

## Ειδική Έκθεση Αξιολόγησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Σύμφωνα με την από 29/10/2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (εφεξής «Εκδότης»), ο Εκδότης πρόκειται να εκδώσει Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο (ΜΟΔ) ποσού έως € 41.084.115,00. Κατά την ίδια ως άνω Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων του Εκδότη, ο βασικός μέτοχος Wert Red S.a.r.l. (εφεξής «Εταιρεία»), δήλωσε ότι προτίθεται να καλύψει το σύνολο των ομολογιών κάθε σειράς / επιμέρους έκδοσης που πρόκειται να εκδώσει η Εταιρεία στο πλαίσιο του ΜΟΔ, όταν διατεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία θα συνάψει με τον Εκδότη Σύμβαση Κάλυψης του Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου («Σύμβαση Κάλυψης ΜΟΔ»), η οποία αποτελεί συναλλαγή του Εκδότη 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 Εκδότη τρίτο πρόσωπο αναφορικά με το δίκαιο και εύλογο της συναλλαγής, δηλαδή της Σύμβασης Κάλυψης ΜΟΔ.

Το Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο το οποίο πρόκειται να εκδοθεί από τον Εκδότη σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4548/2018, ποσού έως €41.084.115,00, θα αφορά στην έκδοση μετατρέψιμων σε μετοχές (κοινές μετά ψήφου) ομολογιών, οι οποίες δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, και θα εκδοθεί, σύμφωνα με την ως άνω απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων του Εκδότη, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης και ανάληψη του συνόλου των ομολογιών από τον βασικό μέτοχο Wert Red S.à.r.l.

Η έκδοση ΜΟΔ προκρίνεται ως απαραίτητη και επιβεβλημένη για τον Εκδότη για λόγους ταχύτητας, δεδομένου ότι σύντομα θα έχουν διατεθεί τα κεφάλαια ύψους € 22,7 εκατ. που αντλήθηκαν στο πλαίσιο της πρόσφατης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που ολοκληρώθηκε τον Αύγουστο 2019. Οι τρέχουσες συνθήκες της οικονομίας και η παρούσα συγκυρία στην αγορά ακινήτων ευνοούν ιδιαίτερα τις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία και στο πλαίσιο αυτό ο Εκδότης χρειάζεται επιπρόσθετα κεφάλαια για να προωθήσει το επενδυτικό της πλάνο και να πραγματοποιήσει αξιόλογες επενδύσεις.

### Ευθύνη της διοίκησης της Εταιρείας

Η διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την τήρηση των υποχρεώσεών της, που απορρέουν από τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 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 να κρίνουμε κατά πόσο η συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για τον Εκδότη, 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.

## Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Με βάση την εντολή που λάβαμε από τη διοίκηση της Εταιρείας, διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να κρίνουμε κατά πόσο η συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για τον Εκδότη, την Εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας του Εκδότη όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018.

Οι διαδικασίες διασφάλισης που εκτελέσαμε συνοψίζονται ως ακολούθως:

- Εξετάσαμε το Σχέδιο Σύμβασης Κάλυψης ΜΟΔ και το από 04/10/2019 Term Sheet για ΜΟΔ που λάβαμε από τη διοίκηση του Εκδότη σε ότι αφορά στην ύπαρξη όρων που ενδεχομένως να δεικνύουν την μη επαρκή προστασία των συμφερόντων αυτών που αναφέρονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018. Ειδικότερα για την αξιολόγηση του δίκαιου και εύλογου της συναλλαγής χρησιμοποιήθηκαν εσωτερικά συγκριτικά στοιχεία από δανειακές συμβάσεις του Εκδότη με τρίτους (τράπεζες), οι οποίες πληρούν τις αναγκαίες προδιαγραφές συγκρισιμότητας (π.χ. χρονική διάρκεια δανείων, ύψος δανειακών κεφαλαίων, είδος δανείων, κίνδυνοι δανεισμού). Εύλογο κρίθηκε το επιτόκιο καθώς βρίσκεται εντός του συνολικού εύρους που προκύπτει από εσωτερικά συγκρίσιμα στοιχεία που διαθέτει ο Εκδότης σχετικά με την χρηματοδότηση που λαμβάνει από τρίτα ανεξάρτητα τραπεζικά ιδρύματα, κατά το έτος σύναψης της σύμβασης, ήτοι το 2019.
- Εξετάσαμε την Εισηγητική Έκθεση του Δ.Σ. προς την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 29<sup>ης</sup> Οκτωβρίου 2019 σχετικά με την κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφισταμένων μετόχων από την κάλυψη του ΜΟΔ καθώς και την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 29<sup>ης</sup> Οκτωβρίου 2019. Από τα ανωτέρω προκύπτει πως η έκδοση του ΜΟΔ προτείνεται σε συνδυασμό με την παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο του Εκδότη με παροχή δικαιώματος προτίμησης στους παλαιούς μετόχους, κατά τέτοιο ποσό, ώστε όλοι οι μέτοχοι που επιθυμούν να ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου να δύνανται να διατηρήσουν το ποσοστό τους στο μετοχικό κεφάλαιο του Εκδότη.

## Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, όπως περιγράφεται στην παρούσα Έκθεση, κρίνουμε ότι στο πλαίσιο της συναλλαγής που περιγράφεται στην πρώτη παράγραφο, υπάρχει επαρκής προστασία των συμφερόντων του Εκδότη, της Εταιρείας και κάθε Άλλου Μετόχου, που δεν είναι συνδεδεμένο μέρος και, συνεπώς η συναλλαγή αξιολογείται ως δίκαιη και εύλογη, 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 ή του Εκδότη. 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.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Αναφορά επί λοιπών νομικών απαιτήσεων

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

Αθήνα, 11 Νοεμβρίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'EK', written over a horizontal line.

Ελευθέριος Κουτσόπουλος

Α.Μ. ΣΟΕΛ 44651



Grant Thornton

An instinct for growth™

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων  
Ζεφύρου 58, 17564 Παλαιό Φάληρο  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127