



**Οδυσσεας Αθανασίου**

## «ΕΡΓΟ ΖΩΗΣ» Η ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ

**Ανοικτή** πρόκληση σε ξένους και Έλληνες επενδυτές να μπουν στο έργο της αξιοποίησης του παλιού αεροδρομίου στο Ελληνικό απευθύνει ο διευθυνών συμβούλος της Lamda Development Οδυσσεας Αθανασίου. Στην αποκλειστική του συνέντευξη στη «Ν» ο κ. Αθανασίου, ο οποίος χαρακτηρίζει το Ελληνικό «έργο ζωής», υπογραμμίζει πως οι καθυστερήσεις από την πλευρά του Δημοσίου είναι ο μεγαλύτερος «εχθρός» του έργου, ενώ αποκαλύπτει το πως η Lamda ήρθε σε επαφή με τους δύο μεγάλους ξένους επενδυτές που συμμετέχουν στο Global Investment Group. >15



# ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ

“Οι καθυστερήσεις από την πλευρά του Δημοσίου είναι ο μεγαλύτερος «εχθρός» του έργου αξιοποίησης του Ελληνικού.

**Οδυσσέας Αθανασίου**  
Ο διευθυνών συμβούλος της Lamda Development μιλάει στη «N»



Στην Τέτη Ηγουμενίδη  
tligum@naftemporiki.gr

## Θέλουμε να εισέλθουν και νέα κεφάλαια στο Ελληνικό

Ανοικτή πρόσκληση σε ξένους και Έλληνες επενδυτές να μπουν στο έργο της αξιοποίησης του παλιού αεροδρομίου στο Ελληνικό απευθύνει ο διευθύνων σύμβουλος της Lamda Development Οδυσσέας Αθανασίου.



Σε συνέντευξη που παραχώρησε στη «N» ο διευθύνων σύμβουλος της Lamda Development Οδυσσέας Αθανασίου, χαρακτηρίζει το Ελληνικό «έργο ζωής», υπογραμμίζοντας πως οι καθυστερήσεις από την πλευρά του Δημοσίου είναι ο μεγαλύτερος «εχθρός» του έργου, ενώ αποκαλύπτει το πώς η Lamda ήρθε σε επαφή με τους δύο μεγάλους ξένους επενδυτές που συμμετέχουν στο Global Investment Group.

### Πολλοί λегоύν πως εύκολα πήρατε το έργο του Ελληνικού γιατί δεν υπήρξε αντίπαλος...

«Το αντίθετο. Θυμίζω ότι στη short list έμειναν 4 εταιρείες. Εμείς, το Κατάρ, η βρετανική London and Regional Properties και η ισραηλινή Elbit. Σύμφωνα με δημοσιεύματα, που δεν έχω λόγους να αμφισβητήσω, το Κατάρ διαχρονικά τοποθετείται σε διακρατικές συμφωνίες, ενώ η ισραηλινή εταιρεία αντιμετώπιζε διαδικαστικά θέματα ρευστότητας. Τελικά καταλήξαμε σε ένα ισχυρό επενδυτικό σχήμα που υποστηρίζει τη δεσμευτική προσφορά μας. Τονίζω το σε «ένα επενδυτικό σχήμα» και όχι σε «έναν επενδυτή». Η αλήθεια είναι πως η κυβέρνηση προσπάθησε ιδιαίτερα να φέρει περισσότερους επενδυτές για το συγκεκριμένο έργο και έδωσε πολλαπλές αναβολές στην ημερομηνία υποβολής προσφοράς για το σκοπό αυτό».

### Τι εννοείτε;

«Η πρώτη μας επαφή με την κινεζική Fosun έγινε στο ταξίδι του πρωθυπουργού Αντ. Σαμαρά στη Σαγκάι πέρσι το Μάιο. Εκτοτε μαζί με το βασικό μας μέτοχο, τον Σπύρο Λάιτη, συναντηθήκαμε πολλές φορές με τη Fosun για να καταλήξουμε τελικά στη συμφωνία για τη συμμετοχή τους στο επενδυτικό κεφάλαιο Global Investment Group, το οποίο υποστηρίζει την προσφορά μας και ηρωτίζεται να συμμετέχει στο έργο. Με την Al Maabar του Abu Dhabi ήρθαμε σε επαφή μέσω της επενδυτικής ημερίδας που διοργάνωσαν το υπουργείο Ανάπτυξης και το Enterprise Greece και έπειτα από εξαντλητικές προσπάθειες από πλευράς μας συμφωνήσαμε τη συμμετοχή τους στο ίδιο επενδυτικό κεφάλαιο. Κυβερνητικό ταξίδι για την προσέλκυση επενδυτών έγινε και στο Ισραήλ. Καταβλήθηκε ιδιαίτερη προσπάθεια από τον ίδιο τον Σπύρο Λάιτη για τη συμμετοχή των προαναφερμένων επενδυτών στο έργο, όπως και για την κατάθεση της βελτιωτικής προσφοράς».

