις 26 Σεπτεμβρίου 2016, με το Ν.4422/2016 (ΦΕΚ Α' 181/27.09.2016), κυρώθηκε η Σύμβαση, δηλαδή οι προαναφερθείσες συμβάσεις (αρχική και τροποποιητική), από τη Βουλή των Ελλήνων. Στις 15 Ιουνίου 2021, οι προαναφερθείσες συμβάσεις (αρχική και τροποποιητική) υπογράφηκαν από το Ελληνικό Δημόσιο (ως τρίτο μέρος αναλαμβάνοντας συγκεκριμένες υποχρεώσεις). Τέλος, στις 25 Ιουνίου 2021, μετά την ολοκλήρωση συγκεκριμένων Αναβλητικών Αιρέσεων, όπως αυτές αναφέρονται στην Σύμβαση, το ΤΑΙΠΕΔ και η HELLENIKON GLOBAL I S.A. υπέγραψαν για την μεταβίβαση του 100% των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., σύμφωνα με τις αντίστοιχες προβλέψεις της Σύμβασης.

Στο πλαίσιο της Σύμβασης, η LAMDA δεσμεύεται:

- i. να προχωρήσει στην ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου του Ελληνικού - Αγίου Κοσμά σύμφωνα με το Επιχειρηματικό Σχέδιο και το Ολοκληρωμένο Σχέδιο Ανάπτυξης, καθώς και να καλύψει τις κεφαλαιουχικές δαπάνες που πραγματοποιεί η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., για έργα ανάπτυξης και υποδομής και την εφαρμογή του Ολοκληρωμένου Αναπτυξιακού Σχεδίου, ύψους € 4,6δισ. εντός 15ετίας, καθώς και
- ii. να διασφαλίσει α) τη χρηματοδότηση για την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. σύμφωνα με το Επιχειρηματικό Σχέδιο και την Σύμβαση με σκοπό την ολική εφαρμογή του Ολοκληρωμένου Σχεδίου Ανάπτυξης β) την αναλογία χρέους με τη συνεισφορά από τους μετόχους να μην υπερβαίνει το 3:1 και iii) την παροχή τραπεζικών εγγυήσεων για το αναβαλλόμενο ποσό του τιμήματος.

Στο πλαίσιο εφαρμογής του Επιχειρηματικού Σχεδίου ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, η Εταιρεία έχει προχωρήσει, ενδεικτικά, στις παρακάτω διαδικασίες:

- i. Τον Μάρτιο 2022, ολοκληρώθηκε η διαδικασία της τεχνικής και οικονομικής αξιολόγησης των προσφορών που υποβλήθηκαν αναφορικά με τα κατασκευαστικά έργα υποδομών της Α' Φάσης του έργου του Ελληνικού. Η διαδικασία που ξεκίνησε τον Ιούλιο 2021 και ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο 2022 είχε ως αποτέλεσμα την ανάδειξη του ομίλου AVAX A.E. ως Κύριου Αναδόχου. Τα έργα υποδομών της Α' Φάσης θα παραδίδονται σταδιακά και περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων την παροχή ενός εκτεταμένου οδικού δικτύου. Στο οδικό δίκτυο περιλαμβάνονται η υπογειοποίηση και ο ανισόπεδος κόμβος της Λεωφόρου Ποσειδώνος, καθώς και η κατασκευή δικτύων κοινής ωφέλειας για την εξυπηρέτηση όλων των προγραμματιζόμενων κτιρίων. Ανάμεσα σε αυτά είναι τα κτίρια των οικιστικών και εμπορικών αναπτύξεων και του αθλητικού συγκροτήματος, του Μητροπολιτικού Πάρκου και των λοιπών αναπτύξεων που προβλέπονται κατά την Α' Φάση του έργου.
- ii. Το Φεβρουάριο 2023 συστάθηκε η εταιρεία BELT Riviera A.E. η οποία ελέγχεται κατά 70% από την TEMES A.E. και 30% από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. Η εταιρεία BELT Riviera A.E. θα αναλάβει την ανάπτυξη, σύμφωνα

με τον αρχικό σχεδιασμό, ενός ξενοδοχείου 5 αστέρων με 160 δωμάτια καθώς και οικιστικού συγκροτήματος 17 επώνυμων πολυτελών κατοικιών/διαμερισμάτων (Branded Residences) με ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα. Την 06 Μαρτίου 2023 η εταιρεία BELT Riviera A.E. απέκτησε ποσοστό 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας επί ακινήτου έκτασης 80.011 τ.μ. στη Ζώνη Ανάπτυξης «ΠΜ-A2» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού–Αγίου Κοσμά, επί του οποίου θα γίνει η εν λόγω ανάπτυξη.

