



TRASTOR

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΜΕΝΗ ΓΝΩΜΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ
«TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»
ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΗΣ
«Wert RED S.à.r.l.»**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία»), συνεδρίασε εκτάκτως, την 11.04.2017, προκειμένου να εξετάσει:

1. Το περιεχόμενο της Υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης, που υπέβαλε, σύμφωνα με το Ν.3461/2006, η «Wert RED S.à.r.l.» (εφεξής, ο «Προτείνων») για την απόκτηση των κοινών, ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, την κυριότητα των οποίων δεν είχε ο Προτείνων κατά την ημερομηνία που κατέστη υπόχρεος σε υποβολή υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης, ήτοι κατ' ανώτατο 37.093.737 Μετοχές, ή ποσοστό 45,97% περίπου του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.
2. Το περιεχόμενο του εγκριθέντος με την από 04.04.2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, Πληροφοριακού Δελτίου της Υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης (το «Πληροφοριακό Δελτίο»), που απευθύνεται στους μετόχους της Εταιρείας, κατά τα προβλεπόμενα στο Ν.3461/2006, για την εξαγορά του συνόλου των κοινών, ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, και
3. Την απαιτούμενη, δυνάμει του άρθρου 15 παράγραφος 2 του Ν.3461/2006, έκθεση την οποία συνέταξε, με ημερομηνία 7.4.2017, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος της Εταιρείας, ήτοι η «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» (εφεξής η «Έκθεση του Συμβούλου» και ο «Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος» αντίστοιχα), για τους σκοπούς της Δημόσιας Πρότασης σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ 2 του Ν. 3461/2006, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του παρόντος.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, και αφού διαπιστώθηκε η απαιτούμενη απαρτία σύμφωνα με το Ν.2190/1920 και το Καταστατικό της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας διατυπώνει την αιτιολογημένη γνώμη του ως εξής:



TRASTOR

- 1. Αριθμός Κινητών Αξιών που κατέχουν ή ελέγχουν, άμεσα ή έμμεσα, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας (άρθρο 15 παρ. 2 περ. α. του Ν. 3461/2006).**

Κανένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και κανένα Διευθυντικό Στέλεχος αυτής δεν κατείχε άμεσα ή έμμεσα Μετοχές της Εταιρείας, κατά την ημερομηνία συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου, ήτοι την 11.04.2017, με εξαίρεση τον κ. Τάσο Καζίνο, ο οποίος κατέχει 13.000 μετοχές της Εταιρείας.

- 2. Ενέργειες στις οποίες έχει ήδη προβεί ή προτίθεται να προβεί το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση (άρθρο 15 παρ. 2 περ. β. του Ν. 3461/2006).**

Την 10.02.2017, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενημερώθηκε εγγράφως από τον Προτείνοντα για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης και παρέλαβε αντίγραφο του σχεδίου του Πληροφοριακού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 1 του Ν.3461/2006. Εν συνεχεία, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενημέρωσε με επιστολή του σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 3 του Ν.3461/2006 τους εργαζόμενους της Εταιρείας, η οποία αναρτήθηκε στον πίνακα ανακοινώσεων της Εταιρείας.

Την 07.04.2017, με ανακοίνωση, η οποία αναρτήθηκε στον πίνακα ανακοινώσεων, η Εταιρεία διαβίβασε στους εργαζομένους το εγκεκριμένο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Πληροφοριακό Δελτίο, όπως ορίζεται στο άρθρο 11 παρ. 9 του Ν.3461/2006.

Οι εργαζόμενοι της Εταιρείας, μέχρι σήμερα, δεν έχουν υποβάλει προς το Διοικητικό Συμβούλιο χωριστή γνώμη σχετικά με τις επιπτώσεις της Δημόσιας Πρότασης στην Εταιρεία και στην απασχόληση των εργαζομένων.

Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε ως Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο, σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν.3461/2006, την ΕΠΙΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε., στην οποία ανατέθηκε να αξιολογήσει τη Δημόσια Πρόταση και να εκδώσει τη σχετική Έκθεση του Συμβούλου. Στο πλαίσιο αυτό η Εταιρεία παρέιχε όλα τα στοιχεία και τις πληροφορίες που ζητήθηκαν από το Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο για τη σύνταξη της Έκθεσής του.



