



ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε

1^η Έκδοση – 22/05/2026

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
2.	ΣΚΟΠΟΣ	3
3.	ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΟΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	4
3.1.	ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ	4
3.2.	ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ	5
3.3.	ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ/ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	5
3.4.	ΟΜΙΛΙΚΕΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ	14
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ - ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ		15

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο παρών Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας (εφεξής «Κανονισμός») της Εταιρείας «ΕΛΛΗΝΙΚΟ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΠΟΛΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ – ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία») καταρτίστηκε σύμφωνα με τις κανονιστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και τον Νόμο 4706/2020 περί εταιρικής διακυβέρνησης ανωνύμων εταιρειών, που έχουν εισηγμένες μετοχές στη Euronext Athens, καθώς η Εταιρεία αποτελεί σημαντική θυγατρική εταιρεία της εισηγμένης «LAMDA DEVELOPMENT Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (εφεξής «LAMDA»). Η τρέχουσα έκδοση του Κανονισμού τίθεται σε ισχύ με την έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής «Δ.Σ.») της Εταιρείας στην από 22/05/2026 συνεδρίασή του.

Ο παρών Κανονισμός βασίζεται στην οργανωτική δομή της Εταιρείας, ανταποκρίνεται στο μέγεθος και στο αντικείμενό της και περιλαμβάνει δεσμευτικές ρυθμίσεις σχετικά με τις αρμοδιότητες και τις ευθύνες των οργάνων Διοίκησης, και των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας.

Ο Κανονισμός έχει σκοπό τη ρύθμιση της οργάνωσης και της λειτουργίας της Εταιρείας για τη διασφάλιση:

- Της επιχειρηματικής αρτιότητας.
- Της διαφάνειας της επιχειρηματικής δραστηριότητας.
- Του ελέγχου της Διοίκησης και ιδίως του τρόπου λήψης διαχειριστικών αποφάσεων.
- Της συμμόρφωσης με τη νομοθεσία, καθώς η Εταιρεία αποτελεί σημαντική θυγατρική, κατά την έννοια του Ν. 4706/2020, εισηγμένης εταιρείας.

Οι εκάστοτε επικεφαλής των Διευθύνσεων εποπτεύουν και κατευθύνουν τις εργασίες των υφισταμένων σε αυτούς Διευθύνσεων/Υπηρεσιών, όπως αναλυτικά περιγράφονται κατωτέρω, αναφέρονται απευθείας στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και συνεργάζονται με τα αρμόδια στελέχη που είναι υπεύθυνα για τα λοιπά θέματα.

Ο παρών Κανονισμός λειτουργεί συμπληρωματικά προς τις διατάξεις του Καταστατικού της Εταιρείας και κοινοποιείται στο προσωπικό, το οποίο οφείλει να τον τηρεί.

Η αρμοδιότητα για την αναθεώρηση του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας εμπίπτει στην ευθύνη της Διεύθυνσης Ανθρωπίνου Δυναμικού και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Εταιρικής Διακυβέρνησης.

2. ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπό της Εταιρείας σύμφωνα με το Καταστατικό της αποτελεί η διενέργεια δραστηριοτήτων που σχετίζονται με το σχεδιασμό, την κατασκευή, την ανάπτυξη, την αξιοποίηση, τη διαχείριση και την εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας και η παροχή συναφών υπηρεσιών, ιδίως η εκτέλεση κάθε σχετικής δραστηριότητας με την ανάπτυξη και αξιοποίηση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά σε όλες τις εκτάσεις του (περιοχές προς πολεοδόμηση, ζώνες ανάπτυξης, και Μητροπολιτικό Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής) αλλά και η παροχή τεχνικών, ψυχαγωγικών, πολιτιστικών, αθλητικών υπηρεσιών, όπως και τουριστικών, εμπορικών, εκπαιδευτικών και εν γένει κοινωφελών υπηρεσιών και υπηρεσιών διαχείρισης μαρινών και

τουριστικών καταφυγίων. Ενδεικτικά, οι βασικοί τομείς δραστηριότητας της Εταιρείας περιγράφονται ως εξής:

- Κατασκευή, Αξιοποίηση και Εκμετάλλευση Ακινήτων.
- Ανάπτυξη, Κατασκευή και Εκμετάλλευση Χώρων Αναψυχής, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Τουριστικών Εγκαταστάσεων.
- Παροχή Υπηρεσιών.
- Μαρίνες και εν γένει Τουριστικοί Λιμένες.
- Δίκτυα, Ενέργεια, Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας και Ηλεκτροκίνηση.
- Κάθε συναφής προς τα ανωτέρω δραστηριότητα.

3. ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΟΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία διακρίνεται οργανωτικά σε Διευθύνσεις (και κατά περίπτωση σε Μονάδες/Τμήματα), με σαφές και συγκεκριμένο αντικείμενο. Το αντικείμενο και οι βασικές αρμοδιότητες κάθε Διεύθυνσης αναπροσαρμόζονται σύμφωνα με τις εκάστοτε ανάγκες της Εταιρείας.

