

17 Δεκεμβρίου 2020

REDS A.E. Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών

Ερμού 25, Νέα Κηφισιά

Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας

14564 Αττική

Ελλάδα

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο

Θέμα: Επικαιροποιημένη Έκθεση Αξιολόγησης (Fairness Opinion) για το Δίκαιο και Εύλογο Συναλλαγής με Συνδεδεμένο Μέρος σχετικά με Προτεινόμενη Σύμβαση σε Επίπεδο Μελέτης και Κατασκευής για τη Μαρίνα Αλίμου μεταξύ των εταιρειών REDS A.E. Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών και Ανάπτυξη Νέας Μαρίνας Αλίμου Μονοπρόσωπη Α.Ε.

Αξιότιμα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου,

1. Εισαγωγή

- 1.1 Η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. (εφεξής η «**ΕΤΑΔ**»), η οποία έχει συσταθεί με τον Ν. 2636/1998, όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του Ν. 4389/2016 και ισχύει σήμερα, έχει σκοπό τη διοίκηση, διαχείριση και αξιοποίηση της περιουσίας και των επιχειρηματικών μονάδων του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού («**ΕΟΤ**»), της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου («**ΚΕΔ**»), της «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» και της «ΠΑΡΑΚΤΙΟ Α.Ε.», μεταξύ των οποίων είναι και ο τουριστικός λιμένας Αλίμου («**Μαρίνα Αλίμου**»), ο οποίος λειτουργεί μέχρι και σήμερα ως επιχειρηματική μονάδα-υποκατάστημα της ΕΤΑΔ.
- 1.2 Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 218/13.08.2012 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων («**ΔΕΑΑ**») (ΦΕΚ 2322/Β/13.08.2012), όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. 237/05.07.2013 απόφαση της ΔΕΑΑ (ΦΕΚ 1668/Β/5.07.2013), το Ελληνικό Δημόσιο («**ΕΔ**») μεταβίβασε στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου Α.Ε (εφεξής το «**ΤΑΙΠΕΔ**» ή ο «**Παραχωρών**») το δικαίωμα να παραχωρεί σε τρίτους, επί τη βάσει μακροχρόνιας παραχώρησης, το δικαίωμα χρήσης, λειτουργίας, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της κινητής ή/και ακίνητης περιουσίας εντός της χερσαίας ή/και της θαλάσσιας ζώνης της Μαρίνας Αλίμου (εφεξής το «**Δικαίωμα**»).

- 1.3 Στο πλαίσιο αυτό, το ΤΑΙΠΕΔ εξέδωσε (α) την Πρόσκληση Υποβολής Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος και (β) την Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών για την παραχώρηση του Δικαιώματος και σύμφωνα με τη Διαγωνιστική Διαδικασία, δυνάμει της από 16.04.2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου του ΤΑΙΠΕΔ, η εταιρεία με την επωνυμία «Άκτωρ Παραχωρήσεις Α.Ε.» (εφεξής η «**Άκτωρ**» ή ο «**Αρχικός Μέτοχος**») ανακηρύχθηκε ως Προτιμητέος Επενδυτής.
- 1.4 Ο Αρχικός Μέτοχος δυνάμει της υπ' αριθμ.26.971/26-7-2019 συμβολαιογραφικής πράξης της συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Γ. Κωνσταντινίδου, συνέστησε την εταιρεία ειδικού σκοπού Ανάπτυξη Νέας Μαρίνας Αλίμου Μονοπρόσωπη Α.Ε. (εφεξής ο «**Παραχωρησιούχος**»), προς το σκοπό της σύναψης και εκτέλεσης της Σύμβασης Παραχώρησης.
- 1.5 Δυνάμει της υπ' αριθμ. 366/2019 πράξης του 2^{ου} Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου, εγκρίθηκε το τελικό σχέδιο της Σύμβασης για την παραχώρηση του Δικαιώματος (εφεξής «**Σύμβαση Παραχώρησης**» και «**Παραχώρηση**» αντίστοιχα) και επιτράπηκε η υπογραφή του, σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ.4 του Ν.3986/2011 και το άρθρο 35 του Ν. 4129/2013.
- 1.6 Την 13.05.2020 υπεγράφη αφενός μεταξύ του ΤΑΙΠΕΔ, του ΕΔ, της ΕΤΑΔ, του Αρχικού Μετόχου και του Παραχωρησιούχου, η Σύμβαση Παραχώρησης για την υλοποίηση της παραχώρησης αποκλειστικού δικαιώματος για την «**Παροχή υπηρεσιών διαχείρισης του τουριστικού λιμένα Αλίμου και χρήση, λειτουργία διαχείριση και εκμετάλλευση, των ακινήτων ή/και ακινήτου περιουσιακών στοιχείων εντός της χερσαίας ή/και της θαλάσσιας ζώνης της Μαρίνας Αλίμου**».
- 1.7 Την 19.11.2020 υπεγράφη αφενός μεταξύ του Παραχωρησιούχου, της ΕΤΑΔ και του ΤΑΙΠΕΔ (ως εκ τρίτου συμβαλλόμενο μέρος), ιδιωτικό συμφωνητικό σε σχέση με απαιτούμενες εργασίες στην Μαρίνα Αλίμου. (το «**Μνημόνιο Ενδιάμεσης Περιόδου**»).
- 1.8 Δυνάμει της ανωτέρω Σύμβασης Παραχώρησης, το ΤΑΙΠΕΔ έχει παραχωρήσει στον Παραχωρησιούχο και ο Παραχωρησιούχος έχει αναλάβει μεταξύ άλλων την εκτέλεση των Έργων Περιόδου Ανάπτυξης (εφεξής τα «**Έργα Περιόδου Ανάπτυξης**») όπως αυτά ορίζονται και περιγράφονται κατά τους ειδικότερα διαλαμβανόμενους όρους και συμφωνίες στη Σύμβαση Παραχώρησης.
- 1.9 Η ΕΤΑΔ από το 2000 μέχρι και την Ημερομηνία Έναρξης Παραχώρησης λειτουργεί ως φορέας διαχείρισης της Μαρίνας Αλίμου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2160/1993, όπως ισχύει.
- 1.10 Η Άκτωρ και εν συνεχεία ο Παραχωρησιούχος, μέσα στα πλαίσια της προετοιμασίας της μέχρι και την έναρξη της Παραχώρησης εξετάζει να συμβληθεί με συνεργάτες, υπεργολάβους και συμβούλους για το έργο της Μαρίνας Αλίμου (εφεξής το «**Έργο**»).
- 1.11 Στο πλαίσιο αυτό η REDS Α.Ε. Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών (εφεξής η «**Εταιρεία**» ή ο «**Κατασκευαστής**») και ο Παραχωρησιούχος (εφεξής από κοινού οι «**Συμβαλλόμενοι**») σκοπεύουν να συνεργαστούν συντάσσοντας αρχικά το από 28.09.2020 προσχέδιο Σύμβασης Μελέτης και Κατασκευής για το Έργο, το οποίο σύμφωνα με έγγραφες διαβεβαιώσεις της Διοίκησης της Εταιρείας θα τροποποιείτο βάσει προσχεδίου Βασικών Εμπορικών Σημείων («**DCA**») με ημερομηνία 25.11.2020.

- 1.13 Στη συνέχεια οι Συμβαλλόμενοι προχώρησαν σε σύνταξη επικαιροποιημένου σχεδίου στην εν λόγω Σύμβαση Μελέτης και Κατασκευής, ώστε να καταλήξουν στο από 16.12.2020 σχέδιο της Σύμβασης Μελέτης και Κατασκευής (εφεξής η «**Σύμβαση**») το οποίο ενσωματώνει το από 28.09.2020 προσχέδιο Σύμβασης Μελέτης και το από 25.11.2020 προσχέδιο Βασικών Εμπορικών Σημείων DCA που μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας, πριν την ημερομηνία έκδοσης της παρούσας Έκθεσης Αξιολόγησης.
- 1.14 Ο Κατασκευαστής προτίθεται να αναλάβει την εκπόνηση των μελετών και την έγκριση τους από το ΕΔ, την εκτέλεση των Εργασιών και την παράδοση αυτών, πλήρως αποπερατωμένων, κατά τρόπο σύμφωνο με τη Σύμβαση Παραχώρησης και όλα τα παραρτήματά της (τα «**Εργα Ευθύνης Κατασκευαστή**»). Οι Εργασίες περιλαμβάνουν τις άδειες, εγκρίσεις, μελέτες και εργασίες που πρέπει να υλοποιηθούν σύμφωνα με τη Σύμβαση Παραχώρησης (συμπεριλαμβανομένης της εκπόνησης όλων ανεξαίρετως των μελετών και εργασιών που είναι απαραίτητες) για την πλήρη αποπεράτωση και λειτουργία των **Έργων Περιόδου Ανάπτυξης** και των **Έργων Αποκατάστασης Ρύπανσης** (όπως περιγράφονται αναλυτικά στην Ενότητα 4).
- 1.15 Παράλληλα, η εταιρεία ΕΛΛΑΚΤΩΡ Ανώνυμη Εταιρεία (εφεξής ο «**Εγγυητής**») προτίθεται να εγγυηθεί υπέρ του Παραχωρησιούχου για το σύνολο των υποχρεώσεων του Κατασκευαστή που απορρέουν από την Σύμβαση μελέτης-κατασκευής μέχρι την έκδοση του πιστοποιητικού οριστικής αποδοχής Εργασιών (η «**Εγγύηση Μητρικής**»).
- 1.16 Ως εκ τούτου η Εταιρεία ζήτησε στις 16.12.2020 από την Deloitte την εκπόνηση Επικαιροποιημένης Έκθεσης Αξιολόγησης («**Fairness Opinion**») αναφορικά με το δίκαιο και εύλογο του τελικού σχεδίου της Σύμβασης. Συνεπώς, προχωρήσαμε στις παρακάτω ενέργειες:
- α) επισκοπήσαμε τους βασικούς όρους του τελικού σχεδίου της Σύμβασης και τα κύρια χαρακτηριστικά του Έργου, σύμφωνα με τα στοιχεία που ζητήσαμε και μας παρασχέθηκαν,
 - β) προχωρήσαμε στην προετοιμασία αναλύσεων με σκοπό την αξιολόγηση των παρακάτω:
 - εάν η προτεινόμενη αμοιβή για της υπηρεσίες της Εταιρείας βρίσκονται εντός ενός εύλογου εύρους τιμών αγοράς,
 - εάν υπάρχει οποιοδήποτε δυσανάλογο όφελος προς κάποια ομάδα μετόχων ή/και διευθυντικών στελεχών ή/και οποιουδήποτε άλλου μέρους που σχετίζεται με την Εταιρεία, που προκύπτει από την ανάληψη των Έργων Περιόδου Ανάπτυξης από την Εταιρεία βάσει της Σύμβασης,
 - δυνητικούς άλλους κινδύνους που τυχόν συνδέονται με την Εταιρεία και τη Σύμβαση,
 - γ) εκφράζουμε, με την παρούσα Επικαιροποιημένη Έκθεση Αξιολόγησης, τη γνώμη μας σχετικά με τους βασικούς όρους της Σύμβασης, με βάση τα στοιχεία που ζητήσαμε και μας παρασχέθηκαν και την αντίστοιχη ανάλυση που διενεργήσαμε.
- 1.13 Σημειώνεται ότι, η παρούσα Έκθεσης Αξιολόγησης έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο Άρθρο 101, Παράγραφος 1 του Νόμου 4548/2018 και σε αυτό το πλαίσιο, παρουσιάζει την βασική προσέγγιση, μεθοδολογία και παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για το έργο αυτό και αξιολογεί το δίκαιο και εύλογο των προτεινόμενων όρων της Σύμβασης για τα μη συνδεδεμένα μέρη ή/και τους μετόχους μειοψηφίας.
- 1.14 Επίσης σημειώνεται ότι σύμφωνα με τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών,:

- α) Οι επαγγελματίες που συνέταξαν την παρούσα Επικαιροποιημένη Έκθεση Αξιολόγησης, δεν συνδέονται με την Εταιρεία, τον Παραχωρησιούχο και τον Αρχικό Μέτοχο με οποιοδήποτε τρόπο κατά το διάστημα των τελευταίων 5 ετών πριν από το συγκεκριμένο έργο.
- β) Η προσέγγιση και η μεθοδολογία που εφαρμόστηκαν θεωρήθηκαν κατάλληλες για αυτό το έργο, ενώ δεν παρουσιάστηκαν δυσκολίες κατά την εφαρμογή τους.
- γ) Η Εταιρεία, ο Παραχωρησιούχος και ο Αρχικός Μέτοχος έχουν τη συγκατάθεσή μας να αναφέρουν ή να συμπεριλάβουν την ανάλυση μας στην έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου τους αντίστοιχα, που θα εγκρίνουν καταρχήν την Σύμβαση.

2. Δεδομένα που Αξιολογήθηκαν και Πηγές Πληροφοριών

2.1 Η αξιολόγηση μας περιέλαβε, μεταξύ άλλων, την εξέταση των παρακάτω δεδομένων και πληροφοριών:

- α) Το προσχέδιο της «Σύμβασης Μελέτης & Κατασκευής για το Έργο Παραχώρησης του Αποκλειστικού Δικαιώματος Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης του Τουριστικού Λιμένα Αλίου και Χρήσης, Λειτουργίας, Διαχείρισης και Εκμετάλλευσης των Ακινήτων και/η Ακίνητων Περιουσιακών Στοιχείων εντός της Χερσαίας ή/και της Θαλάσσιας Ζώνης της Μαρίνα Αλίου» μεταξύ της Εταιρείας και του Παραχωρησιούχου με ημερομηνία 28.09.2020, όπως μας παρασχέθηκε.
- β) Προσχέδιο Βασικών Εμπορικών Σημείων (DCA) ημερομηνία 25.11.2020 σε σχέση με τη Σύμβαση Μελέτης & Κατασκευής μεταξύ του Παραχωρησιούχου και του Κατασκευαστή, το οποίο τροποποιεί ορισμένους όρους του προαναφερθέντος προσχεδίου (βλ. σημείο α) παραπάνω) και το οποίο σύμφωνα με έγγραφες διαβεβαιώσεις της Διοίκησης της Εταιρείας θα υπερισχύει.
- γ) Το από 16.12.2020 σχέδιο της «Σύμβασης Μελέτης & Κατασκευής για το Έργο Παραχώρησης του Αποκλειστικού Δικαιώματος Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης του Τουριστικού Λιμένα Αλίου και Χρήσης, Λειτουργίας, Διαχείρισης και Εκμετάλλευσης των Ακινήτων και/η Ακίνητων Περιουσιακών Στοιχείων εντός της Χερσαίας ή/και της Θαλάσσιας Ζώνης της Μαρίνα Αλίου» μεταξύ της Εταιρείας και του Παραχωρησιούχου, το οποίο ενσωματώνει το από 28.09.2020 προσχέδιο Σύμβασης Μελέτης και το από 25.11.2020 προσχέδιο Βασικών Εμπορικών Σημείων DCA που μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας, πριν την ημερομηνία έκδοσης της παρούσας Έκθεσης Αξιολόγησης.
- δ) Ανάλυση Κοστολογίου Οικοδομικών και Η/Μ Εργασιών Ανάπτυξης της Χερσαίας και Θαλάσσιας Ζώνης της Μαρίνας Αλίου που συνοδεύει τη Σύμβαση Μελέτης & Κατασκευής.
- ε) Προτεινόμενες Επιχειρηματικές Δραστηριότητες της Μαρίνας Αλίου εκ μέρους του Παραχωρησιούχου.
- στ) Σύμβαση Παραχώρησης μεταξύ του ΤΑΙΠΕΔ, του Ελληνικού Δημοσίου, της ΕΤΑΔ, της Άκτωρ και του Παραχωρησιούχου με ημερομηνία 13.05.2020.
- ζ) ΦΕΚ 172ΑΑΠ/21.08.2018 – Προεδρικό Διάταγμα για την Έγκριση Γενικού Σχεδιασμού Μαρίνας Αλίου.
- η) Χωροταξική Οργάνωση Χερσαίας Ζώνης, Ιανουάριος 2017, της τεχνικής εταιρείας Marnet A.E.
- θ) Πίνακες ενδεικτικού κατασκευαστικού κόστους κτιριακών εγκαταστάσεων από τη Βάση Δεδομένων της Deloitte (Deloitte Real Estate Database), εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον κλάδο του Real Estate και λοιπά δημοσιευμένα στοιχεία.
- ι) Προϋπολογισμοί κόστους για περισσότερα από 9 έργα σε τουριστικούς λιμένες-μαρίνες και ανάλυση αυτών που διενεργήθηκαν (τελικώς επιλέχθηκαν τα 7 ως περισσότερο συγκρίσιμα).
- ια) Επίσης επισκεφθήκαμε τις ηλεκτρονικές σελίδες πηγών όπως η Διαύγεια, το Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, Κατασκευαστικές Εταιρείες, Δήμους και Περιφέρειες, ενώ εξετάσαμε επίσης έργα που αφορούν σε αποκατάσταση λιμένων στην Ελλάδα.
- ιβ) Βασικοί όροι συγκριτικών κατασκευαστικών συμβάσεων έργων μεγάλης κλίμακας που αφενός μας προσκομίσθηκαν από την Εταιρεία, αφετέρου δε εντοπίσαμε στη Βάση Δεδομένων της Deloitte (Deloitte Real Estate Database).

ιγ) Άλλες πληροφορίες, εκθέσεις αγοράς και αναλύσεις για τον κλάδο της τουριστικής μαρίνας στην Ελλάδα, καθώς και οικονομικά και τεχνικά δεδομένα που θεωρήθηκαν σχετικά και κατάλληλα για τους σκοπούς της εργασίας μας.

3. Προσέγγιση Έργου και Μεθοδολογία που Ακολουθήθηκε

- 3.1 Η εργασία μας διεξήχθη σύμφωνα με γενικά αποδεκτές αρχές και μεθόδους που χρησιμοποιούνται διεθνώς και οι οποίες κρίθηκαν κατάλληλες και εύλογες για το σκοπό της εργασίας μας.
- 3.2 Ως βασική παραδοχή για την όλη εργασία μας θεωρήσαμε ότι όλες οι αναβλητικές αιρέσεις της Σύμβασης Παραχώρησης θα πληρωθούν. Σε αντίθετη περίπτωση βεβαίως δε θα μπορούσε να ολοκληρωθεί η Παραχώρηση της Μαρίνας Αλίμου και επομένως να ξεκινήσει το Έργο που αποτελεί το αντικείμενο της Σύμβασης.
- 3.3 Για τον προσδιορισμό του δίκαιου και εύλογου της προτεινόμενης Σύμβασης μεταξύ του Παραχωρησιούχου και του Κατασκευαστή η αξιολόγηση μας περιέλαβε, μεταξύ των άλλων, την εξέταση των παρακάτω δεδομένων και πληροφοριών, λαμβάνοντας υπόψη τα ειδικά χαρακτηριστικά των Έργων Περιόδου Ανάπτυξης.
 - α) Εξετάσαμε τους προτεινόμενους όρους του τελικού σχεδίου της Σύμβασης προκειμένου να κατανοήσουμε τα διαφορετικά υπό-έργα που συνθέτουν τα Έργα Περιόδου Ανάπτυξης καθώς και τις προδιαγραφές αυτών.
 - β) Αναλύσαμε τα προβλεπόμενα κόστη ανάπτυξης ανά είδος υπό-έργου καθώς και ανά τύπο κατασκευής που αφορούν στα Έργα Περιόδου Ανάπτυξης στη χερσαία και τη θαλάσσια ζώνη της Μαρίνας Αλίμου.
 - γ) Επισκοπήσαμε τους βασικότερους όρους του από 16.12.2020 σχεδίου της Σύμβασης, όπως μας παρασχέθηκε από τη Διοίκηση της Εταιρείας.
 - δ) Επισκοπήσαμε επίσης από χρηματοοικονομική άποψη τη Σύμβαση προκειμένου να εντοπίσουμε τυχόν άμεσους σημαντικούς κινδύνους, που θα μπορούσαν να βρίσκονται εκτός της φυσιολογικής πορείας των εργασιών όπως προβλέπονται στο εγγύς μέλλον.
 - ε) Επισκοπήσαμε τους βασικούς όρους του τελικού σχεδίου της προτεινόμενης Σύμβασης ώστε να εντοπίσουμε τυχόν άμεσους σημαντικούς κινδύνους ως αποτέλεσμα της ανάληψης των Έργων Περιόδου Ανάπτυξης με βάση την αρχή της μετακύλησης των υποχρεώσεων («back to back») από τον Παραχωρησιούχο στον Κατασκευαστή βάσει της Σύμβασης Παραχώρησης.
 - στ) Αναλύσαμε το ανταγωνιστικό περιβάλλον και τις επικρατούσες και αναμενόμενες συνθήκες του οικονομικού περιβάλλοντος και του κατασκευαστικού κλάδου που αφορούν στο τομέα των τουριστικών μαρίνων, βάσει δημοσιευμένων στοιχείων, της γνώμης της εξειδικευμένης στην ακίνητη περιουσία ομάδας μας και πληροφοριών που μας παρασχέθηκαν.
 - ζ) Αναπτύξαμε ανάλυση συγκριτικής αξιολόγησης βασισμένη στην εμπειρία μας, στη Βάση Δεδομένων Real Estate της Deloitte και σε δημοσιευμένα στοιχεία σχετικά με το κατασκευαστικό κόστος κτιριακών έργων ανάλογα με το είδος και τον τύπο της προτεινόμενης κατασκευής για τα Έργα Περιόδου Ανάπτυξης για τη Χερσαία Ζώνη.
 - η) Αναπτύξαμε ανάλυση συγκριτικής αξιολόγησης βασισμένη σε έρευνά μας και σε δημοσιευμένα στοιχεία σχετικά με το κατασκευαστικό κόστος λιμενικών έργων για τα Έργα Περιόδου Ανάπτυξης για τη Θαλάσσια Ζώνη.

