

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΜΕΝΗ ΓΝΩΜΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ
ΛΙΜΕΝΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε.» ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ
ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΗΣ «BELTERRA INVESTMENTS LTD»**

Περιεχόμενα

1. Εισαγωγή	1
2. Περιεχόμενο Αιτιολογημένης Γνώμης	3
2.1. Αριθμός Μετοχών της Εταιρείας 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).....	3
2.2. 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).....	3
2.3. 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).....	4
2.4. Αιτιολογημένη άποψη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση (άρθρο 15 παρ. 2 περ. δ. του Ν. 3461/2006).	4
3. Συμπεράσματα.	10

1. Εισαγωγή

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε.»** (εφεξής η **«Εταιρεία»**), συνεδρίασε την 05.08.2021, προκειμένου να διατυπώσει την αιτιολογημένη γνώμη του σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν. 3461/2006, αφού εξέτασε:

1. το περιεχόμενο της υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης (εφεξής η **«Δημόσια Πρόταση»**), που υπέβαλε, σύμφωνα με το Ν.3461/2006 (εφεξής ο **«Νόμος»**), η **«BELTERRA INVESTMENTS LTD»** (εφεξής ο **«Προτείνων»**) για την απόκτηση του συνόλου των κοινών ονομαστικών, μετά ψήφου, άυλων μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας € 3 έκαστη, ελεύθερων από κάθε φύσεως βάρη και δικαιώματα τρίτων, οι οποίες έχουν εισαχθεί και αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης στο Χρηματιστήριο Αθηνών (εφεξής οι **«Μετοχές»**) και οι οποίες, κατά την ημερομηνία που ο Προτείνων ξεκίνησε τη διαδικασία της Δημόσιας Πρότασης λόγω υπέρβασης των κρίσιμων ορίων (04.06.2021), δεν ανήκαν στην κυριότητα του Προτείνοντα ή των Προσώπων που ενεργούν συντονισμένα με τον Προτείνοντα (όπως ορίζονται κατωτέρω), ήτοι κατ' ανώτατο όριο 3.326.400 μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό ύψους 33% του συνολικού

καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας (εφεξής οι «**Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης**»),

2. το περιεχόμενο του εγκριθέντος με την από 27.07.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Πληροφοριακού Δελτίου της Δημόσιας Πρότασης (εφεξής 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. Σύμβουλος του Προτείνοντος ανέλαβε η Alpha Bank, τραπεζικός Όμιλος με σημαντική εμπειρία σε έργα Επενδυτικής τραπεζικής, η οποία συνυπογράφει το Πληροφοριακό Δελτίο και βεβαιώνει πως, έχοντας καταβάλει την απαιτούμενη επιμέλεια, το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου είναι ακριβές. Το Πληροφοριακό Δελτίο τέθηκε στη διάθεση του κοινού την 30.07.2021, και
3. την απαιτούμενη, δυνάμει του άρθρου 15 παράγραφος 2 του Ν.3461/2006, έκθεση την οποία συνέταξε, με ημερομηνία 02.08.2021, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος της Εταιρείας, ήτοι η Τράπεζα «Optima Bank A.E.» (εφεξής η «**Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου**» και ο «**Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος**» αντίστοιχα), για τους σκοπούς σύνταξης της παρούσας αιτιολογημένης γνώμης επί της Δημόσιας Πρότασης.

Σύμφωνα ειδικότερα με το Πληροφοριακό Δελτίο, το προσφερόμενο αντάλλαγμα ορίστηκε σε **€ 26,50 ανά Μετοχή** (εφεξής το «**Προσφερόμενο Αντάλλαγμα**»). Επιπλέον, πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα του άρθρου 2 (ε) του Νόμου και τα συναφώς οριζόμενα στο Πληροφοριακό Δελτίο, είναι: ο κ. Νίκος Σαββίδης, ως πρόσωπο που έχει τον απώτατο έλεγχο του Προτείνοντος κατά την έννοια του άρθρου 3, παρ. 1 (γ) του Ν.3556/2007, καθώς και, εκτός της Εταιρείας, (i) τα πρόσωπα που ελέγχονται κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1 (γ) του Ν. 3556/2007 από τον κ. Νίκο Σαββίδη και κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, Μετοχές της Εταιρείας, ήτοι η εταιρεία με την επωνυμία «Belterra Holdings Ltd», μητρική εταιρεία του Προτείνοντος και οι εταιρείες «Melbery Ltd» και «South Europe Gateway Thessaloniki», (ii) τα πρόσωπα που ελέγχονται κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1 (γ) του Ν. 3556/2007 από τον κ. Νίκο Σαββίδη και δεν κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, Μετοχές της Εταιρείας όπως παρατίθενται στις ενότητες 2.3.1 και 2.3.5 του Πληροφοριακού Δελτίου (εφεξής και από κοινού τα «**Πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα με τον Προτείνοντα** ή «**Συντονισμένα Πρόσωπα**»). Πέραν των προσώπων αυτών, δεν υπάρχουν άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που να ενεργούν συντονισμένα με τον Προτείνοντα, κατά την έννοια του άρθρου 2 (ε) του Νόμου.