Η οργανωτική διάρθρωση ρυθμίζεται με βάση την πρόταση των αρμοδίων Διευθυντών προς το Διευθύνοντα Σύμβουλο, με τη σύμφωνη γνώμη της Διεύθυνσης Ανθρώπινου Δυναμικού. Σε περίπτωση που οι προτεινόμενες αλλαγές επηρεάζουν το Οργανόγραμμα ή/και τον ισχύοντα Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, η Διεύθυνση Ανθρώπινου Δυναμικού οφείλει να ζητήσει την συνδρομή της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Εταιρικής Διακυβέρνησης. Οι αρμοδιότητες κάθε Διεύθυνσης σε δεδομένη χρονική περίοδο προσδιορίζονται σύμφωνα με τις ανάγκες της Εταιρείας. Οι εργαζόμενοι έχουν κατάλληλες και επαρκείς αρμοδιότητες για την εκπλήρωση των καθηκόντων της οργανικής θέσης που τους έχει ανατεθεί.

Η οργάνωση της Εταιρείας, όπως αποτυπώνεται στο εκάστοτε ισχύον Οργανόγραμμά της, είναι διαρθρωμένη σύμφωνα με τον βασικό προορισμό της.

3.1. ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας και εκπροσωπεί το σύνολο των μετόχων. Οι νόμιμες αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης, που έχει βέβαια νόμιμα συγκροτηθεί, είναι υποχρεωτικές για όλους τους μετόχους και τους απόντες και τους διαφωνούντες. Το αποτέλεσμα της ψηφοφορίας αναγγέλλεται από τον πρόεδρο της Γενικής Συνέλευσης μόλις διαπιστωθεί.

Η Εταιρεία υποστηρίζει και μεριμνά τόσο για τη συμμετοχή των μετόχων στις συνελεύσεις όσο και για την ουσιαστική άσκηση των δικαιωμάτων τους κατά το μέγιστο δυνατόν. Για τη μέγιστη και στη βάση πλήρους ενημέρωσης συμμετοχή των μετόχων στη Γενική Συνέλευση, η εταιρεία θέτει μηχανισμούς για την έγκαιρη δημοσιοποίηση της πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης, η οποία περιλαμβάνει πληροφορίες τουλάχιστον αναφορικά με την ημερομηνία, τον τόπο, την ώρα της συνεδρίασης, τους μετόχους που έχουν δικαίωμα συμμετοχής, την προτεινόμενη ημερήσια διάταξη, καθώς και ακριβή περιγραφή των διαδικασιών για τη συμμετοχή και ψηφοφορία των μετόχων.

3.2. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Το Δ.Σ. είναι το αρμόδιο όργανο που αποφασίζει για όλα τα θέματα, που αφορούν την εκπροσώπηση, τη διοίκηση, τη διαχείριση και γενικά την επιδίωξη πραγμάτωσης του Σκοπού της Εταιρείας. Ειδικότερα, το Δ.Σ.:

- Μπορεί να αναθέτει όλες ή κάποιες από της εξουσίες του διαχείρισης και εκπροσώπησης, πλην αυτών που κατά νόμο απαιτούν συλλογική ενέργεια, σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, ενεργώντας χωριστά ή από κοινού, μέλη του ή μη.

3.3. ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ/ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

3.3.1 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ PROPERTY & FACILITY MANAGEMENT

Η Διεύθυνση Property & Facility Management φέρει την ευθύνη της ανάπτυξης και υλοποίησης επιχειρηματικών σχεδίων, την είσοδο σε νέες αγορές και τη σύναψη στρατηγικών συνεργασιών και εμπορικών συναλλαγών για την υποστήριξη της στρατηγικής της Εταιρείας. Στη Διεύθυνση εντάσσονται:

1. Οι Υπηρεσίες Διαχείρισης Ακινήτων (Property Management).
2. Το Αθλητικό Πάρκο Ελληνικού (Ellinikon Sports Park).
3. Οι Υπηρεσίες καθημερινής ευκολίας και εμπειρίας για το the Ellinikon (Everyday/a la carte services).
4. Η Ψηφιακή Πλατφόρμα του Ελληνικού (Ellinikon SuperApp).
5. Οι Υπηρεσίες Έξυπνης Πόλης (Smart City).
6. Οι Υπηρεσίες στάθμευσης (parking) και κινητικότητας.

Η Διεύθυνση εποπτεύεται από τον Chief Property & Community Management Officer, ο οποίος αναφέρεται στον Chief Executive Officer και στο πλαίσιο αρμοδιοτήτων της ενδεικτικά περιλαμβάνονται:

- Ανάπτυξη νέας επιχειρηματικής δραστηριότητας στον κλάδο της διαχείρισης ακινήτων και κοινόχρηστων χώρων οικιστικών κτηρίων καθώς και διαχείριση ακινήτων με βάση πρότυπα και πρακτικές που εφαρμόζονται σε διεθνείς μητροπόλεις για τη διατήρηση της υψηλής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και την ενίσχυση της εμπειρίας των κατοίκων.
- Εκπόνηση του Σχεδίου Ανάπτυξης του Αθλητικού Πάρκου Ελληνικού (‘The Ellinikon Sports Park’) με σκοπό την υλοποίηση των συμβατικών υποχρεώσεων της Εταιρείας έναντι του Ελληνικού Δημοσίου, ανάπτυξη και υλοποίηση του Επιχειρηματικού Σχεδίου (Business Plan) καθώς και καθημερινή διαχείριση του Αθλητικού Πάρκου του Ελληνικού.
- Παροχή υπηρεσιών καθημερινής ευκολίας και εμπειριών (Everyday/a la carte services) προς τους κατοίκους τους Ελληνικού (π.χ. κατ’ οίκον υπηρεσίες καθαριότητας, επισκευών, υπηρεσίες ευεξίας, περιποίηση κατοικίδιων, διοργάνωση εκδηλώσεων κτλ.) με σκοπό τη δημιουργία μιας διαφοροποιημένης εμπειρίας για τους κατοίκους του The Ellinikon καθώς και εξασφάλιση διαρκών και επαναλαμβανόμενων εσόδων από την πώληση των παραπάνω υπηρεσιών.
- Ανάπτυξη Ψηφιακής Πλατφόρμας του Ελληνικού (the Ellinikon SuperApp) μέσω της οποίας θα παρέχονται υπηρεσίες property management, υπηρεσίες facility management, υπηρεσίες έξυπνης

πόλης (smart city), υπηρεσίες καθημερινής ευκολίας (everyday services), καθώς και υπηρεσίες πώλησης/ μίσθωσης ακινήτων (real-estate) στους κατοίκους, επενδυτές, επισκέπτες και οικονομικούς φορείς του Ελληνικού (one-stop-shop).

- Προσφορά υπηρεσιών έξυπνης πόλης (Smart City), υπηρεσιών στάθμευσης και εμπορικής αξιοποίησης υποδομών (διαχείριση Απορριμμάτων, νερό άρδευσης).

3.3.2 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΕΡΓΟΥ

Η Διεύθυνση Εκτέλεσης Έργου φέρει την ευθύνη της υλοποίησης και της ευρύτερης παρακολούθησης των σχετικών εργασιών των κατασκευαστικών έργων που σχετίζονται με το Έργο του Ελληνικού. Στη Διεύθυνση εντάσσονται:

1. Οι Μελέτες και η Υλοποίηση στους εξής τομείς:
 - 1.1. Υποδομές.
 - 1.2. Οικιστικά, Αθλητικά Κέντρα και Πάρκο.
 - 1.3. Εμπορικά Κέντρα.
2. Η Διαχείριση Εγκαταστάσεων Εργοταξίου.
3. Οι Κατασκευές – CBU.
4. Το Programme Execution Office, που υποστηρίζουν τον CPEO στη διοίκηση και το συντονισμό της Διεύθυνσης Εκτέλεσης Έργου.

Η Διεύθυνση εποπτεύεται από τον Chief Program Execution Officer, ο οποίος αναφέρεται στον Chief Executive Officer και στο πλαίσιο αρμοδιοτήτων της ενδεικτικά περιλαμβάνονται:

1. Μελέτες και Υλοποίηση

1.1. Υποδομές:

- Μελέτη των υποδομών του έργου του Ελληνικού (π.χ. βασικό πρόγραμμα σχεδιασμού, καθορισμός χρονοδιαγραμμάτων, οργάνωση και συντονισμός της διαδικασίας επιλογής Συμβούλων Μελετητών, προσδιορισμός των τεχνικών χαρακτηριστικών του έργου, διενέργεια διαγωνισμών, διαχείριση συμβάσεων, εργολάβων).
- Συντονισμός και παρακολούθηση της κατασκευής των έργων Υποδομών (π.χ. διενέργεια δημοπρατήσεων σε συνεργασία με το Τμήμα Προμηθειών, διαχείριση συμβάσεων εργολάβων, συντονισμός και παρακολούθηση της κατασκευής των έργων, πιστοποιήσεις πληρωμών, καθορισμός χρονοδιαγράμματος κατασκευής, παρακολούθηση ζητημάτων υγιεινής και ασφάλειας και ελέγχου ποιότητας, μητρώο έργου, παραλαβή έργων και παράδοση στις αρμόδιες Διευθύνσεις).
- Συντονισμός μεταξύ Εργολάβων και Συμβούλων Μελετητών.

1.2. Οικιστικά, Αθλητικά Κέντρα, Πάρκο

- Ολοκλήρωση των μελετών των οικιστικών αναπτύξεων του έργου του Ελληνικού, των αθλητικών εγκαταστάσεων, του Πάρκου (π.χ. υλοποίηση βασικού προγράμματος σχεδιασμού, επιβεβαίωση χρονοδιαγραμμάτων, διενέργεια διαγωνισμών, διαχείριση συμβάσεων).
- Κατασκευή: Καθορισμός της στρατηγικής υλοποίησης του έργου (Γενική Εργολαβία, Εργολαβία Α' - Β' Φάσης, κ.ο.κ.) π.χ. διενέργεια δημοπρατήσεων, διαχείριση συμβάσεων εργολάβων, Construction Management, διαχείριση του Τεχνικού Συμβούλου των Τραπεζών, πιστοποιήσεις πληρωμών, παρακολούθηση ζητημάτων υγιεινής και ασφάλειας, χρονοδιάγραμμα και προϋπολογισμός, μητρώο έργου, οριστική παραλαβή έργων και παράδοση τους στις αρμόδιες Διευθύνσεις.

