

Πρόσκληση υποβολής προσφορών για την επιλογή Συμβούλου  
που θα παρέχει εξειδικευμένες συμβουλευτικές υπηρεσίες στην  
Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.  
για την αξιοποίηση και βελτιστοποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων σχετικά με την  
Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. και τους στόχους του Ν. 4389/2016

25 Μαΐου 2017

I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Με βάση:

A. Το άρθρο 185 του Νόμου 4389/2016 (ΦΕΚ Α'94):

1. Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε. (ΕΕΣΥΠ ή η Εταιρεία) λειτουργεί χάριν του δημοσίου συμφέροντος σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας. Ειδικότερα, η Εταιρεία διαχειρίζεται και αξιοποιεί τα περιουσιακά της στοιχεία, προκειμένου:
  - (α) να συμβάλλει με πόρους στην υλοποίηση της επενδυτικής πολιτικής της χώρας και να διενεργεί επενδύσεις που συμβάλλουν στην ενίσχυση της ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας, και
  - (β) να συμβάλλει στην απομείωση των οικονομικών υποχρεώσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας, σύμφωνα με το Νόμο 4336/2015.
2. Για την εκπλήρωση του σκοπού της, η Εταιρεία ενεργεί με τρόπο ανεξάρτητο, επαγγελματικό και επιχειρηματικό, με μακροπρόθεσμη προοπτική στην επίτευξη των αποτελεσμάτων της, σύμφωνα με τον Εσωτερικό της Κανονισμό, με εγγυήσεις πλήρους διαφάνειας και με σκοπό την επαύξηση της αξίας και τη βελτίωση της απόδοσης των περιουσιακών της στοιχείων, καθώς και τη δημιουργία εσόδων, τα οποία κατανέμονται σύμφωνα με το Ν.4389/2016. Περαιτέρω, η Εταιρεία προωθεί μεταρρυθμίσεις των δημοσίων επιχειρήσεων, μεταξύ άλλων, μέσω αναδιάρθρωσης, βέλτιστης εταιρικής διακυβέρνησης και διαφάνειας, καθώς και μέσω της προαγωγής υπεύθυνης διοίκησης, κοινωνικής ευθύνης, αειφορίας, καινοτομίας και βέλτιστων εταιρικών πρακτικών.
3. Η Εταιρεία δύναται να προβαίνει στις αναγκαίες ενέργειες για την επίτευξη του σκοπού της εντός του πλαισίου που προβλέπεται από το Ν.4389/2016.

B. Σύμφωνα με το άρθρο 188 του Νόμου 4389/2016 παρ. 1 και 9, από την απόκτηση της νομικής προσωπικότητας της Εταιρείας, η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. (ΕΤΑΔ) θεωρείται στα πλαίσια του νόμου 4389/2016, άμεση θυγατρική.

Γ. Σκοπός της ΕΤΑΔ είναι να αξιοποιεί χάριν του δημοσίου συμφέροντος, με κάθε πρόσφορο μέσο, τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία που περιέχονται στην κυριότητά της δυνάμει του νόμου 4389/2016, τα περιουσιακά στοιχεία τη διαχείριση των οποίων έχει αναλάβει από άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και από νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στον ευρύτερο δημόσιο τομέα, καθώς και από δημόσιες επιχειρήσεις το μετοχικό κεφάλαιο των οποίων κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, το Ελληνικό Δημόσιο.

Η κυριότητα και νομή όλων των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων τα οποία ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο «και τον ΕΟΤ» και τα διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, μεταβιβάζονται αυτομάτως στην ΕΤΑΔ χωρίς αντάλλαγμα, με ορισμένες εξαιρέσεις που προβλέπονται στο νόμο (πχ. αιγιαλοί, περιοχές Natura, αρχαιολογικοί χώροι, κ.α.).

Άλλα περιουσιακά στοιχεία, τα οποία ανήκουν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο δύναται να μεταβιβαστούν στην ΕΤΑΔ με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.

Η κυριότητα και νομή επί όλων των ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ, με την εξαίρεση των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Γ` του Ν. 4389/2016, μεταβιβάζονται αυτοδικαίως από το ΤΑΙΠΕΔ στην ΕΤΑΔ χωρίς αντάλλαγμα.

