

Έκθεση Αξιολόγησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Σύμφωνα με την από 26/01/2023 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (εφεξής «Εταιρεία»), τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έλαβαν γνώση των τελικών όρων έκδοσης του Κοινού εμπραγμάτως ασφαλισμένου Ομολογιακού Δανείου ποσού έως € 250.000.000,00 («ΚΟΔ») που πρόκειται να εκδώσει η Εταιρεία, με σκοπό μεταξύ άλλων, την αναχρηματοδότηση τεσσάρων (4) εκ των υφιστάμενων δανείων της, και την απόκτηση του κτηρίου «THE 80» στην οδό Μιχαλακοπούλου αρ. 80, στην Αθήνα, το οποίο (ΚΟΔ) πρόκειται πλήρως να καλυφθεί από τη μέτοχο πλειοψηφία Τράπεζα Πειραιώς, με τα ειδικότερα οριζόμενα στους τελικούς όρους έκδοσης του ΚΟΔ (term sheet), τους οποίους ομόφωνα ενέκριναν.

Η ανωτέρω συναλλαγή της Εταιρείας με συνδεδεμένο μέρος κατά τις διατάξεις του άρθρου 99 του ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και για τη σύναψή της απαιτείται ειδική άδεια του Δ.Σ., η οποία χορηγείται υπό τους όρους και προϋποθέσεις των άρθρων 99-101 του ν. 4548/2018. Στο πλαίσιο χορήγησης της σχετικής άδειας από το Δ.Σ., είναι απαραίτητη η κατάρτιση έκθεσης αξιολόγησης από ανεξάρτητο προς τον Εταιρεία τρίτο πρόσωπο αναφορικά με το δίκαιο και εύλογο της συναλλαγής, δηλαδή των τελικών όρων έκδοσης του ΚΟΔ (term sheet).

Η έκδοση του ΚΟΔ προκρίνεται ως απαραίτητη και επιβεβλημένη για την Εταιρεία για λόγους ταχύτητας ως προς την χρηματοδότησή της, ώστε να προχωρήσει άμεσα και απρόσκοπτα στο επενδυτικό της πλάνο που περιλαμβάνει την απόκτηση του κτηρίου «THE 80» στην οδό Μιχαλακοπούλου αρ. 80, στην Αθήνα καθώς και στην αναχρηματοδότηση τεσσάρων (4) εκ των υφιστάμενων δανείων της. Οι τρέχουσες συνθήκες της οικονομίας και η παρούσα συγκυρία στην αγορά ακινήτων, λαμβανομένου υπόψη του υψηλού πληθωρισμού και της ραγδαίας αύξησης των επιτοκίων τραπεζικού δανεισμού, καθιστούν αναγκαία την κεφαλαιακή θωράκιση της Εταιρείας μέσω της εξεύρεσης πόρων / άντλησης κεφαλαίων με χαμηλό χρηματοοικονομικό κόστος, που θα επενδυθούν από την Εταιρεία στρατηγικά, σε ακίνητα από τρίτους και εταιρείες του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, τα οποία προσελκύουν το ενδιαφέρον των επενδυτών και η απόκτηση ή/και κατασκευή των οποίων, μέλλεται να οδηγήσει σε αξιόλογη αύξηση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Εν προκειμένω, η μέτοχος πλειοψηφία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία» ανέλαβε να καλύψει το σύνολο (100%) του ΚΟΔ, παρέχοντας τη δυνατότητα εκταμίευσης των απαιτούμενων κάθε φορά ποσών που θα διατεθούν από την Εταιρεία για την υλοποίηση του επενδυτικού της πλάνου και την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού βελτιώνοντας τις χρηματοροές της Εταιρείας.



Ευθύνη της διοίκησης της Εταιρείας

Η διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την τήρηση των υποχρεώσεών της, που απορρέουν από τις διατάξεις των άρθρων 99 έως 101 του Ν. 4548/2018 σχετικά με την δημοσιότητα των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

Ευθύνη του ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη περιορίζεται στην έκδοση της παρούσας Έκθεσης, που βασίζεται στην εκτελεσθείσα εργασία μας, για την απόκτηση περιορισμένης διασφάλισης σχετικά με την αξιολόγηση του κατά πόσον η συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους, που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας του Εκδότη, όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018.