- θ) Στη συνέχεια, χρησιμοποιήσαμε κριτήρια αναφοράς (benchmarks) για να προσδιορίσουμε την προβλεπόμενη βάση κόστους των Έργων Περιόδου Ανάπτυξης, με βάση συγκρίσιμα κόστη κατασκευής ανά τετραγωνικό μέτρο ανάπτυξης και ανά θέση ελλιμενισμού (berth).
- ι) Συλλέξαμε και αναλύσαμε τους βασικούς όρους συγκρίσιμων εμπορικών-κατασκευαστικών συμφωνιών (π.χ. εγγυητικές επιστολές, ποινικές ρήτρες, όριο ευθύνης κατασκευαστή, κ.ά.) για έργα σημαντικού μεγέθους και υψηλού κατασκευαστικού κόστους.
- ια) Τέλος, συνδυάσαμε τα ευρήματα όλων των αναλύσεών μας ώστε να εξετάσουμε από χρηματοοικονομική σκοπιά και να προσδιορίσουμε εάν το κατασκευαστικό κόστος και το συμβατικό τίμημα για τις υπηρεσίες του Κατασκευαστή είναι εντός ενός τυπικού εύρους για την αγορά, καθώς και εάν οι λοιποί όροι της Σύμβασης είναι σύμφωνα με τις πρακτικές στην αγορά.

4. Βασικοί Όροι της Σύμβασης

4.1 Αντικείμενο της Σύμβασης

- 4.1.1 Ο Παραχωρησιούχος αναθέτει στον Κατασκευαστή την εκτέλεση των εργασιών και ο Κατασκευαστής, με δικές του αποκλειστικά δαπάνες και δική του ευθύνη, συμφωνεί να εκτελέσει τις εργασίες υπό τους όρους και τις συμφωνίες που διαλαμβάνονται στη Σύμβαση και να τις παραδώσει σύμφωνα με όσα συμφωνούνται στη Σύμβαση και τη Σύμβαση Παραχώρησης.
- 4.1.2 Ο Κατασκευαστής αναλαμβάνει να εκπληρώσει ως μέρος των υποχρεώσεών του από τη Σύμβαση όλες τις υποχρεώσεις σχετικά με τις εργασίες που επιβάλλονται στον Παραχωρησιούχο από τη Σύμβαση Παραχώρησης.

4.2 Έναρξη Ισχύος

- 4.2.1 Η Σύμβαση σύμφωνα με το άρθρο 3 αυτής θα τεθεί σε ισχύ και θα παράγει αποτελέσματα κατά την Ημερομηνία Έναρξης Παραχώρησης σύμφωνα με τον Όρο 6.1 της Σύμβασης Παραχώρησης, χωρίς να απαιτείται άλλη ειδοποίηση. Σύμφωνα με την Σύμβαση Παραχώρησης, η έναρξη της Παραχώρησης τελεί υπό τον όρο πλήρωσης όλων των αναβλητικών αιρέσεων που αναφέρονται σε αυτή.

4.3 Μετακύληση Δικαιωμάτων και Υποχρεώσεων

- 4.3.1 Ο Κατασκευαστής αναλαμβάνει όλους ανεξαίρετως τους κινδύνους που αναλαμβάνει ο Παραχωρησιούχος βάσει της Σύμβασης Παραχώρησης και του Μνημονίου Ενδιάμεσης Περιόδου και που σχετίζονται με την εκτέλεση των εργασιών ακόμα και αν δεν αναφέρονται ρητά στη Σύμβαση.
- 4.3.2 Ο Κατασκευαστής θα ευθύνεται πλήρως έναντι του Παραχωρησιούχου για την ορθότητα και πληρότητα των μελετών που εκπονεί ώστε αυτές να είναι σύμφωνες με τις Περιβαλλοντικές Απαιτήσεις, όλες τις σχετικές Άδειες, τις απαιτήσεις και προδιαγραφές Παραχωρησιούχου, την ελληνική και κοινοτική νομοθεσία και την τεχνική προσφορά. Ο Κατασκευαστής θα ευθύνεται πλήρως έναντι του Παραχωρησιούχου για την εκτέλεση των εργασιών ώστε αυτές να ικανοποιούν τις απαιτήσεις της ελληνικής και κοινοτικής νομοθεσίας, τις απαιτήσεις και προδιαγραφές του Παραχωρησιούχου και τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης, τις άδειες και εγκρίσεις, τις μελέτες και την τεχνική προσφορά.
- 4.3.3 Ο Κατασκευαστής οφείλει να συμμορφώνεται, εκτελεί, τηρεί και μεριμνά για τη συμμόρφωση, εκτέλεση και τήρηση όλων των υποχρεώσεων, απαιτήσεων και καθηκόντων που απορρέουν από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία σε σχέση με τις εργασίες, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων που αφορούν σε θέματα προστασίας περιβάλλοντος, υγιεινής και ασφάλειας.
- 4.3.4 Επιπρόσθετα προς τα άλλα δικαιώματά του από την παρούσα Σύμβαση, ο Παραχωρησιούχος θα έχει επίσης αντίστοιχα δικαιώματα έναντι του Κατασκευαστή με εκείνα που έχει ο Παραχωρών, το ΕΔ ή η ΕΤΑΔ έναντι του Παραχωρησιούχου σε σχέση με τις εργασίες και οποιαδήποτε παρεμπίπτοντα θέματα.

4.3.5 Με την υπογραφή τη Σύμβασης ο Κατασκευαστής δεσμεύεται ότι:

- α) θα εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του και θα ασκεί τα δικαιώματά του από τη Σύμβαση με τέτοιο τρόπο και σε τέτοιους χρόνους ώστε να επιτρέπει στον Παραχωρησιούχο να εκπληρώνει τις σχετιζόμενες με τις εργασίες υποχρεώσεις του, όπως αυτές προβλέπονται στη Σύμβαση Παραχώρησης και το Μνημόνιο Ενδιάμεσης Περιόδου, έτσι ώστε καμία πράξη, παράλειψη ή αθέτηση του Κατασκευαστή να μην αποτελεί, προκαλεί ή συντελεί σε παραβίαση των υποχρεώσεων του Παραχωρησιούχου που απορρέουν από τις σχετικές συμβάσεις, με βάση την αρχή της μετακύλησης των υποχρεώσεων (back to back), και
- β) θα εξασφαλίζει ότι καμία πράξη, παράλειψη ή αθέτηση του Κατασκευαστή, των υπαλλήλων, αντιπροσώπων, συμβούλων ή υπεργολάβων του, δεν συνιστά, προκαλεί ούτε συντελεί σε οποιαδήποτε αθέτηση από τον Παραχωρησιούχο οποιασδήποτε από τις υποχρεώσεις του από οποιαδήποτε σχετική σύμβαση.

4.4 Έργα Ευθύνης Κατασκευαστή και Κατασκευαστικό Κόστος

- 4.4.1 Όπως περιγράφεται στην **Ενότητα 1**, ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει να εκτελέσει τα Έργα Ευθύνης Κατασκευαστή, τα οποία περιλαμβάνουν τα Έργα Αποκατάστασης Ρύπανσης, τα Έργα Ενδιάμεσου Μνημονίου και τα Έργα Περιόδου Ανάπτυξης σύμφωνα με τη Σύμβαση Παραχώρησης, με δικές του δαπάνες εντός 4 ετών από την ημερομηνία έναρξης της Παραχώρησης (η «**Περίοδος Ανάπτυξης**») σύμφωνα με την προσφορά του.
- 4.4.2 Τα Έργα Αποκατάστασης Ρύπανσης περιλαμβάνουν οποιοσδήποτε εργασίες τυχόν απαιτηθούν για (i) την αποκατάσταση της υφιστάμενης ρύπανσης και (ii) οποιασδήποτε άλλης ρύπανσης τυχόν προκληθεί από τις Εργασίες μετά την Ημερομηνία Έναρξης Παραχώρησης εντός της Μαρίνας Αλίμου.
- 4.4.3 Τα Έργα Περιόδου Ανάπτυξης περιλαμβάνουν τα έργα που οφείλει να εκτελέσει ο Παραχωρησιούχος στη Μαρίνα Αλίμου κατά την Περίοδο Ανάπτυξης καθώς και τυχόν πρόσθετα έργα που δύναται να εκτελέσει ο Παραχωρησιούχος μετά την Περίοδο Ανάπτυξης ή κατά την Περίοδο Ανάπτυξης και τα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται στο Συμβατικό Τίμημα. Σημειώνεται ότι στα Έργα Περιόδου Ανάπτυξης περιλαμβάνονται και τα ελάχιστα έργα όπως αυτά ορίζονται λεπτομερώς στο Παράρτημα 1 της Σύμβασης Παραχώρησης («**Ελάχιστα Έργα**»). Τα Ελάχιστα Έργα επίσης περιλαμβάνουν τα ελάχιστα έργα Δήμου Αλίμου τα οποία οφείλει να υλοποιήσει ο Παραχωρησιούχος προς όφελος του Δήμου Αλίμου («**Ελάχιστα Έργα Δήμου Αλίμου**»), τα οποία ορίζονται εξίσου στο Παράρτημα 1 της Σύμβασης Παραχώρησης.
- 4.4.4 Ο Παραχωρησιούχος έχει προτείνει την ανάπτυξη περίπου 18.000 τ.μ. σύγχρονων και μοντέρνας σχεδίασης κτιριακών εγκαταστάσεων που θα στεγάσουν χρήσεις εστίασης και αναψυχής, ξενοδοχειακών υπηρεσιών, γραφείων, αποθήκευσης και επισκευών σκαφών και εμπορικές χρήσεις στη χερσαία ζώνη της Μαρίνας, έκτασης περίπου 210 στρ. Ο Περιβάλλον Χώρος του χερσαίου τμήματος της Μαρίνας θα είναι λειτουργικά σχεδιασμένος και σε αυτόν θα εντάσσονται δρόμοι, πεζόδρομοι και ποδηλατόδρομος, προσεγγμένοι και επαρκείς χώροι πρασίνου που θα φιλοξενούν υπαίθριες εκδηλώσεις και συναθροίσεις κοινού, ενώ οι χώροι πάρκινγκ οχημάτων θα είναι λειτουργικοί και σχεδιασμένοι να εξυπηρετούν απολύτως αρμονικά τις χρήσεις που εντάσσονται στον χερσαίο αλλά και τον θαλάσσιο χώρο. Σημειώνεται ειδικά ότι θα τηρηθεί πλήρως η συμβατική υποχρέωση υλοποίησης των Ελαχίστων Έργων (τεχνικά έργα, υποδομές και εγκαταστάσεις), ως ακριβώς απαιτούνται και περιγράφονται στο Παράρτημα 1 της Σύμβασης Παραχώρησης.