- iii. Το Φεβρουάριο 2023 συστάθηκε η εταιρεία MALT Riviera A.E. η οποία ελέγχεται κατά 70% από την TEMES A.E. και 30% από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. Η εταιρεία MALT Riviera A.E. θα αναλάβει την ανάπτυξη, σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, ενός ξενοδοχείου 5 αστέρων με 200 δωμάτια καθώς και οικιστικού συγκροτήματος 49 επώνυμων πολυτελών κατοικιών/διαμερισμάτων (branded residences) με ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα και τη Μαρίνα Αγ. Κοσμά. Την 06 Μαρτίου 2023 η εταιρεία MALT Riviera A.E. απέκτησε ποσοστό 100% του δικαιώματος επιφανείας επί ακινήτου έκτασης 132.822 τ.μ. στη Ζώνη Ανάπτυξης «ΠΜ-A1» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού–Αγίου Κοσμά, επί του οποίου θα γίνει η εν λόγω ανάπτυξη.
- iv. Το Μάρτιο 2024 συστάθηκε η εταιρεία ειδικού σκοπού ELLINIKON PARK TOWER S.A. η οποία ελέγχεται κατά 70% από εταιρεία του ομίλου BROOK LANE CAPITAL και 30% από την ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A (100% θυγατρική της Εταιρείας). Η ELLINIKON PARK TOWER S.A. θα αναλάβει την ανάπτυξη υπερασύγχρονου πύργου μικτής χρήσης («Mixed Use Tower»), εντός του Επιχειρηματικού Κέντρου («Commercial Hub») στην περιοχή της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, ο οποίος θα ολοκληρωθεί κατά την πρώτη πενταετή φάση υλοποίησης του έργου του Ελληνικού. Σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, η ανάπτυξη αφορά στην υλοποίηση ενός πύργου ύψους περίπου 150 μ. αποτελούμενου από ξενοδοχείο 5 αστέρων με πολυτελείς εγκαταστάσεις αναψυχής και ευεξίας αίθουσες συνεδριάσεων καθώς και δωμάτια τύπου condos, και επώνυμα πολυτελή διαμερίσματα (branded residences) με απρόσκοπτη θέα προς τη θάλασσα.

Με βάση τα ανωτέρω, προκύπτει πως η σκοπούμενη Συναλλαγή αποτελεί μέρος των ευρύτερων δεσμεύσεων της LAMDA για την ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου του Ελληνικού - Αγίου Κοσμά σύμφωνα με το Επιχειρηματικό Σχέδιο και το Ολοκληρωμένο Σχέδιο Ανάπτυξης, στο πλαίσιο του οποίου η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε σύναψη επιχειρηματικών συμφωνιών με τρίτους, αφετέρου δε, η σύσταση κοινοπρακτικών σχημάτων αποτελεί συνήθη πρακτική της Εταιρείας στο πλαίσιο ανάπτυξης και εκμετάλλευσης της εν λόγω ανάπτυξης.

### **Γ) Αναλογική μεταχείριση μετόχων του SPV**

Στο πλαίσιο της σκοπούμενης Συναλλαγής, η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και ο Επενδυτής θα αναλάβουν τις ίδιες και αναλογικές υποχρεώσεις αναφορικά με τη χρηματοδότηση του SPV τόσο με τη μορφή αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου όσο και με τη μορφή δανείων μετόχων (shareholder loans) και σε αναλογία πάντα με την συμμετοχή τους στο μετοχικό κεφάλαιο του SPV, ήτοι 20% η Θυγατρική και 80% ο Επενδυτής.