Κατά την εν λόγω συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου, συμμετείχαν όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, πλην του εκτελεστικού μέλους κ. Artur Davidian, ο οποίος απείχε από τη συνεδρίαση λόγω δήλωσής του περί συνδρομής στο πρόσωπό του περίπτωσης συγκρούσεως συμφερόντων, σύμφωνα με το άρθρο 97 παρ.3 Ν. 4548/2018. Σύμφωνα με τα ανωτέρω, και αφού διαπιστώθηκε η απαιτούμενη απαρτία σύμφωνα με το Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας διατυπώνει την αιτιολογημένη γνώμη του σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση ως εξής:

2. Περιεχόμενο Αιτιολογημένης Γνώμης

2.1. Αριθμός Μετοχών της Εταιρείας 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).

Μέχρι και την 05.08.2021, ημερομηνία συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου ως ανωτέρω, κανένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή διευθυντικό στέλεχος της Εταιρείας δεν κατέχει, άμεσα ή/και έμμεσα, Μετοχές ή/και δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία.

2.2. 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).

Το Διοικητικό Συμβούλιο την 07.06.2021, ήτοι αμέσως μετά την ενημέρωσή του περί της απόκτησης από τον Προτείνοντα του εναπομείναντος 70% της “Melbery Investments Ltd” και, συνακόλουθα, της έμμεσης απόκτησης 67,00% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία, όρισε ως Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο, σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν.3461/2006, την Τράπεζα «Optima bank A.E.», στην οποία ανατέθηκε να αξιολογήσει τη Δημόσια Πρόταση και να εκδώσει τη σχετική Έκθεση του Συμβούλου. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία παρείχε όλα τα στοιχεία και τις πληροφορίες που ζητήθηκαν, τόσο από το Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο για τη σύνταξη της Έκθεσής του, όσο και από τον Αποτιμητή για τη σύνταξη της Έκθεσης Αποτίμησης (η «Έκθεση Αποτίμησης») της «ΒΕΤΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ» (ο «Αποτιμητής» ή η «ΒΕΤΑ»).

Περαιτέρω, την 30.06.2021, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ενημερώθηκαν εγγράφως από τον Προτείνοντα για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης και παρέλαβαν αντίγραφο του σχεδίου του Πληροφοριακού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 1 του Ν.3461/2006, και της Έκθεσης Αποτίμησης. Εν συνεχεία, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενημέρωσε δεόντως, σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 3 του Ν.3461/2006, τους εκπροσώπους των εργαζομένων της Εταιρείας για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης.

Την 30.07.2021, ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου διαβίβασε δεόντως στους εκπροσώπους των εργαζομένων το εγκεκριμένο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Πληροφοριακό Δελτίο, όπως ορίζεται στο άρθρο 11 παρ. 9 του Ν.3461/2006.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ενημέρωσε τους εκπροσώπους των εργαζομένων περί της δυνατότητάς τους αποστολής και επισύναψης στην παρούσα χωριστής γνώμης των εργαζομένων, αναφορικά με τις επιπτώσεις της δημόσιας πρότασης στην απασχόληση. Εντούτοις, οι εκπρόσωποι των εργαζομένων της Εταιρείας μέχρι σήμερα, δεν έχουν υποβάλει προς το Διοικητικό Συμβούλιο χωριστή έγγραφη γνώμη σχετικά με τις επιπτώσεις της Δημόσιας Πρότασης στην Εταιρεία και στην απασχόληση των εργαζομένων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα υποβάλλει σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν. 3461/2006 την παρούσα αιτιολογημένη γνώμη του στις αρμόδιες αρχές, θα τη γνωστοποιήσει στους εκπροσώπους των εργαζομένων της Εταιρείας και θα τη δημοσιοποιήσει προσηκόντως και σύμφωνα με τον Ν. 3461/2006.

Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν αναζήτησε, ούτε έλαβε ανταγωνιστικές προτάσεις από τρίτους και δεν προέβη, ούτε πρόκειται να προβεί έως τη δημοσιοποίηση του αποτελέσματος της Δημόσιας Πρότασης, 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.

2.3. 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).