Πίνακας 1: Ενδεικτική Κατανομή των Επιφανειών ανά Χρήση

Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.)
Κτιριακές Επενδυτικές Δραστηριότητες (εμπορικές, γραφειακές, τουριστικές χρήσεις και παροχής υπηρεσιών σκαφών)	15.508
Πρατήριο καυσίμων	200
Travel Lift	200
Κτίρια Διοίκησης	874
Αποθήκες, Γραφεία (εντός ΣΔ)	674
Αποδυτήρια, Ντουζ, WC, Πλυντήρια	213
Κτίρια Δήμου Αλίμου	200
Ναυταθλητικός Όμιλος	600
Υπαίθριος Χώρος Διαχείμασης και Λουπών Υπηρεσιών	15.200
Σύνολο Κτιρίων εντός ΣΔ	~18.500

Πηγή: Προτεινόμενες Επιχειρηματικές Δραστηριότητες της Μαρίνας Αλίμου

- 4.4.5 Εμπορικές χρήσεις, καταστήματα για την τροφοδοσία και την εξυπηρέτηση σκαφών, Χρήσεις Εστίασης και Αναψυχής, εστιατόρια–αναψυκτήρια–καφετέριες, εντευκτήρια πληρωμάτων σκαφών, κτίρια με δραστηριότητες για παιδιά-παιδότοποι θα παραδοθούν σε επίπεδο Cold Shell.
- 4.4.6 Γραφειακές χρήσεις, χώροι γραφείων & άσκησης επιχειρηματικότητας, ναυταθλητισμού, χρήσεις εξυπηρέτησης σκαφών, αποθήκες, χώροι εξυπηρέτησης πελατών της Μαρίνας (WC, ντουζ, αποδυτήρια, πλυντήρια) θα παραδοθούν σε επίπεδο Hot Shell. Το ίδιο ισχύει και για την ξενοδοχειακή εγκατάσταση στην Μαρίνα Αλίμου υψηλού επιπέδου, πολυτελούς κατασκευής αποτελούμενη από διώροφες σουίτες, κατοικίες με ιδιόχρηστους κήπους και κολυμβητικές δεξαμενές, οι οποίες θα εξυπηρετούνται από ένα κεντρικό κτίριο υποστηρικτικών υπηρεσιών.

Πίνακας 2: Εκτίμηση Κατασκευαστικού Κόστους Οικοδομικών και Η/Μ Εργασιών

Τύπος Κατασκευής	Κόστος (€/τ.μ.)
Cold Shell	650
Hot Shell	850
Αποθήκη Κτιρίων Hot Shell	650
WC, Ντουζ, Αποδυτήρια, Πλυντήρια	800
Parking	40
Επισκευή Υφιστάμενων Δρόμων και Υποδομών	30
Νέοι Πεζόδρομοι και Ποδηλατόδρομος	45
Χώρος Διαχείμασης	33
Περιβάλλον Χώρος	50
Εγκαταστάσεις Τουριστικών Χρήσεων	1.950

Πηγή: Ανάλυση Κοστολογίου Οικοδομικών και Η/Μ Εργασιών Ανάπτυξης της Χερσαίας και Θαλάσσιας Ζώνης της Μαρίνας Αλίμου

Σημείωση: Τα κόστη δεν περιλαμβάνουν ΦΠΑ

Πίνακας 3: Κόστος Ανάπτυξης Κτιριακών Οικοδομών και Η/Μ Εργασιών Χερσαίας Ζώνης

Τύπος Κατασκευής	Επιφάνεια (τ.μ.)	Κόστος Κατασκευής (€)
Κτίρια Hot Shell (εμπορικές, γραφειακές, τουριστικές χρήσεις)	9.390,40	12.531.560
Κτίρια Cold Shell	7.602	4.941.300
Hot Shell Αποδυτήρια-Ντουζ-WC-Κοινόχρηστα Πλυντήρια-Αποθήκες	1.503	990.240
Parking, Πεζόδρομοι, Ανακατ. Υφιστάμενων Δρόμων, Περιβ. Χώρος και Πράσινο		8.056.440
Χώρος Διαχείρισης	15.152	500.000
Συνολικό Κόστος Χερσαίων Υποδομών		27.019.540

Πηγή: Ανάλυση Κοστολογίου Οικοδομικών και Η/Μ Εργασιών Ανάπτυξης της Χερσαίας και Θαλάσσιας Ζώνης της Μαρίνας Αλίμου

Σημείωση: Τα κόστη δεν περιλαμβάνουν ΦΠΑ

4.4.7 Στη θαλάσσια ζώνη της Μαρίνας, έκτασης περίπου 428 στρ., θα υλοποιηθούν όλα τα Ελάχιστα Έργα, όπως ακριβώς προβλέπονται στην Σύμβαση Παραχώρησης, και θα ελλιμενίζονται **περίπου 841 σκάφη αναψυχής** επί των υπάρχοντων προβλητών εκ σκυροδέματος, οι οποίες θα ανακατασκευαστούν, και επί πλωτών προβλητών οι οποίες στο σύνολό τους θα είναι νέες, μοντέρνου σχεδιασμού, σύγχρονου τρόπου κατασκευής και επαρκούς πλάτους και γενικά διαστάσεων για την καλύτερη εξυπηρέτηση των σκαφών και των χρηστών τους.

Οι λιμενικές εργασίες χωρίζονται στις πιο κάτω βασικές κατηγορίες:

1. Έργα προστασίας και θωράκισης προσήνεμου και υπήνεμου μόλου.
2. Έργα επισκευής /ανακατασκευής ανωδομών και επιστρώσεων κρηπιδωμάτων και μόλου.
3. Προβλήτα καυσίμων, νηοδόχος και ράμπα σκαφών
4. Πλωτές προβλήτες, συμπεριλαμβανομένου των πλωτών του Ν.Ο.Κ. και των αλιέων.
5. Pillar σκαφών
6. Αγκυροβόλιο σκαφών (Remezza)
7. Η/Μ Θαλάσσιας και Χερσαίας Ζώνης

4.4.8 Για τον ανεφοδιασμό των σκαφών με νερό και ρεύμα, θα κατασκευαστούν σύγχρονες εγκαταστάσεις, ενώ τόσο ο φωτισμός όσο και οι λουπές εγκαταστάσεις ασφαλείας κλπ., αποφυγής ρύπανσης, access control, cctn στις προβλήτες θα είναι επαρκής. Η κυκλοφορία των οχημάτων στις προβλήτες θα είναι ελεγχόμενη και γενικά περιορισμένη ενώ θα δοθεί ιδιαίτερη σημασία στην ασφάλεια με αυτοματοποιημένα συστήματα παρακολούθησης και προσωπικό ασφαλείας που θα περιτολεί επί 24ώρου βάσεως τη Μαρίνα Αλίμου (θαλάσσια και χερσαία ζώνη). Η περιφράξη της Μαρίνας Αλίμου θα είναι άρτια και πλήρης για να επιτελεί απόλυτα τον σκοπό της ασφαλείας της.

4.4.9 Σημειώνεται ότι, σε συμφωνία και με την Σύμβαση Παραχώρησης, κατά την διάρκεια της «**Μεταβατικής Περιόδου**» θα διατίθενται για τους επαγγελματίες πελάτες οι ελάχιστα απαιτούμενες θέσεις («**Δεσμευμένες Θέσεις Ελλιμενισμού**»). Επίσης, θα υλοποιηθεί η συμβατική υποχρέωση για τον ελλιμενισμό των «**Αλιευτικών Σκαφών με Προνόμια**», στην θέση που υποδεικνύεται και γενικότερα όπως ακριβώς προβλέπεται στην Σύμβαση Παραχώρησης.

Πίνακας 4: Ανάλυση Κοστολογίου Λιμενικών και Η/Μ Εργασιών για τις Παροχές στις Θέσεις Σκαφών

Τύπος Κατασκευής	Κόστος Κατασκευής (€)
Έργα προστασίας & Θωράκισης Προσήμενου Μόλου	2.338.996
Έργα Επισκευής/Αντικατάστασης Ανωδομών και Επιστρώσεων Κρηπιδωμάτων και Μόλων	1.261.000
Νηοδόχος, Ράμπα Σκαφών και Προβλήτα Καυσίμων	301.500
Έργα Πλωτών Προβλητών (μαζί με τα έργα στο Ν.Ο.Κ.)	2.200.000
Προμήθεια & Τοποθέτηση Νέων Pillar	1.100.000
Αγκυροβόλια Σκαφών (Remezza)	300.793
Η/Μ Θαλάσσιας και Χερσαίας Ζώνης	5.758.712
Συνολικό Κόστος Λιμενικών Υποδομών	13.261.000

Πηγή: Ανάλυση Κοστολογίου Οικοδομικών και Η/Μ Εργασιών Ανάπτυξης της Χερσαίας και Θαλάσσιας Ζώνης της Μαρίνας Αλίμου

Σημείωση: Τα κόστη δεν περιλαμβάνουν ΦΠΑ

4.4.10 Το συνολικό κόστος κατασκευής των Έργων Περιόδου Ανάπτυξης έχει υπολογισθεί σε:

Πίνακας 5: Συνολικό Κόστος Κατασκευής Έργων Περιόδου Ανάπτυξης

Κόστος Ανάπτυξης Κτιριακών Οικοδομών και Η/Μ Εργασιών Χερσαίας Ζώνης	27.019.540
Κόστος Λιμενικών και Η/Μ Εργασιών για τις Παροχές στις Θέσεις Σκαφών	13.261.000
Συνολικό Κόστος Κατασκευής Έργων Περιόδου Ανάπτυξης	40.280.540

Πηγή: Ανάλυση Κοστολογίου Οικοδομικών και Η/Μ Εργασιών Ανάπτυξης της Χερσαίας και Θαλάσσιας Ζώνης της Μαρίνας Αλίμου

Σημείωση: Τα κόστη δεν περιλαμβάνουν ΦΠΑ

4.5 Συμβατικό Τίμημα

- 4.5.1 Το Συμβατικό Τίμημα που θα λάβει ο Κατασκευαστής για την εκτέλεση των εργασιών και την εν γένει εκπλήρωση των υποχρεώσεων του από τη Σύμβαση, ορίζεται στο ποσό **48.300.000 €**, πλέον αναλογούντος ΦΠΑ, δηλαδή σε περίπου 20% επί του συνολικού κόστους κατασκευής των Έργων Περιόδου Ανάπτυξης, και επιμερίζεται σε ποσό ύψους 4.800.000. € (το «**Τίμημα Α Φάσης**») και σε ποσό ύψους 43.500.000 € (το «**Τίμημα Β Φάσης**»).
- 4.5.2 Το Συμβατικό Τίμημα θα παραμείνει αμετάβλητο και ο Κατασκευαστής θα απορροφήσει τυχόν αυξημένο κόστος που θα προέλθει από μεταβολές που θα επιβληθούν στον αρχικό γενικό σχεδιασμό στο πλαίσιο σχετικής Κοινής Υπουργικής Απόφασης («**ΚΥΑ**») που θα εκδοθεί και των οριστικών μελετών εκτός εάν αναπροσαρμοστεί σύμφωνα με την παρακάτω παράγραφο.
- 4.5.3 Σε περίπτωση που οι απαιτήσεις της ΚΥΑ προκαλέσουν αποδεδειγμένα μεταβολή του κυρίου αντικειμένου των Εργασιών και το εν λόγω γεγονός δεν θα μπορούσε να προβλεφθεί από τους Συμβαλλόμενους σε καμία περίπτωση έχοντας καταβάλλει τη μέγιστη δυνατή επιμέλεια, το Τίμημα Β Φάσης δύναται να αυξηθεί κατά το επιπρόσθετο κόστος που συνεπάγεται για τον Κατασκευαστή η συμμόρφωση με τις απαιτήσεις της ΚΥΑ, αλλά όχι άνω του 15% του Συμβατικού Τιμήματος κατά την ημερομηνία της Σύμβασης.
- 4.5.4 Κατόπιν της έκδοσης της ΚΥΑ, το Τίμημα Β Φάσης θα αξιολογηθεί εκ νέου από τους Συμβαλλόμενους με βάση τις μελέτες εφαρμογής των Εργασιών Περιόδου Ανάπτυξης και δύναται να μειωθεί κατά το ποσό

εξοικονόμησης κόστους του Κατασκευαστή σε σχέση με τον αρχικό προϋπολογισμό του Κατασκευαστή, αλλά όχι να αυξηθεί (με την επιφύλαξη της ανωτέρω παραγράφου).

- 4.5.5 Το Συμβατικό Τίμημα αποτελεί πλήρη αποζημίωσή του Κατασκευαστή και καλύπτει όλες τις απαιτούμενες δαπάνες για την εκτέλεση των εργασιών στις οποίες περιλαμβάνονται ενδεικτικά, οι πάσης φύσεως δαπάνες, φόροι, τέλη, υφιστάμενοι δασμοί και εισφορές απόκτησης, μεταφοράς, ασφάλισης έναντι κάθε κινδύνου, εκτέλεσης εργασιών, δαπάνες εργοταξιακών εγκαταστάσεων, μισθοί, ημερομίσθια, αποζημιώσεις προσωπικού, παντός είδους υπερωρίες, δώρα, εισφορές για κοινωνική ασφάλιση και μετακίνηση προσωπικού, αμοιβές και εισφορές για κοινωνική ασφάλιση υπεργολάβων, καθώς και οι πάσης φύσεως νόμιμες κρατήσεις υπέρ τρίτων, που αφορούν στο εργατοτεχνικό προσωπικό και τους υπεργολάβους του κλπ., καθώς και απρόβλεπτα έξοδα που ενδέχεται να προκύψουν.

4.6 Εγγυητικές Επιστολές και Ποινικές Ρήτρες

- 4.6.1 Σύμφωνα με το προσχέδιο των Βασικών Εμπορικών Σημείων που αφορούν τη Σύμβαση, προτείνονταν οι παρακάτω εγγυητικές επιστολές και ποινικές ρήτρες:

Πίνακας 6: Εγγυητικές Επιστολές και Ποινικές Ρήτρες

Εγγυητικές Επιστολές

Εγγυητική Επιστολή Προκαταβολής Α' Φάσης	Ισόποση επί της προκαταβολής κατασκευαστικών εργασιών 10% (300.000 €)
Εγγυητική Επιστολή Προκαταβολής Β' Φάσης	Ισόποση επί της προκαταβολής κατασκευαστικών εργασιών 10% (4,35 εκ. €)
Εγγυητική Επιστολή Περιόδου Ανάπτυξης (Καλής Εκτέλεσης Έργων)	5% επί Κόστους Ανάπτυξης (2,4 εκ. €)
Συμπληρωματική Εγγυητική Επιστολή Εργασιών (Πρόσθετη Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης Έργων)	15% επί Τιμήματος (7,245 εκ. €)

Ποινικές Ρήτρες

Υπαίτιας Καθυστέρησης	25.000 €/ημερησίως
Ανώτατο Όριο Ποινικών Ρητρών	14,5% του Τιμήματος (7,0 εκ. €)
Όριο Ευθύνης Κατασκευαστή	75% επί Τιμήματος

Πηγή: Βασικά Εμπορικά Σημεία (DCA)

5. Οικονομικό Περιβάλλον και Συνοπτική Παρουσίαση Αγοράς

- 5.1 Η ελληνική οικονομία, όπως και πολλά κράτη της ΕΕ, υπέστη πλήγμα το 2008 λόγω της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης. Τον Οκτώβριο του 2011, η ΕΕ, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ) συμφώνησαν να διαγράψουν το 53,5% του ελληνικού χρέους υπό την προϋπόθεση της εφαρμογής περαιτέρω μέτρων λιτότητας. Τα μέτρα λιτότητας επηρέασαν σημαντικά την οικονομική ανάπτυξη καθώς η οικονομία παρέμεινε σε ύφεση με το ΑΕΠ να συρρικνώνεται κατά -9,1% το 2011, -7,3% το 2012 και -3,2% το 2013.
- 5.2 Η οικονομία ανέκαμψε και παρουσίασε ρυθμό ανάπτυξης 1,67%, 1,45%, 1,86% αντίστοιχα το 2017, 2018 και 2019. Με βάση διεθνείς αναλύσεις, εκτιμάται ότι η οικονομία ενδέχεται να συρρικνωθεί έως και 9,0% το 2020 αντικατοπτρίζοντας τη συρρίκνωση της δραστηριότητας στον κλάδο του τουρισμού (ένας σημαντικός τομέας για την Ελλάδα) λόγω του COVID-19.
- 5.3 Η επιστροφή στην ανάπτυξη προβλέπεται από το επόμενο έτος και μετά, με τα κονδύλια ανάκαμψης της ΕΕ να συμβάλλουν στη μέση αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ έως κατά περίπου 3,5% ετησίως για το 2021-25. Συγκεκριμένα, η οικονομία εκτιμάται ότι θα ανακάμψει από αυτήν την παρατεταμένη ύφεση και αναμένεται να αυξηθεί κατά 4,3% το 2021, 4,2% το 2022, 3,3% το 2023, 2,6% το 2024 και 2,0% το 2025, κυρίως λόγω της αύξησης των μισθών, της απασχόλησης, των επενδύσεων και των εν γένει βελτιωμένων οικονομικών συνθηκών. Τα πρόσφατα μεταρρυθμιστικά μέτρα που χρησιμοποίησε η νέα κυβέρνηση, τα οποία περιλάμβαναν μείωση φόρου τον Οκτώβριο του 2019 και το περαιτέρω σχέδιο μείωσης των φόρων από το 2021 το οποίο αναμένεται, θα ενισχύσουν το επενδυτικό κλίμα εφόσον υλοποιηθούν.
- 5.4 Η Ελλάδα έχει την 9^η μεγαλύτερη ακτογραμμή στον κόσμο (περίπου 16 χιλιάδες χλμ. σε μήκος), ενώ εκτιμάται ότι υπάρχουν περίπου 1.300 μεγάλα ή μικρά λιμάνια, μαρίνες, αγκυροβόλια στην Ελλάδα.
- 5.5 Επιπρόσθετα, η περιοχή της Μεσογείου θεωρείται μια από τις πιο ελκυστικές για τον τομέα της ανάπτυξης και διαχείρισης μαρίνων και ειδικά στην Ανατολική Μεσόγειο θάλασσα λόγω των περιθωρίων εξέλιξής της.
- 5.6 Η Ελλάδα έχει πάνω από 300 νησιά και νησίδες (κατοικημένα), τα οποία μαζί με την ηπειρωτική χώρα διαμορφώνουν τη μεγαλύτερη εθνική ακτογραμμή στη Μεσόγειο Θάλασσα. Ωστόσο, η Ελλάδα παρουσιάζει το χαμηλότερο μέσο αριθμό θέσεων ελλιμενισμού (θέσεις) ανά χλμ. ακτογραμμής σε σύγκριση με άλλες χώρες της Μεσογείου.
- 5.7 Πιο συγκεκριμένα, η ακτογραμμή της Ελλάδας υπολογίζεται στα 16.040 χλμ. Επιπλέον, στην Ελλάδα υπάρχουν περίπου 13.500 θέσεις σε οργανωμένες μαρίνες, δηλαδή κατά μέσο όρο 0,8 θέσεις ανά χλμ. ακτογραμμής. Αντίθετα, ο μέσος αριθμός θέσεων ανά χλμ. στη Μεσόγειο (Ευρώπη εκτός Ελλάδος και Τουρκία) είναι 10,2 θέσεις / χλμ.
- 5.8 Εκτιμάται ότι υπάρχουν σήμερα 6.500 θέσεις ελλιμενισμού μεγάλων σκαφών αναψυχής (mega yachts) σε όλο τον κόσμο, εκ των οποίων οι 2.500 στην Μεσόγειο. Την ίδια στιγμή η ζήτηση για θέσεις ελλιμενισμού μεγάλων σκαφών στη Μεσόγειο υπερβαίνει τις 2.900.

