

Ειδική Έκθεση Αξιολόγησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**»

1. Εισαγωγή – Σκοπός

Η παρούσα Έκθεση Αξιολόγησης προετοιμάστηκε στο πλαίσιο της σύναψης σύμβασης μίσθωσης μεταξύ της εδρεύουσας στη Θεσσαλονίκη (εντός του Λιμένα, Προβλήτα 1, Τ.Θ. 10467, Τ.Κ. 54 012) ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**» και το διακριτικό τίτλο «**Ο.Λ.Θ. Α.Ε.**» νομίμως εκπροσωπούμενης (μισθώτριας), με την Ιδιωτική Μετοχική Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία «**DIMERA LAND & PROPERTY INVESTMENTS LTD**» που εδρεύει στη Λευκωσία Κύπρου, επί της οδού Τεμπών αρ. 30 Εγκωμή νομίμως εκπροσωπούμενης (εκμισθώτριας), οριζόντιας ιδιοκτησίας του 7^{ου} μετά το ισόγειο ορόφου (Β' εσοχή), με εμβαδόν 340 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 60/1000 εξ αδιαίρετου σε κτήριο επί της οδού Πανεπιστημίου 10, στην Αθήνα.

Η παρούσα Έκθεση συντάχθηκε με βάση τη μεταξύ μας σύμβαση ανάθεσης με ημερομηνία 04/09/2020, στο πλαίσιο της σχετικής νομοθεσίας Ν.4548/2018 (άρθρα 99-101), έτσι ώστε να αξιολογηθεί κατά πόσο η συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της εταιρείας, προκειμένου να δοθεί από το Δ.Σ. της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. άδεια κατάρτισης σύμβασης μίσθωσης με την «**DIMERA LAND & PROPERTY INVESTMENTS LTD**».

Είμαστε ανεξάρτητοι από την εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας προκειμένου να αξιολογήσουμε τον εύλογο χαρακτήρα της συναλλαγής και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας.

2. Εμπλεκόμενα μέρη

2.1 ΟΛΘ Α.Ε.:

Ο **Λιμένας Θεσσαλονίκης** είναι από τους μεγαλύτερους λιμένες στην Ελλάδα. Λόγω της πλεονεκτικής γεωγραφικής του θέσης και των εξαιρετικών οδικών και σιδηροδρομικών συνδέσεων του, είναι ο μεγαλύτερος λιμένας διαμετακομιστικού εμπορίου της χώρας και εξυπηρετεί τις ανάγκες των 15 περίπου εκατομμυρίων κατοίκων της διεθνούς ενδοχώρας του.

Η ΟΛΘ Α.Ε. είναι το νομικό πρόσωπο, που έχει αναλάβει τη διοίκηση και τη λειτουργία του Λιμένα Θεσσαλονίκης.

Στις 27 Ιουνίου 2001 υπογράφηκε μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της ανώνυμης εταιρείας «Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης» Σύμβαση Παραχώρησης διάρκειας 40 ετών, η οποία κυρώθηκε με τον Ν.3654/2008, με την οποία η Ο.Λ.Θ. Α.Ε. είχε το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης των γηπέδων, κτιρίων και άλλων υποδομών που βρίσκονται εντός της λιμενικής ζώνης του Λιμένα Θεσσαλονίκης. Η Σύμβαση αυτή τροποποιήθηκε δυνάμει της υπ' αριθ. ΥΑ 832/2009 (ΥΑ 8322.4/04/09 ΦΕΚ Β 1643 2009), οπότε και αυξήθηκε, μεταξύ άλλων, η αρχική διάρκεια της Σύμβασης Παραχώρησης σε 50 έτη, μέχρι τις 27 Ιουνίου 2051.

Τελικώς, με το Ν.4522/2018 (ΦΕΚ Α' 39) κυρώθηκε η από 02/02/2018 τροποποίηση και κωδικοποίηση σε ενιαίο κείμενο της από 27/06/2001 Σύμβαση Παραχώρησης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της ανώνυμης εταιρείας «Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης» η οποία τέθηκε σε ισχύ την ημερομηνία της χρηματιστηριακής μεταβίβασης των μετοχών από το ΤΑΙΠΕΔ στον ιδιώτη επενδυτή, ήτοι την 23η Μαρτίου 2018.

Προς εκπλήρωση των σκοπών της εταιρείας και προς ευόδωση των στόχων της απαιτείται η παρουσία της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. πλησίον στα κέντρα εξουσίας και στην έδρα των φορέων και θεσμών, που έχουν άμεση σχέση με το λιμάνι και το ναυτιλιακό κλάδο εν γένει.