Επιβεβαιώθηκε από όλα ανεξαιρέτως τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ότι δεν υπάρχουν συμφωνίες μεταξύ του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ή/και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ξεχωριστά, με τον Προτείνοντα.

2.4. Αιτιολογημένη 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:

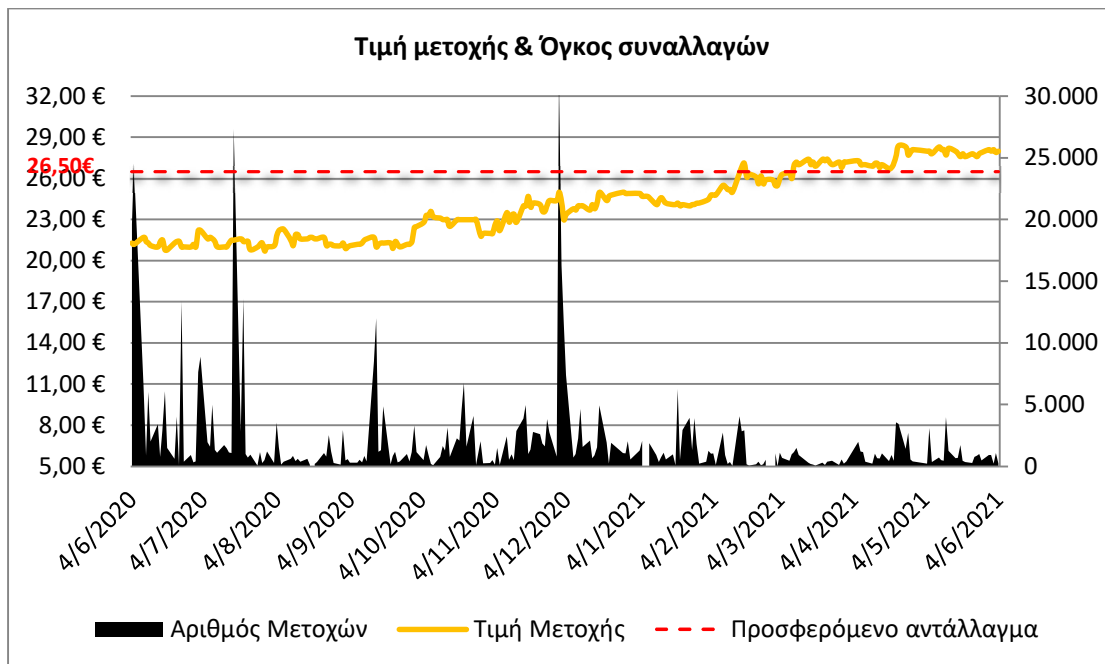
α. Την Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου.

Με την από 02.08.2021 Έκθεσή του σύμφωνα με το άρθρο 15 του Νόμου, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος, με βάση τις διάφορες υποθέσεις που περιέχονται στην Έκθεση, προσδιόρισε ένα εύρος τιμών σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση, το οποίο κυμαίνεται μεταξύ **€ 25,12 -27,49 ανά μετοχή** (εφεξής το «Εύρος Τιμών»).

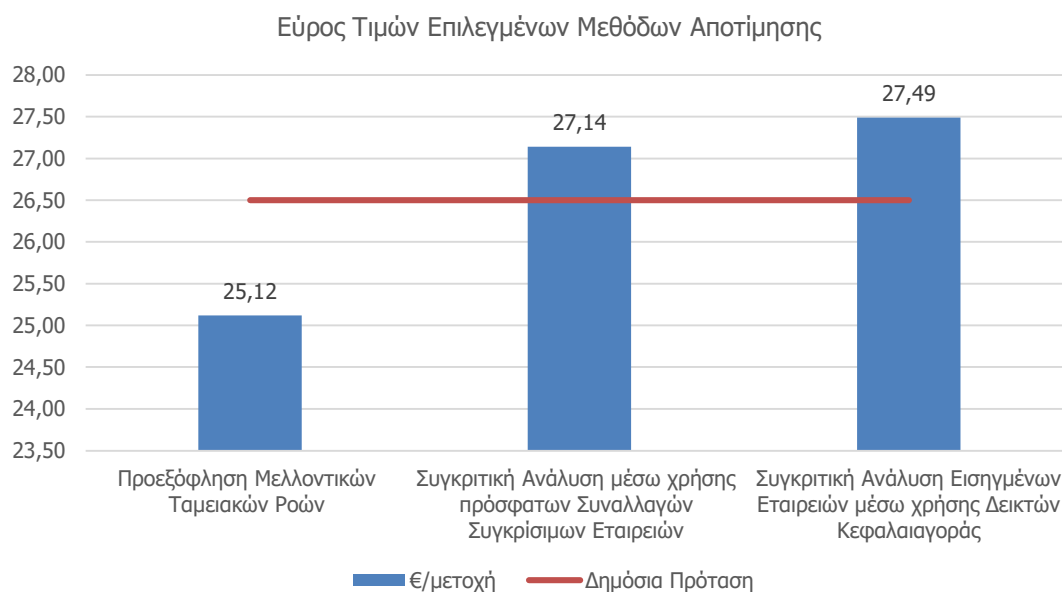
Για τη διενέργεια της αποτίμησης της Έκθεσης του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου χρησιμοποιήθηκαν διεθνώς αναγνωρισμένες μέθοδοι, και συγκεκριμένα οι εξής:

- i. Προεξόφληση Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Method) από την οποία προκύπτει, στο βασικό σενάριο, αποτίμηση της Εταιρείας που ανέρχεται σε € 25,12 ανά μετοχή.
- ii. Συγκριτική Ανάλυση μέσω χρήσης πρόσφατων Συναλλαγών Συγκρίσιμων Εταιριών (Precedent Transactions Method) από την οποία προκύπτει αποτίμηση της Εταιρείας που ανέρχεται σε € 27,14 ανά μετοχή.
- iii. Συγκριτική Ανάλυση Εισηγμένων Εταιριών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies Method) από την οποία προκύπτει αποτίμηση της Εταιρείας που ανέρχεται σε € 27,49 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 ημέρες διαπραγμάτευσης της Μετοχής, έως την ημερομηνία υποχρέωσης της δημόσιας πρότασης, την 04.06.2021.



Το συμπέρασμα της Έκθεσης του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου συνίσταται στο ότι το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα εμπίπτει εντός του Εύρους Τιμών, όπως απεικονίζεται στο κατωτέρω γράφημα:



Πηγή: Ανάλυση Χρηματοοικονομικού Συμβούλου

β. Το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα - Δικαιώματα υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 4 και 6 του Ν.3461/2006, ο Προτείνων θα καταβάλει τους μετρητοίς το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα, ήτοι € **26,50** 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 κατά την οποία δημιουργήθηκε η υποχρέωση υποβολής δημόσιας πρότασης, ήτοι την 4.6.2021, ανέρχεται σε € 25,7118,
- (ii) ούτε ο Προτείνων ούτε κάποιο από τα Πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα με τον Προτείνοντα απέκτησαν Μετοχές κατά τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία δημιουργήθηκε η υποχρέωση υποβολής δημόσιας πρότασης, ήτοι την 04.06.2021,
- (iii) ο Προτείνων όρισε την ανώνυμη εταιρεία παροχής επενδυτικών υπηρεσιών με την επωνυμία «ΒΕΤΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ» ως ανεξάρτητο αποτιμητή για τη διενέργεια αποτίμησης και τη σύνταξη της σχετικής έκθεσης αποτίμησης, για τον προσδιορισμό του εύλογου και δίκαιου ανταλλάγματος, δεδομένου ότι, συνέτρεξε η προϋπόθεση του άρθρου 9, παρ. 6, περίπτωση (β), δεύτερο εδάφιο του Ν. 3461/2006, καθώς κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία δημιουργήθηκε η υποχρέωση υποβολής δημόσιας πρότασης, οι πραγματοποιηθείσες συναλλαγές επί των Μετοχών της Εταιρείας δεν υπερέβησαν το 10% του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας, συγκεκριμένα ανήλθαν σε 1,39% του συνόλου αυτών. Η ΒΕΤΑ χρησιμοποίησε τις ακόλουθες μεθοδολογίες αποτίμησης: (α) Προεξόφληση των Μελλοντικών Ταμιακών Ροών, (β) Προεξόφληση μελλοντικών μερισμάτων, (γ) Αποτίμηση με βάση την Προστιθέμενη Επιχειρηματική Αξία και (δ) Αποτίμηση με βάση τις τρέχουσες αποτιμήσεις ομοειδών εισηγμένων εταιριών, από τις οποίες προέκυψε, η σταθμισμένη τελική τιμή ανά Μετοχή **€ 26,26**.

Συνεπώς το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα πληροί τα κριτήρια του «δίκαιου και εύλογου» ανταλλάγματος κατ' άρθρο 9, παρ. 4 και 6 του Ν.3461/2006. Ειδικότερα, το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα:

- Υπερβαίνει κατά περίπου 3,07% τη ΜΧΤΜ κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία δημιουργήθηκε η υποχρέωση υποβολής δημόσιας πρότασης, η οποία ανερχόταν σε € 25,7118, και
- Υπερβαίνει κατά περίπου 0,91% την τιμή ανά μετοχή που προέκυψε από την έκθεση αποτίμησης της ΒΕΤΑ, η οποία ανέρχεται σε € 26,26.