- 5.9 Η κατασκευή και λειτουργία των μαρίνων στην Ελλάδα ξεκίνησε το 1960, όταν ο ΕΟΤ ξεκίνησε ένα μακροπρόθεσμο πλάνο για την κατασκευή μαρίνων και άλλων τουριστικών λιμανιών.
- 5.10 Οι πρώτες μαρίνες στην Ελλάδα ιδρύθηκαν στη Βουλιαγμένη (1963), στη Ζέα (1966) και στην Αρετσού της Θεσσαλονίκης (1973). Ωστόσο, η αυξανόμενη ζήτηση για θέσεις ελλιμενισμού ώθησε την Ελληνική κυβέρνηση και σε μικρότερο βαθμό ιδιώτες επενδυτές, να επενδύσουν σε νέες μαρίνες ή μικρότερα αγκυροβόλια.
- 5.11 Εκτιμάται ότι υπάρχουν περίπου 128 τουριστικά λιμάνια (συμπεριλαμβανομένων και των μαρίνων) στην Ελλάδα. Από τον αριθμό αυτό, περίπου 37 λειτουργούν σαν μαρίνες (που συνήθως προσφέρουν καλύτερες και πιο διευρυμένες υπηρεσίες), με συνολική δυναμικότητα 13.500 θέσεων ελλιμενισμού.
- 5.12 Οι μεγαλύτερες μαρίνες βρίσκονται στην περιοχή της Αττικής, ενώ η πλειοψηφία των μαρίνων που βρίσκονται στα ελληνικά νησιά δεν είναι αρκετά μεγάλες για να φιλοξενήσουν μεγάλα σκάφη αναψυχής (mega yachts), καθώς συνήθως καλύπτουν τις ανάγκες ελλιμενισμού τουριστικών σκαφών αναψυχής (ιδιωτικά ή επαγγελματικά), ενδεικτικά μέχρι 25 με 30 μέτρα.
- 5.13 Υπάρχουν 8 μαρίνες στην Αττική, με τις περισσότερες να εντοπίζονται στο νοτιοδυτικό κομμάτι του Σαρωνικού κόλπου. Στην ανατολική ακτή της Αττικής, υπάρχει μόνο μία ιδιωτική μαρίνα, η μαρίνα του Λαυρίου (Olympic Marina), ενώ στο λιμάνι του Λαυρίου υπάρχουν εγκαταστάσεις ελλιμενισμού και προσόρμισης για μεγαλύτερα σκάφη. Επιπρόσθετες πληροφορίες για τις μαρίνες που εντοπίζονται στην Αττική, παρουσιάζονται στις επόμενες σελίδες.

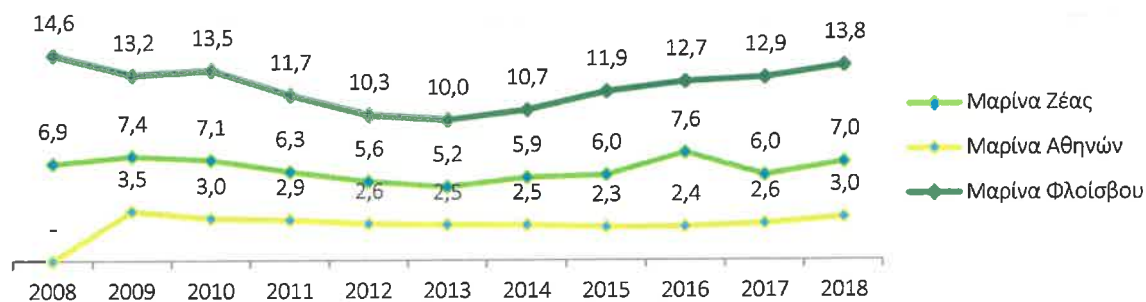
Πίνακας 7: Κυριότερες Μαρίνες στην Αττική

Μαρίνα	Τοποθεσία	Χερσαία Επιφάνεια (στρ.)	Θαλάσσια Επιφάνεια (στρ.)	Θέσεις Ελλιμενισμού	Διαχειρίστρια Εταιρεία
Αλίμου	Αττική	171	250	1.100	Άκτωρ Παραχωρήσεις
Γλυφάδας	Αττική	μδθ	μδθ	752	Δήμος Γλυφάδας
Olympic Marina	Αττική	100	μδθ	680	Olympic Marina A.E.
Ζέας	Αττική	40	μδθ	670	D Marinas Hellas A.E.
Άγιος Κοσμάς	Αττική	μδθ	450	337	Ελληνικό Α.Ε.
Φλοίσβου	Αττική	μδθ	90	303	Lamda Development A.E.
Μαρίνα Αθηνών	Πειραιάς (Αττική)	23	μδθ	130	Athens Marina S.A. (J&P Avax, Vioter S.A., Vernicos Yachts A.E.)
Βουλιαγμένη	Αττική	47	μδθ	103	Κομμάτι του Astir Palace

Πηγή: Έρευνα Deloitte μδθ: Μη διαθέσιμο στοιχείο

5.14 Το παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζει την εξέλιξη του Κύκλου Εργασιών για όλες τις εξεταζόμενες μαρίνες για τις οποίες υπήρχαν διαθέσιμα οικονομικά στοιχεία (Μαρίνα Ζέας, Μαρίνα Φλοίσβου, Μαρίνα Αθηνών), για την περίοδο 2008-2018. Σημειώνεται ότι τη συγκεκριμένη περίοδο, οι περισσότερες μαρίνες και τα λιμάνια της χώρας παρουσίασαν αρνητική κερδοφορία κυρίως λόγω της οικονομικής κρίσης αλλά και λόγω συγκεκριμένων φόρων και δασμών που επιβλήθηκαν στα σκάφη πολυτελείας.

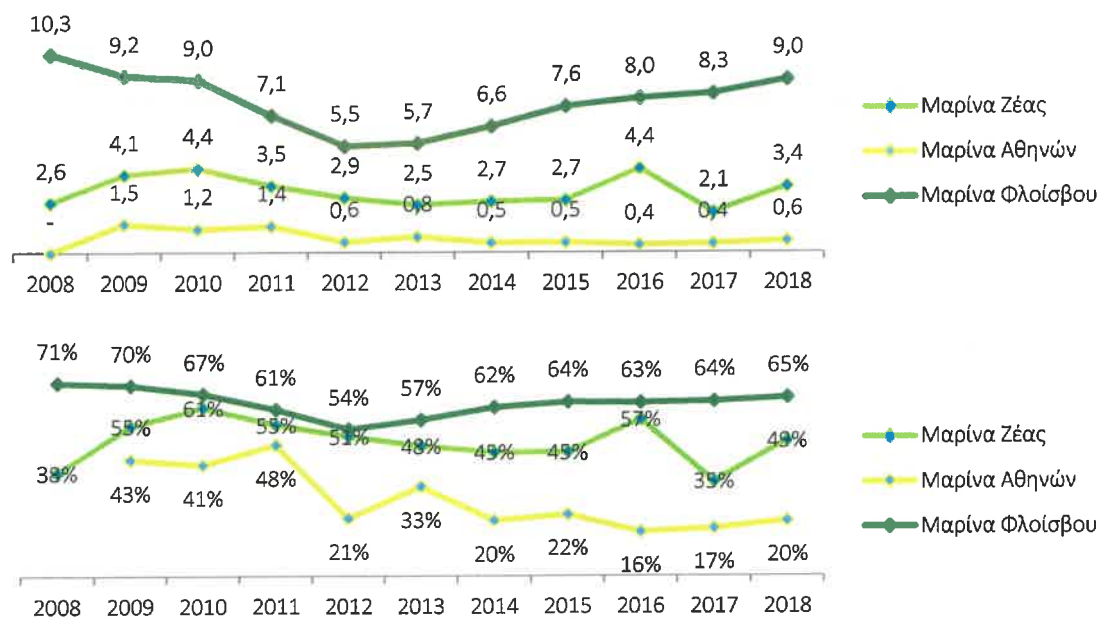
Διάγραμμα 1: Συνολικά Έσοδα ανά Μαρίνα (Μαρίνες Αττικής), 2008-2018 (σε εκ. €)



Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις των Εταιρειών

5.15 Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζονται τα Κέρδη προ Φόρων, Τόκων, Αποσβέσεων και Ενοικίου (EBITDAR) για όλες τις μαρίνες για τις οποίες υπήρχαν διαθέσιμα οικονομικά στοιχεία για την περίοδο 2008-2018. Υπενθυμίζεται ότι οι συγκεκριμένες μαρίνες έχουν συνάψει συμβάσεις μακροχρόνιων μισθώσεων των συγκεκριμένων ακινήτων (40 χρόνια) με την ΕΤΑΔ. Η Μαρίνα Αθηνών και η Μαρίνα Ζέας παρουσιάζουν μια πιο ομαλή εικόνα στην εξέλιξη του EBITDAR, σε σύγκριση με τη Μαρίνα Φλοίσβου, η οποία παρουσιάζει μεγαλύτερες διακυμάνσεις στην κερδοφορία της, ειδικότερα την περίοδο 2009-2013.