1.3. Εμπορικά Κέντρα

- Ολοκλήρωση των μελετών των Εμπορικών Κέντρων του έργου του Ελληνικού (π.χ. υλοποίηση βασικού προγράμματος σχεδιασμού, επιβεβαίωση χρονοδιαγραμμάτων, διενέργεια διαγωνισμών, διαχείριση συμβάσεων).
- Κατασκευή: Καθορισμός της στρατηγικής υλοποίησης του έργου (Γενική Εργολαβία, Εργολαβία Α' - Β' Φάσης, κ.ο.κ.), π.χ. διενέργεια δημοπρατήσεων, διαχείριση συμβάσεων εργολάβων, Construction Management, διαχείριση του Τεχνικού Συμβούλου των Τραπεζών, πιστοποιήσεις πληρωμών, παρακολούθηση ζητημάτων υγιεινής και ασφάλειας, χρονοδιάγραμμα και προϋπολογισμός, μητρώο έργου, οριστική παραλαβή έργων και παράδοσή τους στις αρμόδιες Διευθύνσεις.

2. Διαχείριση Εγκαταστάσεων Εργοταξίου

- Διαχείριση εγκαταστάσεων για τη δημιουργία και παρακολούθηση ενός ενιαίου Συστήματος Υγείας & Ασφάλειας - Περιβάλλοντος & Security και Διαχείρισης του Εργοταξίου για το έργο του Ελληνικού.

3. Κατασκευές – CBU

- Εκτέλεση κατασκευαστικών έργων που δεν ανατίθενται σε τρίτους εργολάβους (χρονοδιαγράμματα και προϋπολογισμοί, δημοπράτηση και ανάθεση κατασκευαστικών εργασιών σε υπεργολάβους, δημοπράτηση, συντονισμός κατασκευαστικών έργων, παρακολούθηση των εργασιών των υπεργολάβων, πιστοποίηση και πληρωμές, διαχείριση Variations & Claims των υπεργολάβων, αναφορές προόδου έργων, διασφάλιση της τήρησης των προδιαγραφών και των κανονισμών ασφαλείας, εφαρμογή και παρακολούθηση συστημάτων διασφάλισης ποιότητας και αναγνώριση, αξιολόγηση κινδύνων).

4. Programme Execution Office

- Υποστήριξη των δραστηριοτήτων της Διεύθυνσης Εκτέλεσης Έργου μέσω ενιαίας προσέγγισης και εφαρμογής διαδικασιών σε όλα τα επιμέρους έργα.
- Κεντρική διαχείριση και συντονισμός των διεπαφών όλων των αναπτύξεων εντός του Ελληνικού.
- Υποστήριξη στον έλεγχο για την τήρηση των προγραμμάτων διασφάλισης ποιότητας.

3.3.3 ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ

Η Εμπορική Διεύθυνση Οικιστικού φέρει την ευθύνη της ανάπτυξης και υλοποίησης της εμπορικής και επικοινωνιακής στρατηγικής όλων των οικιστικών έργων που αναπτύσσει η Εταιρεία εντός του Ελληνικού.

Η Διεύθυνση εποπτεύεται από τον Chief Commercial Officer – Residential, ο οποίος αναφέρεται στον Chief Executive Officer και στο πλαίσιο αρμοδιοτήτων της περιλαμβάνονται:

- Παρακολούθηση των απαιτήσεων και των τάσεων της προσφοράς και ζήτησης κατοικιών και παροχή σχετικής πληροφόρησης και σχολίων στην Ομάδα Ανάπτυξης / Ομάδα Σχεδιασμού σε σχέση με τη διαμόρφωση του οικιστικού προϊόντος.
- Εξεύρεση, επαφή και διαχείριση πελατών (υφιστάμενων και μελλοντικών), τόσο σε τοπικό όσο και σε διεθνές επίπεδο, κατάλληλων για αγορά και/ ή ενοικίαση ακινήτων, με παράλληλη ανάπτυξη νέων σχεδίων, με σκοπό την προσέλκυση νέων έργων και νέων πελατών.
- Υποβολή νέων και καινοτόμων προτάσεων ανάπτυξης ακινήτων που θα μεγιστοποιήσουν τα έσοδα και την κερδοφορία της Εταιρείας.
- Ανάπτυξη και υλοποίηση της εμπορικής στρατηγικής, θέτοντας σαφείς ενδιάμεσους και τελικούς στόχους, αξιοποιώντας τις δεξιότητες της ομάδας και αναπτύσσοντας παράλληλα ένα δίκτυο ισχυρών συνεργασιών, τόσο στο εσωτερικό, όσο και στο εξωτερικό.
- Προετοιμασία (σε συνεργασία με το Τμήμα Νομικών Υπηρεσιών Έργου Ελληνικού) όλων των σχετικών νομικών εγγράφων και συμβολαίων αγοραπωλησίας ή/ και μίσθωσης με δυνητικούς αγοραστές και ενοικιαστές και διασφάλιση παροχής υπηρεσιών υψηλής ποιότητας, τόσο πριν, όσο και μετά την πώληση ή την ενοικίαση.
- Συντονισμός όλων των εμπλεκόμενων μερών στη διαδικασία αγοραπωλησίας ή/ και μίσθωσης με στόχο την υπογραφή συμβολαίων σύμφωνα με το εγκεκριμένο business plan.
- Ενημέρωση πελατών για πληρωμές σύμφωνα με το συμφωνηθέν πλάνο πληρωμών που περιγράφονται στα συμβόλαια αγοραπωλησίας ή/ και μίσθωσης.
- Διαχείριση εξωτερικών συνεργατών (π.χ. μεσιτικά γραφεία) για τη σύσταση πελατών (για αγορά ή/ και μίσθωση κατοικιών), και ενημέρωσή τους για την έκδοση τιμολογίων για τις αμοιβές που τους οφείλονται βάσει των συμφωνιών που έχουν υπογραφεί (brokerage & marketing agreements).
- Ανάπτυξη και υλοποίηση της στρατηγικής marketing και επικοινωνίας των οικιστικών έργων, σε συνεργασία με την ομάδα Marketing & Επικοινωνίας του Ομίλου, περιλαμβανομένου του προϋπολογισμού, του σχεδιασμού και του χρονοδιαγράμματος.
- Συστάσεις υποψηφίων αγοραστών σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα για χορήγηση στεγαστικών δανείων για αγορά κατοικίας.