Ο Προτείνων δεν θα αναλάβει να καταβάλει τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό Εκκαθάρισης δικαιώματα (εκκαθάρισης) της εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ. ύψους 0,08% επί της αξίας μεταβίβασης {η οποία υπολογίζεται ως το γινόμενο του αριθμού των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών επί (X) τη μεγαλύτερη από τις εξής τιμές: (i) του Προσφερόμενου Τιμήματος και (ii) της τιμής κλεισίματος της Μετοχής στο Χ.Α. την προηγούμενη εργάσιμη ημέρα της υποβολής των απαραίτητων εγγράφων του άρθρου 46 του Κανονισμού Λειτουργίας Σ.Α.Τ, με ελάχιστη χρέωση ποσού ίσου με το μικρότερο μεταξύ των € 20 και του 20% επί της αξίας της συναλλαγής για κάθε Αποδεχόμενο Μέτοχο}, σύμφωνα με το Άρθρο 7 της κωδικοποιημένης απόφασης αρ. 1 (συνεδρίαση 223/28.01.2014) του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ., όπως ισχύει

Ο Προτείνων δεν θα αναλάβει επίσης 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.

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

Ο Προτείνων απέκτησε μετοχές με τα αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας δυνάμει του από 04.06.2021 Συμφωνητικού Μεταβίβασης Μετοχών (STA), που είχε ως αποτέλεσμα την υπέρβαση του ορίου του ενός τρίτου (1/3) του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας (καθώς απέκτησε έμμεσα ποσοστό 67,00% επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας) και ως εκ τούτου, κατέστη υπόχρεος για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. και 1 του Νόμου.

Αναφέρεται πως ο Προτείνων έχει ελέγχοντα τελικό δικαιούχο (Ultimate Beneficial Owner) τον κ. Νίκο Σαββίδη.

Σύμφωνα με την ενημέρωση προς το Διοικητικό Συμβούλιο, η επένδυση του Προτείνοντος στην Εταιρεία εντάσσεται στο πλαίσιο της ευρύτερης στρατηγικής του για περαιτέρω ανάπτυξη και διεύρυνση στην ελληνική αγορά του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου που κατέχει ο ίδιος και οι ελεγχόμενες από αυτόν εταιρείες, όπως παρουσιάζονται στο σχετική Ενότητα του Πληροφοριακού Δελτίου.

Η επιχειρηματική στρατηγική του Προτείνοντος, εστιάζεται κυρίως στους κλάδους του τουρισμού, των υποδομών, των logistics και της ενέργειας.

Ο Προτείνων προτίθεται να συνεχίσει τη δραστηριότητά του και να διατηρήσει την τρέχουσα επιχειρηματική στρατηγική του. Η απόκτηση Μετοχών της Εταιρείας από τον Προτείνοντα δεν πρόκειται να επιφέρει σημαντικές μεταβολές στη στρατηγική της Εταιρείας και της συνδεδεμένης με αυτή εταιρείας, καθώς και στους επιχειρηματικούς της στόχους.

Συγκεκριμένα, ο Προτείνων προτίθεται να υποστηρίξει και να διευκολύνει περαιτέρω τη διοίκηση της Εταιρείας στην υλοποίηση της στρατηγικής της, η οποία αναλύεται ακολούθως:

Ο Λιμένας Θεσσαλονίκης αποτελεί θαλάσσια πύλη για τη Νοτιοανατολική Ευρώπη και ιδίως τις χώρες της Βόρειας Βαλκανικής, καθώς και τις χώρες που βρίσκονται στην ευρύτερη Νοτιοανατολική και Κεντρική Ευρώπη, με συνολικό πληθυσμό άνω των 280 εκατ. κατοίκων. Ειδικότερα, η ζώνη επιρροής ή «ενδοχώρα», της ΟΛΘ Α.Ε. περιλαμβάνει τις παρακάτω χώρες: Βουλγαρία, Αλβανία, Βόρεια Μακεδονία, Κόσοβο, Σερβία, Ρουμανία, Μαυροβούνιο, Βοσνία-Ερζεγοβίνη, Κροατία, Ουγγαρία, Αυστρία, Τσεχία, Σλοβακία, Ουκρανία και Ρωσία.

Όραμα της ΟΛΘ Α.Ε. είναι να καθιερωθεί ο Λιμένας Θεσσαλονίκης ως προτιμώμενη πύλη εισόδου για τη διακίνηση εμπορευματοκιβωτίων (containers), γενικού φορτίου αλλά και επιβατών, στις αγορές της Βαλκανικής, της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης, παρέχοντας ένα αποδοτικό, αξιόπιστο και ποιοτικό σύστημα logistics.