Διάγραμμα 2: Κέρδη προ Φόρων, Τόκων, Αποσβέσεων και Ενοικίου (EBITDAR) (σε εκ. €) και περιθώριο EBITDAR (% επί των συνολικών εσόδων) (Μαρίνες Αττικής), 2008-2018



Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις των Εταιρειών, δημοσιευμένες καταστάσεις ΕΤΑΔ

6. Περιοριστικοί Παράγοντες και Διευκρινίσεις

- 6.1 Η Deloitte δεν προέβη σε οποιονδήποτε έλεγχο ή επισκόπηση των ιστορικών οικονομικών καταστάσεων του Παραχωρησιούχου ή της Εταιρείας, στη διάρκεια της παρούσας εργασίας, ούτε οποιονδήποτε άλλων στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Ως εκ τούτου δεν μπορούμε να εκφράσουμε κάποια γνώμη, ή να παρέχουμε οποιαδήποτε μορφή εγγύησης/διαβεβαίωσης αναφορικά με την ακρίβεια και την πληρότητα των πληροφοριών στις οποίες βασιστήκαμε κατά τη διάρκεια της εργασίας μας.
- 6.2 Η Deloitte δεν πραγματοποιήσαμε διεξοδική ανάλυση της παρούσας κατάστασης και των προοπτικών της αγοράς τουριστικών λιμένων-μαρίνων ή της κατασκευαστικής αγοράς, αλλά στηρίχθηκε σε δημοσιευμένα στοιχεία για κόστη κατασκευής από αξιόπιστες και έγκυρες πηγές και στις δικές της βάσεις δεδομένων.
- 6.3 Στηριχθήκαμε στους όρους του από 16.12.2020 σχεδίου της Σύμβασης Μελέτης και Κατασκευής για το Έργο, το οποίο ενσωματώνει το από 28.09.2020 προσχέδιο Σύμβασης Μελέτης και το από 25.11.2020 προσχέδιο Βασικών Εμπορικών Σημείων DCA που μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας, πριν την ημερομηνία έκδοσης της παρούσας Έκθεσης Αξιολόγησης.
- 6.4 Η εργασία μας δεν περιλαμβάνει την αξιολόγηση της πρότασης που αφορά στα προτεινόμενα Έργα Περιόδου Ανάπτυξης, ούτε παρέχει γνώμη σχετικά με την ορθότητα και πληρότητα αυτών ώστε να είναι σύμφωνα και να ικανοποιούν τις απαιτήσεις της ελληνικής και κοινοτικής νομοθεσίας, τις προδιαγραφές της Αναθέτουσας Αρχής, των απαιτήσεων και προδιαγραφών του Παραχωρησιούχου και των κανόνων της τέχνης και της επιστήμης, τις άδειες και εγκρίσεις, τις εγκεκριμένες μελέτες και την τεχνική προσφορά.
- 6.5 Επιπρόσθετα, η εξεταζόμενη Σύμβαση αφορά σε Παραχώρηση η οποία τελεί υπό τον όρο πλήρωσης όλων των αναβλητικών αιρέσεων της Σύμβασης Παραχώρησης, οι οποίες για το σκοπό της εργασίας μας θεωρούμε ότι θα πληρωθούν. Σε αντίθετη περίπτωση βεβαίως δε θα μπορούσε να ολοκληρωθεί η Παραχώρηση της Μαρίνας Αλίμου και επομένως να ξεκινήσει το Έργο που αποτελεί το αντικείμενο της Σύμβασης.
- 6.6 Σημειώνουμε ότι κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας Έκθεσης Αξιολόγησης έχει εγκριθεί ο γενικός σχεδιασμός της Μαρίνας Αλίμου σύμφωνα με το ΦΕΚ 172/ΑΑΠ/21.08.2018, όπου σύμφωνα με αυτό το εμβαδόν της χερσαίας ζώνης είναι 209.816 τ.μ. και της θαλάσσιας ζώνης είναι 427.950 τ.μ. Για το σύνολο της χερσαίας ζώνης της Μαρίνας Αλίμου καθορίζονται συντελεστής δόμησης 0,09 και μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 18.520 τ.μ. Επίσης καθορίζεται ελάχιστη επιφάνεια πρασίνου 38.592 τ.μ. στο σύνολο της χερσαίας ζώνης. Απόσπασμα της χωροταξικής οργάνωσης Χερσαίας Ζώνης της Μαρίνας Αλίμου.
- 6.7 Τα προτεινόμενα Έργα Περιόδου Ανάπτυξης και οι επιμέρους χρήσεις και επιφάνειες θα οριστικοποιηθούν με την έκδοση σχετικής ΚΥΑ ύστερα από την υποβολή του συνόλου των μελετών και λοιπών στοιχείων που απαιτούνται για το σκοπό αυτό σύμφωνα με την Ισχύουσα Νομοθεσία και ως εκ τούτου η εργασία μας έχει βασιστεί στα στοιχεία που μας έχουν παρασχεθεί μέχρι σήμερα.
- 6.8 Πρέπει να σημειωθεί ότι η γνώμη μας βασίζεται στην παραδοχή ότι δεν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με μελλοντικά γεγονότα τα οποία μπορεί να θέσουν υπό αμφισβήτηση τη θεμελιώδη υπόθεση ότι ο Αρχικός Μέτοχος, ο Παραχωρησιούχος και η Εταιρεία θα μπορούν να συνεχίσουν τις δραστηριότητές τους («going concern»).

- 6.9 Η γνώμη μας βασίστηκε αναγκαστικά στις υφιστάμενες συνθήκες στην αγορά και την οικονομία, καθώς και στις πληροφορίες που μας έχουν προσκομισθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή. Δεν εκφράζουμε γνώμη κατά το πόσο θα εξακολουθήσουν να ισχύουν οι συνθήκες αυτές ή ποια θα είναι η επίπτωση, εάν υπάρξει, από τυχόν μεταβολή αυτών των συνθηκών, στη γνώμη που εκφράζεται στην παρούσα επιστολή.
- 6.10 Ο σκοπός της εργασίας μας δεν περιλαμβάνει την επισκόπηση των όρων της προτεινόμενης Σύμβασης ή γενικά της Παραχώρησης ή οποιασδήποτε άλλης συναλλαγής σε σχέση με αυτή, από εμπορική, νομική, φορολογική, ρυθμιστική ή επιχειρησιακή σκοπιά ή την αποτύπωση τυχόν πλεονεκτημάτων της Παραχώρησης ή/και εναλλακτικών επιχειρηματικών συνδυασμών.
- 6.11 Η παρούσα Επικαιροποιημένη Έκθεση Αξιολόγησης προορίζεται για χρήση από τη Διοίκηση και τους μετόχους της Εταιρείας, του Παραχωρησιούχου και του Αρχικού Μετόχου όπως περιγράφεται στην **Ενότητα 1** της παρούσας και δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τρίτους για οποιοδήποτε άλλο σκοπό. Η παρούσα δεν προορίζεται για χρήση ή στήριξη ή παραχώρηση δικαιωμάτων ή ένδικη χρήση από οποιονδήποτε εργαζόμενο, πιστωτή, μέτοχο ή φορέα των εταιρειών.
- 6.12 Τα αποτελέσματα της συμβουλευτικής εργασίας μας, είτε στο σύνολο είτε τμηματικά, δεν μπορούν να αναφερθούν ή να συμπεριληφθούν ουδέποτε, σε κανένα άλλο έγγραφο και για κανένα σκοπό, ούτε μπορούν να γίνουν δημόσιες αναφορές στην Deloitte από τις Εταιρείες ή τις θυγατρικές τους, χωρίς την προηγούμενη συγκατάθεση της Deloitte (σημειώνεται ότι μια τέτοια συγκατάθεση δεν θα απορριφθεί ή καθυστερήσει αδικαιολόγητα), εκτός εάν απαιτείται από το νόμο, τις ρυθμιστικές αρχές ή οποιαδήποτε κυβερνητική, διοικητική, δικαστική ή άλλη επίσημη αρχή.
- 6.13 Η χρήση ή η αναφορά της παρούσας Επικαιροποιημένης Έκθεσης Αξιολόγησης από τρίτους, καθώς και οι αποφάσεις που βασίζονται σε αυτή, είναι ευθύνη των μερών που τη χρησιμοποιούν. Με τη χρήση της παρούσας, τα μέρη αυτά αποδέχονται ότι η Deloitte δε φέρει καμία ευθύνη αναφορικά με τη χρήση ή τις αποφάσεις που μπορούν να ληφθούν βασισμένες στην παρούσα Επικαιροποιημένη Έκθεση Αξιολόγησης. Η Deloitte δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για τυχόν ζημίες, που μπορεί να υποστεί οποιοδήποτε μέρος ως αποτέλεσμα των αποφάσεων που ελήφθησαν ή των ενεργειών που πραγματοποιήθηκαν βασισμένες στην παρούσα Επικαιροποιημένη Έκθεση Αξιολόγησης.
- 6.14 Αυτή η Επικαιροποιημένη Έκθεση Αξιολόγησης δεν περιλαμβάνει καμία εξέταση της πιθανής επίδρασης του Coronavirus (Covid-19) στις πωλήσεις, στην παραγωγή, στην αλυσίδα εφοδιασμού ή οποιαδήποτε άλλη πτυχή μιας επιχείρησης, η οποία μπορεί να έχει δυσμενή επίπτωση στην απόδοση των υπό εξέταση εταιρειών. Ορισμένες από τις αναλύσεις που περιλαμβάνονται σε αυτήν την Έκθεση Αξιολόγησης ενδέχεται να αποτελούν προβλέψεις για το μέλλον. Αυτές οι προβλέψεις δεν αποτελούν εγγύηση για μελλοντικές επιδόσεις και συνεπάγονται κινδύνους και αβεβαιότητες, και υπάρχουν ορισμένοι σημαντικοί παράγοντες (σύμφωνα με την επίδραση του Covid-19 που αναφέρθηκε παραπάνω) που θα μπορούσαν να προκαλέσουν διαφορές στα πραγματικά αποτελέσματα, πιθανώς ουσιαστικά, από τις προσδοκίες ή τις εκτιμήσεις που αντικατοπτρίζονται σε τέτοιες προβλέψεις, συμπεριλαμβανομένων χωρίς περιορισμούς: γενικές οικονομικές και πολιτικές συνθήκες, συνθήκες αγοράς, συμπεριλαμβανομένης της απόδοσης των χρηματοπιστωτικών αγορών, διακυμάνσεις επιτοκίων, αστάθεια στο χρηματιστήριο αξιών, έκθεση σε ενδεχόμενες υποχρεώσεις, απώλειες επενδύσεων, διακυμάνσεις στις συναλλαγματικές ισοτιμίες και στα ξένα χρηματιστήρια, αντίκτυπο της αλλαγής κανονιστικών ή λογιστικών πρακτικών, δυσμενή αποτελέσματα των διαφορών και αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία.