Η πρωτεύουσα της Ελληνικής Επικράτειας αποτελεί τον πλέον ενδεδειγμένο τόπο για την εκπλήρωση των σκοπών της εταιρείας, διότι ως εισηγμένη εταιρεία απαιτείται να βρίσκεται εντός των χρηματοοικονομικών εξελίξεων που διαμορφώνονται στο Χρηματιστήριο της χώρας, όπως απαιτείται για κάθε εισηγμένη εταιρεία.

Επιπλέον ολόκληρος ο ναυτιλιακός κλάδος, οι πράκτορες, οι μεταφορικές εταιρείες και οι ναυτιλιακοί οργανισμοί ως επί το πλείστο δραστηριοποιούνται στην πρωτεύουσα, οπότε οι συναλλαγές και δραστηριότητες της εταιρείας μέσω επαφών και συναλλαγών θα εμπλουτιστούν.

Πρόσθετα όλοι οι θεσμικοί φορείς και Αρχές, όπως η Ρυθμιστική Αρχή Λιμένων, οι πολιτικοί φορείς και τα εκάστοτε κυβερνητικά όργανα δραστηριοποιούνται στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας και του Πειραιά, γεγονός που καθιστά επιτακτική ανάγκη και συγχρόνως ελκυστική την ίδρυση γραφείων στο κέντρο της Αθήνας για μελλοντικές συναντήσεις και συντονισμένο προγραμματισμό με ανώτερα στελέχη και εκπροσώπους της πολιτικής σκηνής.

Η ίδρυση γραφείων στην Αθήνα θα βοηθήσει στις συνεχείς επαφές με φορείς και θεσμικά όργανα και εν γένει στην επικοινωνία με κέντρα εξουσίας που καθορίζουν και διαμορφώνουν πολιτική και όρους ανταγωνισμού στην αγορά προκειμένου η εταιρεία να ανταποκρίνεται άμεσα στις ληφθείσες αποφάσεις που αφορούν τους λιμένες και την πολιτική τους. Οι συναντήσεις με

τους φορείς θα γίνονται άμεσα και ταχύτατα, γεγονός που θα συντελεί στην συντομότερη λήψη αποφάσεων.

Παράλληλα η ίδρυση γραφείων στο κέντρο της χώρας θα προβάλλει τον Οργανισμό και τις δράσεις του τόσο στο ευρύ κοινό, όσο και στα ενδιαφερόμενα μέρη, καθώς θα επιφέρει διάδοση των αρχών και δράσεων του σε όλο το ναυτιλιακό κλάδο και στα εμπλεκόμενα μέρη, τους πράκτορες, τις μεταφορικές εταιρείες, τρίτες εταιρείες που αναζητούν δραστηριοποίηση στο λιμάνι της Θεσσαλονίκης κλπ. με αποτέλεσμα την αύξηση των συναλλαγών του.

2.2 Ιδιωτική Μετοχική Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία «DIMERA LAND & PROPERTY INVESTMENTS LTD» (Συνδεδεμένο Μέρος):

Η Ιδιωτική Μετοχική Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία «DIMERA LAND & PROPERTY INVESTMENTS LTD» που εδρεύει στη Λευκωσία Κύπρου, επί της οδού Τεμπών αρ. 30 Εγκωμή και εκπροσωπείται νόμιμα, έχει στην απόλυτη κυριότητα, νομή και κατοχή της μία οριζόντια ιδιοκτησία του 7^{ου} μετά το ισόγειο ορόφου (Β' εσοχή), με εμβαδόν 340 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 60/1000 εξ αδιαιρέτου σε κτήριο επί της οδού Πανεπιστημίου 10, στην Αθήνα, το οποίο πληροί όλες τις προδιαγραφές για την χρήση που η Ο.Λ.Θ. Α.Ε. το προορίζει.

2.3 Περιγραφή της σύνδεσης των εμπλεκόμενων μερών:

Οι μετοχές της Ιδιωτικής Μετοχικής Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία «DIMERA LAND & PROPERTY INVESTMENTS LTD» που εδρεύει στη Λευκωσία Κύπρου, επί της οδού Τεμπών αρ. 30 Εγκωμή και εκπροσωπείται νόμιμα, ανήκουν κατά 100% στην εταιρεία με την επωνυμία «Belterra Holdings Limited» η οποία εδρεύει στην Κύπρο, στην οποία ανήκουν κατά 100% οι μετοχές της εταιρείας με την επωνυμία «Belterra Investments Limited» η οποία εδρεύει στην Κύπρο, στην οποία ανήκει το 30% των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «Melberg Investments Ltd» η οποία εδρεύει στην Κύπρο, στην οποία ανήκει το 67% των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «South Europe Gateway Thessaloniki (SEGT) Ltd» η οποία εδρεύει στην Κύπρο, στην οποία ανήκει το 67% της εταιρείας με την επωνυμία «Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε.» Ως εκ τούτου απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 99 παρ. 1 του Ν.4548/2018 παροχή ειδικής άδειας με απόφαση του Δ.Σ. για τη σύναψη σύμβασης μεταξύ της «DIMERA LAND & PROPERTY INVESTMENTS LTD» και της Ο.Λ.Θ. Α.Ε.