Για τον σκοπό αυτό, η στρατηγική ανάπτυξης της ΟΛΘ Α.Ε. επικεντρώνεται στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του Λιμένα, στην επέκταση των εξυπηρετούμενων περιοχών, στην αύξηση της δυναμικότητας για την προσέλκυση απευθείας/κύριων γραμμών, καθώς και στη βελτιστοποίηση των λιμενικών λειτουργιών μέσω της ψηφιοποίησης των λιμενικών δραστηριοτήτων.

Ακολουθούν παρακάτω οι οκτώ (8) βασικοί άξονες ανάπτυξης και υλοποίησης της ανωτέρω στρατηγικής:

ι. Συνδεσιμότητα

Υλοποιείται πλάνο ανάπτυξης αξιόπιστων και οικονομικά αποδοτικών οδικών και σιδηροδρομικών δικτύων, τα οποία θα συνδέονται με τα διευρωπαϊκά δίκτυα μεταφοράς. Για τον σκοπό αυτόν, κρίνεται αναγκαία η δημιουργία τακτικών σιδηροδρομικών συνδέσεων με ιδιαίτερα ανταγωνιστικούς χρόνους και τιμές διαμετακόμισης, ώστε η Θεσσαλονίκη να μπορέσει να αποκτήσει πρωταγωνιστικό ρόλο στις αγορές της Βαλκανικής, της Κεντρικής και της Ανατολικής Ευρώπης, βελτιώνοντας συνεπώς την ανταγωνιστικότητα των ευρωπαϊκών προϊόντων που διακινούνται από τον Λιμένα, συνεισφέροντας περαιτέρω στην ανάπτυξη των οικονομιών όλων των γειτόνων χωρών.

ii. **Επέκταση στην ευρύτερη ενδοχώρα, μέσω:**

- επέκτασης των περιοχών επιρροής της ΟΛΘ Α.Ε., ώστε να καλύπτει αγορές σε απόσταση 250-1.500 χλμ. από τον Λιμένα,
- ανάπτυξης διευρυμένου Κέντρου Logistics Διατροφικών Μεταφορών-Transport Logistics Center (που θα εξυπηρετεί τόσο σιδηροδρομικές, και όσο οδικές εμπορευματικές μεταφορές) στη Θεσσαλονίκη, το οποίο θα συνδέεται με τον Λιμένα οδικώς και σιδηροδρομικώς και αναμένεται να αναβαθμίσει σημαντικά τη σύνδεση του Λιμένα με τα εθνικά σύνορα,
- ανάπτυξης χερσαίων εμπορευματικών σταθμών (dry ports) σε περιοχές κομβικής σημασίας (λ.χ. Βουλγαρία, Σερβία, Ρουμανία, Ουγγαρία),
- υλοποίησης τελωνειακών διαδρόμων μεταξύ όλων των σχετικών χωρών - *Pan European Ten T corridors* - στις οποίες θα λειτουργούν χερσαίοι εμπορευματικοί σταθμοί της ΟΛΘ Α.Ε. και,
- αύξησης της ανταγωνιστικότητας του Λιμένα ως προς τον χρόνο διαμετακόμισης και το κόστος μεταφοράς μεταξύ τερματικών σταθμών (end-to-end), δεδομένης της χαμηλότερης αποδοτικότητας σε θέματα κόστους των φορτηγών οχημάτων για αποστάσεις άνω των 250 χλμ.

iii. **Ανάπτυξη νέας δυναμικότητας**

Υλοποιείται αύξηση της δυναμικότητας του Λιμένα μέσω της προγραμματισμένης επέκτασης και αναβάθμισης της υποδομής του Σταθμού Εμπορευματοκιβωτίων, καθώς και βελτίωση της παραγωγικότητάς του με την εισαγωγή τεχνολογιών αιχμής στην ανωδομή του Σ.ΕΜΠΟ. Η ΟΛΘ Α.Ε., θα προχωρήσει επίσης σε σημαντικές βελτιώσεις στο σύνολο των υποδομών και ανωδομών του Σ.ΕΜΠΟ, με σκοπό την προσέλκυση κύριων γραμμών και την καθιέρωση της θέσης του ως κύριου λιμένα πλοίων ανοικτής θαλάσσης. Το συγκεκριμένο βήμα θεωρείται καίριο, διότι θα συμβάλει στην αύξηση της διεύθυνσης της Θεσσαλονίκης στην ενδοχώρα.