Αναλυτικότερα, σύμφωνα με το πλάνο χρηματοδότησης και αποδόσεων όπως αυτό προτάθηκε από τα συμβαλλόμενα μέρη, προκύπτει πως το συνολικό κεφάλαιο χρηματοδότησης, με τη μορφή αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου σε μετρητά και δανείων μετόχων, θα καταβληθεί σε δόσεις εντός 5 ετών, τηρώντας την αναλογία 20%-80% τόσο ως προς το συνολικό καταβληθέν μετοχικό κεφάλαιο όσο και ως προς τα δάνεια μετόχων. Μέτοχος που θα καλύψει νωρίτερα από τον άλλο μέτοχο την αναλογία του στο δάνειο μετόχου, θα ευνοείται έναντι του άλλου μετόχου καθόσον θα απολαμβάνει τον αναλογούντα τόκο.

Επιπλέον, τα δάνεια μετόχων θα διέπονται από τους ίδιους όρους (pari passu). Ειδικότερα, οι εγγραφές προσημειώσεων ή άλλων βαρών ως εξασφάλιση των ανωτέρω δανείων, εφόσον δεν διέπονται από τους ίδιους όρους (pari passu), θα αποτελούν επιφυλασσόμενα θέματα (reserved matters), των οποίων η έγκριση απαιτεί ομόφωνη απόφαση είτε των μελών του Δ.Σ. είτε της γενικής συνέλευσης των μετόχων του SPV.

Όσον αφορά στην διοίκηση του SPV και τη λήψη διοικητικών αποφάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο του SPV θα αποτελείται από τρία (3) μέλη διορισμένα από τον Επενδυτή και δύο (2) μέλη διορισμένα από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. Όλες οι αποφάσεις θα λαμβάνονται με απλή πλειοψηφία του Διοικητικού Συμβουλίου, εκτός αν απαιτείται διαφορετικά από το νόμο, ενώ όλες οι σημαντικές αποφάσεις που εκφεύγουν των συμφωνηθέντων θα αντιμετωπίζονται ως επιφυλασσόμενα θέματα, τα οποία απαιτούν ομόφωνη έγκριση και περιλαμβάνουν θέματα που σχετίζονται με τη χρηματοδότηση του SPV (εκτός των δανείων μετόχων, εφόσον διέπονται από τους ίδιους όρους), την υλοποίηση ορισμένων συναλλαγών, το διορισμό εκτιμητών ή/και ορκωτών ελεγκτών και τις αποκλίσεις από τα επιχειρηματικά σχέδια.

Για την διασφάλιση της συνεργασίας καλή τη πίστει, κάθε συμβαλλόμενο μέρος προβλέπεται όπως αποζημιώνει το άλλο για τυχόν ευθύνες που απορρέουν από την αθέτηση των υποχρεώσεών του και αναλαμβάνει τα δικά του έξοδα σε σχέση με τη διαπραγμάτευση, τη σύναψη και την εφαρμογή των όρων της Συναλλαγής και των εγγράφων αυτής.

Συμπερασματικά, από τα ανωτέρω προκύπτει η αναλογική μεταχείριση των δύο συμβαλλόμενων μερών, εφόσον η ποσοστιαία αναλογία 20%-80% τηρείται τόσο στις απαιτήσεις χρηματοδότησης που καλείται να καλύψει έκαστος εξ αυτών όσο και στα δικαιώματα που απορρέουν από την ανωτέρω μετοχική σχέση. Παράλληλα, με τον προσδιορισμό και την αντιμετώπιση όλων των σημαντικών αποφάσεων ως επιφυλασσόμενα θέματα, για τα οποία απαιτείται ομόφωνη έγκριση, εξασφαλίζεται η διαφάνεια και η αμερόληπτη λειτουργία του SPV προς το κοινό συμφέρον. Τέλος, η παρούσα γνωμοδότηση παρέχεται υπό την προϋπόθεση πως τα δάνεια μετόχων, των οποίων οι όροι δεν έχουν εξειδικευτεί ακόμα, θα χορηγηθούν από τους μετόχους σε όρους αγοράς.