3. Περιγραφή της συναλλαγής

Η συναλλαγή μεταξύ των δύο μερών αφορά στη μίσθωση από την Ο.Λ.Θ. Α.Ε. (μισθώτρια) του ακινήτου ιδιοκτησίας της «DIMERA LAND & PROPERTY INVESTMENTS LTD» (εκμισθώτρια) με τους πιο κάτω όρους και συμφωνίες:

Μηνιαίο Μίσθωμα: 6.630 ευρώ πλέον 24% ΦΠΑ.

Εγγύηση: 6.630 ευρώ που ισούται με ένα μηνιαίο μίσθωμα.

Διάρκεια: Εννέα (9) έτη.

Η μισθώτρια θα βαρύνεται με τις **δαπάνες κοινοχρήστων**, καθώς και με **τους λογαριασμούς κάθε είδους παροχών κοινής ωφελείας**.

4. Σκοπιμότητα της συναλλαγής

Η ΟΛΘ Α.Ε. θα μισθώσει το πιο πάνω περιγραφόμενο ακίνητο προκειμένου να:

- ευρίσκεται πλησίον του κυβερνητικού κτιρίου προς αξιοποίηση επαφών και συναντήσεων με φορείς της εκάστοτε Κυβέρνησης.
- να συγκαλεί και να συνεδριάζει το Διοικητικό Συμβούλιο της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. στην Αθήνα, όποτε επιβάλλεται και σύμφωνα και με τα οριζόμενα στο Καταστατικό του Οργανισμού.
- να προβάλλονται οι δράσεις της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. και ευρύτερα η πόλη της Θεσσαλονίκης με σκοπό την αξιοποίηση ευκαιριών, επενδύσεων και συνεργασιών ώστε ανά πάσα στιγμή ο Οργανισμός να βρίσκεται στο κέντρο των εξελίξεων και δράσεων κάθε μορφής ανάπτυξης.

5. Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Με βάση την εντολή που λάβαμε από τη διοίκηση της εταιρείας, διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να κρίνουμε κατά πόσο η συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της εταιρείας όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν.4548/2018.

Οι διαδικασίες που εκτελέσαμε συνοψίζονται ως ακολούθως:

- Εξετάσαμε ότι η αξία της συναλλαγής, δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού της εταιρείας, σύμφωνα με τον τελευταίο δημοσιευμένο ισολογισμό, όπως προβλέπεται από την παράγραφο 5 του άρθρου 99 του Ν.4548/2018.
- Στα πλαίσια της έρευνας για τον προσδιορισμό του εύλογου μισθώματος της συναλλαγής, η εταιρεία έλαβε δύο (2) εκτιμήσεις της αξίας μίσθωσης ανά τ.μ. για το συγκεκριμένο ακίνητο, από ανεξάρτητες εταιρείες ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων, οι οποίες και λήφθηκαν υπόψιν.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας και λαμβάνοντας υπόψη τη σκοπιμότητα της συναλλαγής που αναφέρεται ανωτέρω, κατά την άποψη μας προκύπτει με σαφήνεια ο δίκαιος και εύλογος χαρακτήρας της συναλλαγής για την εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της εταιρείας, όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν.4548/2018.

Περιορισμός χρήσης

Η εργασία μας δεν αποτελεί έλεγχο οικονομικών καταστάσεων, αλλά περιορίζεται στη διενέργεια των ανωτέρω διαδικασιών και ως εκ τούτου, με την παρούσα Έκθεση δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε διασφάλιση σχετικά με τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας. Η παρούσα Έκθεση καταρτίζεται αποκλειστικά στο πλαίσιο των υποχρεώσεων της εταιρείας, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 101 παράγραφος 1 του Ν.4548/2018, και ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

Αναφορά επί λοιπών νομικών απαιτήσεων

Για τον υπογράφοντα Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή όπως και για την ελεγκτική εταιρεία GRANT THORNTON A.E., δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγρ. 1 του άρθρου 101 του Ν.4548/2018.

Θεσσαλονίκη, 25 Σεπτεμβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Ανδρέας Σοφής

A.M. ΣΟΕΛ: 47771