### Τι μπορεί να πάει στραβά; Τι σας ανησυχεί;

«Σαφέστατα οι καθυστερήσεις στην υλοποίηση της συμφωνίας. Για να γίνει π.χ. το πρώτο βήμα, να διαβιβαστεί η σύμβαση μεταβίβασης των μετοχών και ο φάκελος του διαγωνισμού στο Ελεγκτικό Συνέδριο, χρειάστηκαν τρεις μήνες. Πατί; Η διαδικασία χρειάζεται να αποκτήσει μεγαλύτερη δυναμική ώστε να ξεκινήσουν όσο το δυνατόν νωρίτερα τα έργα και να δοθεί δουλειά σε περισσότερους ανθρώπους. Βρίσκομαι σε δύσκολη θέση όταν με πλησιάζουν ταλαντούχοι αξίοι άνθρωποι και ελληνικές εταιρείες να μου δώσουν τα βιογραφικά τους και εγώ πρέπει να τους λέω να κάνουν υπομονή. Πρέπει να γίνουν όλα όπως πρέπει με απόλυτη διαφάνεια, αλλά είναι σημαντικό να επιταχυνθούν οι διαδικασίες».

Διατηνώνεται η άποψη ότι η Lamda είναι πολύ μικρή εταιρεία για ένα τέτοιο έργο, έχει ζημιές...

Η άποψη αυτή δεν συμβαδίζει με την πραγματικότητα. Η Lamda



είναι λειτουργικά κερδοφόρα. Οι ζημιές της είναι λογιστικές και προκύπτουν από τις χαμηλές απομηνύσεις της ακίνητης περιουσίας της, εξαιτίας της κρίσης. Πραγματικά ζημιά θα υφίστατο αν τώρα ήμασταν σε διαδικασία να πουλούσαμε στις σημερινές απομηνύσεις π.χ. ένα από τα εμπορικά μας κέντρα, κάτι που φυσικά δεν θα πρόδουμε. Μην ξεχνάτε επίσης ότι ολοκληρώθηκε η πλήρης κάλυψη της αύξησης του μετοχικού μας κεφαλαίου κατά 150 εκατ. ευρώ. Να διευκρινίσουμε και κάτι ακόμα: Η Lamda είναι ο εγγυητής ότι το έργο θα γίνει με βάση το master plan. Η χρηματοδότηση του έργου υποστηρίζεται και από το Global Investment Group».

### Πρόσφατα στο μετοχικό σας κεφάλαιο εισήλθαν δύο μεγάλα επενδυτικά κεφάλαια, η GSO/Blackstone και η TPG Axon. Να υποθέσουμε ότι «βλέπουν» και Ελληνικό;

«Θέλουμε στο Ελληνικό να συμμετέχουν και άλλα κεφάλαια, ξένα και ελληνικά. Πράγματι από ό,τι είμαι σε θέση να γνωρίζω η GSO (από τα κύρια funds της Blackstone) και η TPG Axon θέλουν να επενδύσουν περαιτέρω στη χώρα μας, αλλά χρειάζεται να βρεθεί το κατάλληλο επενδυτικό προϊόν. Το Ελληνικό είναι ένα τέτοιο προϊόν, αλλά πρέπει πρώτα να το δουν να ξεκινά. Εδώ είναι αυτό που λέμε "επενδυτική αξιοπιστία" της χώρας».

### Λέγατε ότι παίρνετε το Ελληνικό φθηνά.

«Το κόστος μας για κάθε αξιοποιήσιμο τετραγωνικό είναι 800 ευρώ και η τιμή αυτή είναι σημαντικά ακριβότερη από αυτήν που γίνονται αγοραπωλησίες στην ευρύτερη περιοχή αυτή τη στιγμή. Επίσης, στη σύμβαση που θα υπογράψουμε υπάρχει όρος όπου το Δημόσιο θα λαμβάνει το 30% των κερδών της Ελληνικό Α.Ε. όταν αυτά τα κέρδη να υπερβαίνουν τη ποσορική απόδοση (IRR) 15%. Είμαστε ανοικτοί σε συμμετοχή οποιοδήποτε αξιόπιστου επενδυτή. Θέλω όμως να τονίσω και κάτι άλλο πολύ σημαντικό για μας:

Το έργο αυτό είναι έργο ζωής, το πιστεύουμε και θεωρούμε ότι θα βοηθήσει πολλαπλά τη χώρα».