#### **Δ) Αξιολόγηση Τιμήματος Συναλλαγής**

Στο πλαίσιο της Συναλλαγής, το SPV θα αναλάβει την υποχρέωση να καταβάλει στην Θυγατρική το συνολικό ποσό των σαράντα τεσσάρων εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€ 44.500.000) πληρωτέο σύμφωνα με το τελικό Συμφωνηθέν Επιχειρηματικό Σχέδιο. Το Αντάλλαγμα Συναλλαγής επιμερίζεται α) σε ποσό τριάντα τριών εκατομμυρίων ευρώ (€ 33.000.000), το οποίο θα καταβληθεί από το SPV στην Θυγατρική ως τίμημα αγοράς για την απόκτηση του Ακινήτου, σύμφωνα με τη Συμβολαιογραφική Πράξη Μεταβίβασης, και β) σε ποσό έντεκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€ 11.500.000) ως συμμετοχή στα έργα υποδομής του Μητροπολιτικού Πόλου.

Για την αξιολόγηση του τιμήματος πώλησης, διενεργήθηκε αποτίμηση του Ακινήτου από ανεξάρτητο και πιστοποιημένο κατά RICS εκτιμητή ακινήτων βάσει κοινώς αποδεκτών μεθόδων, με ημερομηνία αποτίμησης εντός του Ιανουαρίου 2024. Επί της ανωτέρω εργασίας διενεργήθηκε ανεξάρτητη αξιολόγηση από τη Grant Thornton.

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του Ακινήτου ακολουθήθηκε η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας (Residual method), και, συγκεκριμένα, η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flows – DFCF). Η εν λόγω μέθοδος είναι μια μορφή επενδυτικής ανάλυσης για ακίνητα υπό ανάπτυξη. Η αξία ενός ακινήτου με δυνατότητα ανάπτυξης προκύπτει από την αξία του ακινήτου μετά την ανάπτυξη, μείον το κόστος της ανάπτυξης.

Η βέλτιστη χρήση του Ακινήτου προσδιορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την επιτρεπόμενη χρήση, την ακριβή θέση του, καθώς και το γενικό σχέδιο ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου. Όσον αφορά τις συνολικές ανάγκες σε κεφαλαιουχικές επενδύσεις (CapEx), λήφθηκε υπόψιν τόσο η εκτίμηση της Διοίκησης, όσο και δεδομένα από λοιπά οικιστικά έργα παρόμοιων προδιαγραφών.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η αγοραία αξία του Ακινήτου, υπό την ειδική υπόθεση ότι έχουν ολοκληρωθεί οι αναγκαίες επενδύσεις σε Έργα Υποδομών, εκτιμήθηκε στο ποσό των € 42,73εκ. Συνεπώς, το προτεινόμενο Τίμημα Συναλλαγής ποσού € 44,5εκ. υπερβαίνει την αγοραία αξία του Ακινήτου.

Παράλληλα δε, η αγοραία αξία του Ακινήτου, μη συμπεριλαμβανομένων των αναγκαίων επενδύσεων σε έργα υποδομής, εκτιμήθηκε στο ποσό των € 32,95εκ. Συνεπώς, το προτεινόμενο Τίμημα Συναλλαγής ποσού € 33,0εκ. συμπίπτει με την αγοραία αξία του Ακινήτου.



# Συμπεράσματα

## Γνώμη επί της Συναλλαγής

Κατά τη γνώμη μας, η ανωτέρω περιγραφόμενη Συναλλαγή κατά το μέρος που αφορά στην σύσταση του SPV στα πλαίσια συνεργασίας μέσω κοινής εταιρείας μεταξύ της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και του Επενδυτή, κρίνεται ως δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους αυτής που δεν αποτελούν συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας, καθώς

