



**ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 15
ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 3461/2006**

**«ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΣΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΤΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ 2004/25/ΕΚ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ
ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ»**

ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ

«TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»



ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΗΣ

«ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ»

**ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΑ
ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ**

«TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

24 Μαΐου 2022

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. Πληροφορίες σχετικά με την Έκθεση Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, η οποία συντάχθηκε βάσει του άρθρου 15 του Ν.3461/2006, όπως ισχύει	4
2. Περιγραφή της Δημόσιας Πρότασης.....	8
2.1 Εισαγωγή.....	8
2.2 Ο Προτείνων.....	10
2.2.1 Γενικές Πληροφορίες.....	10
2.2.2 Αντικείμενο Δραστηριότητας.....	10
2.2.3 Δίκτυο Καταστημάτων.....	11
2.2.4 Προσωπικό.....	11
2.2.5 Διοικητικό Συμβούλιο.....	11
2.2.6 Μετοχική Σύθεση.....	12
2.2.7 Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη.....	13
2.2.8 Επιχειρηματικά Σχέδια Προτείνοντος.....	14
2.3 Μετοχές που κατέχει ήδη ο Προτείνων.....	16
2.4 Οι Μετοχές που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης.....	16
2.5 Ανώτατος αριθμός Μετοχών που δεσμεύεται να αποκτήσει ο Προτείνων.....	16
2.6 Ελάχιστος αριθμός Μετοχών που πρόκειται να αποκτήσει ο Προτείνων.....	16
2.7 Δεσμευτικότητα της Δημόσιας Πρότασης.....	16
2.8 Το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα.....	17
2.9 Ο Σύμβουλος του Προτείνοντος.....	18
2.10 Ο Αποτιμητής.....	18
2.11 Ειδικές Συμφωνίες που αφορούν στη Δημόσια Πρόταση.....	19
2.12 Περίοδος Αποδοχής.....	19
3. Η Εταιρεία.....	20
3.1 Γενικές Πληροφορίες.....	20
3.2 Αντικείμενο Δραστηριότητας.....	20
3.3 Προσωπικό.....	21
3.4 Διοικητικό Συμβούλιο.....	22
3.5 Μετοχική Σύθεση.....	22
3.6 Συμμετοχές.....	23
3.7 Συνοπτική Παρουσίαση Οικονομικών Μεγεθών χρήσεων 2020 και 2021.....	23
4. Αξιολόγηση του Προτεινόμενου Τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης.....	26
4.1 Προεξόφληση Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF).....	26

4.1.1	Γενικά/Εισαγωγή.....	26
4.1.2	Εφαρμογή της μεθόδου στην Εταιρεία	26
4.1.3	Παράγοντες που επηρεάζουν σημαντικά την αποτίμηση της Εταιρείας ..	27
4.1.4	Συμπέρασμα.....	28
4.2	Συγκριτική ανάλυση εισηγμένων Εταιρειών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies method)	28
4.2.1	Γενικά/Εισαγωγή.....	28
4.2.2	Εφαρμογή της μεθόδου στην Εταιρεία	29
4.2.3	Συμπέρασμα.....	29
4.3	Εξέλιξη Χρηματιστηριακής Αξίας Μετοχής.....	30
5.	Σύνοψη Απόψεων Έκθεσης.....	32
6.	Ρήτρα Μη Ευθύνης.....	33

1. Πληροφορίες σχετικά με την Έκθεση Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, η οποία συντάχθηκε βάσει του άρθρου 15 του Ν.3461/2006, όπως ισχύει

Σε συνέχεια της από 23.03.2022 υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης (εφεξής η «Δημόσια Πρόταση») της εταιρείας «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής ο «Προτείνων») για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» με διακριτικό τίτλο «TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.» (εφεξής η «Εταιρεία» ή η «TRASTOR»), τις οποίες δεν κατείχε άμεσα ή έμμεσα, υπογράφηκε η από 10.03.2022 σύμβαση παροχής υπηρεσιών χρηματοοικονομικού συμβούλου μεταξύ της τράπεζας με την επωνυμία «Τράπεζα Optima bank Α.Ε.» (εφεξής η «Optima bank» ή ο «Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος» ή «εμείς» ή ο «Σύμβουλος») και της TRASTOR, σύμφωνα με την οποία, η Optima bank ανέλαβε τη σύνταξη έκθεσης χρηματοοικονομικού συμβούλου (εφεξής η «Έκθεση Αποτίμησης» ή η «Έκθεση»), σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 15, παρ. 2 του Ν. 3461/2006 «Ενσωμάτωση στο Εθνικό Δίκαιο της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ σχετικά με τις δημόσιες προτάσεις» (εφεξής ο «Νόμος»), όπως ισχύει.

Σύμφωνα με το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 9 του Νόμου και τους όρους και τις προϋποθέσεις του Πληροφοριακού Δελτίου αναφορικά με τη Δημόσια Πρόταση το οποίο εγκρίθηκε την 18.05.2022 από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (εφεξής η «Ε.Κ.») (εφεξής το «Πληροφοριακό Δελτίο»), ο Προτείνων θα καταβάλει το ποσό των €1,25 (εφεξής το «Προσφερόμενο Τίμημα» ή «Προσφερόμενο Αντάλλαγμα») για κάθε προσφερόμενη μετοχή για την οποία η Δημόσια Πρόταση γίνεται νομίμως και εγκύρως αποδεκτή.

Σχετικά με την εκπόνηση της Έκθεσης, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος επισημαίνει τα ακόλουθα:

1. Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται και έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο προς ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προκειμένου να συνδράμει στην κατάρτιση της έγγραφης αιτιολογημένης γνώμης του σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 15 του Νόμου.
2. Προκειμένου να καταλήξουμε στο εύρος αξιών, στο οποίο κυμαίνεται η αξία της Εταιρείας και της μετοχής της σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση (εφεξής το «Εύρος Αξιών»), μελετήσαμε επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες που σχετίζονται με την Εταιρεία και προέρχονται από πηγές, οι οποίες είναι διαθέσιμες στο κοινό. Επιπλέον, μελετήσαμε πρόσθετες πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας που μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση της μέσω αλληλογραφίας και συζητήσαμε με τα ανώτατα στελέχη της την παρούσα κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας. Κατά τις επικοινωνίες αυτές, συζητήθηκαν περαιτέρω οι εκτιμήσεις - προβλέψεις της Διοίκησης της Εταιρείας σχετικά με την εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών, τα μελλοντικά αποτελέσματα και τις χρηματοροές της Εταιρείας, καθώς και οι παραδοχές που υποστηρίζουν τις συγκεκριμένες προβλέψεις της Διοίκησης.
3. Επίσης, στο μέτρο που ήταν εφικτό, συγκρίναμε την Εταιρεία με ελληνικές και διεθνείς εταιρείες με παρόμοιες (συγκρίσιμες) δραστηριότητες και λάβαμε υπόψη μας τους οικονομικούς όρους, στο βαθμό που αυτοί είναι διαθέσιμοι στο κοινό,

ορισμένων άλλων συναλλαγών, που αφορούν αποκτήσεις μετοχών/εξαγορές εταιρειών, που έλαβαν χώρα τα τελευταία έτη, στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Λάβαμε, επίσης υπόψη μας και άλλες χρηματοοικονομικές μελέτες, οικονομικά κριτήρια και κριτήρια αγοράς καθώς και άλλες πληροφορίες που κρίναμε σχετικές.

4. Θα πρέπει να επισημάνουμε ότι οι εκτιμήσεις μας έγιναν με βάση τις παρούσες χρηματοοικονομικές συνθήκες, χωρίς να ληφθούν υπόψη γεγονότα τα οποία θα μπορούσαν να έχουν σημαντική ή απρόβλεπτη επίδραση στο αντικείμενο εργασιών της Εταιρείας.

Υποθέσαμε, για τους σκοπούς της αποτίμησής μας, ότι όλες οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν είναι πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία τους και δεν έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Σε σχέση με ιστορικές, επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν από την Εταιρεία, υποθέσαμε, ότι οι πληροφορίες αυτές απεικονίζουν με ακρίβεια την πραγματική επιχειρηματική και οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία στην οποία αναφέρονται. Επιπλέον, δεν έχουν διενεργηθεί μελέτες αγοράς ή ανταγωνισμού και δεν εξετάστηκαν τεχνικά, εργατικά και άλλα παρεμφερή θέματα.

Σχετικά με πληροφορίες, οικονομικές και μη, που αναφέρονται στο μέλλον, υποθέσαμε ότι αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο επί τη βάση των καλύτερων διαθέσιμων εκτιμήσεων και κρίσεων της Διοίκησης της Εταιρείας κατά τη σημερινή ημερομηνία ως προς τη μελλοντική οικονομική απόδοση της Εταιρείας. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν εφάρμοσε ελεγκτικές διαδικασίες σε κανένα από τα στοιχεία που του παρασχέθηκαν καθώς ήταν εκτός του αντικειμένου εργασιών του. Κατά συνέπεια, η Έκθεση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για τη πληρότητα των στοιχείων που παρασχέθηκαν καθώς και την ορθολογικότητα των προβλέψεων που παρασχέθηκαν στο Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο. Ως εκ τούτου, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν φέρει καμία ευθύνη σχετικά με την ακρίβεια ή/και την πληρότητα των στοιχείων αυτών επί των οποίων βασίστηκε η παρούσα Έκθεση.

Για τους σκοπούς της παρούσας, έχουμε βασιστεί στις εκτιμήσεις της Διοίκησης της Εταιρείας. Σχετικά με την παρούσα Έκθεση, σημειώνουμε περαιτέρω ότι:

- α) δεν έχουμε προβεί σε αποτίμηση ή σε ανεξάρτητη εκτίμηση διακριτών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, ούτε μας έχουν παρασχεθεί τέτοιες αποτιμήσεις ή εκτιμήσεις, από τη Διοίκηση και η παρούσα Έκθεση δεν περιλαμβάνει τέτοια αποτίμηση ή εκτίμηση οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας και δεν θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί κατά τέτοιο τρόπο,
- β) δεν διενεργήσαμε επιτόπια επιθεώρηση περιουσιακών στοιχείων ή εγκαταστάσεων της Εταιρείας στο πλαίσιο της προετοιμασίας της παρούσας,
- γ) δεν είχαμε οποιαδήποτε επαφή με προμηθευτές/συνεργάτες ή πελάτες της Εταιρείας,
- δ) δεν έχουμε διενεργήσει οποιονδήποτε νομικό ή οικονομικό έλεγχο της Εταιρείας ή των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων της και δεν έχουμε εκτιμήσει τις επιπτώσεις τυχόν εκκρεμοδικιών στην πραγματική και περιουσιακή της κατάσταση,
- ε) δεν έχουμε ερευνήσει ούτε αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με την κυριότητα επί ή με οποιαδήποτε απαίτηση κατά των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας,

στ) αν και έχουμε, κατά περίπτωση, χρησιμοποιήσει διάφορες υποθέσεις, κρίσεις και εκτιμήσεις, τις οποίες θεωρούμε εύλογες και δέουσες, δεν είναι δυνατό να βεβαιωθεί η ακρίβεια ή η δυνατότητα επίτευξης των υποθέσεων, κρίσεων και εκτιμήσεων αυτών. Οι υποθέσεις, εκτιμήσεις και κρίσεις αυτές έχουν συζητηθεί με τη Διοίκηση της Εταιρείας πριν τη σύνταξη της παρούσας Έκθεσης.