Πηγές πληροφόρησης

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

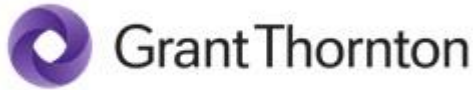
- Σχέδιο των τελικών όρων έκδοσης του ΚΟΔ (term sheet) με την Τράπεζα Πειραιώς και με ημερομηνία 09/01/2023
- Απόσπασμα Πρακτικού Διοικητικού Συμβουλίου 26/01/2023
- Πρόσθετες διευκρινήσεις, επεξηγήσεις και λοιπές συνεννοήσεις από της διοίκησης της Εταιρείας.

Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Με βάση την εντολή που λάβαμε από τη διοίκηση της Εταιρείας, διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να αποκτήσουμε περιορισμένη διασφάλιση σχετικά με την αξιολόγηση κατά πόσο η συναλλαγή που περιγράφεται στην πρώτη ενότητα της παρούσας έκθεσης είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους, που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας του Εκδότη όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018.

Οι διαδικασίες διασφάλισης που εκτελέσαμε συνοψίζονται ως ακολούθως:

- Εξετάσαμε το Σχέδιο των τελικών όρων έκδοσης του ΚΟΔ (term sheet) με την Τράπεζα Πειραιώς που λάβαμε από τη διοίκηση του Εκδότη σε ότι αφορά στην ύπαρξη όρων που ενδεχομένως να δεικνύουν την μη επαρκή προστασία των συμφερόντων αυτών που αναφέρονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018. Ειδικότερα για την αξιολόγηση του δίκαιου και εύλογου της συναλλαγής εξετάσαμε κατά πόσον εμπεριέχονται όροι, οι οποίοι αποκλίνουν από τη συνήθη τραπεζική πρακτική. Περαιτέρω, εξετάσαμε και συγκρίναμε τους όρους του Σχεδίου των τελικών όρων έκδοσης του ΚΟΔ (term sheet) με την Τράπεζα Πειραιώς με τους όρους των συμβάσεων που διέπουν τον



υφιστάμενο δανεισμό της Εταιρείας με σκοπό να εντοπίσουμε όρους που είναι τυχόν δυσμενέστεροι από τους όρους του υφιστάμενου δανεισμού. Για την αξιολόγηση του συμβατικού επιτοκίου λήφθηκαν υπόψη εσωτερικά συγκρίσιμα στοιχεία που διαθέτει ο Εκδότης σχετικά με την χρηματοδότηση που λαμβάνει από τρίτα ανεξάρτητα τραπεζικά ιδρύματα, κατά το έτος σύναψης της σύμβασης και τα συγκρίναμε με το αντίστοιχο συμβατικό επιτόκιο που περιλαμβάνεται στους τελικούς όρους του ΚΟΔ (term sheet) με την Τράπεζα Πειραιώς.

- Εξετάσαμε το απόσπασμα του Πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου της 26 Ιανουαρίου 2023 σχετικά με τα οφέλη της Εταιρείας και των μετόχων της.

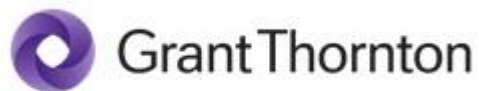
Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, όπως περιγράφεται στην παρούσα Έκθεση, δεν περιήλθαν στην αντίληψή μας στοιχεία που θα μας οδηγούσαν στο συμπέρασμα ότι η συναλλαγή που περιγράφεται στην πρώτη παράγραφο, δεν είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και κάθε Άλλου Μετόχου, που δεν είναι συνδεδεμένο μέρος, όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018.

Περιορισμός χρήσης

Η εργασία μας δεν αποτελεί έλεγχο οικονομικών καταστάσεων, αλλά περιορίζεται στη διενέργεια των ανωτέρω διαδικασιών και ως εκ τούτου, με την παρούσα Έκθεση δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε διασφάλιση σχετικά με τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Το συμπέρασμά μας βασίστηκε στις διενεργηθείσες διαδικασίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση. Εάν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες ή διαφορετικές διαδικασίες, ενδεχομένως το συμπέρασμά μας να διαφοροποιούνταν. Η παρούσα Έκθεση καταρτίζεται αποκλειστικά στο πλαίσιο των υποχρεώσεων της Εταιρείας, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 101 παράγραφος 1 του Ν. 4548/2018, και ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.




Αναφορά επί λοιπών νομικών απαιτήσεων

Για τον υπογράφοντα Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή όπως και για την ελεγκτική εταιρεία GRANT THORNTON A.E., δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγρ. 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018.

Αθήνα, 01 Μαρτίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

DocuSigned by:

721DD68794A9448...

Ελευθέριος Κουτσόπουλος

A.M. ΣΟΕΛ 44651

