

Ειδική Έκθεση Αξιολόγησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

Η εταιρεία TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (εφεξής «Εκδότης» ή «Εταιρεία») έχει συνάψει την από 20/11/2019 Σύμβαση Κάλυψης ΜΟΔ («Σύμβαση Κάλυψης ΜΟΔ») σύμφωνα με την οποία ο βασικός μέτοχος Wert Red S.a.r.l. είχε αναλάβει να καλύψει το σύνολο των ομολογιών κάθε σειράς / επιμέρους έκδοσης που επρόκειτο να εκδοθούν και διατεθούν στο πλαίσιο του από 20/11/2019 Προγράμματος Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου (Πρόγραμμα ΜΟΔ) ποσού έως €41.084.115,00, η έκδοση του οποίου αποφασίστηκε δυνάμει της από 29/10/2019 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και της από 19/11/2019 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Για τη σύναψη της Σύμβασης Κάλυψης ΜΟΔ, η οποία αποτελεί συναλλαγή της Εταιρείας με συνδεδεμένο μέρος κατά τις διατάξεις του άρθρου 99 του ν. 4548/2018, όπως ισχύει, χορηγήθηκε με την από 19/11/2019 απόφαση του ΔΣ η προβλεπόμενη ειδική άδεια υπό τους όρους και προϋποθέσεις των άρθρων 99-101 του ν. 4548/2018 δυνάμει της από 11/11/2019 Ειδικής Έκθεσης Αξιολόγησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή (εφ' εξής η «Έκθεση») σύμφωνα με την οποία κρίθηκε το δίκαιο και εύλογο της συναλλαγής που αφορά στη Σύμβαση Κάλυψης ΜΟΔ.

Την 12/12/2019 ο βασικός μέτοχος Wert Red S.à.r.l. μεταβίβασε στην εταιρεία WRED LLC το συνολικό ποσοστό που κατείχε στην Εταιρεία και σε συνέχεια της μεταβίβασης, η WRED LLC υποκατέστησε πλήρως τον προηγούμενο μέτοχο, Wert Red S.à.r.l., ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις αυτού που απορρέουν από το ΜΟΔ και τη Σύμβαση Κάλυψης ΜΟΔ και, συνεπώς, ανέλαβε να καλύψει πλήρως το σύνολο των ομολογιών, εκάστης σειράς και επιμέρους έκδοσης, που επρόκειτο να εκδοθούν στο πλαίσιο του ΜΟΔ.

Ήδη σήμερα η Εταιρεία προτίθεται να τροποποιήσει το Πρόγραμμα ΜΟΔ ως προς τα εξής:

- Μείωση του ανώτατου ποσού ΜΟΔ από €41.084.115,00 σε €31.950.000,
- Μετάθεση κατά έξι (6) μήνες της Ημερομηνίας Λήξης του ΜΟΔ, ήτοι την 31/07/2021.

Συνεπεία της ανωτέρω επικείμενης τροποποίησης του Προγράμματος ΜΟΔ, η Εταιρεία και η WRED LLC συμφώνησαν να τροποποιήσουν τη Σύμβαση Κάλυψης ΜΟΔ ως προς τους ακόλουθους όρους:

- Μείωση του ανώτατου ποσού ΜΟΔ από €41.084.115,00 σε €31.950.000,
- Παράταση κατά έξι (6) μήνες της Περιόδου Διάθεσης του ΜΟΔ, ήτοι μέχρι 30/06/2021.

Η Σύμβαση Κάλυψης ΜΟΔ αποτελεί συναλλαγή του Εκδότη με συνδεδεμένο μέρος κατά τις διατάξεις του άρθρου 99 του ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και για τη τροποποίησή της απαιτείται ειδική άδεια του Δ.Σ., η οποία χορηγείται υπό τους όρους και προϋποθέσεις των άρθρων 99-101 του ν. 4548/2018. Στο πλαίσιο χορήγησης της σχετικής άδειας από το Δ.Σ. για την τροποποίηση της Σύμβασης Κάλυψης ΜΟΔ, είναι απαραίτητη η κατάρτιση συμπληρωματικής έκθεσης αξιολόγησης από ανεξάρτητο προς τον Εκδότη τρίτο πρόσωπο αναφορικά με το δίκαιο και εύλογο της συναλλαγής, δηλαδή της τροποποίησης των προαναφερόμενων όρων της Σύμβασης Κάλυψης ΜΟΔ (εφ' εξής η «Συναλλαγή»).