Η Έκθεση μας βασίζεται στις οικονομικές, πολιτικές συνθήκες και στις συνθήκες αγοράς, όπως υφίστανται και μπορούν να εκτιμηθούν κατά την ημερομηνία της παρούσας και δεν εκφράζουμε γνώμη για το αν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια τυχόν επίδραση θα είχε η αλλαγή των συνθηκών αυτών στις απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα. Οι απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα τελούν, επίσης, υπό την επιφύλαξη αβεβαιοτήτων που σχετίζονται με σημαντικούς παράγοντες, όπως για παράδειγμα τυχόν μελλοντικές εξελίξεις στο εποπτικό, φορολογικό, ρυθμιστικό και θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, στο μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον, καθώς και στη μελλοντική διαμόρφωση της προσφοράς, της ζήτησης, του κόστους και του ανταγωνισμού στον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Γεγονότα, τα οποία συμβαίνουν μετά την ημερομηνία της παρούσας, ενδέχεται να επηρεάσουν το αντικείμενο της παρούσας και τις παραδοχές που έχουν χρησιμοποιηθεί κατά τη σύνταξή της, ο δε Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει καμία υποχρέωση για επικαιροποίηση, αναθεώρηση ή επαναβεβαίωση των πληροφοριών που εμπεριέχονται στην παρούσα Έκθεση.

Επιστούμε, τέλος, την προσοχή σας ότι για τους σκοπούς της παρούσας έχουμε βασιστεί στην παραδοχή ότι η Δημόσια Πρόταση θα ολοκληρωθεί σύμφωνα με τους όρους που παρατίθενται στο Πληροφοριακό Δελτίο που εγκρίθηκε από την Ε.Κ. την 18.05.2022 χωρίς οποιαδήποτε παραίτηση, τροποποίηση ή καθυστέρηση οποιουδήποτε όρου ή προϋπόθεσης αυτής.

Σημειώνουμε ότι έχουμε ορισθεί από την Εταιρεία ως Χρηματοοικονομικός της Σύμβουλος με σκοπό τη σύνταξη λεπτομερούς έκθεσης, η οποία θα συνοδεύει την αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του άρθρου 15 του Νόμου, για τις οποίες υπηρεσίες μας θα λάβουμε αμοιβή με την παράδοση της παρούσας Έκθεσης. Ως εκ τούτου, δεν έχουμε συμμετάσχει στην οργάνωση, στο σχεδιασμό ή στη διαπραγμάτευση της Δημόσιας Πρότασης.

Η Optima bank και οι συνδεδεμένες με αυτήν επιχειρήσεις ενδεχομένως να έχουν παράσχει στο παρελθόν ή να παρέχουν επί του παρόντος στην Εταιρεία ή σε συνδεδεμένη με αυτήν εταιρεία, υπηρεσίες χρηματοοικονομικού συμβούλου, επενδυτικής τραπεζικής ή/και άλλες υπηρεσίες και ενδεχομένως να έχουν λάβει ή να λάβουν στο μέλλον αμοιβή για τις υπηρεσίες αυτές. Επιπρόσθετα, εντός του πλαισίου των συνήθων επαγγελματικών δραστηριοτήτων τους, η Optima bank και οι συνδεδεμένες με αυτήν επιχειρήσεις ενδέχεται σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή να έχουν θετική ή αρνητική θέση (long or short position) και ενδέχεται να διαπραγματευθούν ή να τελέσουν συναλλαγές με άλλο τρόπο, για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό πελατών, σε ομόλογα ή μετοχές ή δάνεια της Εταιρείας, του Προτείνοντα ή οποιασδήποτε άλλης Εταιρείας που ενδέχεται να συμμετέχει στην παρούσα συναλλαγή.

Επιστούμε ιδιαίτερα την προσοχή σας στο γεγονός ότι η παρούσα Έκθεση έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο προς ενημέρωση και συνδρομή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σχετικά με την παροχή της έγγραφης αιτιολογημένης γνώμης του για την

Δημόσια Πρόταση στο πλαίσιο του άρθρου 15 του Νόμου, και δεν συνιστά επενδυτική συμβουλή προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τους μετόχους της Εταιρείας ή προς οποιοδήποτε άλλο μέρος για αγορά ή πώληση μετοχών τόσο εντός όσο και εκτός του πλαισίου της Δημόσιας Πρότασης ούτε υποκίνηση ή προσφορά για συμμετοχή σε οποιαδήποτε συναλλαγή. Επιπρόσθετα, η αξιολόγηση της Δημόσιας Πρότασης από οποιοδήποτε μέρος θα πρέπει επίσης να συνυπολογίσει κριτήρια και πληροφορίες που δεν περιέχονται στην παρούσα (π.χ. κριτήρια εμπορικά, κοινωνικά, στρατηγικά κλπ.). Για τους λόγους αυτούς, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα πρέπει να προβεί στη δική του αξιολόγηση οποιασδήποτε πληροφορίας και γνώμης εμπεριέχεται στην παρούσα και δεν θα πρέπει να βασίζεται σε οποιαδήποτε τέτοια πληροφορία ως εάν αυτή αποτελούσε επενδυτική συμβουλή. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι οποιουδήποτε πέρα από αυτές που προκύπτουν από την ιδιότητά του ως Χρηματοοικονομικού Συμβούλου σύμφωνα με όσα ορίζει ο Νόμος. Ρητά σημειώνεται ότι ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει οιαδήποτε ευθύνη αναφορικά με το περιεχόμενο της αιτιολογημένης έγγραφης γνώμης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας επί της Δημόσιας Πρότασης κατά τα ανωτέρω αναφερόμενα.

Τέλος, σημειώνεται ότι για οποιαδήποτε χρήση ή αναφορά από την Εταιρεία και το Διοικητικό Συμβούλιο αυτής της παρούσας Έκθεσης, εν όλω ή εν μέρει, και στον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο με οποιοδήποτε μέσο και σε οποιαδήποτε περίπτωση, θα απαιτείται η προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, με εξαίρεση τη δημοσίευση και την αναφορά στην παρούσα Έκθεση στο πλαίσιο της διατύπωσης της ως άνω αιτιολογημένης έγγραφης γνώμης του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Δημόσιας Πρότασης.

2. Περιγραφή της Δημόσιας Πρότασης¹

2.1 Εισαγωγή

Την 21.01.2022, η Πειραιώς Financial Holdings A.E. ανακοίνωσε ότι η θυγατρική της, Τράπεζα Πειραιώς A.E., κατέληξε σε συμφωνία με την WRED LLC («WRED»), συνδεδεμένη εταιρεία της Värde Partners, για την απόκτηση του ποσοστού της WRED, 52% περίπου, στην Εταιρεία (η «Συναλλαγή»).

Η Συναλλαγή υπόκειται στους συνήθεις όρους και εγκρίσεις, συμπεριλαμβανομένης της συναίνεσης του Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας.

Την 01.03.2022, η Πειραιώς Financial Holdings A.E. σε συνέχεια σχετικής ανακοίνωσης της 21ης Ιανουαρίου 2022, ενημέρωσε το επενδυτικό κοινό ότι η θυγατρική της, Τράπεζα Πειραιώς A.E., κατά την 28.02.2022 ολοκλήρωσε την απόκτηση ποσοστού συμμετοχής 52,0% στην Εταιρεία από την WRED LLC, εταιρεία συνδεδεμένη με την Värde Partners, κατόπιν λήψης όλων των απαραίτητων εγκρίσεων, συμπεριλαμβανομένης της συναίνεσης του Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας.

Το συμφωνηθέν τίμημα της Συναλλαγής σε μετρητά ανήλθε σε περίπου €98 εκατ. (€1,25 ανά μετοχή).

Ο Προτείνων κατά την 25.02.2022 κατείχε α) 67.451.472 κοινές ονομαστικές, μετά ψήφου Μετοχές, επί συνόλου 150.727.570 Μετοχών, που αντιστοιχούν σε ποσοστό περίπου 44,75% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, και β) 4.600 δικαιώματα ψήφου από ενέχυρα επί μετοχών κυριότητας τρίτων που αντιστοιχούν σε ποσοστό 0,003% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Επομένως, ο Προτείνων κατείχε συνολικά 67.451.472 κοινές ονομαστικές, μετά ψήφου Μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό περίπου 44,75% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και 67.456.072 δικαιώματα ψήφου που αντιστοιχούν στο 44,75% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Την 28.02.2022, ήτοι την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, κατόπιν απόκτησης 78.371.545 κοινών ονομαστικών, μετά ψήφου Μετοχών από την WRED LLC, που αντιστοιχούν σε ποσοστό περίπου 52% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, κατείχε 145.823.017 μετοχές της Εταιρείας και 145.827.617 δικαιώματα ψήφου στα οποία περιλαμβάνονται 4.600 δικαιώματα ψήφου που ασκεί δυνάμει συμβάσεων ενεχύρου, ήτοι ο Προτείνων κατείχε περίπου 96,75% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, με αποτέλεσμα να υπερβεί το όριο του 3% που προβλέπεται στο άρθρο 7 παρ. 1 του νόμου 3461/2006 και συνακόλουθα να υποχρεούται σε υποβολή δημόσιας πρότασης για το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας με βάση τις διατάξεις του ν. 3461/2006, όπως ισχύει, και τις αντίστοιχες αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με Προσφερόμενο Αντάλλαγμα ίσο με €1,25 ανά Μετοχή. Κατά την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα δεν κατείχαν άμεσα ή έμμεσα Μετοχές.

¹ Οι Μέτοχοι μπορούν να λάβουν πρόσθετες πληροφορίες σχετικά με τη διαδικασία υποβολής Δηλώσεων Αποδοχής και αντίτυπα του Πληροφοριακού Δελτίου από όλα τα υποκαταστήματα της Τράπεζας Πειραιώς στην Ελλάδα καθ' όλη τη διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής.

Επίσης το Πληροφοριακό Δελτίο θα διατίθεται σε έντυπη μορφή στην έδρα του Προτείνοντος και θα είναι διαθέσιμο σε ηλεκτρονική μορφή στο διαδικτυακό τόπο του Προτείνοντος και του Ομίλου αυτού (www.piraeusbank.gr και www.piraeusholdings.gr), του Συμβούλου του Προτείνοντος (www.piraeus-sec.gr) της Ε.Χ.Α.Ε. (www.hellex.gr) και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (www.hcmc.gr)

Ο Προτείνων απευθύνει τη Δημόσια Πρόταση σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου για την απόκτηση του συνόλου των Μετοχών, τις οποίες ο Προτείνων δεν κατείχε, άμεσα ή έμμεσα κατά την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης. Οι Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης είναι κατ' ανώτατο αριθμό 4.904.553, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό ύψους περίπου 3,25% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων και των 4.600 μετοχών των οποίων ο Προτείνων κατέχει τα δικαιώματα ψήφου δυνάμει συμβάσεων ενεχύρου.

Ο Προτείνων εκκίνησε τη διαδικασία της Δημόσιας Πρότασης στις 23.03.2022, ενημερώνοντας εγγράφως την Ε.Κ. και το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την υποβολή της και υποβάλλοντάς τους συγχρόνως σχέδιο του Πληροφοριακού Δελτίου, όπως προβλέπεται στο άρθρο 10, παρ. 1, του Νόμου, καθώς και την Έκθεση Αποτίμησης όπως προβλέπεται στο άρθρο 9, παρ. 6 του Νόμου.

Στην παρούσα Δημόσια Πρόταση συνέτρεξαν οι προϋποθέσεις του άρθρου 9, παρ. 6, περίπτωση (β), του Νόμου, καθώς οι πραγματοποιηθείσες συναλλαγές επί των Μετοχών της Εταιρείας δεν υπερέβησαν το 10% του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας, συγκεκριμένα ανήλθαν σε 0,50% του συνόλου αυτών κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης. Ως εκ τούτου, σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 7 του Νόμου ο Προτείνων όρισε την «Q.A.S ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», ως ανεξάρτητο Αποτιμητή, για τη διενέργεια αποτίμησης και σύνταξης της Έκθεσης Αποτίμησης για τις κινητές αξίες οι οποίες αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης, όπως ειδικότερα αναφέρεται στην ενότητα 1.16 του Πληροφοριακού Δελτίου.

Η Δημόσια Πρόταση διενεργείται σύμφωνα με το Νόμο και τους όρους που περιλαμβάνονται στο Πληροφοριακό Δελτίο.

