

Έκθεση Αξιολόγησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Σύμφωνα με την από 13/01/2023 συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (εφεξής «Εταιρεία»), αποφασίστηκαν ομόφωνα τα ακόλουθα:

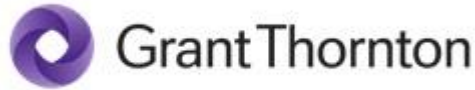
(α) Η έκδοση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου («ΜΟΔ»), σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4548/2018, όπως ισχύει, ποσού έως Ευρώ Πενήντα Πέντε Εκατομμυρίων (€55.000.000,00), με έκδοση υποχρεωτικώς μετατρέψιμων (σε κοινές μετά ψήφου μετοχές) ομολογιών, οι οποίες δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, θα εκδοθούν σε επιμέρους εκδόσεις / σειρές, εντός της περιόδου διαθεσιμότητας, και το οποίο θα διατεθεί με ιδιωτική τοποθέτηση. Κάθε 1,32 Ομολογίες που θα έχουν εκδοθεί κατά την Ημερομηνία Μετατροπής θα μετατρέπονται σε μία (1) μετοχή της Εταιρείας. Σε περίπτωση μη διάθεσης του συνόλου των ομολογιών του ΜΟΔ, το ΜΟΔ θα εκδίδεται μέχρι του ποσού που τελικώς θα καλύπτεται.

(β) η κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 27 του ν. 4548/2018 και τη σχετική γραπτή έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς τη Γενική Συνέλευση, δεδομένου ότι το ΜΟΔ πρόκειται να καλυφθεί στο σύνολό του μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης και τέλος,

(γ) η παροχή εξουσιοδοτήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο όπως, κατά την κρίση του, περαιτέρω προσδιορίζει, εξειδικεύει, αποφασίζει και συμφωνεί τους επί μέρους όρους του ΜΟΔ, πλην του ύψους, του είδους και του λόγου μετατροπής αυτού.

Η ανωτέρω συναλλαγή της Εταιρείας με συνδεδεμένο μέρος κατά τις διατάξεις του άρθρου 99 του ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και για τη σύναψή 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., είναι απαραίτητη η κατάρτιση έκθεσης αξιολόγησης από ανεξάρτητο προς τον Εταιρεία τρίτο πρόσωπο αναφορικά με το δίκαιο και εύλογο της συναλλαγής, δηλαδή της Σύμβασης Κάλυψης ΜΟΔ.

Η έκδοση του ΜΟΔ προκρίνεται ως απαραίτητη και επιβεβλημένη για την Εταιρεία για λόγους ταχύτητας ως προς την χρηματοδότησή της, ώστε να προχωρήσει άμεσα και απρόσκοπτα στο επενδυτικό της πλάνο που περιλαμβάνει σημαντικές επενδύσεις στη αγορά γραφείων και αποθηκών στους επόμενους 18 μήνες από τρίτους και εταιρείες του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Οι τρέχουσες συνθήκες της οικονομίας και η παρούσα συγκυρία στην αγορά ακινήτων, λαμβανομένου υπόψη του υψηλού πληθωρισμού και της ραγδαίας αύξησης των επιτοκίων τραπεζικού δανεισμού, καθιστούν αναγκαία την κεφαλαιακή θωράκιση της Εταιρείας μέσω της εξεύρεσης πόρων / άντλησης κεφαλαίων με χαμηλό χρηματοοικονομικό κόστος, που θα επενδυθούν από την Εταιρεία στρατηγικά, σε ακίνητα από τρίτους και εταιρείες του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, τα οποία προσελκύουν το ενδιαφέρον των επενδυτών και η απόκτηση ή/και κατασκευή των οποίων, μέλλεται να οδηγήσει σε αξιόλογη αύξηση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.



Ειδικότερα, η διαδικασία έκδοσης του ΜΟΔ, ως προτείνεται, είναι σημαντικά ταχύτερη συγκριτικά με την διαδικασία αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, τα δε κεφάλαια καθίστανται άμεσα διαθέσιμα με την έκδοση του ΜΟΔ, ενώ η διαδικασία της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου απαιτεί οπωσδήποτε την προηγούμενη έκδοση και έγκριση ενημερωτικού δελτίου, διαρκεί αρκετούς μήνες και πάντως η εισροή κεφαλαίων γίνεται αφού περατωθεί η διαδικασία έγκρισης και δημοσίευσης του ενημερωτικού δελτίου.