Ευθύνη της διοίκησης της Εταιρείας

Η διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την τήρηση των υποχρεώσεών της, που απορρέουν από τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018 σχετικά με την δημοσιότητα των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

Ευθύνη του ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη περιορίζεται στην έκδοση της παρούσας Έκθεσης, που βασίζεται στην εκτελεσθείσα εργασία μας, για 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 του Εκδότη όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018.

Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Με βάση την εντολή που λάβαμε από τη διοίκηση της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπ' όψιν την Έκθεση, διενεργήσαμε συμπληρωματικές 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 του Εκδότη όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018.

Οι διαδικασίες διασφάλισης που εκτελέσαμε συνοψίζονται ως ακολούθως:

- Εξετάσαμε το Σχέδιο Τροποποίησης Σύμβασης Κάλυψης ΜΟΔ και το Σχέδιο Τροποποίησης Προγράμματος ΜΟΔ που λάβαμε από τη διοίκηση του Εκδότη σε ότι αφορά στην ύπαρξη όρων που ενδεχομένως να δεικνύουν την μη επαρκή προστασία των συμφερόντων αυτών που αναφέρονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018. Διαπιστώθηκε ότι με τη Συναλλαγή δεν τροποποιείται το επιτόκιο του ΜΟΔ ενώ η παράταση της Περιόδου Διάθεσης του ΜΟΔ κρίθηκε εύλογη λαμβανομένων υπ' όψιν και των τρεχουσών συνθηκών της αγοράς.
- Αναφορικά με τη μείωση του ανώτατου συνολικού ποσού ΜΟΔ που πρόκειται να εκδοθεί, δεδομένου ότι για την έκδοση του ΜΟΔ έχει αποφασισθεί η κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας, λάβαμε εκ νέου υπ' όψιν την Εισηγητική Έκθεση του Δ.Σ. προς την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 29^{ης} Οκτωβρίου 2019 σχετικά με την κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων από την κάλυψη του ΜΟΔ καθώς και την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 29^{ης} Οκτωβρίου 2019, σύμφωνα με την οποία η έκδοση του ΜΟΔ αποφασίσθηκε σε συνδυασμό με την παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο του Εκδότη με παροχή δικαιώματος προτίμησης στους παλαιούς μετόχους, κατά τέτοιο ποσό, ώστε όλοι οι μέτοχοι που επιθυμούν να ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου να δύνανται να διατηρήσουν το ποσοστό τους στο μετοχικό κεφάλαιο του Εκδότη. Συμπληρωματικά, εξετάσαμε την από 12/12/2019 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας αναφορικά με την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου με την καταβολή μετρητών και συμπληρωματικά απαιτήσεως, με την έκδοση νέων κοινών ονομαστικών μετοχών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων για την άντληση κεφαλαίων μέχρι του ποσού των €72.621.587,70 και διαπιστώσαμε ότι ο περιορισμός του ποσού ΜΟΔ δεν επηρεάζει αρνητικά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των παλαιών μετόχων.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, όπως περιγράφεται στην παρούσα Έκθεση, κρίνουμε ότι στο πλαίσιο της Συναλλαγής, υπάρχει επαρκής προστασία των συμφερόντων του Εκδότη, της Εταιρείας και κάθε άλλου Μετόχου, που δεν είναι συνδεδεμένο μέρος και, συνεπώς η Συναλλαγή αξιολογείται ως δίκαιη και εύλογη, 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 ή του Εκδότη. 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.

Αθήνα, 24 Απριλίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Ελευθέριος Κουτσόπουλος

A.M. ΣΟΕΛ 44651