Ο Προτείνων δεσμεύεται να αποκτήσει τις Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης, που θα του προσφερθούν νομίμως και εγκύρως, και τα υφιστάμενα και μελλοντικά δικαιώματα που απορρέουν από αυτές, μόνο υπό την προϋπόθεση ότι οι Μετοχές αυτές είναι ελεύθερες και απαλλαγμένες από οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό βάρος ή δικαίωμα, περιορισμό, διεκδίκηση, επικαρπία, επιβάρυνση ή από οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα τρίτου επ' αυτών.

Ο Προτείνων δεν θα αποκτά χρηματιστηριακά Μετοχές της Εταιρείας από την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης έως τη λήξη της Περιόδου Αποδοχής.

Σημειώνεται ότι, μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, και δοθέντος ότι ο Προτείνων κατέχει ήδη συνολικά Μετοχές που αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον 90% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ο Προτείνων:

1. Δεν θα ασκήσει το Δικαίωμα Εξαγοράς, σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου και την απόφαση 1/644/22.4.2013 του Διοικητικού Συμβουλίου της Ε.Κ.
2. Υποχρεούται σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου, να αποκτήσει χρηματιστηριακά όλες τις Μετοχές που θα του προσφερθούν εντός περιόδου τριών (3) μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης σε τιμή ανά Μετοχή ίση με το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα (Δικαίωμα Εξόδου).

3. Δεν θα προχωρήσει σε καμία ενέργεια αναφορικά με την διαγραφή των Μετοχών από το Χ.Α., δεδομένης και της υποχρέωσης της Εταιρείας ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν. 2778/2009.

2.2 Ο Προτείνων

2.2.1 Γενικές Πληροφορίες

Στις 30 Δεκεμβρίου 2020, οι βασικές τραπεζικές δραστηριότητες της (παλαιάς) Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. διασπάστηκαν, μέσω απόσχισης κλάδου (hive-down), και εισφέρθηκαν σε ένα νεοσύστατο πιστωτικό ίδρυμα που ιδρύθηκε με την εταιρική επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία» και με διακριτικό τίτλο «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ» (η «Τράπεζα» ή ο «Προτείνων») και καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με αριθμό 157660660000. Η παλαιά Τράπεζα Πειραιώς έπαψε να είναι πιστωτικό ίδρυμα, διατήρησε δραστηριότητες, περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δεν σχετίζονται με βασικές τραπεζικές δραστηριότητες και άλλαξε την εταιρική της επωνυμία σε «Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε.» («Πειραιώς Financial Holdings»), ενώ οι μετοχές της παραμένουν εισηγμένες στο Χ.Α. Η Πειραιώς Financial Holdings έγινε κατά 100% μέτοχος του Προτείνοντος.

Ο Προτείνων είναι ανώνυμη τραπεζική εταιρεία, λειτουργεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 περί ανώνυμων εταιρειών και του Ν. 4261/2014 σχετικά με τη δραστηριότητα και προληπτική εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων, όπως ισχύουν, και τις λοιπές συναφείς διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας.

Η διάρκειά της, σύμφωνα με το καταστατικό της, αορίστου χρόνου.

Έδρα του Προτείνοντος είναι ο Δήμος Αθηναίων, οδός Αμερικής, αριθμ. 4, Τ.Κ. 105 64, Αθήνα (τηλ: 210 3335000).

2.2.2 Αντικείμενο Δραστηριότητας

Ο Προτείνων είναι θυγατρική εταιρεία του Ομίλου Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε., επιχειρήσεων που καλύπτουν το σύνολο των εργασιών και δραστηριοτήτων του χρηματοοικονομικού τομέα στην Ελλάδα.

Η Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε., είναι μητρική εταιρεία του Ομίλου Πειραιώς, κατέχει το 100% της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Πειραιώς Agency Solutions Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Υπηρεσιών Διανομής Ασφαλιστικών Προϊόντων και Χρηματοοικονομικών Υπηρεσιών» και της ουκρανικής τράπεζας με την επωνυμία «JSC PIRAEUS BANK ICB», και διατηρεί δραστηριότητες που σχετίζονται με:

- τη διαμεσολάβηση και διανομή ασφαλιστικών προϊόντων, την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ασφαλίσεων και ασφαλιστικών αποζημιώσεων προς τρίτους και σε επιχειρήσεις του Ομίλου Πειραιώς, καθώς και την έρευνα, μελέτη και ανάλυση ασφαλιστικών θεμάτων,
- την παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών μετοχολογίου σε ημεδαπά ή/και σε αλλοδαπά νομικά πρόσωπα και λοιπές επιχειρήσεις και
- την παροχή χρηματοοικονομικών συμβουλευτικών υπηρεσιών.

Η Τράπεζα Πειραιώς παρέχει ένα ευρύ φάσμα χρηματοοικονομικών προϊόντων και υπηρεσιών στην Ελλάδα.

- Λύσεις για Ιδιώτες (τραπεζικές λύσεις, επενδυτικές λύσεις, private banking, διαχείριση ακίνητης περιουσίας)

- Λύσεις για Επιχειρήσεις & Επαγγελματίες (τραπεζικές λύσεις, διαχείριση ακίνητης περιουσίας, leasing οχημάτων, factoring, λύσεις λειτουργίας & διαχείρισης)
- Λύσεις για Μεγάλες Επιχειρήσεις. Η Τράπεζα Πειραιώς, με τις τραπεζικές λύσεις που προσφέρει, αποτελεί σημαντικό έρεισμα για μεγάλες επιχειρήσεις που αναδύονται, αναπτύσσονται ή μεγεθύνονται στον ελληνικό χώρο και το εξωτερικό. Θέτουμε στη διάθεσή τους την προηγμένη τραπεζική τεχνογνωσία, τις σταθερές συνεργασίες και την πολύχρονη πείρα μας σε στρατηγικούς κλάδους ανάπτυξης. Στόχος μας είναι να υποστηρίζουμε τις ειδικές τραπεζικές ανάγκες, αλλά και την ομαλή ροή της σύνθετης καθημερινότητας της μεγάλης επιχείρησης.
- Συνεργασίες με άλλα Χρηματοοικονομικά Ιδρύματα
- Διατραπεζικές Σχέσεις. Η Τράπεζα Πειραιώς με το τμήμα Δικτύου Ανταποκριτών καλύπτει τις σχέσεις με Χρηματοοικονομικά Ιδρύματα και Χρηματοοικονομικές Αρχές παγκοσμίως.
- Treasury & Financial Market Activities. Η Τράπεζα Πειραιώς, μέσω του Τομέα Treasury & Financial Markets έχει αναπτύξει συνεργασίες με ένα μεγάλο αριθμό διεθνών χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και διαμεσολαβητών.

2.2.3 Δίκτυο Καταστημάτων

Το δίκτυο καταστημάτων του Προτείνοντος την 31.12.2021 περιελάμβανε 415 καταστήματα, εκ των οποίων 414 στο εσωτερικό και 1 στο εξωτερικό. Ο Προτείνων δραστηριοποιείται στο εξωτερικό μέσω του υποκαταστήματος στην Γερμανία. Ταυτόχρονα μέσω θυγατρικής τραπεζικού ιδρύματος του ομίλου της Πειραιώς Financial Holdings υφίσταται παρουσία στην Ανατολική Ευρώπη και συγκεκριμένα στην Ουκρανία.

2.2.4 Προσωπικό

Κατά την 31.12.2021, ο αριθμός του προσωπικού που απασχολούσε ο όμιλος της Πειραιώς Financial Holdings συνολικά (συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες) ανήλθε σε 10.425 (31.12.2020: 11.345) εκ των οποίων αριθμός 8.773 (31.12.2020: 9.658) αφορά τις εργασίες του Προτείνοντος.

2.2.5 Διοικητικό Συμβούλιο

Η σύνθεση του παρόντος Διοικητικού Συμβουλίου του Προτείνοντος, έχει την ακόλουθη σύνθεση:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα
Γεώργιος Χατζηνικολάου	Πρόεδρος	Μη εκτελεστικό μέλος
Karel De Boeck	Αντιπρόεδρος	Μη εκτελεστικό μέλος
Χρήστος Μεγάλου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό μέλος
Βασίλειος Κουτεντάκης	Μέλος	Εκτελεστικό μέλος
Βενετία Κοντογούρη	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό μέλος
Arne Berggren	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό μέλος
Enrico Tommaso C. Cucchiani	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό μέλος
David Hexter	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό μέλος
Σολομών Μπεράχας	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό μέλος
Andrew Panzures	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό μέλος
Anne Weatherston	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό μέλος
Αλέξανδρος Βλαδές	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
Περικλής Δοντάς	Μέλος	Εκπρόσωπος του ΤΧΣ

Πηγή: Πληροφοριακό Δελτίο

Το νέο διοικητικό συμβούλιο έχει θητεία τριών ετών, δηλαδή έως τις 26 Ιουνίου 2023, η οποία μπορεί να παραταθεί έως ότου η ετήσια γενική συνέλευση συγκληθεί μετά τη λήξη της θητείας αυτής.

2.2.6 Μετοχική Σύνθεση

Ο Προτείνων είναι 100% θυγατρική του ομίλου Πειραιώς Financial Holdings.

Κατά την ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, το συνολικό καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο του Προτείνοντος ανέρχεται σε €5.345 εκατ., διαιρούμενο σε 5.345.329.653 κοινές ονομαστικές με ψήφο μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστη.

Στο κατωτέρω πίνακα παρουσιάζονται τα πρόσωπα τα οποία κατέχουν άμεσα και έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον 5% του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Πειραιώς Financial Holdings, σύμφωνα με τις ανακοινώσεις της Πειραιώς Financial Holdings στην ιστοσελίδα του Χ.Α. και βάσει του Ν.3556/2007 ως ισχύει.

Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών Και Δικαιωμάτων Ψήφου	Ποσοστό Μετοχών και Δικαιωμάτων Ψήφου
Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ) ⁽¹⁾	337.599.150	27,00%
Paulson & Co ⁽²⁾	232.758.919	18,62%
Helikon Investments ⁽³⁾	65.217.391	5,22%

*Από τις συνολικές μετοχές της Εταιρείας που κατέχει το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας, 123.761 μετοχές έχουν περιορισμένα δικαιώματα ψήφου κατ' εφαρμογή του άρθρου 7α του ν. 3864/2010, όπως ισχύει.

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Βάσει σχετικής γνωστοποίησης που ελήφθη την 11η Μαΐου 2021, σύμφωνα με το Νόμο 3556/2007 μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Πειραιώς Financial Holdings και της έναρξης διαπραγμάτευσης των μετοχών την 07.05.2021.

(2) Βάσει σχετικής γνωστοποίησης που ελήφθη την 10η Μαΐου 2021, σύμφωνα με το Νόμο 3556/2007 μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Πειραιώς Financial Holdings και της έναρξης διαπραγμάτευσης των μετοχών την 07.05.2021.

(3) Βάσει σχετικής γνωστοποίησης που ελήφθη την 08η Μαΐου 2021 σύμφωνα με το Νόμο 3556/2007 μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Πειραιώς Financial Holdings και της έναρξης διαπραγμάτευσης των μετοχών την 07.05.2021.