Δ. Ως προς την αξιοποίηση, η Εταιρεία και οι άμεσες θυγατρικές της μπορούν να μετέρχονται όλες τις μεθόδους που κρίνονται κατάλληλες προκειμένου, κατά τρόπο επαγγελματικό, να διαχειρίζονται, να διατηρούν, να αυξάνουν την αξία και να αξιοποιούν τα περιουσιακά τους στοιχεία και να επιτυγχάνουν το σκοπό τους και δύναται επίσης να αποφασίζουν τις πρόσφορες μεθόδους αξιοποίησης και τη διαδικασία για την επιλογή των αντισυμβαλλομένων προκειμένου να συναφθούν οι σχετικές συμβάσεις, λαμβάνοντας υπόψη την επιχειρηματική πρακτική αντιστοίχων συναλλαγών σε διεθνές επίπεδο, τα ειδικά χαρακτηριστικά του κάθε υπό αξιοποίηση περιουσιακού στοιχείου, την ύπαρξη επενδυτικού ενδιαφέροντος και τις ιδιαιτερότητες των υποψήφιων επενδυτών, καθώς και όλα τα άλλα ουσιώδη κατά την κρίση του στοιχεία, τα οποία θα οδηγήσουν στη βέλτιστη αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων.

## II. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Η ΕΕΣΥΠ επιθυμεί να επιλέξει σύμβουλο με διεθνές κύρος, ικανό να επιδείξει και να παράσχει αδιαμφισβήτητα στοιχεία της βαθιάς γνώσης και σχετικής εμπειρίας του σε τέτοιου είδους συμβουλευτικά έργα (“Σύμβουλος”) προκειμένου να παρέχει υψηλής ποιότητας, εξειδικευμένες υπηρεσίες για την αξιοποίηση και βελτιστοποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων σε σχέση με την Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. («ΕΤΑΔ») και τους στόχους που θέτει ο Νόμος 4389/2016.

Ο σύμβουλος εκτιμάται ότι θα παρέχει τις ακόλουθες υπηρεσίες (“Υπηρεσίες”):

- A. Επισκόπηση της διεθνούς αγοράς ακινήτων και των τάσεων ανάπτυξης της αγοράς, των νέων ευκαιριών και σημείων αναφοράς (benchmarks), λαμβάνοντας υπόψη τη φύση και τη σύνθεση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της ΕΤΑΔ και τους στόχους της σύμφωνα με τον Νόμο 4389/2016.
- B. Επισκόπηση και ανάλυση της Ελληνικής αγοράς ακινήτων και τάσεων αυτής (ιδανικά βάσει πρόσφατων περιπτώσεων). Παρουσίαση και ανάλυση των τάσεων που επικρατούν σήμερα όσον αφορά στις ευκαιρίες και προκλήσεις, λαμβάνοντας υπόψη το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της ΕΤΑΔ και τους στόχους της, σύμφωνα με τον Νόμο 4389/2016.
- Γ. Διερεύνηση και παρουσίαση του επενδυτικού ενδιαφέροντος (εγχώριας ή/και διεθνούς επενδυτικής κοινότητας) για την Ελληνική αγορά ακινήτων ή και κατηγοριών ακινήτων με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά έναντι των αναλύσεων και συμπερασμάτων υπό (Α) και (Β) ανωτέρω. Η δυνατότητα συγκέντρωσης πληροφοριών (feedback) από επενδυτές στην ελληνική αγορά, για αξίες-ευκαιρίες-εμπόδια, θα θεωρηθεί σημαντικό πλεονέκτημα.
- Δ. Ανάλυση στοχευμένων αποδόσεων για διαφορετικές κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων του χαρτοφυλακίου, κρίσιμων παραγόντων επιτυχίας και δράσεων για τη βέλτιστη αξιοποίηση καθώς και τα απαιτούμενα επίπεδα επενδύσεων ανά κατηγορία.
- Ε. Ανάλυση και αξιολόγηση των διαθέσιμων εναλλακτικών αξιοποίησης, συμπεριλαμβανομένων στρατηγικών για επενδύσεις και πωλήσεις, καθώς και βασικά θέματα αποτιμήσεων.

Ανάλυση και αξιολόγηση διαθέσιμων εναλλακτικών δομών συναλλαγών.

Επισκόπηση και παρουσίαση επιλεγμένων Βέλτιστων Πρακτικών αξιοποίησης χαρτοφυλακίου ακινήτων που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την διαμόρφωση της στρατηγικής ΕΕΣΥΠ/ΕΤΑΔ.

ΣΤ. Βάσει των ανωτέρω, θα διαμορφώσει προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΕΣΥΠ, και συγκεκριμένα:

- α. Θα παρουσιάσει τις διαθέσιμες εναλλακτικές επιλογές για βέλτιστη επίτευξη των στόχων της ΕΕΣΥΠ και της θυγατρικής της ΕΤΑΔ και θα προτείνει την στρατηγική προσέγγιση.
- β. Θα προτείνει ιεράρχηση των ενεργειών (βραχυπρόθεσμες, μεσοπρόθεσμες, μακροπρόθεσμες), λαμβάνοντας υπόψη κρίσιμους παράγοντες και πιθανά προβλήματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν σε πρώιμο στάδιο.
- γ. Σε συνεννόηση με την ΕΕΣΥΠ, θα διαμορφώσει και θα προτείνει μια στρατηγική πρόσβασης στην αγορά (“Go-to- market strategy”).

### III. ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ

Τα Ενδιαφερόμενα Μέρη μπορούν να είναι οργανισμοί, εταιρείες ή κοινοπραξίες νομικών προσώπων ή επαγγελματιών και πρέπει, μεταξύ άλλων, να διαθέτουν, να μπορούν να επιδείξουν και να παράσχουν αδιαμφισβήτητα στοιχεία για την εις βάθος γνώση σε ανάλογα συμβουλευτικά έργα. Οι προσφορές θα αξιολογηθούν με βάση τα παρακάτω κριτήρια και τους αντίστοιχους συντελεστές βαρύτητας:

- 1 **Επιδόσεις και Εμπειρία:** Απόδειξη εμπειρίας τόσο στην Διεθνή όσο και στην Ελληνική αγορά, σε συμβουλευτικές υπηρεσίες αξιοποίησης και βελτιστοποίησης χαρτοφυλακίου ακινήτων. Ο φάκελος της προσφοράς θα πρέπει να περιλαμβάνει έναν κατάλογο όλων των σχετικών σημαντικών έργων τα οποία έχει αναλάβει το Ενδιαφερόμενο Μέλος τα τελευταία 5 έτη, καθώς και σύντομη περιγραφή των σχετικών σημαντικών έργων, των συμβουλευτικών υπηρεσιών που παρείχε, της αξίας της σχετικής συναλλαγής σε όσες περιπτώσεις υπάρχει και της διάρκειας της ανάθεσης (ημερομηνία έναρξης-λήξης) **(ΦΑΚΕΛΛΟΣ Α)** (25%)
- 2 **Μεθοδολογία & προσέγγιση:** Παρουσίαση της προτεινόμενης προσέγγισης που θα εφαρμοστεί σε σχέση με την μελλοντική εγχώρια εργασία, σημαντικά ζητήματα που σχετίζονται με αυτό και μεθοδολογία, συμπεριλαμβανομένου χρονοδιαγράμματος **(ΦΑΚΕΛΛΟΣ Β)** (30%)
- 3 **Ομάδα Έργου:** Προτεινόμενη σύνθεση ομάδας έργου (και προτεινόμενη δομή της), συμπεριλαμβανομένων των ετών σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας, ακαδημαϊκών προσόντων και εξειδικευμένης εμπειρίας. Για τον σκοπό αυτό, στην προσφορά θα πρέπει να περιλαμβάνονται τα βιογραφικά σημειώματα όλων των μελών της ομάδας έργου του Ενδιαφερόμενου Μέρους, συμπεριλαμβανομένης της σχετικής εμπειρίας των ανωτέρων στελεχών της ομάδας κατά την διάρκεια των τελευταίων πέντε (5) ετών, καθώς και περιγραφή της προστιθέμενης αξίας τους στην ομάδα ανάλογα με τον τομέα της εξειδίκευσής τους. **(ΦΑΚΕΛΛΟΣ Γ)** (15%)
- 4 **Οικονομική Προσφορά:** Οι προτεινόμενες αμοιβές θα πρέπει να αναφέρονται σε συνολικό ποσό (εξαιρουμένου ΦΠΑ) **(ΦΑΚΕΛΛΟΣ Δ)** (30%)

### IV. ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ

Τα ενδιαφερόμενα Μέρη πρέπει να δηλώσουν υπεύθυνα εγγράφως ότι δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων για την παροχή των υπηρεσιών τους στην ΕΕΣΥΠ **(ΦΑΚΕΛΛΟΣ Ε)** και σε περίπτωση που γίνει η συγκεκριμένη ανάθεση στον Σύμβουλο, δεν θα υπάρξει σύγκρουση συμφερόντων για κανένα

από τα εμπλεκόμενα μέρη. Η εν λόγω αρνητική δήλωση περί μη ύπαρξης σύγκρουσης συμφερόντων, θα πρέπει να υποβληθεί και να επαναληφθεί κατά την διάρκεια της υπογραφής του Έργου και θα ισχύει καθόλη την διάρκεια της απασχόλησης του Συμβούλου από την ΕΕΣΥΠ.

Τα ενδιαφερόμενα Μέρη πρέπει να δηλώσουν υπεύθυνα εγγράφως ότι κατά την διάρκεια των τελευταίων τριών (3) οικονομικών ετών και σύμφωνα με τα οικονομικά στοιχεία και αρχεία τους ο μέσος ετήσιος κύκλος εργασιών ήταν τουλάχιστον τέσσερις φορές υψηλότερος από τον συνολικό προϋπολογισμό της συμφωνίας-πλαίσιο (**ΦΑΚΕΛΛΟΣ ΣΤ**).

## V. ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια Απασχόλησης για τις Υπηρεσίες θα έχει μέγιστη διάρκεια τρεις (3) μήνες από την ημερομηνία υπογραφής της σχετικής σύμβασης ανάθεσης.

## VI. ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Ο μέγιστος διαθέσιμος προϋπολογισμός είναι €130.000 (συν ΦΠΑ, εάν ισχύει), συμπεριλαμβανομένων όλων των διαχειριστικών, εκτάκτων και διαφόρων άλλων εξόδων. Τα δικαιολογημένα έξοδα ταξιδιών και διαμονής που προκύπτουν, θα αποζημιώνονται ξεχωριστά με ανώτατο συνολικό όριο χρέωσης τα 5.000€, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν προεγκριθεί από την Εταιρεία και ότι έχουν εκδοθεί και υποβληθεί τα ανάλογα τιμολόγια.

