

Έκθεση Αξιολόγησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Σύμφωνα με την επιστολή συνεργασίας μας (engagement letter), η Grant Thornton Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (εφεξής αναφερόμενη και ως "Grant Thornton") προχώρησε στην εκπόνηση της παρούσας έκθεσης αξιολόγησης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του Άρθρου 101 του Ν.4548/2018, αναφορικά με το δίκαιο και εύλογο προτεινόμενης παροχής υπηρεσιών Συμβούλου Έκδοσης στην ενδεχόμενη ΑΜΚ της TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (εφεξής «Εταιρεία») από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία (εφεξής ο «Σύμβουλος Έκδοσης»), για την Εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρείας.

Η προτεινόμενη συναλλαγή αφορά σε σύναψη Σύμβασης Παροχής Υπηρεσιών Συμβούλων Έκδοσης (εφεξής αναφερόμενης και ως «Σύμβαση») μεταξύ της TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ και της ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία.

Προς ενημέρωσή μας, παράχθηκε από την Εταιρεία η σχετική προσφορά για την σύναψη Σύμβασης Παροχής Υπηρεσιών Συμβούλων Έκδοσης. Η εν λόγω Σύμβαση υποβάλλεται στο Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) της Εταιρείας για τη χορήγηση ειδικής άδειας, σύμφωνα με το άρθρο 99 του Ν. 4548/2018.

Βάσει του άρθρου 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 για τη χορήγηση της εν λόγω ειδικής άδειας από το Δ.Σ., απαιτείται η κατάρτιση έκθεσης αξιολόγησης περί του δίκαιου και εύλογου της συναλλαγής.

Η σύναψη σύμβασης με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία, μέτοχος πλειοψηφίας, προκρίνεται ως απαραίτητη και επιβεβλημένη για την Εταιρεία για λόγους ταχύτητας ως προς την διαδικασία Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου, ώστε να προχωρήσει άμεσα και απρόσκοπτα η εν λόγω διαδικασία. Η εκτεταμένη εμπειρία που διαθέτει ο Σύμβουλος Έκδοσης, αλλά και η συνεργασία που υπήρξε κατά το παρελθόν σε αντίστοιχες συναλλαγές, θα προσφέρει σημαντική συμβολή και υποστήριξη στη διαδικασία της ΑΜΚ.

Επιπρόσθετα, η μέτοχος πλειοψηφίας «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία» προτείνει ως αμοιβή για την παροχή υπηρεσιών Συμβούλου Έκδοσης εντός του εύρους των αμοιβών που λαμβάνει από τρίτους για αντίστοιχες υπηρεσίες.

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, 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:

- Ενημέρωση – Προσφορά Παροχής Υπηρεσιών Συμβούλου Έκδοσης με ημερομηνία 12/07/2023
- Απόσπασμα προηγούμενων προσφορών προς την Εταιρεία για την παροχή ομοειδών υπηρεσιών
- Ηλεκτρονική αλληλογραφία από την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία» για το εύρος τιμών από ομοειδείς υπηρεσίες
- Πρόσθετες διευκρινήσεις, επεξηγήσεις και λοιπές συνεννοήσεις με την διοίκηση 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 όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018.

Οι διαδικασίες διασφάλισης που εκτελέσαμε συνοψίζονται ως ακολούθως:

- Εξετάσαμε την Ενημέρωση – Προσφορά Παροχής Υπηρεσιών Συμβούλου Έκδοσης με ημερομηνία 12/07/2023 από την Τράπεζα Πειραιώς που λάβαμε από τη διοίκηση της Εταιρείας 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 πρακτική για την παροχή ομοειδών υπηρεσιών.
- Περαιτέρω, εξετάσαμε και συγκρίναμε τους όρους της Ενημέρωσης – Προσφοράς Παροχής Υπηρεσιών Συμβούλου Έκδοσης από την Τράπεζα Πειραιώς με τους όρους των προηγούμενων συμβάσεων παροχής Υπηρεσιών Συμβούλου Έκδοσης προς την Εταιρεία, με σκοπό να εντοπίσουμε όρους που είναι τυχόν δυσμενέστεροι από τους όρους που αναφέρονται στις εν λόγω συμβάσεις.
- Για την αξιολόγηση της προτεινόμενης αμοιβής λήφθηκαν υπόψη εσωτερικά συγκρίσιμα στοιχεία που διαθέτει ο Σύμβουλος Έκδοσης σχετικά με την παροχή ομοειδών υπηρεσιών σε τρίτους και τα συγκρίναμε με την προτεινόμενη αμοιβή που αναφέρεται στην Ενημέρωση – Προσφορά Παροχής Υπηρεσιών Συμβούλου Έκδοσης με ημερομηνία 12/07/2023 από την Τράπεζα Πειραιώς.

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, 26 Ιουλίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

DocuSigned by:

721DD68794A9448...

Ελευθέριος Κουτσόπουλος

A.M. ΣΟΕΛ 44651