2.2.7 Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη

Ο Προτείνων συστάθηκε την 30.12.2020 μετά την διάσπαση με απόσχιση του κλάδου της τραπεζικής δραστηριότητας της πρώην Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. και τη σύσταση νέας οντότητας - πιστωτικού ιδρύματος. Ως εκ τούτου, κατωτέρω παρατίθενται συνοπτικά οικονομικά μεγέθη για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2021 και 31.12.2020, όπως προκύπτουν από τις ενοποιημένες δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2021:

Συνοπτικά Στοιχεία Κατάστασης Αποτελεσμάτων (σε € εκατ.)	Όμιλος Τράπεζας		Τράπεζα	
	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2021
Καθαρά Έσοδα από Τόκους	-	1.307	-	1.305
Σύνολο Καθαρών Εσόδων	-	2.413	-	2.390
Κέρδη προ Προβλέψεων, Απομειώσεων και Φόρων	-	1.506	-	1.525
Κέρδη/ (Ζημίες) προ Φόρων	-	884	-	854
Κέρδη/ (Ζημίες) μετά από Φόρο Εισοδήματος από Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	-	399	-	377

Πηγή: Πληροφοριακό Δελτίο

Συνοπτικά Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης (σε € εκατ.)	Όμιλος Τράπεζας		Τράπεζα	
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
Σύνολο Ενεργητικού	69.810	79.586	69.786	79.599
Σύνολο Υποχρεώσεων	64.555	73.731	64.663	73.808
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	5.255	5.855	5.123	5.791

Πηγή: Πληροφοριακό Δελτίο

Ο Προτείνων είναι 100% θυγατρική της Πειραιώς Financial Holdings.

Κατωτέρω παρατίθενται συνοπτικά οικονομικά μεγέθη του ομίλου της Πειραιώς Financial Holdings για τις χρήσεις 2020 και 2021, όπως προκύπτουν από τις ενοποιημένες δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2021, οι οποίες συντάσσονται με βάση τα Δ.Π.Χ.Α.

Συνοπτικά Στοιχεία Κατάστασης Αποτελεσμάτων (σε € εκατ.)	Όμιλος Πειραιώς Financial Holdings		Πειραιώς Financial Holdings	
	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2021
Καθαρά Έσοδα από Τόκους	1.486	1.410	1.475	82
Σύνολο Καθαρών Εσόδων	1.893	2.526	1.871	111
Κέρδη προ Προβλέψεων, Απομειώσεων και Φόρων	805	1.592	832	87
Κέρδη/ (Ζημίες) προ Φόρων	(534)	(2.691)	(553)	(3.046)
Κέρδη/ (Ζημίες) μετά από Φόρο Εισοδήματος από Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	(660)	(3.007)	(729)	(3.046)

Πηγή: Πληροφοριακό Δελτίο

Συνοπτικά Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης (σε € εκατ.)	Όμιλος Πειραιώς Financial Holdings		Πειραιώς Financial Holdings	
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
Σύνολο Ενεργητικού	71.560	79.789	10.036	6.428
Σύνολο Υποχρεώσεων	64.363	73.987	3.328	989
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	7.197	5.803	6.708	5.439

Πηγή: Πληροφοριακό Δελτίο

2.2.8 Επιχειρηματικά Σχέδια Προτείνοντος

Σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο, η επένδυση του Προτείνοντος στην Εταιρεία εντάσσεται στο πλαίσιο της στρατηγικής του 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 δεν θα επιφέρει αλλαγές στην επιχειρηματική στρατηγική και στους επιχειρηματικούς σκοπούς της Εταιρείας.

Στόχος της Εταιρείας είναι ο εντοπισμός και η αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών, σύμφωνα με τα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια της επενδυτικής της στρατηγικής, η οποία στοχεύει στη δημιουργία άμεσης αύξησης των εσόδων της και τη δημιουργία υπεραξίας για τους Μετόχους της τόσο σε βραχυχρόνιο όσο και μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία επικεντρώνει την επενδυτική της στρατηγική στους κύριους άξονες της επιχειρηματικής δραστηριότητας των μεγάλων αστικών περιοχών, όπου το απόθεμα των επενδυτικών ακινήτων με θεσμικά χαρακτηριστικά βρίσκεται σε έλλειψη, ενώ παράλληλα τη διαφοροποιεί προσαρμοζόμενη στη δυναμική εξέλιξη του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και των σύγχρονων τάσεων που διαμορφώνουν το περιβάλλον της κτηματαγοράς.

Η Εταιρεία θα συνεχίσει την επενδυτική της δραστηριότητα εστιάζοντας σε ακίνητα αποθηκών και διανομής (κέντρα logistics) και γραφείων υψηλής προβολής και σύγχρονων προδιαγραφών, ενώ παράλληλα θα εντατικοποιήσει τη βελτιστοποίηση του χαρτοφυλακίου της μέσω της δυναμικής διαχείρισης των υφιστάμενων ακινήτων της, συμπεριλαμβανομένων επιλεκτικών πωλήσεων.

Τέλος, σύμφωνα με τις τάσεις της αγοράς και της έντονης ζήτησης για ακίνητα βιώσιμης ανάπτυξης και εφαρμογής κριτηρίων ESG στην επενδυτική της στρατηγική, η Εταιρεία θα εισέλθει στην κατασκευή τέτοιων ακινήτων (κτήρια γραφείων/αποθηκών) είτε αυτόνομα είτε σε συνεργασία με καταξιωμένους συνεργάτες/developers.

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 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 στη βαθιά γνώση της αγοράς που κατέχουν τα εξειδικευμένα της στελέχη.

Η Συναλλαγή ενισχύει τη στρατηγική του Προτείνοντα για κινήσεις με θετική απόδοση κεφαλαίων και αναμένεται να επιφέρει τα ακόλουθα βασικά οφέλη για τον Προτείνοντα:

- άμεση ενίσχυση των πηγών εσόδων από προμήθειες, με προοπτικές περαιτέρω αύξησης,
- αξιοποίηση της ευνοϊκής δυναμικής που γίνεται ολοένα και πιο εμφανής στην ελληνική αγορά ακινήτων, ιδιαίτερα στους υψηλής ανάπτυξης τομείς των γραφείων υψηλών προδιαγραφών και αποθηκών (logistics), όπου επικεντρώνεται κυρίως η Εταιρεία,
- ισχυροποίηση της επενδυτικής πρότασης της Τράπεζας σε πλατφόρμες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, και δημιουργία προστιθέμενης αξίας για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη.

Η αναμενόμενη κεφαλαιακή επίπτωση της Συναλλαγής επί του συνολικού δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας της Πειραιώς Financial Holdings στις 30 Σεπτεμβρίου 2021, είναι πρακτικά ουδέτερη.

Η Συναλλαγή θα ενισχύσει άμεσα τα έσοδα από προμήθειες και θα εμβαθύνει περαιτέρω την τεχνογνωσία γύρω από τη δυναμική και ραγδαία αναπτυσσόμενη αγορά ακινήτων. Η Εταιρεία θα αποτελέσει επενδυτικό εργαλείο για τον όμιλο του Προτείνοντα στην αξιοποίηση της ισχυρής προοπτικής ανόδου που προσφέρει η ελληνική αγορά.

Σημειώνεται ότι η Συναλλαγή δεν θα έχει καμία αλλαγή στην δραστηριότητα της Εταιρείας ως Α.Ε.Ε.Α.Π. και του Προτείνοντος ως πιστωτικού ιδρύματος.

Επιπλέον δε θα επέλθει καμία μείωση στις θέσεις εργασίας του προσωπικού και των στελεχών του Ομίλου του Προτείνοντος, ως αποτέλεσμα της εν λόγω Συναλλαγής.

Ο Προτείνων δεν σχεδιάζει τη μεταφορά της έδρας της Εταιρείας και των θυγατρικών της εκτός Ελλάδος.

Ο Προτείνων θα διατηρήσει τις θέσεις εργασίας του προσωπικού και των στελεχών στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της και δεν σκοπεύει να μεταβάλει την πολιτική διαχείρισης του ανθρώπινου δυναμικού τους, ούτε να λάβει μέτρα τα οποία θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τις υφιστάμενες εργασιακές σχέσεις, στο βαθμό που δεν επέλθουν σημαντικές μεταβολές στις υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς. Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες των εργαζομένων στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της δύναται να προσαρμοστούν ή/και να τροποποιηθούν με την πάροδο του χρόνου και σε κάθε περίπτωση χωρίς να μεταβάλλονται δυσμενέστερα οι όροι εργασίας αυτών.

Ο Προτείνων δεν πρόκειται να επιφέρει αλλαγές στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Τέλος, μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων δεν θα ζητήσει τη διαγραφή των Μετοχών από το Χ.Α. δεδομένης και της υποχρέωσης της Εταιρείας ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν. 2778/2009.

2.3 Μετοχές που κατέχει ήδη ο Προτείνων

Κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων κατείχε 145.823.017 μετοχές της Εταιρείας και 145.827.617 δικαιώματα ψήφου στα οποία περιλαμβάνονται 4.600 δικαιώματα ψήφου που ασκεί δυνάμει συμβάσεων ενεχύρου, ήτοι ο Προτείνων κατείχε περίπου 96,75% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Ούτε ο Προτείνων ούτε άλλο Πρόσωπο που Ενεργεί Συντονισμένα με τον Προτείνοντα κατείχε, άμεσα ή έμμεσα, άλλες Μετοχές ή δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας.

2.4 Οι Μετοχές που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης

Η Δημόσια Πρόταση αφορά την απόκτηση του συνόλου των Μετοχών, την κυριότητα των οποίων δεν κατείχε ο Προτείνων, ήτοι κατ' ανώτατο 4.904.553 Μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό ύψους περίπου 3,25% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων και των 4.600 μετοχών των οποίων ο Προτείνων κατέχει τα δικαιώματα ψήφου δυνάμει συμβάσεων ενεχύρου.

Ο Προτείνων δεσμεύεται να αποκτήσει τις Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης, που θα του προσφερθούν νομίμως και εγκύρως, και τα υφιστάμενα και μελλοντικά δικαιώματα που απορρέουν από αυτές, μόνο υπό την προϋπόθεση ότι οι Μετοχές αυτές είναι ελεύθερες και απαλλαγμένες από οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό βάρος ή δικαίωμα, περιορισμό, διεκδίκηση, επικαρπία, επιβάρυνση ή από οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα τρίτου επ' αυτών.

Ο Προτείνων δεν θα αποκτά χρηματιστηριακά Μετοχές της Εταιρείας έως τη λήξη της Περιόδου Αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης.

2.5 Ανώτατος αριθμός Μετοχών που δεσμεύεται να αποκτήσει ο Προτείνων

Σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που εμπεριέχονται στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο και το Νόμο, ο Προτείνων δεσμεύεται και αναλαμβάνει να αποκτήσει όλες τις Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης, δηλαδή κατ' ανώτατο αριθμό 4.904.553 Μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό ύψους περίπου 3,25% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων και των 4.600 μετοχών των οποίων ο Προτείνων κατέχει τα δικαιώματα ψήφου δυνάμει συμβάσεων ενεχύρου.

2.6 Ελάχιστος αριθμός Μετοχών που πρόκειται να αποκτήσει ο Προτείνων

Η Δημόσια Πρόταση είναι υποχρεωτική και, κατά συνέπεια, δεν υφίσταται ελάχιστος αριθμός Μετοχών, οι οποίες πρέπει να προσφερθούν στον Προτείνοντα προκειμένου να ισχύει η Δημόσια Πρόταση. Ο Προτείνων δεσμεύεται να αποκτήσει όλες τις Μετοχές που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης.

2.7 Δεσμευτικότητα της Δημόσιας Πρότασης

Υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις του Πληροφοριακού Δελτίου και την επιφύλαξη των διατάξεων του Νόμου, η Δημόσια Πρόταση είναι δεσμευτική για τον Προτείνοντα και

κάθε Δήλωση Αποδοχής, που θα έχει υποβληθεί νομίμως και εγκύρως, είναι ανέκκλητη και δεσμευτική για τον Αποδεχόμενο Μέτοχο που την υπέβαλε, με την εξαίρεση της υποβολής Ανταγωνιστικής Δημόσιας Πρότασης, οπότε εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 2.3 του Πληροφοριακού Δελτίου.

2.8 Το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα

Σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 4 του Νόμου, ο Προτείνων προσφέρεται να καταβάλει τοις μετρητοίς το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα, ήτοι €1,25 για κάθε νομίμως και εγκύρως προσφερθείσα και μεταβιβασθείσα Μετοχή της Δημόσιας Πρότασης.