iv. **Αύξηση δυναμικότητας & προσέλκυση κύριων γραμμών, μέσω:**

- αύξησης της δυναμικότητας κρηπιδώματος του Σταθμού Εμπορευματοκιβωτίων για την εξυπηρέτηση μεγαλύτερων πλοίων, καθώς και αύξηση του αριθμού των πλοίων που εξυπηρετούνται ταυτόχρονα,
- εκβάθυνσης του λειτουργικού βάθους του Σ.ΕΜΠΟ σε 16 μ. για την εξυπηρέτηση πλοίων εμπορευματοκιβωτίων κύριων γραμμών (Ultra Large Container Vessels, έως 24.000 TEUs), επιτρέποντας τη μετεξέλιξη του Λιμένα από λιμένα εξυπηρέτησης πλοίων τροφοδοτικών γραμμών σε λιμένα στον οποίο θα μπορούν να ελλιμενίζονται πλοία κύριων γραμμών,
- ανάπτυξης δυναμικότητας για την εξυπηρέτηση κύριων γραμμών, ώστε να δοθεί η δυνατότητα στις μεγάλες ναυτιλιακές εταιρείες να αναδιατάξουν τα δρομολόγιά τους στην ευρύτερη περιοχή και να μειώσουν τον συνολικό χρόνο θαλάσσιας διαμετακόμισης και το κόστος του διαθέσιμου χρόνου χρήσης (slot cost).

v. **Τεχνολογία & Καινοτομία**

Υλοποιείται μετεξέλιξη του Λιμένα Θεσσαλονίκης σε “smart and sustainable” Λιμένα, τόσο μέσω της ψηφιοποίησης, όσο και μέσω εφαρμογής αυτοματοποιημένων διαδικασιών.

Με νοοτροπία διαρκούς βελτίωσης και ανταποκρινόμενη στις παγκόσμιες τάσεις, η Εταιρεία θα επενδύει διαρκώς στην νέα τεχνολογία, η οποία θα αυξήσει την αποτελεσματικότητα των λιμενικών λειτουργιών και θα βελτιώσει την απόδοση του Λιμένα και της ευρύτερης εφοδιαστικής αλυσίδας.

vi. Λειτουργική αποδοτικότητα & βελτιστοποίηση

Επένδυση σε ημιαυτοποιημένες και αυτοματοποιημένες δραστηριότητες του Σ.ΕΜΠΟ για την επίτευξη της σκοπούμενης δυναμικότητας διακίνησης και τη μείωση των λειτουργικών εξόδων, μέσω της ψηφιοποίησης και του αυτοματισμού και της καλύτερης παρακολούθησης του αυτοματισμού των λιμενικών δραστηριοτήτων, καθώς και μέσω οικονομικών κλίμακας.

vii. Ανάπτυξη Κρουαζιέρας

Ανάμεσα στους στρατηγικούς στόχους που έχει θέσει το Λιμάνι της Θεσσαλονίκης, συγκαταλέγεται και η προώθηση της Θεσσαλονίκης ως Λιμένα Βάσης, για τα Βαλκάνια και την ευρύτερη περιοχή της ΝΑ Ευρώπης, αυξάνοντας την τουριστική κίνηση, με σκοπό την ενίσχυση τόσο της τοπικής, όσο και της ευρύτερης περιοχής της Β. Ελλάδας σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο.

Φέτος, μετά από 15 χρόνια, το Λιμάνι της Θεσσαλονίκης, έχοντας εφαρμόσει όλα τα απαραίτητα μέτρα πρόληψης για την υγεία και την ασφάλεια και έχοντας ανταποκριθεί αποτελεσματικά στις συστάσεις των εθνικών και περιφερειακών αρχών υγείας και πολιτικής προστασίας, συμπεριλήφθηκε στον Κατάλογο των Λιμένων “Home Port”, χαρακτηρίστηκε δηλαδή ως λιμάνι έναρξης και τερματισμού κρουαζιέρας, με δυνατότητα επιβίβασης ή/και αποβίβασης επιβατών.

viii. Ανάπτυξη Ακτοπλοϊκών Συνδέσεων

Ένας ακόμη στρατηγικός στόχος του Λιμένα της Θεσσαλονίκης είναι η ανάπτυξη της Ακτοπλοϊκής Σύνδεσης της Θεσσαλονίκης, ικανοποιώντας ένα πάγιο αίτημα του επιβατικού κοινού και των μεταφορικών εταιρειών, συνδέοντας άμεσα την πόλη με τα νησιά των Σποράδων απευθείας.

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

Ο Προτείνων σκοπεύει να διατηρήσει ουσιαδώς αμετάβλητες την πολιτική διαχείρισης του ανθρώπινου δυναμικού, του ίδιου, της Εταιρείας και της συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας, τους όρους απασχόλησης του προσωπικού και των στελεχών και τις θέσεις εργασίας, στο βαθμό που δεν επέλθουν σημαντικές μεταβολές στις υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς και της οικονομίας. Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες των ανώτατων διοικητικών στελεχών και των λοιπών εργαζομένων στην Εταιρία και της συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας 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 προτίθεται να επιφέρει αλλαγές στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, στον βαθμό που δεν επέλθουν σημαντικές μεταβολές στις υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς και της οικονομίας.