7. Αποτελέσματα της Ανάλυσής μας

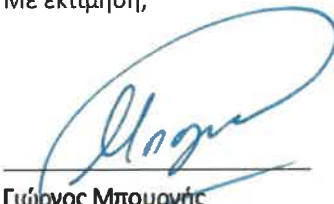
- 7.1 Για τους σκοπούς της ανάλυσής μας, συλλέχθηκαν συγκρίσιμα στοιχεία από τη Βάση Δεδομένων Real Estate της Deloitte, εταιρείες συμβούλων ακίνητης περιουσίας (real estate), κατασκευαστικές εταιρείες και εταιρείες διαχείρισης τουριστικών λιμένων-μαρίνων, κυρίως από διαθέσιμες δημοσιευμένες πηγές.
- 7.2 Από τα δεδομένα που συλλέχθηκαν, καταρτίστηκε μια ανάλυση συγκριτικής αξιολόγησης (benchmarking) του κόστους κατασκευής έργων για τα κτίρια στη χερσαία ζώνη της Μαρίνας Αλίμου καθώς και του κόστους κατασκευής έργων στην θαλάσσια ζώνη μη συμπεριλαμβανομένου του εργολαβικού οφέλους, των απρόβλεπτων, των εξόδων και του ΦΠΑ, την οποία χρησιμοποιήσαμε ώστε να αξιολογήσουμε το κόστος κατασκευής των χερσαίων έργων (σε επίπεδο καθαρού κόστους ανά τετραγωνικό μέτρο - €/τ.μ.) και των λιμενικών έργων (σε επίπεδο καθαρού κόστους ανά θέση ελλιμενισμού - €/berth).
- 7.3 Όσον αφορά τα κόστη κατασκευής που αναφέρονται στη Σύμβαση και αφορούν τη **χερσαία ζώνη** της Μαρίνας Αλίμου, έχουμε να παρατηρήσουμε τα εξής:
 - α) Τα προτεινόμενα καθαρά κόστη κατασκευής ανά τ.μ. (προ εργολαβικού οφέλους, απρόβλεπτων, εξόδων και ΦΠΑ) για τη χερσαία ζώνη της Μαρίνας Αλίμου παρουσιάζονται στην **Ενότητα 4 - Πίνακας 2**.
 - β) Κατ' αντιστοιχία, η ανάλυση μας των συγκριτικών στοιχείων κατασκευαστικού κόστους κατέδειξε ότι τα εύρη κατασκευαστικού κόστους σε κατάσταση Hot Shell για εμπορικές-γραφειακές χρήσεις κυμαίνονται από 600 έως 1.205 €/τ.μ. με τους αναλογούντες βοηθητικούς-αποθηκευτικούς χώρους καθώς και χρήσεις που αφορούν σε WC-Ντούζ-Αποδυτήρια-Πλυντήρια κυμαίνονται από 350 έως 800 €/τ.μ. Οι αντίστοιχες χρήσεις σε κατάσταση Cold Shell έχουν κατασκευαστικό κόστος που κυμαίνεται από 500 έως 800 €/τ.μ. Τέλος, το κόστος κατασκευής ξενοδοχειακού ακινήτου πολυτελείας σε κατάσταση Hot Shell κυμαίνεται από 1.500 έως 2.300 €/τ.μ.
 - γ) Επιπρόσθετα, η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων κατασκευαστικού κόστους έργων υποδομής κατέδειξε ότι τα εύρη κατασκευαστικού κόστους επισκευής δρόμων και υποδομών, νέων πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, καθώς και για τον περιβάλλοντα χώρο κυμαίνονται από 15 έως 50 €/τ.μ. ανάλογα με το είδος της διαμόρφωσης και το υλικό της πλακόστρωσης. Η ανάλυση μας επίσης κατέδειξε ότι τα εύρη κατασκευαστικού κόστους για κλειστούς χώρους στάθμευσης-parking και για κλειστούς χώρους διαχείμασής σκαφών κυμαίνονται από 30 έως 50 €/τ.μ.
 - δ) Υπό αυτό το πρίσμα, τα κόστη κατασκευής της χερσαίας ζώνης μπορούν να θεωρηθούν ότι εμπίπτουν εντός ενός εύλογου εύρους τιμών αγοράς.

- 7.4 Όσον αφορά τα κόστη κατασκευής που αναφέρονται στη Σύμβαση και αφορούν τη **θαλάσσια ζώνη** της Μαρίνας Αλίμου, έχουμε να παρατηρήσουμε τα εξής:
- α) Το καθαρό κόστος κατασκευής ανά θέση ελλιμενισμού για την Μαρίνα Αλίμου υπολογίζεται σε 15.800 €/berth (προ εργολαβικού οφέλους, απρόβλεπτων, εξόδων και ΦΠΑ).
 - β) Προχωρήσαμε σε ανάλυση συγκριτικής αξιολόγησης του κόστους κατασκευής λιμενικών έργων σε τουριστικούς λιμένες-μαρίνες συμπεριλαμβανομένου ή όχι του εργολαβικού οφέλους, των απρόβλεπτων, των εξόδων αλλά εξαιρουμένου του ΦΠΑ, την οποία χρησιμοποιήσαμε ώστε να αξιολογήσουμε το κόστος κατασκευής των λιμενικών έργων (σε επίπεδο μεικτού κόστους ανά θέση ελλιμενισμού - €/berth).
 - γ) Η ανάλυση των προϋπολογισμών αυτών σε σχέση με τις θέσεις ελλιμενισμού κάθε μαρίνας κατέδειξε ότι το καθαρό κόστος ανακατασκευής μαρίνας ανά θέση ελλιμενισμού (berth) κυμαίνεται από ~11.800 έως ~24.900 €/berth, με μέσο όρο ~16.200 €/berth, για το δείγμα των 7 έργων ανακατασκευής που τελικώς εξετάστηκαν και αφορούν μαρίνες στην Ελλάδα.
 - δ) Υπό αυτό το πρίσμα, και τα κόστη κατασκευής της θαλάσσιας ζώνης μπορούν να θεωρηθούν ότι εμπίπτουν εντός ενός εύλογου εύρους τιμών αγοράς.
- 7.5 Το **εργολαβικό όφελος και τα απρόβλεπτα έξοδα**, αξιολογήθηκαν ως εύλογα και στα ίδια επίπεδα με τις κοινές πρακτικές στην Ελλάδα όσον αφορά τις αμοιβές στον κατασκευαστικό κλάδο, λαμβάνοντας υπόψη ότι με βάση την εμπειρία μας και σύμφωνα με τη συγκριτική ανάλυση που διενεργήσαμε. Εκεί προκύπτει ότι τα απρόβλεπτα κόστη συνήθως αναλογούν σε περίπου 5% του κατασκευαστικού κόστους, ενώ το εργολαβικό όφελος-κέρδος στον κατασκευαστικό κλάδο αναλογεί σε 10%-15% του συνολικού κατασκευαστικού κόστους (ανάλογα με το είδος και το μέγεθος της ανάπτυξης). Συνολικά δηλαδή τα κόστη αυτά ανέρχονται σε περίπου 20% του κόστους κατασκευής (προ ΦΠΑ) και δεν απέχουν από το αντίστοιχο ποσοστό που αφορά τη Σύμβαση (βλ. **Ενότητα 4.5**).
- 7.6 Με βάση την έρευνά μας στην αγορά και τα συγκριτικά δεδομένα που συλλέξαμε από έτερες συμβάσεις έργων μεγάλης κλίμακας (2 συγκριτικά έργα που έχει διενεργήσει ο συνδεδεμένος Όμιλος της Ακτωρ, καθώς και 2 συγκριτικά έργα από τη δική μας βάση δεδομένων), διαπιστώσαμε ότι οι όροι που αφορούν στις **εγγυητικές επιστολές** αποτελούν μέρος της συνήθους πρακτικής στην αγορά, ενώ και οι **ποινικές ρήτρες** είναι συμβατές με τη συνήθη πρακτική σε συμβάσεις κατασκευαστικού χαρακτήρα και μπορούν να θεωρηθούν επίσης εύλογες δεδομένου του σύνθετου χαρακτήρα της συγκεκριμένης ανάπτυξης η οποία συνδυάζει έργα σε χερσαία, αλλά και θαλάσσια ζώνη.
- 7.7 Τέλος, εξετάσαμε από χρηματοοικονομική σκοπιά τους βασικούς όρους της προτεινόμενης Σύμβασης ως προς την ανάληψη των Έργων Περιόδου Ανάπτυξης με βάση την αρχή της **μετακύλησης των υποχρεώσεων** (back to back) από τον Παραχωρησιούχο στον Κατασκευαστή βάσει της Σύμβασης Παραχώρησης και δεν εντοπίσαμε τυχόν άμεσους σημαντικούς κινδύνους για τον Κατασκευαστή, πέραν της συνήθους πρακτικής στην αγορά.

8. Συμπεράσματα

- 8.1 Η γνώμη μας βασίστηκε στα δεδομένα που μας παρασχέθηκαν, στην προσέγγιση και την μεθοδολογία που ακολουθήσαμε, στα δημοσιοποιημένα διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία στους προαναφερθέντες περιοριστικούς παράγοντες και διευκρινίσεις. Στο πλαίσιο αυτό, επισκοπήσαμε τους βασικούς όρους του από 16.12.2020 σχεδίου της προτεινόμενης Σύμβασης και το προτεινόμενο Συμβατικό Τίμημα για την Εταιρεία προκειμένου να αξιολογήσουμε εάν είναι δίκαιοι και σύμφωνα με τις συνήθεις πρακτικές στην αγορά.
- 8.2 Με βάση και υπό την επιφύλαξη των προαναφερθέντων, καθώς και των βασικών όρων του από 16.12.2020 σχεδίου της προτεινόμενης Σύμβασης, είμαστε της γνώμης ότι κατά την ημερομηνία αυτή, από χρηματοοικονομική σκοπιά και βάσει της συνήθους πρακτικής στους σχετικούς κλάδους δραστηριοποίησης:
- α) οι βασικοί προτεινόμενοι οικονομικοί όροι είναι εύλογοι βάσει συνήθους πρακτικής στην αγορά, καθώς και η διάρθρωση του κατασκευαστικού κόστους και το επίπεδο του Συμβατικού Τιμήματος κρίνεται δίκαιο και εντός ενός εύλογου εύρους τιμών αγοράς,
 - β) δεν θεωρείται ότι επέρχεται δυσανάλογο όφελος για καμία ομάδα μετόχων ή/και τη Διοίκηση ή/και για οποιοδήποτε άλλο μέρος σχετιζόμενο με την Εταιρεία, ως αποτέλεσμα της πρόθεσης ανάθεσης στην Εταιρεία της κατασκευής των Εργασιών στη Μαρίνα Αλίμου, και τέλος,
 - γ) δεν εντοπίστηκαν άμεσοι σημαντικοί κίνδυνοι, που να βρίσκονται εκτός της φυσιολογικής πορείας των εργασιών στο εγγύς μέλλον, που να συνδέονται με την προτεινόμενη Σύμβαση και την κατασκευή των Εργασιών στη Μαρίνα Αλίμου.

Με εκτίμηση,



Γιώργος Μπουρνής
Principal, Ορκωτός Ελεγκτής-Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 25151



Ελευθερία Ρήγα, MRICS
Principal, Financial Advisory Services
Α.Μ. ΥΠΟΙΚ: 189



**MAKING AN
IMPACT THAT
MATTERS**
since 1845

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi-Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") Countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP Geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.