Σχετικά με το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα σημειώνονται τα εξής:

- i. η ΜΧΤΜ κατά τους τελευταίους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ήτοι την 28.02.2022, ανέρχεται σε €1,1327,
- ii. ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα δεν απέκτησαν Μετοχές κατά τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ήτοι την 28.02.2022, με εξαίρεση, την απόκτηση 78.371.545 Μετοχών που απέκτησε ο Προτείνων από την WRED LLC, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 52% των συνολικών μετοχών της Εταιρείας, σε τιμή ίση με €1,25 ανά μετοχή.

Δεδομένου ότι, συνέτρεξαν οι προϋποθέσεις του άρθρου 9, παρ. 6, περίπτωση (β), του Νόμου, καθώς οι πραγματοποιηθείσες συναλλαγές επί των Μετοχών της Εταιρείας δεν υπερέβησαν το 10% του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας, συγκεκριμένα ανήλθαν σε 0,50% του συνόλου αυτών κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων όρισε την «Q.A.S ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ » ως ανεξάρτητο Αποτιμητή για τη διενέργεια αποτίμησης και τη σύνταξη της Έκθεσης Αποτίμησης, για τον προσδιορισμό του εύλογου και δίκαιου ανταλλάγματος. Η σχετική Έκθεση Αποτίμησης δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το άρθρο 16 παρ. 1 του Νόμου.

Η Q.A.S ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ χρησιμοποίησε τις ακόλουθες μεθοδολογίες αποτίμησης: (α) Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Net Book Value), (β) Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Discounted Future Cash Flows), (γ) Μέθοδος Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Capital Markets Multiples), (δ) Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών (Comparable Transactions) στην οποία λήφθηκε υπόψη η εσωτερικά προσφάτως διενεργούμενη συναλλαγή απόκτησης του πλειοψηφικού πακέτου της Εταιρείας από τον Προτείνων, από τις οποίες προέκυψε, η τελική τιμή ανά Μετοχή € 1,23.

Συνεπώς το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα πληροί τα κριτήρια του «δίκαιου και εύλογου» ανταλλάγματος κατ' άρθρο 9, παρ. 4 και 6 του Νόμου.

Το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα:

- Υπερβαίνει κατά περίπου 10,36% τη ΜΧΤΜ κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, η οποία ανερχόταν σε €1,1327.
- Υπερβαίνει κατά περίπου 1,6% την τιμή ανά μετοχή που προέκυψε από την Έκθεση Αποτίμησης της Q.A.S, η οποία ανερχόταν σε €1,23.

- Ισούται με τη τιμή στην οποία ο Προτείνων ολοκλήρωσε την απόκτηση ποσοστού συμμετοχής 52,0% στην Εταιρεία από την WRED LLC, εταιρεία συνδεδεμένη με την Varde Partners, ήτοι €1,25.

Ο Προτείνων δεν θα αναλάβει για λογαριασμό των Αποδεχόμενων Μετόχων την καταβολή των προβλεπόμενων στο άρθρο 7 της κωδικοποιημένης απόφασης αρ. 1 (συνεδρίαση 223/28.1.2014) του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. δικαιωμάτων υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ. για την καταχώριση της εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των Μετοχών, σήμερα ανερχόμενων σε 0,08% επί της αξίας μεταβίβασης με ελάχιστη χρέωση ποσού ίσου με το μικρότερο μεταξύ των 20 Ευρώ και του 20% επί της αξίας της μεταβίβασης για κάθε Αποδεχόμενο Μέτοχο ανά Λογαριασμό Αξιών. Η αξία μεταβίβασης υπολογίζεται ως το γινόμενο του αριθμού των Μεταβιβαζομένων Μετοχών επί τη μεγαλύτερη από τις εξής τιμές: (α) του Προσφερόμενου Ανταλλάγματος, και (β) της τιμής κλεισίματος της Μετοχής στο Χ.Α. την προηγούμενη εργάσιμη ημέρα της υποβολής των απαραίτητων εγγράφων στην ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Ο Προτείνων δεν αναλαμβάνει την καταβολή του ποσού που αναλογεί στον προβλεπόμενο στο άρθρο 9 του Ν.2579/1998 φόρο, σήμερα ανερχόμενο σε 0,2% επί της αξίας συναλλαγής, ο οποίος θα βαρύνει τους Αποδεχόμενους Μετόχους.

Κατά συνέπεια, οι Αποδεχόμενοι Μέτοχοι θα λάβουν το συνολικό ποσό του Προσφερόμενου Ανταλλάγματος μειωμένου κατά i) το ποσό που προκύπτει από τα δικαιώματα υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ. που τους αναλογούν, και κατά ii) το ποσό του προαναφερόμενου φόρου.

2.9 Ο Σύμβουλος του Προτείνοντος

Η Πειραιώς Α.Ε.Π.Ε.Υ. με έδρα την Αθήνα (Σταδίου 10, Τ.Κ. 105 64) ενεργεί, σύμφωνα με το άρθρο 12 του Νόμου, ως Σύμβουλος του Προτείνοντος για τη Δημόσια Πρόταση. Ο Σύμβουλος είναι εταιρεία δικαιούμενη να παρέχει στην Ελλάδα την επενδυτική υπηρεσία του παραρτήματος Ι του τμήματος Α, των στοιχείων 6 και 7 του Ν. 4514/2018, όπως ισχύει. Ο Σύμβουλος δεν παρέχει καμία εγγύηση σχετικά με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που αναλαμβάνει ο Προτείνων. Ο Σύμβουλος έχει συνυπογράψει το Πληροφοριακό Δελτίο και βεβαιώνει ότι, έχοντας καταβάλει την απαιτούμενη επιμέλεια, το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου είναι ακριβές.

2.10 Ο Αποτιμητής

Η εταιρεία με την επωνυμία «Q.A.S ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», ενεργεί ως Αποτιμητής των Μετοχών για λογαριασμό του Προτείνοντος στα πλαίσια της Δημόσιας Πρότασης, σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 6 & 7 του Νόμου. Ο Αποτιμητής έχει συσταθεί στην Ελλάδα, με έδρα στην Αθήνα, επί της οδού Πανεπιστημίου αρ. 16, ΤΚ 106 72 και η εταιρεία είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 006980901000.

Σημειώνεται ότι, κατά δήλωση του Αποτιμητή και του Προτείνοντος, ο Αποτιμητής πληροί τα κριτήρια του άρθρου 9, παρ. 6 & 7, του Νόμου και συγκεκριμένα: α) είναι εγνωσμένου κύρους και β) διαθέτει την απαραίτητη οργάνωση, στελεχιακό δυναμικό και εμπειρία σε αποτιμήσεις επιχειρήσεων. Επιπρόσθετα, κατά δήλωση του Αποτιμητή, του Προτείνοντος, και της Εταιρείας, ο Αποτιμητής είναι ανεξάρτητος από τον Προτείνοντα και την Εταιρεία και ειδικότερα δεν έχει ούτε είχε κατά τα τελευταία πέντε (5) έτη επαγγελματική σχέση ή συνεργασία με τον Προτείνοντα ή με τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα ή / και με την Εταιρεία και τα συνδεδεμένα με αυτήν πρόσωπα.

2.11 Ειδικές Συμφωνίες που αφορούν στη Δημόσια Πρόταση

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες που αφορούν τη Δημόσια Πρόταση ή/και την άσκηση των δικαιωμάτων που απορρέουν από τις Μετοχές, τις οποίες ο Προτείνων, ή άλλα πρόσωπα που ενεργούν για λογαριασμό του ή συντονισμένα με αυτόν, έχει συνάψει, κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 11, παράγραφος 1, εδάφιο (ιζ) του Νόμου.

2.12 Περίοδος Αποδοχής

Η Περίοδος Αποδοχής, κατά τη διάρκεια της οποίας οι Μέτοχοι δύνανται να δηλώσουν την αποδοχή της Δημόσιας Πρότασης, αρχίζει από τις 23.05.2022 και ώρα Ελλάδος 08:00 π.μ. και λήγει στις 20.06.2022 με το τέλος του ωραρίου λειτουργίας των τραπεζών που λειτουργούν στην Ελλάδα, δηλαδή διαρκεί συνολικά τέσσερις (4) εβδομάδες, σύμφωνα με το άρθρο 18 παράγραφος 2 του Νόμου.

3. Η Εταιρεία

3.1 Γενικές Πληροφορίες

Η εταιρεία με την επωνυμία «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και με διακριτικό τίτλο «TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.» είναι εταιρεία ειδικού σκοπού επενδύσεων ακίνητης περιουσίας που συστάθηκε το 1999 (ΦΕΚ 9528/30.11.1999) ως «Antium Ανώνυμη Τουριστική και Εταιρεία Holding» και μετονομάστηκε σε «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» το 2009.

Η έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αμαρουσίου (Χειμάρρας 5, ΤΚ 15125, τηλ. 210 6910016) και είναι εγγεγραμμένη στο Αυτοτελές Τμήμα Γ.Ε.ΜΗ. της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, με αριθμό 003548801000 (πρώην Μ.Α.Ε. 44485/06/Β/99/9). Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800U7SBKWW79CBG88 και της ανατέθηκε από την 20.07.2017. Ο δικτυακός της τόπος είναι <https://trastor.gr/>

Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το καταστατικό της, έχει οριστεί σε πενήντα (50) χρόνια, ήτοι μέχρι την 25.11.2049.

Η Εταιρεία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών από το 2005 και οι Μετοχές της διαπραγματεύονται στην κατηγορία «Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας» της Κύριας Αγοράς του Χ.Α.

Με την 5/266/14.03.2003 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η Εταιρεία έλαβε άδεια λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), σύμφωνα με το άρθρο 21 παράγραφος 3 του Ν.2778/1999. Επιπλέον, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με την 10/740/26.11.2015 απόφασή του, χορήγησε στην Εταιρεία άδεια λειτουργίας ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου (β) του άρθρου 5 του Ν.4209/2013.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην απόκτηση, μεταβίβαση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και στη διενέργεια επενδύσεων κατά τα άρθρα 22 και 28 του Ν.2778/1999, όπως εκάστοτε ισχύει, καθώς και κατέχει άδεια σύμφωνα με το Ν.2778/1999 για άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας οργανισμού εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση κατά τα άρθρα 1-53 του Ν.4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύει, χωρίς να ασκεί την εν λόγω δραστηριότητα μέχρι και την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου.

Σύμφωνα με το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα να επενδύει σε όλο το φάσμα του κλάδου της ακίνητης περιουσίας.

3.2 Αντικείμενο Δραστηριότητας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην απόκτηση, μεταβίβαση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας κυρίως στην Ελλάδα, ο δε κύκλος εργασιών της προέρχεται κατά κύριο λόγο από έσοδα από μισθώματα. Το χαρτοφυλάκιο το οποίο έχει στην κυριότητά της αποτελείται κυρίως από εμπορικά και επαγγελματικά ακίνητα.

Την 31.12.2021 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου της Εταιρείας περιελάμβανε συνολικά 59 ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 238 χιλ. τ.μ. Η εύλογη αξία (αξία αποτίμησης) των ακινήτων αυτών ανερχόταν σε €324.929.500 χιλ. όπως

προσδιορίστηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των Εταιρειών «CBRE Αξίες Α.Ε.» και «Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε.».

Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του ομίλου της Εταιρείας στις 31.12.2021 συνοψίζεται ανά κατηγορία ακινήτου ως εξής:

Κατηγορία Ακινήτου	Αριθμός Ακινήτων	% επί της αξίας αποτίμησης ακινήτων
Γραφεία	19	59,3%
Εμπορικά Καταστήματα	17	16,8%
Ακίνητα Μικτής Χρήσης ¹	9	11,4%
Αποθήκες - Logistics	5	9,8%
Πρατήρια υγρών καυσίμων	3	0,3%
Σταθμοί Αυτοκινήτων	1	1,0%
Οικόπεδα	5	1,4%
Σύνολο	59	100,0%

Πηγή: Πληροφοριακό Δελτίο

¹ Περιλαμβάνονται τα ακίνητα τα οποία έχουν χρήσεις καταστήματος και γραφείων.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Βάσει της ελληνικής νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1.425/19.7.2000 (ΦΕΚ 949/31.7.2000) για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων που απαρτίζουν τα χαρτοφυλάκια των Α.Ε.Ε.Α.Π., είναι απαραίτητη η χρήση τουλάχιστον δυο εκ των ακόλουθων μεθόδων εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται:

- Συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
- Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος
- Μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών - (DCF)
- Μέθοδος εναπομένουσας αξίας ή υπολειμματική μέθοδος
- Μέθοδος των κερδών
- Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC)
- Μέθοδος της αντιπαροχής.

Οι εκθέσεις εκτίμησης βασίζονται κυρίως σε δύο μεθόδους. Εν προκειμένω, για την αποτίμηση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας την 31.12.2021 έχουν χρησιμοποιηθεί οι ακόλουθες: i) μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων, ii) μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF), iii) μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC) και iv) η υπολειμματική μέθοδος. Η τελική σταθμισμένη αξία των εκτιμώμενων ακινήτων προκύπτει με τη χρήση συντελεστών βαρύτητας.

Αναλυτικές πλέον πρόσφατες πληροφορίες παρέχονται στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2021 του Ομίλου της Εταιρείας η οποία είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της <https://trastor.gr>

3.3 Προσωπικό

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31.12.2021 ανερχόταν σε 16 άτομα, ενώ κατά την 31.12.2020 σε 17 άτομα.

3.4 Διοικητικό Συμβούλιο

Κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου η Εταιρεία διοικείται από θμελές Διοικητικό Συμβούλιο. Η σύνθεση του παρόντος Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δυνάμει της από 03.03.2022 απόφασής του και την απόφαση της έκτακτης γενικής συνέλευσης των μετόχων της 15.07.2021, έχει ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Ιδιότητα
Λάμπρος Παπαδόπουλος του Γεωργίου	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Τάσος Καζίνος του Γεωργίου	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Βογιατζής του Γεωργίου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κορμάς του Ιωάννη	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Jeremy Greenhalgh του John	Μέλος	Ανεξάρτητο, μη Εκτελεστικό Μέλος
Σουζάνα Πογιατζή του Ιωάννη	Μέλος	Ανεξάρτητο, μη Εκτελεστικό Μέλος

Πηγή: Πληροφοριακό Δελτίο

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου είναι τετραετής και λήγει την 15.07.2025, με δυνατότητα παράτασης αυτής μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση της Εταιρείας και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης.

3.5 Μετοχική Σύνθεση

Κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €75.363.785 και διαιρείται σε 150.727.570 κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου Μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη.

Οι Μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν στο Χ.Α. την 28.06.2005 και σήμερα τελούν υπό διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά - Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας της Αγοράς Αξιών του Χ.Α.

Σύμφωνα με τις ανακοινώσεις της Εταιρείας στην ιστοσελίδα του Χ.Α., σύμφωνα με τον Ν. 3556/2007 και από την πλέον πρόσφατη ανακοίνωση της Εταιρείας, η οποία δημοσιεύθηκε την 03.03.2022 και αφορούσε την 28.02.2022, δηλαδή την ημερομηνία ολοκλήρωσης της απόκτησης ποσοστού συμμετοχής 52,0% από τον Προτείνοντα στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα πρόσωπα τα οποία κατέχουν άμεσα και έμμεσα, τουλάχιστον 5% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας:

Επωνυμία	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό (%)Μετοχών	Αριθμός Δικ/των Ψήφου (2)	Ποσοστό (%)Δικ/των Ψήφου
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. (1)	145.823.017	96,75%	145.827.617	96,75%

Πηγή: Πληροφοριακό Δελτίο

1. Η Εταιρεία, σε εφαρμογή των διατάξεων του Ν.3556/2007 όπως ισχύει και τον Κανονισμό 596/2014 και σε συνέχεια των i) από 02/03/2022 TR1 ληφθείσας γνωστοποίησης που υπέβαλαν στην Εταιρεία τα νομικά πρόσωπα Vårde Partners Inc, Vårde Partners L.P, και WRED LLC και ii) από 03/03/2022 TR1 ληφθείσας γνωστοποίησης που υπέβαλε στην Εταιρεία το νομικό πρόσωπο Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε ανακοινώνει στο επενδυτικό κοινό τα εξής: Μετά την ολοκλήρωση της απόκτησης από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε του ποσοστού συμμετοχής της WRED LLC στην Εταιρεία, η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε κατέχει 145.823.017 μετοχές της Εταιρείας και 145.827.617 δικαιώματα ψήφου στα

οποία περιλαμβάνονται 4.600 δικαιώματα ψήφου που ασκεί δυνάμει συμβάσεων ενεχύρου, ήτοι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε κατέχει 96,7491% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ενώ η μητρική της Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε κατέχει έμμεσα 96,7491% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Παράλληλα, ως συνεπεία των ανωτέρω, η WRED LLC και οι Värde Partners Inc και Värde Partners L.P, δεν κατέχουν πλέον άμεσα ή έμμεσα δικαιώματα ψήφου της Εκδότριας.

2. Περιλαμβάνονται 4.600 δικαιώματα ψήφου που ο Προτείνων ασκεί δυνάμει συμβάσεων ενεχύρου.

3.6 Συμμετοχές

Σύμφωνα με τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των ακόλουθων εταιρειών:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΧΩΡΑ	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΝΟΠΟΙΗΣΗΣ	% ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	Ελλάδα	Ολική	100,00%
ΣΥΖΕΥΞΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ - ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ	Ελλάδα	Ολική	100,00%

Πηγή: Πληροφοριακό Δελτίο

Η θυγατρική εταιρεία «ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» αποκτήθηκε κατά 100% στις 06.08.2020, έχει ως κύριο αντικείμενο την εκμετάλλευση ακινήτων και δραστηριοποιείται στην Ελλάδα. Ειδικότερα έχει στην κυριότητά της ακίνητο στη θέση Μελίσσια στον Ασπρόπυργο Αττικής.

Η θυγατρική εταιρεία «ΣΥΖΕΥΞΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ - ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» αποκτήθηκε κατά 100% την 01.07.2021 και έχει στην ιδιοκτησία της εμπορική αποθήκη στη θέση Ρουπάκι.

3.7 Συνοπτική Παρουσίαση Οικονομικών Μεγεθών χρήσεων 2020 και 2021

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται επιλεγμένα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας και του Ομίλου, για τις χρήσεις 2020 και 2021, όπως αυτά προκύπτουν από τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

Στοιχεία Κατάστασης Αποτελεσμάτων (σε χιλ. €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2021
Σύνολο Εσόδων	13.755	19.137	12.792	18.049
Κέρδη/ (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.053	16.935	427	15.479
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	460	794	460	794
Έξοδα ακινήτων, Έξοδα διοίκησης και Ζημίες απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων	(6.976)	(7.474)	(6.856)	(7.400)
Λοιπά έσοδα	491	125	443	109
Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	8.783	29.517	7.267	27.030
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	6.933	11.833	6.043	10.811
Αποσβέσεις	(197)	(220)	(197)	(220)
Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.205)	(5.940)	(4.997)	(5.771)
Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων	3.381	23.356	2.073	21.039
Κέρδη/ (Ζημίες) μετά από φόρους	3.088	23.017	1.787	20.722

Πηγή: Πληροφοριακό Δελτίο

Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης (σε χιλ. €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
Επενδύσεις σε Ακίνητα	297.370	323.075	282.019	302.674
Λοιπά στοιχεία μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	613	4.353	15.809	16.624
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	297.983	327.428	297.828	319.298
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	17.565	23.897	16.989	23.350
Λοιπά στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού	1.994	1.910	1.475	7.326
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	19.559	25.808	18.464	30.675
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	4.193	1.855	4.193	1.855
Σύνολο Ενεργητικού	321.735	355.090	320.485	351.828
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	134.574	147.923	134.574	147.923
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	17.209	16.908	17.209	16.908
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.796	3.839	3.701	3.706
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	155.578	168.670	155.483	168.537
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	3.639	2.474	3.639	2.474
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	292	300	292	300
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.082	2.572	2.841	2.652
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	7.012	5.347	6.771	5.426
Σύνολο Υποχρεώσεων	162.590	174.017	162.254	173.964
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	159.145	181.073	158.231	177.864

Πηγή: Πληροφοριακό Δελτίο

Οι Μέτοχοι μπορούν να λαμβάνουν πρόσθετες πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία και τα οικονομικά της αποτελέσματα από την ιστοσελίδα της Εταιρείας στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://trastor.gr>

4. Αξιολόγηση του Προτεινόμενου Τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης

Προκειμένου να εκτιμηθεί η εύλογη αξία των μετοχών της Εταιρείας, στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος χρησιμοποίησε τις ακόλουθες μεθόδους:

- Προεξόφληση Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow method), από την οποία προκύπτει εύρος τιμών €1,14-1,26 ανά μετοχή
- Συγκριτική Ανάλυση Εισηγμένων Εταιρειών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies method) από την οποία προκύπτει εύρος τιμών €1,17-1,39 ανά μετοχή.

Σταθμίζοντας τις παραπάνω μεθόδους, προκύπτει εύρος τιμών €1,14-1,28 ανά μετοχή.

4.1 Προεξόφληση Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF)

4.1.1 Γενικά/Εισαγωγή

Σύμφωνα με τη μέθοδο της Προεξόφλησης των Μελλοντικών Ταμειακών Ροών, η αξία μιας επιχείρησης ισούται με την καθαρή αξία των μελλοντικών ελεύθερων ταμειακών ροών της (Free Cash Flow to the Firm), δηλαδή της διαφοράς μεταξύ των εσόδων που θα δημιουργήσει η επιχείρηση και των κεφαλαίων που θα χρησιμοποιηθούν για τη χρηματοδότησή της, προεξοφλημένης με ένα κατάλληλο επιτόκιο αναγωγής (συντελεστής προεξόφλησης - discount factor). Το επιτόκιο αυτό υπολογίζεται βάσει του κόστους ευκαιρίας των κεφαλαίων για επενδύσεις ανάλογου επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου.

Για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής απαιτούνται:

1. Η εκτίμηση των ετήσιων ελεύθερων ταμειακών ροών της επιχείρησης για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, τουλάχιστον πέντε (5) ετών και στο διηνεκές.
2. Η εκτίμηση της υπολειμματικής αξίας (terminal value). Η υπολειμματική αξία ενσωματώνει την αξία που εκτιμάται ότι θα δημιουργήσει η επιχείρηση στο διηνεκές, μετά την αρχική περίοδο πρόβλεψης, και με βάση «ομαλοποιημένες» ταμειακές ροές.
3. Η εκτίμηση του συντελεστή προεξόφλησης των ταμειακών ροών, ο οποίος αντικατοπτρίζει το κόστος ευκαιρίας που αντιπροσωπεύει τη μέση αναμενόμενη απόδοση των απασχολούμενων κεφαλαίων της επιχείρησης.

4.1.2 Εφαρμογή της μεθόδου στην Εταιρεία

Η εφαρμογή της μεθοδολογίας στην Εταιρεία έγινε με βάση τα ακόλουθα στοιχεία και παραδοχές:

- Τη μελέτη πληροφοριών και στοιχείων που παρασχέθηκαν από την Διοίκηση της Εταιρείας, σχετικά με τη μελλοντική εξέλιξη των εσόδων της Εταιρείας με χρονικό ορίζοντα τεσσάρων (4) ετών (2022-2025),
- Πρόσφατες οικονομικές καταστάσεις,
- Διαθέσιμες μελέτες για τον κλάδο,
- Μελέτες σχετικά με τη διαμόρφωση των μακροοικονομικών μεγεθών στην Ελλάδα, με εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση των επιτοκίων στις αγορές χρήματος/κεφαλαίου και του δείκτη τιμών καταναλωτή.