3.3.4 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ, ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ, ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ/ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ

Η Διεύθυνση Ανάπτυξης Εμπορικών Κέντρων, Μητροπολιτικού Πάρκου, Ψυχαγωγίας/Πολιτισμού και Ξενοδοχειακών Έργων φέρει την ευθύνη της ανάπτυξης, του αρχικού σχεδιασμού και της διαχείρισης των έργων που σχετίζονται με εμπορικούς προορισμούς, το Μητροπολιτικό πάρκο και τις αναπτύξεις εντός αυτού, καθώς και με ξενοδοχειακά έργα εντός του The Ellinikon Project. Στην Διεύθυνση εντάσσονται:

1. Η Ανάπτυξη.
2. Το Εμπορικό.
3. Ο Οικονομικός Σχεδιασμός.
4. Η Διαχείριση του Μητροπολιτικού Πάρκου, συμπεριλαμβανομένων των Experience Centre και Experience Park.
5. Το Marketing.
6. Η Επικοινωνία.

Η Διεύθυνση εποπτεύεται από την Managing Director, Lamda Malls, ο οποίος αναφέρεται στον Chief Executive Officer και στο πλαίσιο αρμοδιοτήτων της ενδεικτικά περιλαμβάνονται:

1. Ανάπτυξη

- Ανάπτυξη των έργων των εμπορικών κέντρων και εμπορικών προορισμών, του Μητροπολιτικού Πάρκου και των αναπτύξεων εντός αυτού, καθώς και των έργων στον τομέα των ξενοδοχείων (π.χ. μελέτη βιωσιμότητας, επιχειρηματικό σχέδιο, παρακολούθηση της εξέλιξης των έργων).
- Ειδικά για τα έργα στον τομέα των ξενοδοχείων, τα οποία αναπτύσσονται σε συνεργασία με συν-επενδυτή (υπό την μορφή ενός JV σχήματος), η υποστήριξη του συν-επενδυτή σε όλα τα στάδια ανάπτυξης και η παρακολούθηση της κατασκευής σε συνεργασία με το τμήμα Υποδομών και Programme Execution.
- Ανάπτυξη και διαχείριση της πρώτης φάσης σχεδιασμού (Concept Design), γενική παρακολούθηση της προόδου των μελετών σε σχέση με τα development requirements.
- Παρακολούθηση του χρονοδιαγράμματος και της εξέλιξης κατασκευής των έργων.
- Ειδικά για τις εμπορικές αναπτύξεις, παρακολούθηση της εξέλιξης εργασιών (fit-out works) των ενοικιαστών εντός των εκμισθωμένων χώρων, και συνεργασία με την Διεύθυνση του Programme Execution για τον συντονισμό τους με το βασικό κτηριακό μέρος της εμπορικής ανάπτυξης.

2. Εμπορικό

- Διαχείριση και αξιολόγηση της έκφρασης ενδιαφέροντος από επιχειρήσεις λιανικού εμπορίου, εστίασης και υπηρεσιών.
- Ολοκλήρωση της συμφωνίας εμπορικής μίσθωσης.
- Εκπόνηση και προσαρμογή του εμπορικού σχεδιασμού, ανάπτυξη στρατηγικής leasing και προετοιμασία όλου του σχετικού υλικού και των συμβολαίων με δυνητικούς πελάτες.

- Ανάπτυξη και υλοποίηση κοινής εμπορικής στρατηγικής.
- Διαχείριση συνεργασιών με τρίτα μέρη.

3. Οικονομικός Σχεδιασμός

Έχει λειτουργική αναφορά στην Οικονομική Διεύθυνση.

- Ανάπτυξη και παρακολούθηση επιχειρηματικών σχεδίων, αποτελεσμάτων (P&L) και εργαλείων προβλέψεων.
- Ανάπτυξη τιμολογιακής στρατηγικής για υπάρχουσες και νέες συνεργασίες.
- Υλοποίηση και παρακολούθηση των διαδικασιών διαχείρισης του κόστους.