TRASTOR

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν αναζήτησε, ούτε έλαβε Ανταγωνιστικές Προτάσεις από τρίτους και δεν προέβη σε οποιαδήποτε ενέργεια, η οποία δεν εντάσσεται στη συνήθη πορεία των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και θα μπορούσε να οδηγήσει στη ματαίωση της Δημόσιας Πρότασης, κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 14 του Ν.3461/2006.

3. Συμφωνίες μεταξύ του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ή/και των Μελών του με τον Προτείνοντα (άρθρο 15 παρ. 2 περ. γ. του Ν. 3461/2006).

Μετά από σχετικό έλεγχο, επιβεβαιώνεται από όλα ανεξαιρέτως τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ότι δεν υπάρχουν συμφωνίες μεταξύ του Δ.Σ. της Εταιρείας ή/και των μελών του Δ.Σ. ξεχωριστά, με τον Προτείνοντα.

Για λόγους πληρότητας επισημαίνεται ότι στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας συμμετέχουν οι κ.κ. Anthony Iannazzo και Γεώργιος Τίγγης οι οποίοι είναι στελέχη εταιριών του Ομίλου του Προτείνοντος.

4. Η άποψη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση (άρθρο 15 παρ. 2 περ. δ. του Ν. 3461/2006).

Για τη διαμόρφωση της γνώμης του, σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έλαβε υπόψη του τα ακόλουθα:

α. Την Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου.

Με την από 07.04.2017 Έκθεση του Συμβούλου, σχετικά με το προσφερόμενο Αντάλλαγμα της Δημόσιας Πρότασης, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος, δίνοντας βαρύτητα ανάλογα με την καταλληλότητα της κάθε μεθόδου αποτίμησης, εκτιμά ότι το εύρος τιμών ανά μετοχή της Εταιρείας κυμαίνεται € 0,777 έως € 0,922 ανά μετοχή.

Για τη διενέργεια της αποτίμησης της Έκθεσης, χρησιμοποιήθηκαν διεθνώς αναγνωρισμένες μέθοδοι, και συγκεκριμένα οι εξής:

Για τη διενέργεια της αποτίμησης (εφεξής η «Αποτίμηση»), χρησιμοποιήθηκαν διεθνώς αναγνωρισμένες μέθοδοι, και συγκεκριμένα οι κάτωθι:



TRASTOR

- i. Προεξόφληση Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Method) για Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Υπολογισμός και Προεξόφληση Αναπροσαρμοσμένων Κεφαλαίων από Επιχειρηματική Λειτουργία (Adjusted Funds From Operations/AFFO), από την οποία προκύπτει εύρος αξιών από **€0,750** έως **€0,898** ανά μετοχή.
- ii. Συγκριτική Ανάλυση Εισηγμένων Εταιριών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies Method) από την οποία προκύπτει εύρος αξιών από **€0,906** έως **€1,026** ανά μετοχή.
- iii. Συγκριτική Ανάλυση μέσω χρήσης πρόσφατων Συναλλαγών Συγκρίσιμων Εταιριών (Precedent Transactions Method) από την οποία προκύπτει εύρος αξιών από **€0,818** έως **€0,988** ανά μετοχή.

Επιπλέον, εξετάστηκε επικουρικά η εξέλιξη της χρηματιστηριακής αξίας της μετοχής της Εταιρείας σε σχέση με το Γενικό Δείκτη του Χ.Α. και η κατανομή του όγκου συναλλαγών της Εταιρείας ανά τιμές της μετοχής.

β. Το Προσφερόμενο Τίμημα - Δικαιώματα υπέρ της Ε.Χ.Α.Ε.

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Νόμου, ο Προτείνων θα καταβάλει το Προσφερόμενο Τίμημα, ήτοι το ποσό των € 0,882 σε μετρητά για κάθε Μεταβιβαζόμενη Μετοχή.

Το Προσφερόμενο Τίμημα είναι σύμφωνο με τα ελάχιστα κριτήρια «δικαίου και ευλόγου» τιμήματος, καθώς:

α) ισούται με τη ΜΣΧΤ, κατά το διάστημα των έξι (6) μηνών που προηγούνται της ημερομηνίας που ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλλει τη Δημόσια Πρόταση.

β) υπερβαίνει κατά 12,8% την υψηλότερη τιμή στην οποία ο Προτείνων απέκτησε Μετοχές κατά τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλει Δημόσια Πρόταση. Συγκεκριμένα, στις 13.06.2016 ο Προτείνων απέκτησε 18.551.880 Μετοχές έναντι ποσού € 0,7816 ανά Μετοχή.