4.1.3 Παράγοντες που επηρεάζουν σημαντικά την αποτίμηση της Εταιρείας

Από το α' τρίμηνο του 2020 όπου ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε την Covid-19 ως πανδημία, η ελληνική κυβέρνηση, όπως οι περισσότερες κυβερνήσεις στον κόσμο, έλαβε σειρά μέτρων με σκοπό τον περιορισμό των επιπτώσεων της, περιορίζοντας την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, με αποτέλεσμα να επηρεασθεί αρνητικά η εξέλιξη της εγχώριας οικονομίας.

Έτσι, η ελληνική κυβέρνηση, βασιζόμενη στην αρχική Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου Α.68 της 20ης Μαρτίου 2020, διατήρησε, κυρίως κατά το 1ο εξάμηνο του 2021, το μέτρο της υποχρεωτικής έκπτωσης επί του μηνιαίου μισθώματος, 40% για τις πληττόμενες επιχειρήσεις, και, για πρώτη φορά, 100% για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή. Με σκοπό τον περιορισμό των επιπτώσεων του τελευταίου μέτρου, για τα νομικά πρόσωπα, το ελληνικό δημόσιο αποζημίωσε το 60% των απολεσθέντων μισθωμάτων της περιόδου Ιανουάριο - Ιούλιο 2021, για τις υποχρεωτικά κλειστές επιχειρήσεις.

Η εφαρμογή των ανωτέρω νομοθετικών διατάξεων είχε σαν αποτέλεσμα τα έσοδα από μισθώματα των ακινήτων του Ομίλου του 2021, συνυπολογίζοντας και την αποζημίωση του ελληνικού δημοσίου, να μειωθούν κατά ποσό € 1.499 χιλ. το οποίο αντιστοιχεί στο 7,6% των ετήσιων εσόδων από μισθώματα.

Οι συνεχιζόμενες επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19 τόσο στην παγκόσμια όσο και στην εγχώρια οικονομία, λόγω της αβεβαιότητας στην εξέλιξή της, δεν είναι εύκολο ακόμα να προβλεφθούν παρά τη διαδικασία εμβολιασμού που σταδιακά ξεκίνησε από τις αρχές του 2021. Πάντως η επικρατούσα σημερινή εκτίμηση είναι ότι η πανδημία θα περιοριστεί σημαντικά εντός του 2022 και άρα και οι επιπτώσεις αυτής στις οικονομίες των χωρών.

Ο Όμιλος συνέχισε και κατά το 2021 την εφαρμογή συγκεκριμένων δράσεων και πρωτοβουλιών με γνώμονα την ασφάλεια του προσωπικού και την απρόσκοπτη λειτουργία και ανάπτυξη του, βασιζόμενος στις βασικές αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, κοινωνικής ευθύνης και εταιρικής διακυβέρνησης.

Λόγω της πανδημίας Covid-19 και των οικονομικών επιπτώσεων αυτής, η Διοίκηση του Ομίλου επανεξέτασε τις εκτιμήσεις για μελλοντικές πιστωτικές ζημιές στις εμπορικές της απαιτήσεις. Επίσης κατά τον υπολογισμό των «εύλογων αξιών» των επενδυτικών ακινήτων έχουν ληφθεί υπόψη, από τους ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές και τον Όμιλο, οι επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19 στην κτηματαγορά.

Ο Όμιλος κατά το 2021, βελτίωσε τους δείκτες γενικής ρευστότητας και μόχλευσης σε σχέση με την 31.12.2020 επιβεβαιώνοντας την ισχυρή χρηματοοικονομική διάρθρωσή του, έτσι ώστε να αντιμετωπίσει τις όποιες τυχόν επιπτώσεις της πανδημίας προκύψουν κατά το 2022.

Ο Όμιλος, λόγω των ταμειακών του διαθέσιμων ύψους €23,9εκ., διαθέτει επάρκεια κεφαλαίου κίνησης, η οποία του επιτρέπει να εκπληρώνει πλήρως τις υποχρεώσεις του.

Λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική θέση του Ομίλου, τη σύνθεση και διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του, τον μακροπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα που εφαρμόζει, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση των απαραίτητων χρηματοδοτικών κεφαλαίων για την υλοποίηση της επενδυτικής του στρατηγικής σε μεσοπρόθεσμο επίπεδο, συμπεραίνεται ότι ο Όμιλος διαθέτει τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής του. Κατ' αυτόν τον τρόπο οι

χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου.

Παράγοντες που θα μπορούσαν να πλήξουν την αποτίμηση της Εταιρείας είναι:

- Η διαμόρφωση των μακροοικονομικών δεικτών στην Ελληνική οικονομία
- Οι τάσεις στην Ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων (προσφορά και ζήτηση, απόθεμα αδιάθετων ακινήτων, τιμές πώλησης, μισθωτικές αποδόσεις)
- Το ποσοστό πληρότητας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και οι μισθωτικές αποδόσεις
- Κίνδυνος συγκέντρωσης (υψηλή εξάρτηση από έναν συγκεκριμένο πελάτη-μισθωτή)
- Το λειτουργικό κόστος και τα έξοδα που συνδέονται με τις επενδύσεις σε ακίνητα
- Η ρευστότητά του τραπεζικού συστήματος και η δανειοληπτική δυνατότητα της Εταιρείας

Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (DCF)		
Σενάριο	Προκύπτουσα Αξία (€/μετοχή)	Παραδοχές
Απαισιόδοξο Σενάριο/Απόκλιση	1,14	μείον (-) 5,0% από το Βασικό Σενάριο
Βασικό Σενάριο	1,20	Ρυθμός ανάπτυξης στο διηνεκές στο 1,5%; Μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου στο 7,5%
Αισιόδοξο Σενάριο/Απόκλιση	1,26	συν (+) 5,0% από το Βασικό Σενάριο

Πηγή: Ανάλυση Χρηματοοικονομικού Συμβούλου; αξίες στρογγυλοποιημένες στα δύο δεκαδικά

4.1.4 Συμπέρασμα

Εφαρμόζοντας τη μεθοδολογία προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow) και με βάση τις ως άνω εκτιμήσεις και παραδοχές προκύπτει εύρος τιμών €1,14-1,26 ανά μετοχή.

Σημειώνεται, ότι η ανωτέρω μεθοδολογία αποτίμησης δεν λαμβάνει υπόψη παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν εξωγενώς την τιμή της μετοχής, όπως για παράδειγμα οι γενικότερες χρηματιστηριακές συνθήκες.

4.2 Συγκριτική ανάλυση εισηγμένων Εταιρειών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies method)

4.2.1 Γενικά/Εισαγωγή

Η μέθοδος των δεικτών κεφαλαιαγοράς στηρίζεται στην παραδοχή, ότι η αξία μιας Εταιρείας μπορεί να εκτιμηθεί μέσω αριθμοδεικτών που προκύπτουν από την αξία που αποδίδει η χρηματιστηριακή αγορά (καλά πληροφορημένοι, ορθολογικοί επενδυτές, αποτελεσματική αγορά) σε μετοχές άλλων ομοειδών και άμεσα συγκρίσιμων εταιρειών. Οι δείκτες αποτίμησης του συγκριτικού δείγματος εταιρειών (peer group) εφαρμόζονται στα οικονομικά μεγέθη της αποτιμώμενης Εταιρείας.

Βασική προϋπόθεση για την αξιοπιστία αυτής της μεθόδου είναι η επιλογή ενός κατάλληλου, αντιπροσωπευτικού δείγματος συγκρίσιμων Εταιρειών που

διαπραγματεύονται σε οργανωμένες αγορές. Η επιλογή του δείγματος συγκρίσιμων εταιρειών γίνεται με κριτήρια, όπως:

- Ο βαθμός συγκρισιμότητας των εταιρειών (δραστηριότητες, μέγεθος κλπ.),
- Το μέγεθος και η χρηματιστηριακή αξία των εταιρειών,
- Η χρηματοοικονομική διάρθρωση των εταιρειών,
- Ιδιαιτερότητες που επηρεάζουν τη λειτουργία και την κερδοφορία των εταιρειών,
- Η πληρότητα της διαθέσιμης πληροφόρησης,
- Το μακροοικονομικό περιβάλλον στις χώρες / αγορές δραστηριοποίησης των εταιρειών του δείγματος.

4.2.2 Εφαρμογή της μεθόδου στην Εταιρεία

Για την εφαρμογή της μεθοδολογίας και δεδομένου ότι στο Χρηματιστήριο Αθηνών (Χ.Α.) δεν υπάρχουν πολλές εταιρείες με ομοειδές αντικείμενο δραστηριότητας στον κλάδο που ανήκει η Εταιρεία, χρησιμοποιήθηκε ως επί το πλείστο δείγμα συγκρίσιμων εταιρειών που διαπραγματεύονται σε χρηματιστηριακές αγορές της Ευρώπης. Για κάθε εταιρεία από το επιλεγθέν δείγμα ελήφθησαν υπόψη οι ακόλουθοι αριθμοδείκτες (multiples):

- Αξία Επιχείρησης προς (/) Λογιστική Αξία (P/BV)
- Αξία Επιχείρησης προς (/) Κέρδη προ Τόκων Φόρων και Αποσβέσεων (EV/EBITDA)

Οι εταιρείες που απαρτίζουν το συγκρίσιμο δείγμα είναι οι ακόλουθες:

Εταιρεία	Χώρα	Κεφαλαιοποίηση	P/BV 22	EV/EBITDA 22
Klepierre SA	Γαλλία	6.681	0,8	17,2
Gecina SA	Γαλλία	8.798	0,6	31,6
Covivio SA	Γαλλία	6.872	0,7	27,8
Icade SA	Γαλλία	4.593	1,8	17,0
MERLIN Properties SOCIMI, S.A.	Ισπανία	5.059	0,7	23,3
Befimmo SA	Βέλγιο	1.347	0,8	33,3
Ascencio SCA	Βέλγιο	334	0,9	17,1
Cofinimmo SA	Βέλγιο	4.155	1,2	26,7
Vastned Retail NV	Ολλανδία	536	0,7	22,1
NSI N.V.	Ολλανδία	763	0,8	23,2
Wereldhave N.V.	Ολλανδία	711	0,7	14,5
Citycon Oyj	Φινλανδία	1.159	0,6	17,0
Hibernia REIT PLC	Ιρλανδία	1.068	0,9	34,9
Μεσοσταθμισμένοι δείκτες			0,9	24,7
€/μετοχή			1,17	1,39

Πηγή: Factset; αξίες στρογγυλοποιημένες στα δύο δεκαδικά

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες που προέκυψαν από τα εκτιμώμενα οικονομικά μεγέθη και τις τρέχουσες χρηματιστηριακές αξίες των εταιρειών που περιλαμβάνονται στο δείγμα των συγκρίσιμων εταιρειών, πολλαπλασιάστηκαν με τα αντίστοιχα εκτιμώμενα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας, στην περίπτωση του αριθμοδείκτη EV/EBITDA χρησιμοποιήθηκαν τα εκτιμώμενα αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων και φόρων, αφαιρώντας τον καθαρό δανεισμό, όπου χρειάζεται.