4. Διαχείριση Μητροπολιτικού Πάρκου (συμπεριλαμβανομένων των Experience Center και Experience Park)

- Ανάπτυξη του Εγχειριδίου λειτουργίας, των πολιτικών και των διαδικασιών.
- Παρακολούθηση της προληπτικής συντήρησης των εξοπλισμών.
- Εφαρμογή ορθών περιβαλλοντικών πρακτικών.
- Ανάπτυξη εκπαιδευτικών προγραμμάτων.
- Οργάνωση και συντονισμός εκδηλώσεων σε συνεργασία με άλλες Διευθύνσεις όπου απαιτείται.
- Ανάπτυξη των έργων: Κτήριο Saarinen, Υπόστεγα Αεροπορίας Α και Β και Ολυμπιακή Πλατεία.

5. Marketing

- Σχεδιασμός της στρατηγικής περιεχομένου marketing σε όλα τα σημεία επαφής του κοινού (online και offline) με τους εμπορικούς προορισμούς.

6. Επικοινωνία

- Σχεδιασμός και υλοποίηση της στρατηγικής επικοινωνίας και δημοσίων σχέσεων της Διεύθυνσης.
- Δημιουργία και διαχείριση του επικοινωνιακού υλικού, όπως αρθρογραφία, συνεντεύξεις, αφιερώματα στα ΜΜΕ.

3.3.5 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ

Η Διεύθυνση Ανάπτυξης Οικιστικού φέρει την ευθύνη της ανάπτυξης αρχικού σχεδιασμού και διαχείρισης των σχετικών έργων. Στη Διεύθυνση εντάσσονται:

1. Η Ανάπτυξη.
2. Ο Οικονομικός Σχεδιασμός.

Η Διεύθυνση εποπτεύεται από τον Chief Development Officer, Residential, ο οποίος αναφέρεται στον Chief Executive Officer και στο πλαίσιο αρμοδιοτήτων της ενδεικτικά περιλαμβάνονται:

1. Ανάπτυξη

- Προετοιμασία της Μελέτης Βιωσιμότητας, προετοιμασία του επιχειρηματικού σχεδίου μαζί με την προτεινόμενη Στρατηγική Ανάπτυξης.
- Παρακολούθηση της εξέλιξης των έργων (από τη φάση της σύλληψης, μέχρι τη φάση του σχεδιασμού, της ανάπτυξης, της κατασκευής και λειτουργίας, περιλαμβανομένων των εγχειριδίων λειτουργίας και συντήρησης), με διαρκή παρακολούθηση του προϋπολογισμού, του χρονοδιαγράμματος και των πόρων που προβλέπονται από το επιχειρησιακό πλάνο.
- Αξιολόγηση επιχειρησιακών σχεδίων, προερχόμενων από δυνητικούς επενδυτές με σκοπό τη διαπραγμάτευση στρατηγικής και οικονομικών όρων για υπάρχουσες και νέες συνεργασίες.

2. Οικονομικός Σχεδιασμός

Έχει λειτουργική αναφορά στην Οικονομική Διεύθυνση. Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του εντάσσονται:

- Ανάπτυξη και παρακολούθηση επιχειρηματικών σχεδίων, αποτελεσμάτων (P&L) και εργαλείων προβλέψεων.
- Προετοιμασία χρηματοοικονομικών μοντέλων για την αξιολόγηση ad-hoc επενδυτικών προτάσεων για πιθανές συνεργασίες.
- Υλοποίηση και παρακολούθηση των διαδικασιών διαχείρισης του κόστους.

3.3.6 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Αδειοδοτήσεων φέρει την ευθύνη της διασφάλισης της συμμόρφωσης των επιμέρους έργων αφενός με το ειδικό κανονιστικό πλαίσιο της Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά (Μ.Π.Ε.Α.) και αφετέρου με το γενικότερο αδειοδοτικό πλαίσιο.

Στη Διεύθυνση προϋσταται η Chief Urban Planning & Permitting, που αναφέρεται στον Chief Executive Officer και στο πλαίσιο αρμοδιοτήτων της περιλαμβάνονται:

- Συμμόρφωση προς το γενικό πλαίσιο (ΝΟΚ, κτιριοδομικός κ.λπ.) και ειδικό κανονιστικό πλαίσιο της Ανάπτυξης (ΠΔ ΣΟΑ, ΚΥΑ κ.λπ.), συμβουλευοντας όλες τις Διευθύνσεις της Εταιρείας και όλα τα εμπλεκόμενα μέρη (Μελετητές, PMC, Ανεξάρτητος Μηχανικός κ.λπ.) σχετικά με τις αδειοδοτικές διαδικασίες, κατά τις φάσεις του σχεδιασμού, της κατασκευής και της λειτουργίας του Μ.Π.Ε.Α.
- Συμμόρφωση προς το γενικό πλαίσιο και ειδικό κανονιστικό πλαίσιο της Ανάπτυξης, υποστηρίζοντας όλα τα τρίτα μέρη (3rd Party Development) σχετικά με τις αδειοδοτικές διαδικασίες, κατά τις φάσεις του σχεδιασμού, της κατασκευής και της λειτουργίας του Μ.Π.Ε.Α. (μετά από σχετική συμφωνία με τα τρίτα μέρη).
- Επισκόπηση των αρχείων, μελετών, σχεδίων, πλάνων, χρονοδιαγραμμάτων, διαδικασιών κλπ. των επιμέρους έργων του Μ.Π.Ε.Α. προκειμένου να διασφαλίζεται η συμμόρφωση αφενός προς το ειδικό κανονιστικό πλαίσιο της Ανάπτυξης και αφετέρου προς τη γενική νομοθεσία.
- Αναγνώριση και ανάδειξη νομοθετικών κενών, προκειμένου, με την κατάλληλη τεχνική υποστήριξη, να συντονίζεται η σύνταξη προτάσεων τροποποιήσεων του κανονιστικού πλαισίου (εάν και όποτε αυτό κρίνεται απαραίτητο) σε συνεργασία με το Τμήμα Νομικών Υπηρεσιών Έργου Ελληνικού για την ορθή εφαρμογή, διασφάλιση και επιτάχυνση των αδειοδοτικών διαδικασιών.
- Συντονισμός και παροχή τεχνικής υποστήριξης σε αιτήματα της Εταιρείας ή/και των τρίτων μερών (3rd Party Development) που αφορούν την τροποποίηση του ειδικού πολεοδομικού πλαισίου του Μ.Π.Ε.Α. [Προεδρικό Διάταγμα (ΠΔ), Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις (ΚΥΑ)].
- Διασφάλιση της συμμόρφωσης όλων των εμπλεκόμενων στο έργο της Ανάπτυξης, εντός και εκτός Ελληνικού, ως προς το γενικό και ειδικό αρχαιολογικό κανονιστικό πλαίσιο που διέπει το έργο κατά τη φάση τόσο του σχεδιασμού όσο και της κατασκευής (δημιουργία εταιρικής κουλτούρας Πολιτισμού).
- Συμμόρφωση με την κείμενη περιβαλλοντική νομοθεσία και το ειδικό περιβαλλοντικό πλαίσιο, κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση των επιμέρους έργων της Ανάπτυξης του Μ.Π.Ε.Α..

3.3.7 ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΡΓΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

Το Τμήμα Νομικών Υπηρεσιών Έργου Ελληνικού (εφεξής «ΤΝΥΕΕ») φέρει την ευθύνη παροχής νομικών υπηρεσιών σε όλες τις φάσεις σχεδιασμού, ανάπτυξης, κατασκευής, εμπορικής εκμετάλλευσης ή/ και λειτουργίας του Προγράμματος, μέσω στελεχών που χειρίζονται αποκλειστικά τις εργασίες του.

Στο Τμήμα προΐσταται ο Legal Counsel, The Ellinikon, που αναφέρεται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και με matrix αναφορά στον General Counsel / Chief Legal Officer της LAMDA. Στο πλαίσιο αρμοδιοτήτων του περιλαμβάνονται:

- Εποπτεία και διεκπεραίωση κάθε νομικού θέματος που σχετίζεται με το Πρόγραμμα και τις Εταιρείες και η μέριμνα για την ορθή νομική διαχείρισή τους.
- Νομικός έλεγχος των συμβάσεων κάθε είδους που σχετίζονται με το Πρόγραμμα σε όλες τις πτυχές του. Προετοιμασία και ενημέρωση των υποδειγμάτων συμβάσεων σύμφωνα με τις εκάστοτε επιχειρηματικές ανάγκες. Παροχή νομικών συμβουλών ή/ και γνωμοδοτήσεων για το Πρόγραμμα και τις Εταιρείες, με σκοπό την προώθηση των επιδιώξεών τους και την προάσπιση κάθε είδους δικαιωμάτων και συμφερόντων τους.
- Διευθέτηση νομικών θεμάτων ενώπιον Δικαστηρίων, Δημοσίων Αρχών και Γραφείων και εκπροσώπηση του Προγράμματος και της Εταιρείας ενώπιόν τους.
- Συντονισμός των νομικών καθηκόντων που ανατίθενται σε εξωτερικούς δικηγόρους και κάθε είδους λοιπούς νομικούς εταίρους (π.χ. συμβολαιογράφους, δικαστικούς επιμελητές κλπ.), οι οποίοι υποστηρίζουν άμεσα ή έμμεσα το Πρόγραμμα και την Εταιρεία.

3.3.8 ΤΜΗΜΑ CONTROLS

Το Τμήμα Controls (Ελέγχου) του Έργου του Ελληνικού φέρει την ευθύνη του ελέγχου και της παρακολούθησης των έργων.

Το Τμήμα εποπτεύεται από τον Senior Director Performance Monitoring & Controls, ο οποίος αναφέρεται στον Chief Executive Officer και στο πλαίσιο αρμοδιοτήτων του ενδεικτικά περιλαμβάνονται:

- Προετοιμασία και έκδοση μηνιαίων αναφορών πληροφόρησης κόστους που περιλαμβάνουν προβλέψεις κλιμάκωσης κόστους του έργου, τελικά κόστη ολοκλήρωσης έργων, αρχείο καταγραφής αλλαγών με όλα τα αιτήματα και τις απαιτήσεις που επιφέρουν αλλαγές στο κόστος.
- Διαδικαστικός έλεγχος των μηνιαίων πιστοποιήσεων των εργολάβων, των συμβούλων και των μελετητών, ανάλυση κόστους απαιτήσεων, καθορισμός και έγκριση των διαδικασιών ελέγχου κόστους που ακολουθούνται από όλους τους εμπλεκόμενους.
- Έλεγχος και επαλήθευση των τιμών μονάδας, τιμών πώλησης και της καταλληλότητας.
- Παρακολούθηση των χρονοδιαγραμμάτων, διαδικασίας υποβολής αλλαγών, απόδοσης μέσω βασικών δεικτών απόδοσης (KPIs).

Αξιολόγηση απόδοσης εργολάβων και των συμβούλων μελετητών σε θέματα ποιότητας.

3.4. ΟΜΙΛΙΚΕΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

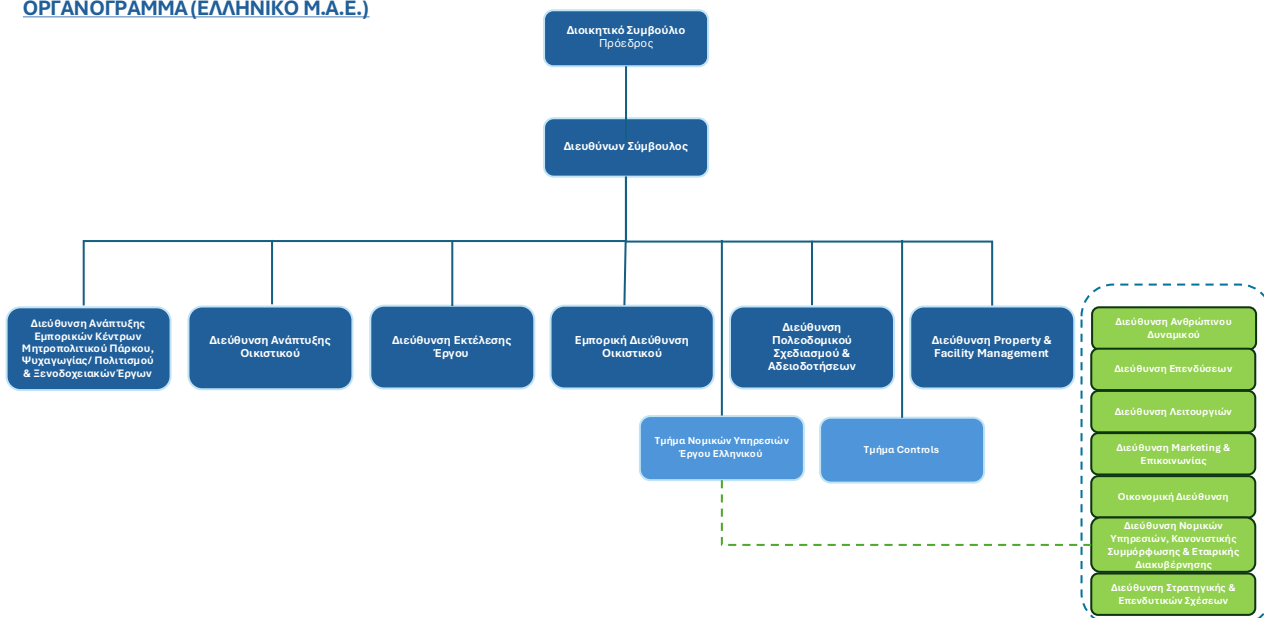
Ως «Ομιλικές Διευθύνσεις» ορίζονται οι Διευθύνσεις της μητρικής εταιρείας «LAMDA DEVELOPMENT S.A» που παρέχουν υπηρεσίες στη θυγατρική ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και ειδικότερα, η Διεύθυνση Ανθρώπινου Δυναμικού, η Διεύθυνση Νομικών Υπηρεσιών, Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Εταιρικής Διακυβέρνησης, η Διεύθυνση Marketing & Επικοινωνίας, η Οικονομική Διεύθυνση, η Διεύθυνση Επενδύσεων, η Διεύθυνση Στρατηγικής & Επενδυτικών Σχέσεων, και η Διεύθυνση Λειτουργιών.

Επιπλέον, κατά περίπτωση, παρέχονται υπηρεσίες από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Εταιρικής Διακυβέρνησης, τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων, την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου της μητρικής εταιρείας προς τη θυγατρική της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις πολιτικές και διαδικασίες του Ομίλου.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ - ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ

ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ (ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.)



Με πράσινο χρώμα εμφανίζονται στο Οργανόγραμμα οι Ομίλες Διευθύνσεις, οι οποίες ορίζονται ως Διευθύνσεις της μητρικής εταιρείας «LAMDA DEVELOPMENT S.A.» που παρέχουν αντίστοιχες υπηρεσίες στην θυγατρική της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. Επιπλέον, κατόπιν σχετικού αιτήματος, παρέχονται υπηρεσίες από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Εταιρικής Διακυβέρνησης, τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων, και την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου της μητρικής εταιρείας προς τη θυγατρική της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.