Εν προκειμένω, η μέτοχος πλειοψηφίας «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία» ανέλαβε να καλύψει το σύνολο (100%) των ομολογιών που πρόκειται να εκδώσει η Εταιρεία στο πλαίσιο του ΜΟΔ, όπως αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 13/01/2023, παρέχοντας τη δυνατότητα εκταμίευσης των απαιτούμενων κάθε φορά ποσών που θα διατεθούν από την Εταιρεία για την υλοποίηση του επενδυτικού της πλάνου και τους λοιπούς επιχειρηματικούς σκοπούς της.

Ως λόγος μετατροπής θα ορίζεται ότι κάθε 1,32 ομολογίες που θα έχουν εκδοθεί κατά την Ημερομηνία Μετατροπής θα μετατρέπονται σε μία (1) μετοχή της Εταιρείας.

Σημειωτέων ότι η αξία ανά μετοχή βάσει της καθαρής αξίας ενεργητικού της Εταιρείας (NAV per share) στις 30/06/2022 ήταν 1,32 Ευρώ.

Ευθύνη της διοίκησης της Εταιρείας

Η διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την τήρηση των υποχρεώσεών της, που απορρέουν από τις διατάξεις των άρθρων 99 έως 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 την απόκτηση περιορισμένης διασφάλισης σχετικά με την αξιολόγηση του κατά πόσον 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.

Πηγές πληροφόρησης

Η εργασία μας βασίστηκε στα κάτωθι στοιχεία που ελήφθησαν από τη διοίκηση της Εταιρείας:

- Σχέδιο του Προγράμματος Έκδοσης του Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου (ΜΟΔ) ύψους έως € 55 εκ., όπως αυτό ελήφθη την 11/1/2023
- Πρακτικό Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης 13/01/2023
- Προτάσεις / σχόλια του Διοικητικού Συμβουλίου επί των θεμάτων της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης
- Πρόσθετες διευκρινήσεις, επεξηγήσεις και λοιπές συνεννοήσεις από της διοίκησης της Εταιρείας.



Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Με βάση την εντολή που λάβαμε από τη διοίκηση της Εταιρείας, διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να αποκτήσουμε περιορισμένη διασφάλιση σχετικά με την αξιολόγηση κατά πόσο η συναλλαγή που περιγράφεται στην πρώτη ενότητα της παρούσας έκθεσης 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 Σύμβασης Κάλυψης 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. Ειδικότερα για την αξιολόγηση του δίκαιου και εύλογου της συναλλαγής εξετάσαμε κατά πόσον εμπεριέχονται όροι, οι οποίοι αποκλίνουν από τη συνήθη τραπεζική πρακτική. Περαιτέρω, εξετάσαμε και συγκρίναμε τους όρους του Σχεδίου Σύμβασης Κάλυψης ΜΟΔ με τους όρους των συμβάσεων που διέτπουν τον υφιστάμενο δανεισμό της Εταιρείας με σκοπό να εντοπίσουμε όρους που είναι τυχόν δυσμενέστεροι από τους όρους του υφιστάμενου δανεισμού, Για την αξιολόγηση του συμβατικού επιτοκίου λήφθηκαν υπόψη εσωτερικά συγκρίσιμα στοιχεία που διαθέτει ο Εκδότης σχετικά με την χρηματοδότηση που λαμβάνει από τρίτα ανεξάρτητα τραπεζικά ιδρύματα, κατά το έτος σύναψης της σύμβασης.
- Εξετάσαμε την Εισηγητική Έκθεση του Δ.Σ. προς την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 13 Ιανουαρίου 2023 σχετικά με τα οφέλη της Εταιρείας και των μετόχων της.

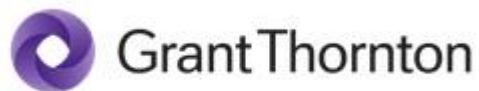
Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, όπως περιγράφεται στην παρούσα Έκθεση, δεν περιήλθαν στην αντίληψή μας στοιχεία που θα μας οδηγούσαν στο συμπέρασμα ότι η συναλλαγή που περιγράφεται στην πρώτη παράγραφο, δεν είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και κάθε Άλλου Μετόχου, που δεν είναι συνδεδεμένο μέρος, 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.

Το συμπέρασμά μας βασίστηκε στις διενεργηθείσες διαδικασίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση. Εάν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες ή διαφορετικές διαδικασίες, ενδεχομένως το συμπέρασμά μας να διαφοροποιούνταν. 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, 23 Ιανουαρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

DocuSigned by:

721DD68794A9448...

Ελευθέριος Κουτσόπουλος

A.M. ΣΟΕΛ 44651