## VII. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ

1. Οι Σύμβουλοι θα επιλεγθούν σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού Διαδικασιών Ανάθεσης Συμβάσεων της ΕΕΣΥΠ. Για την αξιολόγηση θα ληφθούν υπόψη τα κριτήρια που αναφέρονται στην ενότητα III παραπάνω. Η ΕΕΣΥΠ δύναται να ζητήσει οποιαδήποτε επιπρόσθετη διευκρίνιση, συμπλήρωση ή προσαρμογή της υποβαλλόμενης προσφοράς εάν αυτό κριθεί αναγκαίο. Οποιαδήποτε διευκρίνιση ή συμπληρωματική υποβολή εγγράφων, δύναται να αφορά αποκλειστικά και μόνον ασάφειες, παραλήψεις ή προφανή τυπικά σφάλματα που επιδέχονται διόρθωση ή συμπλήρωση.
2. Τα Ενδιαφερόμενα Μέρη που δεν πληρούν τα ελάχιστα απαιτούμενα συμμετοχής –προσόντων – εμπειρίας που αναφέρονται παραπάνω, δεν θα ληφθούν υπόψη στην διαδικασία επιλογής.
3. Η ΕΕΣΥΠ επιφυλάσσεται στο μέγιστο δυνατό βαθμό και κατά την αποκλειστική διακριτική της ευχέρεια του δικαιώματός της, να ακυρώνει, αναστέλλει, τροποποιεί ή μεταθέτει χρονικά την επιλογή συμβούλου και να του αναθέσει τις αιτούμενες υπηρεσίες, χωρίς προηγούμενη ειδοποίηση, καθώς και να διακόψει οποιοσδήποτε διαπραγματεύσεις ή συζητήσεις σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας, χωρίς να φέρει καμία ευθύνη έναντι οποιουδήποτε συμμετέχοντος και / ή τρίτου μέρους.
4. Η ΕΕΣΥΠ με το παρόν επιφυλάσσεται του δικαιώματός της, να παρατείνει ή να τροποποιεί την απασχόληση σε συμφωνία με τον Σύμβουλο, έτσι ώστε να συμπεριλάβει συμπληρωματικές υπηρεσίες (εάν χρειαστεί), οι οποίες μπορεί να απαιτούνται και δεν μπορούν να προσδιοριστούν εκ των προτέρων και οι οποίες από τεχνική, νομική και οικονομική άποψη είναι αναπόσπαστα συνδεδεμένες με το έργο, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
5. Τόσο η ΕΕΣΥΠ όσο και οι σύμβουλοί της, εκπρόσωποι, εργαζόμενοι ή στελέχη της, δεν φέρει ούτε θα φέρει καμία ευθύνη σχετική με οποιοδήποτε λάθος, ανακρίβεια ή παράλειψη του παρόντος εγγράφου. Κανένα πρόσωπο δεν αποκτά οποιοδήποτε δικαίωμα ή αξίωση αποζημίωσης ή άλλου είδους από την παρούσα Πρόσκληση ή από την συμμετοχή του στην διαδικασία που

περιγράφεται ανωτέρω, έναντι της ΕΕΣΥΠ ή των συμβούλων της για οποιονδήποτε λόγο ή αιτία.

6. Σε συνέχεια τη διαδικασίας αξιολόγησης, μπορεί να κληθούν έως τρεις (3) υποψήφιοι να παρουσιάσουν τις προτάσεις τους στο Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΕΣΥΠ. Στην περίπτωση που οι υποψήφιοι που πληρούν τα ως άνω αναφερόμενα κριτήρια επιλογής είναι λιγότεροι από τρεις (3) η ΕΕΣΥΠ μπορεί κατά τη διακριτική της ευχέρεια να συνεχίσει τη διαδικασία καλώντας τους υποψηφίους που πληρούν τα εν λόγω κριτήρια.
7. Τα Συμβαλλόμενα Μέρη θα θεωρούνται ότι έχουν αποδεχθεί ρητά και αμετάκλητα τους όρους και τις προϋποθέσεις του παρόντος διαγωνισμού.
8. Για όποια διαφορά προκύψει βάσει της παρούσας Πρόσκλησης Υποβολής Προσφορών ή σε σχέση με αυτήν, συμπεριλαμβανομένων των προσφορών που θα υποβληθούν και της σύμβασης πλαισίου θα υπόκεινται στην αποκλειστική δικαιοδοσία των αρμόδιων δικαστηρίων των Αθηνών στην Ελλάδα και το εφαρμοστέο δίκαιο θα είναι το Ελληνικό.

#### VIII. ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ

1. Τα ενδιαφερόμενα Μέρη θα πρέπει να υποβάλλουν την προσφορά τους, μαζί με οποιοδήποτε άλλο στοιχείο που θα αποδεικνύει την εμπειρία και την τεχνογνωσία τους για τις Υπηρεσίες σε σφραγισμένο φάκελο με την ένδειξη “Σύμβουλος για την παροχή εξειδικευμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών στην ΕΕΣΥΠ για την αξιοποίηση και βελτιστοποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων, σχετικά με την ΕΤΑΔ και τους στόχους του Νόμου 4389/2016”, στα γραφεία της ΕΕΣΥΠ, στην διεύθυνση Βουλής 7, 8<sup>ος</sup> όροφος, Αθήνα.
2. Οι προσφορές των ενδιαφερομένων θα πρέπει να υποβληθούν το αργότερο έως την 9<sup>η</sup> Ιουνίου 2017 στις 17:00 ώρα Αθήνας.