**Ποιες συνθήκες θεωρείτε ιδανικές για τη συγκεκριμένη ανάπτυξη;**  
«Να εισέλθουν και άλλα κεφάλαια, τα οποία εκτός από χρηματοδότηση να προσφέρουν και τεχνολογία, π.χ. για τις τουριστικές εγκαταστάσεις, το θεματικό πάρκο κ.λπ.».

**Έχετε μιλήσει για ένα μεγάλο ποσό που αρχικά θα πρέπει να επενδυθεί, χωρίς στο μεταξύ να υπάρχουν έσοδα. Πώς θα το εξασφαλίσετε;**

«Υπολογίζουμε ότι στην πρώτη επταετία, ανάλογος με τη ροή των έργων, οι εκροές μπορεί να ξεπεράσουν τα 2,5 δισ. ευρώ, ποσό που συμπεριλαμβάνει μεταξύ άλλων υποδομές, ένα μεγάλο μέρος του πάρκου, το ξενοδοχειακό-συνεδριακό resort στο παραλιακό μέρος της έκτασης. Ελπίζουμε στο μεταξύ να μας πλαισιώσουν και άλλα επενδυτικά κεφάλαια. Σε κάθε περίπτωση, οι τρεις επενδυτές που συμμετέχουν στο Global Investment Group σε συνεργασία με τη Lamda θα εξασφαλίσουν την αναγκαία χρηματοδότηση».

**Υπάρχει όμως ενδιαφέρον από άλλους επενδυτές, εκτός από τα προαναφερμένα funds;**

«Αυτή τη στιγμή υπάρχει μεγάλο ενδιαφέρον ξένων επενδυτών και όχι μόνο για το Ελληνικό. Είναι μια καλή συγκυρία, μια και οι αποδόσεις από επενδύσεις σε ακίνητα σε χώρες όπως η Γερμανία, η ΗΠΑ κ.λπ. έχουν καθοδική πορεία και ως εκ τούτου οι επενδυτές ψάχνουν για καλύτερες συνθήκες. Η Ελλάδα έχει μπει στο στόχαστρό τους και αρκεί να τους δείξουμε ότι η χώρα μας ενδιαφέρεται γι' αυτές τις επενδύσεις. Είναι σημαντικό να βγουν προς πώληση και άλλα ακίνητα και να επισπευσθούν οι διαδικασίες αξιοποίησής τους».

**Πότε εκτιμάτε ότι θα έχετε τα πρώτα έσοδα από το Ελληνικό;**

«Το εμπορικό κέντρο, η marina και το τουριστικό θέρετρο στη marina του Αγίου Κοσμά εκτιμάμε ότι θα αποφέρουν τα πρώτα έσοδα 3,5 με 4 χρόνια από τη στιγμή που θα αρχίσει η κατασκευή τους».

**Πώς πιστεύετε ότι θα διαμορφωθεί η αγορά ακινήτων στην περιοχή μετά την αξιοποίηση της έκτασης;**

«Θεωρώ προφανές πως οι αξίες θα ανέβουν, αφού, ειδικά με τη δημιουργία ενός πάρκου 2.000 στρεμμάτων, η περιοχή θα είναι το καλύτερο μέρος για να ζει κανείς στην Αττική».

**Από πού προκύπτει ότι με την αξιοποίηση του Ελληνικού θα έρθουν στην Αθήνα επιπλέον 1 εκατ. τουρίστες;**

«Από την αξιοποίηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του ακινήτου (μέγεθος, χωροταξικά μέσα σε μια μητροπολιτική πρωτεύουσα της Ευρώπης με πρωτοφανές παραθαλάσσιο μέτωπο και πληθώρα για το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου) και της Αθήνας ως προορισμού, από τη δυνατότητα εμπλουτισμού και παροχής ποικιλών νέων δραστηριοτήτων στο ακίνητο που θα προσελκύουν νέες κατηγορίες τουρισμού (π.χ. ιατρικός τουρισμός, θεματικό πάρκο, αθλητικές δραστηριότητες, μουσεία) και από τη δυνατότητα κάλυψης των αναγκών φιλοξενίας νέων τουριστών, μέσω ποιοτικών εγκαταστάσεων και της ιώσης αύξησης του τουρισμού στην Αθήνα. Όλα αυτά μας κάνουν να αισθανόμαστε αισιόδοχοι ότι οι προβλέψεις των ειδικών για την προσέλκυση επιπλέον 1 εκατ. τουριστών είναι νούμερο ρεκόρ». [SID:883583]