Σημειώνεται ότι, κανένα από τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα δεν απέκτησε Μετοχές κατά τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλει τη Δημόσια Πρόταση.



TRASTOR

Σημειώνεται επίσης ότι, από το καταβλητέο στους Αποδεχόμενους Μετόχους Προσφερόμενο Τίμημα, θα αφαιρεθούν:

(α) τα δικαιώματα υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ. ύψους 0,08% επί της αξίας μεταβίβασης (η οποία υπολογίζεται ως το γινόμενο των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών επί τη μεγαλύτερη από τις εξής τιμές (i) το Προσφερόμενο Τίμημα, και (ii) την τιμή κλεισίματος της Μετοχής στο Χ.Α. την προηγούμενη εργάσιμη της ημέρας της κατάθεσης των εγγράφων του άρθρου 46 του Κανονισμού Λειτουργίας του Συστήματος 'Αυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.), με ελάχιστη χρέωση ποσού ίσο με το μικρότερο μεταξύ των €20 και του 20% επί της αξίας των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών ανά Αποδεχόμενο Μέτοχο) για την καταχώρηση της εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών, σύμφωνα με το Άρθρο 7 της κωδικοποιημένης απόφασης αρ. 1 (συνεδρίαση 223/28.1.2014) του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ.,

(β) ο σχετικός φόρος χρηματιστηριακών συναλλαγών, ο οποίος ανέρχεται σήμερα σε ποσοστό 0,20% και υπολογίζεται επί της αξίας της εξωχρηματιστηριακής συναλλαγής για τη μεταβίβαση των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών στον Προτείνοντα.

Κατά συνέπεια, οι Αποδεχόμενοι Μέτοχοι θα λάβουν το συνολικό ποσό του Προσφερόμενου Τιμήματος μειωμένο κατά τα ως άνω δικαιώματα εκκαθάρισης και το ποσό του προαναφερόμενου φόρου.

γ. Τα Επιχειρηματικά Σχέδια του Προτείνοντος σχετικά με την Εταιρεία.

Η επένδυση του Προτείνοντος στην Εταιρεία εντάσσεται στο πλαίσιο της στρατηγικής της Värde Partners Inc, για περαιτέρω ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας της μέσω αποκτήσεων ακινήτων ή εταιρειών με χαρτοφυλάκιο ακινήτων και επέκταση στην ελληνική αγορά.

Στο πλαίσιο αυτό, ο Προτείνων προτίθεται να συνεχίσει τις δραστηριότητές του και δεν σχεδιάζει να επιφέρει αλλαγές στον τρόπο διεξαγωγής αυτών και στα μέλη του Συμβουλίου Διαχειριστών του, ενώ προτίθεται να διερευνήσει την προοπτική περαιτέρω επενδύσεων στην Ελλάδα.

Επίσης, ο Προτείνων σκοπεύει να υποστηρίξει τις προσπάθειες της διοίκησης της Εταιρείας για περαιτέρω ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της, με τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου της και την



TRASTOR

βελτίωση της διασποράς του καθώς και να ενισχύσει την Εταιρεία με πρόσθετα κεφάλαια εφόσον αυτό απαιτηθεί για την υλοποίηση των σχεδιασμών της. Ο Προτείνων εκτιμά πως η Εταιρεία βρίσκεται σε καλή θέση για να εκμεταλλευτεί τις επενδυτικές ευκαιρίες που αναμένεται να εμφανιστούν, βασιζόμενη αφενός μεν στη βαθιά γνώση της αγοράς που κατέχουν τα εξειδικευμένα της στελέχη και την εξειδικευμένη εμπειρία των στελεχών της Värde, αφετέρου δε στους χρηματοοικονομικούς πόρους και στην πιστοληπτική ικανότητα της Värde.

Περαιτέρω, ο Προτείνων δεν σχεδιάζει αλλαγές στις δραστηριότητες των μελών του Ομίλου και στον τόπο διεξαγωγής τους ούτε τη μεταφορά της έδρας τους εκτός Ελλάδος.