Σημειώνεται τέλος ότι ουδείς εκ των εκπροσώπων των εργαζομένων έχει εκφράσει ή μεταφέρει αρνητική γνώμη σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση.

ε. Η πρόθεση του Προτείνοντος και των Συντονισμένων Προσώπων για τη διαπραγμάτευση των μετοχών της Εταιρείας.

Σύμφωνα με τον όρο 2.16 του Πληροφοριακού Δελτίου, μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης και ανάλογα των αποτελεσμάτων αυτής, ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα δεν θα ασκήσουν το Δικαίωμα Εξαγοράς (squeeze out) σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν.3461/2006, όπως ισχύει και δεν θα επιδιώξουν τη διαγραφή των Μετοχών της Εταιρείας από το Χ.Α.

Επιπρόσθετα, τα μέλη του Δ.Σ. ενημερώθηκαν πως ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα δεν προτίθενται κατά το διάστημα από την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης

μέχρι τη λήξη της Περιόδου Αποδοχής να αποκτούν, μέσω του Χ.Α. ή εξωχρηματιστηριακά, πρόσθετες Μετοχές, πέραν εκείνων που θα του προσφερθούν στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης.

στ. Χρηματοδότηση του Προσφερόμενου Τιμήματος.

Σύμφωνα με ενημέρωση προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μέσω της κοινοποίησης του Πληροφοριακού Δελτίου, ο Προτείνων θα χρηματοδοτήσει την καταβολή του Προσφερόμενου Τιμήματος μέσω ιδίων κεφαλαίων και δανεισμού από τις τράπεζες Attica Bank και Optima Bank, με τις οποίες έχουν ήδη καταρτιστεί σχετικές δανειακές Συμβάσεις. Σημειώνεται ότι δεν υφίσταται ενεχυρίαση των εισηγμένων τίτλων της Εταιρείας, ως εξασφάλιση των εν λόγω δανειακών συμβάσεων με τις τράπεζες Attica Bank και Optima Bank.

3. Συμπεράσματα.

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

- 1.** Το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα (€ 26,50 ανά Μετοχή):
 - α) εκπληρώνει τις απαιτήσεις του Ν. 3461/2006 και
 - β) εμπίπτει στο εύρος τιμών που προσδιόρισε ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος (€ 25,12 - 27,49 ανά Μετοχή).
- 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 διασφάλιση της συνέχισης της λειτουργίας της Εταιρείας υπό τις ίδιες επιχειρηματικές αρχές, βασιζόμενη στον υφιστάμενο επιχειρηματικό σχεδιασμό.
- 3.** Δεδομένων των δηλώσεων του Προτείνοντος στο Πληροφοριακό Δελτίο, τα αποτελέσματα της Δημόσιας Πρότασης δεν αναμένεται να επηρεάσουν αρνητικά τα συμφέροντα της Εταιρείας, ούτε να δημιουργήσουν δυσμενή αντίκτυπο στο συνολικό αριθμό των εργαζομένων στην Εταιρεία καθώς και στους όρους της απασχόλησής τους, στο βαθμό που δεν επέλθουν σημαντικές μεταβολές στις υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς και της οικονομίας.
- 4.** Η Δημόσια Πρόταση παρέχει στους μετόχους της Εταιρείας τη δυνατότητα αποεπένδυσης με αντάλλαγμα τίμημα σε μετρητά, το οποίο πληροί τις προϋποθέσεις του Ν. 3461/2006.

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 εκπροσώπους των εργαζομένων της Εταιρείας και δημοσιεύεται μαζί με την Έκθεση του Συμβούλου.

Η παρούσα αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και η Έκθεση του Συμβούλου θα είναι διαθέσιμες μέσω της ιστοσελίδας της Εταιρείας (www.thpa.gr) και της ιστοσελίδας του Χρηματιστηρίου Αθηνών (<http://www.helex.gr>). Επίσης, αντίτυπα αυτών των εγγράφων θα είναι διαθέσιμα από την ανωτέρω ημερομηνία και καθ' όλη την Περίοδο Αποδοχής (όπως ορίζεται στο Πληροφοριακό Δελτίο) στα γραφεία της Εταιρείας («Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε.», Δ/ση: εντός Λιμένος, Κτήριο Διοίκησης, τκ. 54625, τηλ. 2310 593335, 2310 593110, e-mail: dkotsonis@thpa.gr & BoDoffice@thpa.gr).

Θεσσαλονίκη, 05.08.2021

Το Διοικητικό Συμβούλιο