- α) εξυπηρετεί τα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της,
- β) περιλαμβάνεται στις προβλεπόμενες στο καταστατικό της Εταιρείας ενέργειες προκειμένου η τελευταία να επιτύχει τους σκοπούς της,
- γ) αποτελεί μέρος των ευρύτερων δεσμεύσεων της Εταιρείας για την ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου του Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, για την οποία έχουν ληφθεί οι προβλεπόμενες αποφάσεις από τα εταιρικά όργανα της LAMDA,
- δ) το προτεινόμενο σχήμα της Συναλλαγής αποτελεί συνήθη πρακτική της LAMDA για την ανάπτυξη παρεμφερών έργων που εντάσσονται εντός του σχεδίου ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά,
- ε) προβλέπεται η ίδια και αναλογική μεταχείριση των μετόχων του SPV, τόσο σχετικά με την χρηματοδότησή του, όσο και με τους λοιπούς βασικούς όρους της Συμφωνίας Πλαίσιο,
- στ) για το εν λόγω Ακίνητο δημοσιεύτηκε πρόσκληση προς ενδιαφερόμενους επενδυτές, προκειμένου να εκφράσουν τις προτάσεις τους επί του συγκεκριμένου έργου.
- ζ) το Τίμημα Συναλλαγής για την πώληση και μεταβίβαση του Ακινήτου υπερβαίνει την αγοραία αξία του.

Επισημαίνεται πως η Grant Thornton καθώς και οι υπογράφωντες την παρούσα γνωμοδότηση, ορκωτοί ελεγκτές κ. Δημήτρης Δουβρής και κ. Στέργιος Ντέτσικας, είναι ανεξάρτητοι σε σχέση με την Εταιρεία, την Ουγατρική και την Συνδεδεμένη Οντότητα για την τελευταία πριν από τη Συναλλαγή πενταετία.

## Σημαντικές παρατηρήσεις

Για τα αποτελέσματα της εργασίας μας επιστούμε την προσοχή σας στις παρακάτω γενικές σημαντικές παρατηρήσεις:

- Όλα τα έγγραφα, τα ιστορικά στοιχεία και οι πληροφορίες μας χορηγήθηκαν από τη Διοίκηση. Οι ανωτέρω πληροφορίες, καθώς και τα ιστορικά στοιχεία δεν έχουν ελεγχθεί ανεξάρτητα από εμάς. Στηριχθήκαμε σε διαβεβαιώσεις της Διοίκησης για την ακρίβεια και αξιοπιστία των εγγράφων που τέθηκαν υπόψη μας. Κατά συνέπεια, η Grant Thornton δεν μπορεί να εγγυηθεί σε κάποιον που θα διαβάσει την παρούσα για την ακρίβεια και την αξιοπιστία των εγγράφων και στοιχείων που μας έχουν παρασχεθεί από τη Διοίκηση.
- Η Grant Thornton δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που κάποια πληροφορία ή γεγονός που έχει δοθεί, αποδειχθεί ανακριβής ή λανθασμένη ή παραπλανητική ή μη αποδεκτή. Δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή υποχρέωση ακόμη και στην περίπτωση που αποδειχθεί ότι η Διοίκηση παρακράτησε σημαντικά έγγραφα και γεγονότα.
- Η έκφραση γνώμης βασίζεται επίσης στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης, στις τρέχουσες συνθήκες της Ελληνικής οικονομίας αλλά και σε μακροοικονομικά στοιχεία. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της γνώμης μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς να το κάνουμε από τον Εντολέα.
- Σημειώνεται ότι οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών ενδέχεται να μεταβληθούν στο μέλλον λόγω αλλαγών των οικονομικών, επιχειρηματικών και άλλων συνθηκών της αγοράς εν γένει, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων της αποτίμησής μας, μεταβολή η οποία μπορεί να είναι σημαντική και ουσιώδης.
- Προτείνεται πως ο οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος για την παρούσα μελέτη θα πρέπει να εκτιμήσει, στηριζόμενος στην κρίση του, τα σχετικά οικονομικά στοιχεία και δεδομένα. Συνίσταται η περαιτέρω ανάλυση από ειδικούς, οικονομικούς, νομικούς ή χρηματοοικονομικούς αναλυτές, έτσι ώστε η λήψη οποιασδήποτε επιχειρηματικής απόφασης να μη βασίζεται μόνο σε αυτή τη μελέτη.
- Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά στον Εντολέα με κοινοποίηση στις αρμόδιες αρχές, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο Ν.4548/2018.



# Grant Thornton

© 2024 Grant Thornton. All rights reserved.

"Grant Thornton" refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Grant Thornton Greece is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.