Ακόμα, ο Προτείνων προτίθεται να διατηρήσει τις θέσεις εργασίας στην Εταιρεία, και δεν προτίθεται να επιδιώξει μεταβολές στην πολιτική διαχείρισης του ανθρώπινου δυναμικού ή στις υφιστάμενες εργασιακές σχέσεις των απασχολούμενων της. Επιπλέον ο Προτείνων θα υποστηρίξει τυχόν πρωτοβουλίες της διοίκησης της Εταιρείας για την περαιτέρω στελέχωσή της και την παροχή κινήτρων απόδοσης, εφόσον αυτό κριθεί σκόπιμο για την ανάπτυξή και την υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων της.

Τέλος, ο Προτείνων δεν προτίθεται να αλλάξει τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου οποιουδήποτε μέλους του Ομίλου ούτε να επιδιώξει τη διαγραφή των Μετοχών από το Χ.Α., δεδομένης και της υποχρέωσης της Εταιρείας ως ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν. 2778/2009.

δ. Τις πιθανές επιπτώσεις της Δημόσιας Πρότασης στους εργαζομένους της Εταιρείας.

Σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο, ο Προτείνων προτίθεται να διατηρήσει τις θέσεις εργασίας στην Εταιρεία, και δεν προτίθεται να επιδιώξει μεταβολές στην πολιτική διαχείρισης του ανθρώπινου δυναμικού ή στις υφιστάμενες εργασιακές σχέσεις των απασχολούμενων της. Επιπλέον ο Προτείνων θα υποστηρίξει τυχόν πρωτοβουλίες της διοίκησης της Εταιρείας για την περαιτέρω στελέχωσή της και την παροχή κινήτρων απόδοσης, εφόσον αυτό κριθεί σκόπιμο για την ανάπτυξή και την υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων της.

Σημειώνεται ότι ουδείς των εργαζομένων της Εταιρείας έχει εκφράσει αρνητική γνώμη σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση.



TRASTOR

5. Συμπεράσματα.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση διατυπώνεται ως εξής:

1. Το Προσφερόμενο Τίμημα (€0,882 ανά μετοχή):

α) εκπληρώνει τις απαιτήσεις του Ν. 3461/2006 και

β) βρίσκεται εντός των ορίων του εύρους τιμών που προσδιόρισε ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος.

2. Τα επιχειρηματικά σχέδια του Προτείνοντος για την Εταιρεία, όπως προκύπτουν από το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου, αξιολογούνται θετικά καθώς εκτιμάται ότι θα συμβάλουν στην περαιτέρω ενδυνάμωση και ενίσχυση της Εταιρείας.

3. Δεδομένων των δηλώσεων του Προτείνοντος στο Πληροφοριακό Δελτίο, η Δημόσια Πρόταση δεν αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά τα συμφέροντα της Εταιρείας και δεν θα έχει δυσμενή αντίκτυπο στο συνολικό αριθμό των απασχολούμενων στην Εταιρεία καθώς και στους όρους της απασχόλησής τους.

Επισημαίνεται ότι η ως άνω γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας δεν συνιστά, ούτε δύναται να εκληφθεί ως προτροπή ή αποτροπή των Μετόχων για την αποδοχή ή απόρριψη της Δημόσιας Πρότασης, ιδίως καθώς δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η μελλοντική πορεία της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής της Εταιρείας, η οποία σε κάθε περίπτωση, επηρεάζεται και από εξωγενείς παράγοντες.

Με βάση τις διατάξεις των άρθρων 15 και 16 του Ν.3461/2006, η παρούσα αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας συντάσσεται, υποβάλλεται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στον Προτείνοντα, γνωστοποιείται στους εργαζομένους της Εταιρείας και δημοσιεύεται μαζί με την Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου.



TRASTOR

Η παρούσα αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και η Έκθεση του Συμβούλου θα είναι διαθέσιμες μέσω της ιστοσελίδας της Εταιρείας (www.trastor-reic.gr) και της ιστοσελίδας του Χρηματιστηρίου Αθηνών (<http://www.helex.gr/>) από τις 12.04.2017. Επίσης, αντίτυπα αυτών των εγγράφων θα είναι διαθέσιμα από την ανωτέρω ημερομηνία και καθ' όλη την Περίοδο Αποδοχής στα γραφεία της Εταιρείας (Χειμάρρας 5 -7, Τ.Κ. 151 25, τηλ. 21069 100 16).

Μαρούσι, 11 Απριλίου 2017

Το Διοικητικό Συμβούλιο