4.2.3 Συμπέρασμα

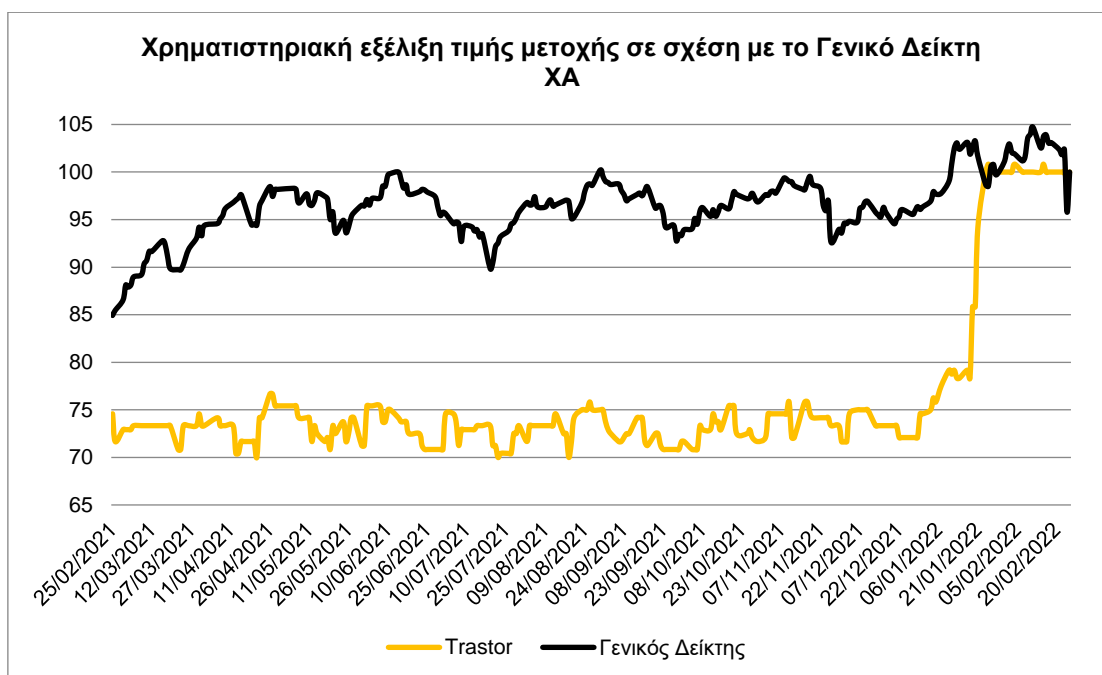
Εφαρμόζοντας τη μεθοδολογία των συγκρίσιμων εταιρειών, προκύπτει εύρος €1,17-1,39 ανά μετοχή.

4.3 Εξέλιξη Χρηματιστηριακής Αξίας Μετοχής

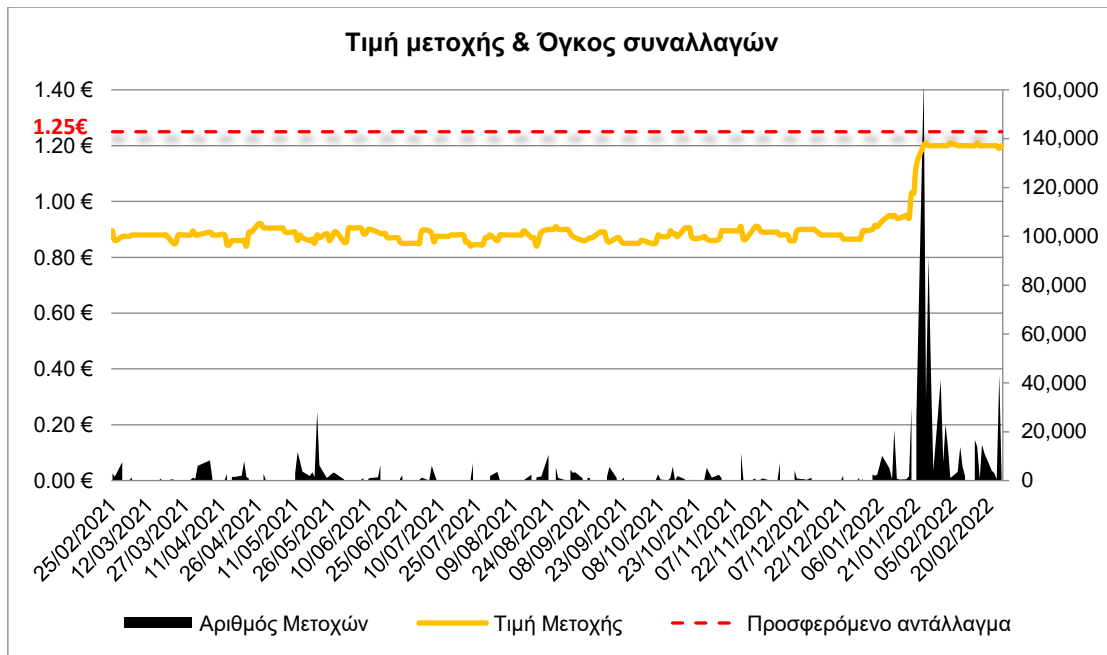
Εξετάσαμε επικουρικά την εξέλιξη της χρηματιστηριακής αξίας της μετοχής της Εταιρείας σε σχέση με το Γενικό Δείκτη του Χ.Α. καθώς και τη διαμόρφωση του σχετικού όγκου συναλλαγών επί της μετοχής της Εταιρείας.

Εξετάστηκε η εξέλιξη της χρηματιστηριακής αξίας της μετοχής της Εταιρείας για την περίοδο των δώδεκα (12) μηνών (από 25.02.2021 έως 25.02.2022) πριν την ημερομηνία κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλει τη Δημόσια Πρόταση.

Η ημερήσια μεταβολή της τιμής της μετοχής της Εταιρείας παρουσιάζεται στο ακόλουθο διάγραμμα:



Στο διάγραμμα που ακολουθεί παρατίθεται η κατανομή του όγκου συναλλαγών της Εταιρείας ανά τιμές της μετοχής για την περίοδο των δώδεκα (12) μηνών (ήτοι από 25.02.2021 έως 25.02.2022). Κατά την ίδια περίοδο, ο συνολικός όγκος συναλλαγών της Εταιρείας ανήλθε σε 965.959 μετοχές, ήτοι σε ποσοστό 0,6% επί του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας.



Η ΜΧΤΜ κατά τους τελευταίους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Υποχρέωσης Δημόσιας Πρότασης, ήτοι την 28.02.2022, ανέρχεται σε €1,1327.

5. Σύνοψη Απόψεων Έκθεσης

Στον πίνακα που ακολουθεί σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των ως άνω μεθόδων υπολογισμού, με το σταθμισμένο εύρος να διαμορφώνεται σε €1,14-1,28 ανά μετοχή.

Ως εκ τούτου το Προσφερόμενο Τίμημα, ύψους €1,25 ανά μετοχή, εμπίπτει εντός του εύρους τιμών, όπως αυτό προέκυψε από τις επιλεγμένες μεθόδους αποτίμησης.

Μέθοδος	Κάτω εύρος (€/μετοχή)	Πάνω εύρος (€/μετοχή)
Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (DCF)	1,14	1,26
Συγκριτική ανάλυση εισηγμένων Εταιρειών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies method)	1,17	1,39
Στάθμιση		
Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (DCF)	80,00%	80,00%
Συγκριτική ανάλυση εισηγμένων Εταιρειών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies method)	20,00%	20,00%
Σταθμισμένο εύρος	1,14	1,28

Πηγή: Ανάλυση Χρηματοοικονομικού Συμβούλου; αξίες στρογγυλοποιημένες στα δύο δεκαδικά

Σημειώνεται ότι η παρούσα Έκθεση υποβάλλεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, συντάχθηκε σύμφωνα με το άρθρο 15, παρ. 2 του Ν. 3461/2006 και δεν συνιστά επενδυτική συμβουλή σχετικά με την αγορά ή την πώληση κινητών αξιών εντός ή εκτός του πλαισίου της Δημόσιας Πρότασης.

Αθήνα, 24 Μαΐου 2022

Optima bank A.E.

Πάυλος Παναγιωτάκος
Head Investment Banking

Το κείμενο που φέρει την πρωτότυπη υπογραφή έχει υποβληθεί στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας

6. Ρήτρα Μη Ευθύνης

Η παρούσα Έκθεση εκπονήθηκε από την «Optima bank A.E.» (εφεξής η «Optima bank» ή ο «Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος» ή «εμείς» ή ο «Σύμβουλος») αποκλειστικά προς όφελος και για εσωτερική χρήση του Διοικητικού Συμβουλίου της «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία» ή η «TRASTOR»), ενόψει της διατύπωσης της Αιτιολογημένης Γνώμης του κατ' άρθρ. 15, παρ. 2, Ν. 3461/2006. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν εκφέρει γνώμη για το εύλογο και δίκαιο του προσφερόμενου τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης, ούτε ως προς την Αιτιολογημένη Γνώμη που θα εκφέρει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την αποδοχή ή την απόρριψη της Δημόσιας Πρότασης, και η Έκθεση δε θίγει με οποιοδήποτε τρόπο το θέμα αυτό. Η παρούσα Έκθεση δε δύναται και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί από κάποιον εκτός του Διοικητικού Συμβουλίου της TRASTOR. Η παρούσα Έκθεση δεν συνιστά πρόταση ή σύσταση για τη διενέργεια οποιασδήποτε συναλλαγής επί χρηματοπιστωτικών μέσων στα οποία αναφέρεται, και έχει συνταχθεί για αποκλειστική χρήση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Η παρούσα Έκθεση σε καμία περίπτωση δεν αποτελεί ούτε μπορεί να ερμηνευθεί ως επενδυτική συμβουλή ή σύσταση προς τους μετόχους της Εταιρείας αναφορικά με την εκ μέρους τους άσκηση ή μη του δικαιώματος αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης και ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι των μετόχων της Εταιρείας. Σε περίπτωση χρήσης της παρούσας Έκθεσης από άλλο πρόσωπο πέραν του Διοικητικού Συμβουλίου, πρέπει να γίνεται αποκλειστικά σε συνδυασμό και από κοινού με την Αιτιολογημένη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της TRASTOR.

Για την προετοιμασία της παρούσας Έκθεσης υποθέσαμε ότι όλες οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν είναι πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία τους και δεν έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Σε σχέση με ιστορικές επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες, υποθέσαμε ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο σύμφωνα με αδιαλείπτως εφαρμοζόμενα πρότυπα και απεικονίζουν με ακρίβεια την πραγματική επιχειρηματική και οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία στην οποία αναφέρονται. Σχετικά με πληροφορίες, οικονομικές και μη, που αναφέρονται στο μέλλον, υποθέσαμε ότι αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο επί τη βάση των καλύτερων διαθέσιμων εκτιμήσεων και κρίσεων ανωτάτων στελεχών της Εταιρείας κατά τη σημερινή ημερομηνία ως προς την μελλοντική οικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η παρούσα Έκθεση βασίζεται εξ ανάγκης στις χρηματοοικονομικές, οικονομικές και πολιτικές συνθήκες και στις συνθήκες της αγοράς, όπως υφίστανται και μπορούν να εκτιμηθούν κατά την ημερομηνία της παρούσας και δεν εκφράζουμε γνώμη για το αν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια τυχόν επίδραση θα είχε η αλλαγή στις συνθήκες αυτές στις απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα. Οι απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη αβεβαιοτήτων που σχετίζονται με σημαντικούς παράγοντες, όπως μελλοντικές εξελίξεις των δημοσιονομικών της χώρας, εξελίξεις στο εποπτικό και νομοθετικό πλαίσιο και στην ένταση του ανταγωνισμού στους κλάδους που δραστηριοποιείται η Εταιρεία καθώς και τυχόν αλλαγές που θα προωθήσει στην επιχειρηματική δομή ο Προτείνων που είναι ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας. Πέραν των ανωτέρω, επιστάται η προσοχή σας στο περιεχόμενο των πληροφοριών για τη σύνταξη της Έκθεσης που αναφέρονται στις σελίδες 4 έως 7 της Έκθεσης. Η παρούσα Έκθεση δεν αποτελεί πρόταση για την οργάνωση, αναδοχή, χρηματοδότηση, επένδυση ή οποιασδήποτε άλλης φύσης δέσμευση για την παροχή κεφαλαίων στην Εταιρεία ή κάποια συνδεδεμένη της, η οποία μπορεί να παρασχεθεί μόνο

μετά την επιτυχή ολοκλήρωση εσωτερικών διαδικασιών και εγκρίσεων του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου.