

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

«ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε.»



ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΗΣ

«BELTERRA INVESTMENTS LTD»

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

«ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε.»

2 Αυγούστου 2021

Πίνακας Περιεχομένων

1.	Πληροφορίες σχετικά με την Έκθεση Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, η οποία συντάχθηκε βάσει του άρθρου 15 του Ν.3461/2006, όπως ισχύει	3
2.	Δημόσια πρόταση για την απόκτηση μετοχών της εταιρείας.....	8
2.1	Εισαγωγή.....	8
2.2	Η Εταιρεία.....	10
2.2.1	Γενικές Πληροφορίες.....	10
2.2.2	Σύμβαση Παραχώρησης του δικαιώματος χρήσης και εκμετάλλευσης της χερσαίας λιμενικής ζώνης του λιμένα Θεσσαλονίκης	11
2.2.3	Αντικείμενο Δραστηριοτήτων	12
2.2.4	Διοικητικό Συμβούλιο	13
2.2.5	Μετοχική Σύθεση της Εταιρείας.....	13
2.2.6	Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη χρήσεων 2020 και 2019	15
2.3	Ο Προτείνων.....	16
2.3.1	Γενικές Πληροφορίες.....	16
2.3.2	Μετοχικό Κεφάλαιο και Μετοχική Σύθεση.....	18
2.3.3	Διοικητικό Συμβούλιο του Προτείνοντος	18
2.3.4	Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη.....	18
2.3.5	Λοιπά πρόσωπα που ελέγχονται από τον κ. Νίκο Σαββίδη.....	19
2.4	Ο Σύμβουλος του Προτείνοντος	20
2.5	Πληροφορίες για την Δημόσια Πρόταση.....	20
2.6	Υπεύθυνοι σύνταξης του Πληροφοριακού Δελτίου.....	20
2.7	Προσφερόμενο Τίμημα.....	20
2.8	Βεβαιώσεις χορηγούμενες από Πιστωτικά Ιδρύματα για την καταβολή του τιμήματος.....	21
2.9	Μετοχές που κατέχει ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα	23
2.10	Πληροφορίες σχετικά με πρόσφατες συναλλαγές επί των Μετοχών διενεργούμενες από τον Προτείνοντα και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα 23	
2.11	Μετοχές που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης	23
2.12	Ανώτατος αριθμός Μετοχών που πρόκειται να αποκτήσει ο Προτείνων.....	23
2.13	Ελάχιστος αριθμός Μετοχών που πρόκειται να αποκτήσει ο Προτείνων.....	23
2.14	Δεσμευτικότητα Δημόσιας Πρότασης.....	24
2.15	Η επιχειρηματική στρατηγική του Προτείνοντος σχετικά με την Εταιρεία....	24

2.16	Αναλυτικές Πληροφορίες για τη Διαγραφή των Μετοχών, το Δικαίωμα Εξαγοράς και το Δικαίωμα Εξόδου.....	25
2.17	Ο Αποτιμητής.....	25
2.18	Πληροφορίες για τη Χρηματοδότηση της Δημόσιας Πρότασης	26
2.19	Αιρέσεις	26
2.20	Ειδικές Συμφωνίες που αφορούν στη Δημόσια Πρόταση.....	26
2.21	Περίοδος Αποδοχής.....	26
3.	Αξιολόγηση του Προτεινόμενου Τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης.....	27
3.1	Προεξόφληση Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF).....	27
3.1.1	Γενικά/Εισαγωγή	27
3.1.2	Εφαρμογή της μεθόδου στην Εταιρεία	27
3.1.3	Παράγοντες που επηρεάζουν σημαντικά την αποτίμηση της Εταιρείας.....	28
3.1.4	Συμπέρασμα.....	30
3.2	Συγκριτική ανάλυση μέσω χρήσης πρόσφατων Συναλλαγών Συγκρίσιμων Εταιρειών (Precedent Transactions method).....	30
3.2.1	Γενικά/Εισαγωγή	30
3.2.2	Εφαρμογή της μεθόδου στην Εταιρεία	30
3.2.3	Συμπέρασμα.....	31
3.3	Συγκριτική ανάλυση εισηγμένων Εταιριών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies method).....	31
3.3.1	Γενικά/Εισαγωγή	31
3.3.2	Εφαρμογή της μεθόδου στην Εταιρεία	32
3.3.3	Συμπέρασμα.....	33
3.4	Εξέλιξη Χρηματιστηριακής Αξίας Μετοχής	33
4.	Σύνοψη Απόψεων Έκθεσης	35
5.	Ρήτρα Μη Ευθύνης	37

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 30.06.21 υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης (εφεξής η «Δημόσια Πρόταση») της εταιρείας «Beltterra Investments Ltd.» (εφεξής ο «Προτείνων») για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών (οι «Μετοχές») της εταιρείας με την επωνυμία «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε (εφεξής η «Εταιρεία» ή η «υπό εξαγορά Εταιρεία» ή η «ΟΛΘ»), τις οποίες

δεν κατείχε άμεσα ή έμμεσα, υπογράφηκε η από 07.06.2021 σύμβαση παροχής υπηρεσιών χρηματοοικονομικού συμβούλου μεταξύ της τράπεζας με την επωνυμία «Τράπεζα Optima bank A.E.» (εφεξής η «Optima bank» ή ο «Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος» ή «εμείς» ή ο «Σύμβουλος») και της ΟΛΘ, σύμφωνα με την οποία, η Optima bank ανέλαβε τη σύνταξη έκθεσης χρηματοοικονομικού συμβούλου (εφεξής η «Έκθεση Χρηματοοικονομικού Συμβούλου» 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 άρθρο 9 του Νόμου και τους όρους και τις προϋποθέσεις του πληροφοριακού δελτίου (εφεξής το «Πληροφοριακό Δελτίο») αναφορικά με τη Δημόσια Πρόταση, το οποίο εγκρίθηκε την 27.07.2021 (η «Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου») από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (εφεξής η «Ε.Κ.»), ο Προτείνων θα καταβάλει το ποσό των €26,50 (εφεξής το «Προσφερόμενο Τίμημα» ή «Προσφερόμενο Αντάλλαγμα») για κάθε νομίμως και εγκύρως προσφερθείσα και μεταβιβασθείσα Μετοχή της Δημόσιας Πρότασης, όπως ορίζεται κατωτέρω.

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 και να ενημερώσει σχετικά την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και κάθε άλλον εμπλεκόμενο βάσει 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 Διοίκησή 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 εταιρίες 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 εταιριών, 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 Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου 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 την 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 και των νομικών, φορολογικών και λογιστικών συμβούλων της σχετικά με νομικά, φορολογικά και λογιστικά ζητήματα. 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) δε 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.

Εφιστούμε, 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 27.07.2021 χωρίς οποιαδήποτε παραίτηση, καθυστέρηση ή τροποποίηση οποιουδήποτε όρου ή προϋπόθεσης αυτής.

Σημειώνουμε ότι έχουμε οριστεί 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.

Εφιστούμε 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 συνοπολογίσει 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. Δημόσια πρόταση για την απόκτηση μετοχών της εταιρείας¹

2.1 Εισαγωγή

Σύμφωνα με το από 01/02/2021 Συμφωνητικό Αγοραπωλησίας Μετοχών (SPA), η Belterra συμφώνησε να αποκτήσει, υπό την αίρεση έγκρισης της συναλλαγής από την Επιτροπή Ανταγωνισμού, από την πωλήτρια εταιρία Helanor Holdings Ltd. (εφεξής «Helanor»), με έδρα την Κύπρο, το εναπομείναν 70% των μετοχών της εταιρείας Melbery Investments Ltd. (εφεξής «Melbery») με έδρα την Κύπρο.

Η Melbery είναι κατά 66,67% μέτοχος της SOUTH EUROPE GATEWAY THESSALONIKI-SEGT Ltd. (εφεξής «SEGT»), με έδρα την Κύπρο, η οποία κατέχει το 67,00% των μετοχών της υπό εξαγορά Εταιρείας.

Προ του ανωτέρω Συμφωνητικού, η αγοράστρια Belterra κατείχε αμετάβλητα από την 23/03/2018, ημερομηνία της ιδιωτικοποίησης της Εταιρείας, το 30% των μετοχών της Melbery, η οποία κατέχει αμετάβλητα από την 23/3/2018 έως σήμερα, το 66,67% της SEGT, η οποία κατέχει αμετάβλητα από την 23/3/2018 έως σήμερα, το 67,00% των μετοχών της υπό εξαγορά Εταιρείας.

Στην SEGT συμμετέχει με το εναπομείναν 33,33%, αμετάβλητα από την 23/03/2018 έως σήμερα, η Terminal Link Grèce SAS (η οποία ανήκει κατά 100% στην Terminal Link SAS).

Η αγοράστρια Belterra, η πωλήτρια Helanor και η Melbery δεν κατέχουν, ούτε κατείχαν άμεσα μετοχές της υπό εξαγορά Εταιρείας.

Την 22/03/2021 η Επιτροπή Ανταγωνισμού ενέκρινε, δυνάμει της υπ' αριθμ. 727/2021 απόφασής της, τη συγκέντρωση που αφορά την απόκτηση αποκλειστικού ελέγχου επί της εταιρείας Melbery από τη Belterra. Πριν την εν λόγω συγκέντρωση, η Belterra κατείχε ήδη μειοψηφικό ποσοστό 30% στη Melbery, χωρίς όμως δυνατότητα άσκησης ελέγχου. Με την ολοκλήρωση της εξαγοράς από τη Belterra του εναπομείναντος 70% των μετοχών της Melbery, η Belterra αποκτά το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Melbery και άρα αποκλειστικό έλεγχο επ' αυτής, και, κατ' επέκταση, εμμέσως, τον έλεγχο επί της Εταιρείας κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 3, παράγραφος 1 (γ) του Ν.3556/2007. Η Επιτροπή Ανταγωνισμού ενέκρινε την εν λόγω συγκέντρωση, δηλαδή απόκτηση αποκλειστικού ελέγχου επί της Melbery από τη Belterra, δεδομένου ότι δεν προκαλεί αμφιβολίες ως προς τη συμβατότητά της σε σχέση με τις απαιτήσεις λειτουργίας του ανταγωνισμού στις επιμέρους αγορές στις οποίες αφορά.

Στη συνέχεια, την 04/06/2021, σε υλοποίηση του από 01/02/2021 Συμφωνητικού Αγοραπωλησίας Μετοχών, ολοκληρώθηκε η εξαγορά και πραγματοποιήθηκε η ως άνω αναφερόμενη μεταβίβαση των μετοχών, σύμφωνα με το από 04/06/2021 Συμφωνητικό Μεταβίβασης Μετοχών, με αποτέλεσμα η αγοράστρια Belterra να καταστεί ο μοναδικός μέτοχος της Melbery και ταυτόχρονα ο μεγαλύτερος και ελέγχων -κατά την έννοια των διατάξεων του Ν. 3556/2007- μέτοχος της SEGT με άμεσο ποσοστό 66,67%.

Συνεπεία του ανωτέρω, ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος για την Υποβολή Δημόσιας Πρότασης, σύμφωνα με το άρθρο 7 παράγραφος 1 του Νόμου, την 04/06/2021, ήτοι την Ημερομηνία Υποχρέωσης Δημόσιας Πρότασης, καθώς απέκτησε έμμεσα ποσοστό 67,00% επί του συνόλου

¹ Η ενότητα 2 περιέχεται στο Πληροφοριακό Δελτίο όπως εγκρίθηκε την 27.07.2021 και δημοσιεύθηκε δέοντως την 30.07.2021, αντίγραφο του οποίου διατίθενται σε ηλεκτρονική μορφή στην ιστοσελίδα του Συμβούλου του Προτείνοντος (<https://www.alpha.gr/el/idiotas/ependuseis/xrimatistiriakes-upiresies/enimerotika-deltia>) και της Ε.Χ.Α.Ε. (www.helex.gr) και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (www.hcmc.gr).

Οι όροι που αναφέρονται με κεφαλαία, εκτός εάν άλλως συνάγεται, φέρουν την έννοια που τους δίνεται στο Πληροφοριακό Δελτίο, όπως αυτό εγκρίθηκε την 27.07.2021 από το Διοικητικό Συμβούλιο της Ε.Κ.

των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, και ως εκ τούτου υπερέβη το όριο του ενός τρίτου (1/3) του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Ο Προτείνων μαζί με τα Συντονισμένα Πρόσωπα, κατέχουν συνολικά έμμεσα, 6.753.600 Μετοχές οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 67,00% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Ο Προτείνων δεν κατέχει άμεσα Μετοχές της υπό εξαγορά Εταιρείας.

Ο Προτείνων απευθύνει τη Δημόσια Πρόταση για την απόκτηση του συνόλου των Μετοχών, τις οποίες δεν κατείχε, άμεσα ή έμμεσα, ο ίδιος ή/και οποιοδήποτε από τα Συντονισμένα Πρόσωπα κατά την Ημερομηνία Υποχρέωσης Δημόσιας Πρότασης, ήτοι 3.326.400 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 33,00% επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Η Δημόσια Πρόταση διενεργείται σύμφωνα με το Νόμο, όπως ισχύει, και τα οριζόμενα στο Πληροφοριακό Δελτίο.

Η Δημόσια Πρόταση είναι υποχρεωτική και θα ισχύσει, ανεξάρτητα από τον αριθμό των Μετοχών, οι οποίες θα προσφερθούν νομίμως και εγκύρως μέχρι τη λήξη της Περιόδου Αποδοχής. Η Δημόσια Πρόταση δεν υπόκειται σε οποιαδήποτε αίρεση.

Κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων ξεκίνησε τη διαδικασία της Δημόσιας Πρότασης, 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.

Η ανακοίνωση της Δημόσιας Πρότασης και η Έκθεση Αποτίμησης δημοσιεύτηκαν σύμφωνα με τα άρθρα, 10 παρ. 2, 9 παρ.7 και 16 παρ. 1, του Νόμου.

Η Έκθεση Αποτίμησης είναι διαθέσιμη στο διαδικτυακό τόπο του Χ.Α. (https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6304017/875_5103_2021_Greek_1.pdf/85fc4c8b-0873-4067-a0f9-277332c085466) και της Εταιρείας (www.thpa.gr).

Το Πληροφοριακό Δελτίο εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Ε.Κ. κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 11 παράγραφος 4 του Νόμου.

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 επί αυτών.

Περαιτέρω, ο Προτείνων κατά την ανακοίνωση της Δημόσιας Πρότασης, γνωστοποίησε ότι ούτε ο ίδιος ούτε οποιοδήποτε από τα Συντονισμένα Πρόσωπα προτίθενται να προβαίνουν σε αποκτήσεις Μετοχών μέσω του Χ.Α. ή εξωχρηματιστηριακά, κατά το χρονικό διάστημα από την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης μέχρι και τη λήξη της Περιόδου Αποδοχής, εκτός αυτών που προσφέρονται στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης.

Στην παρούσα Δημόσια Πρόταση συνέτρεξε η περίπτωση της παραγράφου 6(β), εδάφιο β του άρθρου 9, του Νόμου, καθώς κατά τους 6 μήνες που προηγήθηκαν της Ημερομηνίας Υποχρέωσης Δημόσιας Πρότασης, οι πραγματοποιηθείσες συναλλαγές δεν υπερέβησαν το 10% του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας, συγκεκριμένα ανήλθαν σε 1,39% του συνόλου αυτών. Ως εκ τούτου, ο Προτείνων όρισε την «ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών» ως Αποτιμητή, όπως ειδικότερα αναφέρεται στην ενότητα 2.17, για τη διενέργεια αποτίμησης των κινητών αξιών που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης και σύνταξης Έκθεσης Αποτίμησης.

Ο Προτείνων θα καταβάλει τοις μετρητοίς το Προσφερόμενο Τίμημα, ήτοι €26,50 ανά Μετοχή της Δημόσιας Πρότασης, για κάθε Προσφερόμενη Μετοχή για την οποία η Δημόσια Πρόταση γίνεται νομίμως και εγκύρως αποδεκτή.

Σχετικά με το Προσφερόμενο Τίμημα σημειώνονται τα εξής:

(α) η ΜΣΧΤ της Μετοχής κατά τους τελευταίους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Υποχρέωσης Δημόσιας Πρότασης, ήτοι την 04/06/2021, ανέρχεται σε €25,7118,

(β) ούτε ο Προτείνων ούτε οποιοδήποτε Πρόσωπο που Ενεργεί Συντονισμένα απέκτησε Μετοχές κατά τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλλει τη Δημόσια Πρόταση, ήτοι την 04/06/2021, και

(γ) η τιμή ανά Μετοχή που προσδιορίστηκε στην Έκθεση Αποτίμησης του Αποτιμητή ανέρχεται σε €26,26 ανά Μετοχή.

Συνεπώς, το Προσφερόμενο Τίμημα πληροί τα κριτήρια του «δίκαιου και εύλογου» ανταλλάγματος, όπως αυτά περιγράφονται στο άρθρο 9, παράγραφοι 4 και 6 του Νόμου.

Σημειώνεται ότι, εφόσον μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα κατέχουν συνολικά Μετοχές που αντιπροσωπεύουν ποσοστό μεγαλύτερο του 90% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ο Προτείνων:

(α) δεν θα ασκήσει το Δικαίωμα Εξαγοράς (squeeze out) σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου, όπως ισχύει,

και

(β) σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου, θα αποκτή χρηματιστηριακά όλες τις Μετοχές που θα του προσφερθούν εντός τριών (3) μηνών από την δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης, σε τιμή ανά Μετοχή ίση με το Προσφερόμενο Τίμημα (Δικαίωμα Εξόδου).

Επιπλέον, ο Προτείνων δηλώνει ότι δεν θα επιδιώξει τη διαγραφή των Μετοχών της Εταιρείας από το Χρηματιστήριο Αθηνών.

2.2 Η Εταιρεία

2.2.1 Γενικές Πληροφορίες

Η Εταιρεία με την επωνυμία «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και με διακριτικό τίτλο «Ο.Λ.Θ. Α.Ε.» συστάθηκε το έτος 1999 στην Ελλάδα με την μετατροπή του Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου «Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης» σε ανώνυμη Εταιρεία, σύμφωνα με το Νόμο 2688/1999 (ΦΕΚ 40Α'/01.03.1999). Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Αωνύμων Εταιρειών του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης με αριθμό μητρώου 42807/06/Β/99/30 και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 58231004000. Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Δήμο Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (Α' Προβλήτα Λιμένος Θεσσαλονίκης, Τ.Κ. 54625, τηλ. 2310 593 118, 2310 593 121) και η διάρκεια της σύμφωνα με το Καταστατικό της, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει μετά την Απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. την 30^η Ιουνίου 2020, ορίζεται σε αορίστου χρόνου.

Οι μετοχές της Εταιρείας εισηχθήσαν στο Χρηματιστήριο Αθηνών στις 27/08/2001 και διαπραγματεύονται στον κλάδο «Βιομηχανικά Προϊόντα & Υπηρεσίες / Υπηρεσίες Μεταφορών» της Κύριας Αγοράς του Χ.Α..

Κατά την ημερομηνία του παρόντος, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, ανέρχεται σε € 30.240.000 και διαιρείται σε 10.080.000 κοινές, ονομαστικές Μετοχές, σε άυλη μορφή, ονομαστικής αξίας € 3,00 η καθεμία.

Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι <https://www.thpa.gr>.

Η Εταιρεία διέπεται από τις διατάξεις του Νόμου 4548/2018 περί ανωνύμων εταιριών (Ν. 4548/2018) καθώς και από τον ιδρυτικό Νόμο 2688/1999, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Ως εισηγμένη εταιρεία, η λειτουργία της διέπεται επίσης από τους σχετικούς εφαρμοστέους νόμους και τους κανονισμούς της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των λοιπών εποπτικών αρχών και εν γένει την εμπορική και χρηματιστηριακή νομοθεσία.

Σύμφωνα με τις δημοσιευμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020, η Εταιρεία το 2020 απασχόλησε 460 άτομα (εκ των οποίων 241 άτομα τακτικό προσωπικό, 124 άτομα λιμενεργατικό προσωπικό και 95 άτομα σπουδαστές ΤΕΙ, μαθητευόμενοι ΟΑΕΔ και εποχικοί).

Σκοπός της Εταιρείας, όπως περιγράφεται στο άρθρο τρία (3) του καταστατικού της, είναι η εκπλήρωση των υποχρεώσεων, η πραγματοποίηση των δραστηριοτήτων και η άσκηση των ευκαιριών που απορρέουν από την αρχική Σύμβαση Παραχώρησης μεταξύ της Εταιρείας και του Ελληνικού Δημοσίου της 27ης Ιουνίου 2001, αναφορικά με τη χρήση και εκμετάλλευση ορισμένων περιοχών και περιουσιακών στοιχείων εντός του λιμένος Θεσσαλονίκης, όπως αυτή εκάστοτε τροποποιείται και ισχύει. Προκειμένου να εκπληρώσει το σκοπό της, η Εταιρεία δύναται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά:

- α) να αξιοποιεί όλα τα δικαιώματα που της παρέχονται στο πλαίσιο της Σύμβασης Παραχώρησης και να συντηρεί, αναπτύσσει και εκμεταλλεύεται τα υπό παραχώρηση περιουσιακά στοιχεία σύμφωνα με τα οριζόμενα στη Σύμβαση Παραχώρησης,
- β) να παρέχει υπηρεσίες και διευκολύνσεις σε πλοία, φορτία και επιβάτες, συμπεριλαμβανομένου του ελλιμενισμού πλοίων καθώς και τη διαχείρισης φορτίων και επιβατών από και προς το λιμάνι,
- γ) να εγκαθιστά, οργανώνει και να εκμεταλλεύεται κάθε είδους λιμενική υποδομή,
- δ) να επιδίδεται σε κάθε δραστηριότητα που σχετίζεται με το Λιμένα Θεσσαλονίκης και σε οποιαδήποτε εμπορική δραστηριότητα σχετιζόμενη με το Λιμένα Θεσσαλονίκης ή εύλογα παρεπόμενη αυτής,
- ε) να συμβάλλεται με τρίτους για την παροχή από αυτούς λιμενικών υπηρεσιών κάθε είδους,
- στ) να αναθέτει συμβάσεις έργων,
- ζ) να επιδίδεται σε κάθε επιπλέον δραστηριότητα η οποία είναι σκόπιμη ή συνήθης για την προσήκουσα διεξαγωγή της επιχειρηματικής της δραστηριότητας και των λειτουργιών της σύμφωνα με τη Σύμβαση Παραχώρησης, και
- η) να αναλαμβάνει οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα, συναλλαγή ή ενέργεια από εκείνες που διεξάγονται από τις εμπορικές εταιρείες εν γένει.

2.2.2 Σύμβαση Παραχώρησης του δικαιώματος χρήσης και εκμετάλλευσης της χερσαίας λιμενικής ζώνης του λιμένα Θεσσαλονίκης

Η Εταιρεία έχει το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης των γηπέδων, κτιρίων και εγκαταστάσεων της χερσαίας λιμενικής ζώνης του λιμένος της Θεσσαλονίκης, τα οποία ανήκουν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο. Το παραπάνω αποκλειστικό δικαίωμα παραχωρήθηκε στην Ο.Λ.Θ Α.Ε. με το από 27 Ιουνίου 2001 συμβόλαιο παραχώρησης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. και λήγει το έτος 2051. Το παραπάνω συμβόλαιο τροποποιήθηκε και κωδικοποιήθηκε σε ενιαίο κείμενο τον Φεβρουάριο του 2018 και κυρώθηκε με το Ν.4522/7-3-2018 (ΦΕΚ 39) .

Τα κυριότερα σημεία της τροποποιημένης ή αναθεωρημένης σύμβασης έχουν ως εξής:

- Το δικαίωμα χρήσης εκτείνεται στα καλυμμένα ή ακάλυπτα τμήματα ξηράς, στα υφιστάμενα κτίρια, τεχνικά-λιμενικά έργα, προσχώσεις, εσωτερικές οδούς, σιδηροδρομικό δίκτυο, δίκτυα παροχών, στις επεκτάσεις χώρων-έργων, στη θαλάσσια ζώνη του λιμένος, γενικά στα συστατικά της κατακόρυφης προβολής της χερσαίας λιμενικής ζώνης με εξαίρεση κτίρια που εξυπηρετούν ανάγκες δημοσίων υπηρεσιών, ειδικά διαμορφωμένα κτίρια της α' προβλήτας.
- Με τη Σύμβαση παραχώρησης το Ελληνικό Δημόσιο χορηγεί στην Εταιρεία το αποκλειστικό δικαίωμα κατοχής, χρήσης, διαχείρισης, συντήρησης, βελτίωσης και εκμετάλλευσης των στοιχείων παραχώρησης καθ' όλη τη Διάρκεια Παραχώρησης με την επιφύλαξη των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται από την παρούσα σύμβαση.

- Το Δικαίωμα θα εκπνεύσει στις 27 Ιουνίου 2051, ήτοι την πενήτηκοστή (50η) επέτειο της Σύμβασης του 2001 με την επιφύλαξη πρόωρης καταγγελίας σύμφωνα με το άρθρο 25.
- Η λύση ή η λήξη συνεπάγεται αυτοδικαίως την υποχρέωση της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. να αποδώσει προς το Δημόσιο τα παραχωρηθέντα, στην κατάσταση που προβλέπει το άρθρο 26 της σύμβασης.
- Καταβάλλεται αντάλλαγμα που προσδιορίζεται ως ποσοστό επί του συνόλου των εσόδων της Εταιρείας σε 3,5%, με ελάχιστο ετήσιο καταβλητέο ποσό ύψους €1,8 εκ.

Η Εταιρεία υποχρεούται:

- Να λάβει όλα τα εύλογα μέτρα εντός της σφαίρας επιρροής της, ώστε να διασφαλίσει ότι όλες οι λειτουργίες, δραστηριότητες και συναλλαγές που επιχειρούνται στο πλαίσιο της Σύμβασης θα συντείνουν στην ανάπτυξη του λιμένα Θεσσαλονίκης όπως προβλέπεται στους προγραμματικούς στόχους,
- Να εκπληρώνει τις απορρέουσες από τη Σύμβαση Παραχώρησης υποχρεώσεις της σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους, κανονισμούς και διατάγματα γενικής εφαρμογής,
- Να λειτουργεί τον λιμένα Θεσσαλονίκης και να εκπληρώνει από κάθε άποψη τις υποχρεώσεις της που θα απορρέουν από την Σύμβαση Παραχώρησης σύμφωνα με την ορθή πρακτική του κλάδου.

Το Ελληνικό Δημόσιο υποχρεούται :

- Να παρέχει την αναγκαία συνδρομή του για την εκπλήρωση του προορισμού της παραχώρησης.

2.2.3 Αντικείμενο Δραστηριοτήτων

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο βοηθητικών και συναφών προς τις μεταφορές δραστηριοτήτων στην Ελλάδα μέσω της παροχής υπηρεσιών που παρέχονται αποκλειστικά στην περιοχή του Λιμένα Θεσσαλονίκης. Η επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας αφορά στην παροχή υπηρεσιών:

- α) σε μοναδοποιημένα φορτία (E/K)²
- β) σε συμβατικά φορτία (χύδην, γενικό, RO-RO)
- γ) σε επιβάτες ακτοπλοΐας και κρουαζιερόπλοιων,
- δ) σε πλοία (ελλιμενισμός, προσόρμιση, παραβολή³ και λοιπές υπηρεσίες), και
- ε) σε χρήστες χώρων για λιμενικές και μη λιμενικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένης και της λειτουργίας χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων (οργανωμένων ή όχι).

Η Ο.Λ.Θ. έχει αναπτύξει, εφαρμόζει και διαθέτει πιστοποίηση ISO 14001 στα ακόλουθα πεδία «Ελλιμενισμός εμπορικών πλοίων, φορτοεκφόρτωση φορτίων χύδην και εμπορευματοκιβωτίων, αποθήκευση και διακίνηση εμπορευμάτων και άλλων ειδών και ελλιμενισμός επιβατηγών πλοίων και κρουαζιερόπλοιων, παραχώρηση χώρων για εμπορικές και πολιτιστικές δραστηριότητες», ενώ από το 2007 έχει συμμορφωθεί πλήρως με τις απαιτήσεις του κώδικα ISPS (International Ship and Port Facility Security Code) για την ασφάλεια των λιμενικών εγκαταστάσεων του λιμένος της Θεσσαλονίκης.

² Μοναδοποιημένο φορτίο» είναι είτε το κλειστό κιβώτιο (ενδεικτικά εμπορευματοκιβώτιο (E/K), κινητό αμάξωμα) είτε το κλειστό επικαθήμενο ή ρυμουλκούμενο όχημα με το οποίο μεταφέρονται εμπορεύματα.

³ Προσέγγιση του πλοίου κατά ολόκληρη την πλευρά του στο κρηπίδωμα, το κοινώς λεγόμενο πλεύρισμα.

Το Μάρτιο 2021 η Εταιρεία έλαβε την πιστοποίηση συμμόρφωσης κατά το διεθνές πρότυπο ISO 45001:2018 για τη διαχείριση της Υγείας & Ασφάλειας έπειτα από ενδεδειγμένη και απαιτητική έλεγχο που διενεργήθηκε από τον ανεξάρτητο φορέα πιστοποίησης Bureau Veritas.

2.2.4 Διοικητικό Συμβούλιο

Κατά την ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, η Εταιρεία διοικείται από 9μελές Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, εξελέγη κατά την συνεδρίαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 12/07/2021 (μετ' αναβολή της από 23/06/2021 συνεδρίασης της) και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την 12/07/2021.

Αναλυτικά η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι, κατά την ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Ιδιότητα Μέλους
Αθανάσιος Λιάγκος	Πρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος
Laurent Martens	Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Franco Nicola Cupolo ⁽¹⁾	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Artur Davidian ⁽²⁾	Μέλος	Εκτελεστικό Μέλος
Fu Baiqiao (Leon)	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Άγγελος Βλάχος ⁽³⁾	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Μιχαλόπουλος	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αγγελική Σαμαρά	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ειρήνη Χάδιαρη	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

(1) Σημειώνεται ότι ο κύριος *Franco Nicola Cupolo* είναι ο Γενικός Εκτελεστικός Διευθυντής της υπό εξαγορά Εταιρείας.

(2) Σημειώνεται ότι ο κύριος *Artur Davidian* είναι ο Γενικός Διευθυντής Επενδύσεων της υπό εξαγορά Εταιρείας.

(3) Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 6 του καταστατικού της εταιρείας, το ΤΑΙΠΕΔ (Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου Α.Ε.) εφόσον εξακολουθεί να κατέχει τουλάχιστον 504.000 κοινές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, δικαιούται να ορίζει ένα (1) μη εκτελεστικό μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο κατ' εφαρμογή του άρθρου 79 του Ν. 4548/2018 ως ισχύει».

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου είναι 5ετής, λήγουσα την 12/07/2026.

2.2.5 Μετοχική Σύνθεση της Εταιρείας

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την ημερομηνία του παρόντος, ανέρχεται σε €30.240.000 και διαιρείται σε 10.080.000 κοινές, ονομαστικές Μετοχές, ονομαστικής αξίας €3,00 έκαστη.

Στο πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα πρόσωπα που κατέχουν άμεσα και έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον 5% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, όπως προκύπτει από τις ανακοινώσεις της Εταιρείας που δημοσιεύθηκαν στην ιστοσελίδα του Χ.Α. σύμφωνα με το Ν. 3556/2007:

Μέτοχος	Αριθμός Άμεσων Μετοχών & Δικαιωμάτων Ψήφου	Ποσοστό % δικαιωμάτων ψήφου
SOUTH EUROPE GATEWAY THESSALONIKI (SEGT) LTD *	6.753.600	67,00%

Μέτοχος	Αριθμός Άμεσων Μετοχών & Δικαιωμάτων Ψήφου	Ποσοστό % δικαιωμάτων ψήφου
ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ**	732.594	7,27%

*Η "South Europe Gateway Thessaloniki (SEGT) Ltd" ελέγχεται από την εταιρεία "Melbery Investments Ltd", η οποία ελέγχεται από τη Belterra Investments LTD, που έχει ελέγχοντα τελικό δικαιούχο (Ultimate Beneficial Owner) τον κ. Νίκο Σαββίδη.

** Το Ελληνικό Δημόσιο ελέγχοντας άμεσα το 100% της «Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ ΑΕ)», η οποία ελέγχει άμεσα το «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ ΑΕ)», ελέγχει έμμεσα τα ανωτέρω δικαιώματα ψήφου.

Η Εταιρεία σε συνέχεια γνωστοποίησης που έλαβε από το μέτοχό της SOUTH EUROPE GATEWAY THESSALONIKI-SEGT Ltd την 04/06/2021, ενημέρωσε για τα ακόλουθα:

«Η «Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε.» (ΟΛΘ Α.Ε.), σε εφαρμογή των διατάξεων του Ν.3556/2007 και σε συνέχεια των από 02/02/2021 και 23/03/2021 ενημερώσεων, γνωστοποιεί ενημέρωση που έλαβε την 04/06/2021 από το μέτοχό της «SOUTH EUROPE GATEWAY THESSALONIKI-SEGT Ltd.» (SEGT), σύμφωνα με την οποία η εταιρεία «Belterra Investments Ltd.» (Belterra), με έδρα την Κύπρο, βάσει του από 04/06/2021 Συμφωνητικού Μεταβίβασης Μετοχών (STA), και κατόπιν της εγκρίσεως της Επιτροπής Ανταγωνισμού δυνάμει της υπ' αριθμ. 727/2021 αποφάσεώς της, προχώρησε στην απόκτηση από την εταιρία «Helanor Holdings Ltd.» (Helanor), του εναπομείναντος 70% των μετοχών της εταιρίας «Melbery Investments Ltd.» (Melbery) με έδρα την Κύπρο, σε εκτέλεση του από 1/2/2021 Συμφωνητικού Αγοραπωλησίας Μετοχών (SPA) μεταξύ της Belterra και της Helanor.

Προ του ανωτέρω Συμφωνητικού, η Αγοράστρια Belterra κατείχε αμετάβλητα από την 23/3/2018, ημερομηνία της ιδιωτικοποίησης της Εταιρείας, έως σήμερα, το 30% των μετοχών της Melbery, η οποία κατέχει αμετάβλητα από την 23/03/2018, το 66,67% της SEGT, η οποία κατέχει αμετάβλητα από την 23/3/2018, το 67,00% των μετοχών της Εταιρείας.

Στην SEGT συμμετέχει επίσης με το εναπομείναν 33,33%, αμετάβλητα από την 23/03/2018 έως σήμερα, η «Terminal Link Grèce SAS» (η οποία ανήκει κατά 100% στην «Terminal Link SAS»).

Κατόπιν της ανωτέρω μεταβίβασης των μετοχών, η αγοράστρια Belterra κατέστη ο μοναδικός μέτοχος της Melbery και ταυτόχρονα ο μεγαλύτερος και ελέγχων μέτοχος της SEGT με άμεσο ποσοστό 66,67%. Συνεπεία των ανωτέρω, η Belterra απέκτησε έμμεσα ποσοστό 67,00% επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και ως εκ τούτου κατέστη υπόχρεη για την υποβολή Δημόσιας Πρότασης, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ.1 του Ν. 3461/2006, καθώς υπερέβη το κρίσιμο όριο του ενός τρίτου (1/3) του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου αυτής.

Αναφέρεται εκ νέου πως, η Αγοράστρια Belterra, η Πωλήτρια Helanor και η Melbery δεν κατέχουν, ούτε κατείχαν άμεσα μετοχές της Εταιρείας καθώς και ότι η Belterra έχει ελέγχοντα τελικό δικαιούχο (Ultimate Beneficial Owner) τον κ. Νίκο Σαββίδη.

Η Δημόσια Πρόταση θα ανακοινωθεί προσεχώς, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και τα οριζόμενα στον Ν. 3461/2006, ενώ η Αγοράστρια Belterra, με βάση ενημέρωση στην οποία προέβη προς την Διοίκηση της υπό εξαγορά Εταιρείας, αναφέρει πως δεν έχει πρόθεση εξόδου της εισηγμένης από το Χρηματιστήριο Αθηνών».

Επιπλέον, η Εταιρεία σε συνέχεια γνωστοποίησης που έλαβε από την εταιρεία "Belterra Holdings Ltd" (Belterra Holdings), από τον κ. Νίκο Σαββίδη, από την εταιρεία "TransConnect Unternehmensberatungs-und Beteiligungs GmbH" (TransConnect GmbH), καθώς και από τον Dr. Stephan Goetz, ενημέρωσε για τα ακόλουθα:

«Η εταιρεία «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε» (ΟΛΘ Α.Ε.» ή «εκδότρια»), σε εφαρμογή των διατάξεων του Ν.3556/2007, ανακοινώνει τις γνωστοποιήσεις που έλαβε από την εταιρεία "Belterra Holdings Ltd" (Belterra Holdings), από τον κ. Νίκο Σαββίδη, από την εταιρεία "TransConnect Unternehmensberatungs-und Beteiligungs GmbH" (TransConnect GmbH) καθώς

και από τον Dr. Stephan Goetz, αναφορικά με τη σημαντική μεταβολή των δικαιωμάτων ψήφου της ΟΛΘ Α.Ε., η οποία έλαβε χώρα ως αποτέλεσμα της από 4/6/2021 (ημερομηνία συναλλαγής) μεταβίβασης από την πωλήτρια "Helanor Holdings Ltd" (Helanor) στην αγοράστρια "Belterra Investments Ltd." (Belterra Investments) του εναπομείναντος 70% των μετοχών της εταιρίας "Melbery Investments Ltd." (Melbery), η οποία ελέγχει, κατά την έννοια του άρθρου 3 παρ.1 (γ) Ν.3556/2007, την εταιρεία "SOUTH EUROPE GATE-WAY THESSALONIKI-SEGT Ltd." (SEGT), η οποία κατέχει 6.753.600 μετοχές της ΟΛΘ Α.Ε., ήτοι ποσοστό που αντιστοιχεί στο 67% των δικαιωμάτων ψήφου της ΟΛΘ Α.Ε.

Ειδικότερα:

A) Dr. Stephan Goetz & TransConnect GmbH

Τα ως άνω υπόχρεα πρόσωπα, ήτοι ο Dr. Stephan Goetz και η TransConnect GmbH, η οποία ελέγχεται κατά την έννοια του άρθρου 3 παρ. 1 (γ) του Ν. 3556/2007 από τον κ. Dr. Stephan Goetz, γνωστοποιούν ότι, κατόπιν του από 4/6/2021 ιδιωτικού Συμφωνητικού Μεταβίβασης Μετοχών (STA) μεταξύ της Belterra Investments και της Helanor, ο κ. Dr. Stephan Goetz, δεν ελέγχει, ούτε αμέσως ούτε εμμέσως, δικαιώματα ψήφου της εκδότριας ΟΛΘ Α.Ε. Πριν την ημερομηνία συναλλαγής, ο κ. Dr. Stephan Goetz ήλεγχε εμμέσως 6.753.600 μετοχές και δικαιώματα ψήφου, ήτοι ποσοστό 67% των δικαιωμάτων ψήφου της εκδότριας.

B) κ. Νίκος Σαββίδης & Belterra Holdings Ltd

Τα ως άνω υπόχρεα πρόσωπα, ήτοι ο κ. Νίκος Σαββίδης και η Belterra Holdings, γνωστοποιούν ότι ο κ. Νίκος Σαββίδης ελέγχει εμμέσως 6.753.600 μετοχές και δικαιώματα ψήφου του εκδότη, που αντιστοιχεί σε ποσοστό 67% των δικαιωμάτων ψήφου, καθώς ελέγχει, κατά την έννοια του άρθρου 3 παρ.1 (γ) Ν. 3556/2007, τη Belterra Holdings, η οποία ελέγχει, κατά την έννοια του άρθρου 3 παρ.1 (γ) Ν. 3556/2007, τη Belterra Investments, η οποία ελέγχει, κατά την έννοια του άρθρου 3 παρ.1 (γ) Ν. 3556/2007 και κατόπιν του από 4/6/2021 ιδιωτικού Συμφωνητικού Μεταβίβασης Μετοχών (STA) μεταξύ της Belterra Investments και της Helanor, τη Melberry, η οποία ελέγχει, κατά την έννοια του άρθρου 3 παρ.1 (γ) Ν. 3556/2007, τη SEGT, κάτοχο 6.753.600 δικαιωμάτων ψήφου του εκδότη, ήτοι ποσοστού 67% των δικαιωμάτων ψήφου. Πριν την ημερομηνία συναλλαγής, ο κ. Νίκος Σαββίδης δεν ήλεγχε, αμέσως ή εμμέσως, κατά την έννοια του άρθρου 3 παρ. 1 (γ) του Ν. 3556/2007, δικαιώματα ψήφου της εκδότριας.»

2.2.6 Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη χρήσεων 2020 και 2019

Στους ακόλουθους πίνακες εμφανίζονται συνοπτικά οικονομικά στοιχεία για την Εταιρεία για τις χρήσεις 2020 και 2019, σύμφωνα με τις ετήσιες δημοσιευμένες εταιρικές οικονομικές της καταστάσεις της χρήσης 2020, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α), έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή και έχουν εγκριθεί από την 23/06/2021 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας:

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ποσά σε χιλ. €)	Εταιρεία	
	31/12/2020	31/12/2019
Εγκαταστάσεις και Εξοπλισμός	59.892	56.224
Δικαιώματα Χρήσης	42.481	41.936
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	118.808	113.859
Λοιπά Χρηματοοικονομικά Στοιχεία	17.516	44.587

Χρηματικά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	87.595	54.466
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	118.842	110.654
Σύνολο Ενεργητικού	237.651	224.513
Σύνολο Καθαρής Θέσης	168.668	161.241
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	52.039	50.077
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	16.944	13.195
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	237.651	224.513

Πηγή: Ετήσιες δημοσιευμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2020, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. οι οποίες έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή. Τα στοιχεία της χρήσης 2019 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2020.

Σημ.: Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Εταιρεία		
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ		
(Ποσά σε χιλ. €)	31/12/2020	31/12/2019
Πωλήσεις	71.724	68.981
Μικτό Κέρδος	33.906	32.204
Αποτελέσματα Εκμετάλλευσης	25.511	23.758
Κέρδη/ (Ζημιές) προ Φόρων	24.588	23.035
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από Φόρους (Α)	20.084	16.453
Λοιπά Συνολικά εισοδήματα μετά από Φόρους (Β)	(686)	642
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα (Α)+(Β)	19.398	17.094

Πηγή: Ετήσιες δημοσιευμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2020, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. οι οποίες έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή. Τα στοιχεία χρήσης 2019 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2020.

Σημ.: Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

2.3 Ο Προτείνων

2.3.1 Γενικές Πληροφορίες

Ο Προτείνων είναι ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «BELTERRA INVESTMENTS LTD», που συστήθηκε την 12/07/2016 και υφίσταται νομίμως, σύμφωνα με το κυπριακό δίκαιο περί εταιρειών Κεφ.113, με αριθμό εγγραφής στο μητρώο του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη HE 358158 και με εγγεγραμμένη διεύθυνση στην οδό Πίνδου 4, 4ος όροφος, Διαμέρισμα 405, Έγκωμη, 2409 Λευκωσία, Κύπρος.

Βασικό αντικείμενο των εργασιών του Προτείνοντος αποτελεί η κάθε μορφής επένδυση και συμμετοχή σε επιχειρήσεις οι οποίες δραστηριοποιούνται, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, στους τομείς του εμπορίου, του τουρισμού, των υποδομών και της βιομηχανίας, καθώς επίσης και η παροχή χρηματοδότησης κυρίως στις συμμετοχές και επενδύσεις του Προτείνοντος.

Κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, ο Προτείνων δεν απασχολεί προσωπικό, ενώ διοικείται από τον κ. Μιχαήλ Ιωάννου, υπό την ιδιότητα του ως νόμιμου εκπροσώπου και μονομελούς διοικητικού οργάνου (Διευθυντής) του Προτείνοντος.

Κατωτέρω παρατίθενται οι συμμετοχές του Προτείνοντος, πλην της Εταιρείας, κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, για τις οποίες υπάρχει σχέση μητρικής θυγατρικής κατά την έννοια του άρθρου 32 Ν. 4308/2014:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Συμμετοχή	% Συμμετοχής
ΚΤΗΜΑ ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ελλάδα	Καλλιέργεια της αμπέλου, παραγωγή οίνου και γενικώς οινοπνευματωδών ποτών	Άμεση	100%
ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ ΓΚΟΛΦ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ελλάδα	Κατασκευή και εκμετάλλευση εγκαταστάσεων ΓΚΟΛΦ και συναφών αθλοπαιδιών	Άμεση	100%
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΦΙΑΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΤΟΥ ΜΕΤΑΛΛΙΚΟΥ ΝΕΡΟΥ ΣΟΥΡΩΤΗ	Ελλάδα	Άντληση, εμφιάλωση και πώληση του φυσικού μεταλλικού νερού ΣΟΥΡΩΤΗ	Άμεση	66,5%
ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ελλάδα	Ξενοδοχειακές και Τουριστικές Επιχειρήσεις	Άμεση	99,83%
ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ ΒΙΛΛΑ ΓΑΛΗΝΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ελλάδα	Ξενοδοχειακές και Τουριστικές Επιχειρήσεις	Άμεση	100%
ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ ΜΑΡΙΝΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ελλάδα	Κατασκευή, διαχείριση και εκμετάλλευση τουριστικών Μαρινών	Άμεση	100%
MELBERY INVESTMENTS LIMITED*	Κύπρος	Εταιρεία Συμμετοχών	Άμεση	100%
South Europe Gateway Thessaloniki (SEGT) Ltd	Κύπρος	Εταιρεία Συμμετοχών	Έμμεση	66,67%

Πηγή: Προτείνων

*Δυνάμει του από 01/02/2021 Συμφωνητικού Αγοραπωλησίας Μετοχών (SPA) μεταξύ του Belterra Investments Ltd και της Helanor Holdings Ltd, και του από 4/6/2021 Συμφωνητικού Μεταβίβασης Μετοχών (STA), καθώς και της από 22/03/2021 έγκρισης της συναλλαγής από την Επιτροπή Ανταγωνισμού, ο Προτείνων κατέστη μοναδικός μέτοχος της Melbery Ltd (εφεξής η «Melbery») αποκτώντας το 70% της συμμετοχής της Helanor Holdings Ltd στην τελευταία. Η Melbery είναι κατά 66,67% μέτοχος της South Europe Gateway Thessaloniki Ltd (εφεξής «SEGT»), η οποία κατέχει το 67,00% των μετοχών της Εταιρείας. Προ του ανωτέρω

Συμφωνητικού, η Belterra Investments Ltd κατείχε αμετάβλητα από την 23/03/2018 το 30% των μετοχών της Melbery Ltd.

2.3.2 Μετοχικό Κεφάλαιο και Μετοχική Σύθεση

Κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, το συνολικό καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο του Προτείνοντος ανέρχεται σε € 27.500 διαιρούμενο σε 27.500 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1 έκαστη.

Μοναδικός μέτοχος του Προτείνοντος είναι η κυπριακή εταιρεία Belterra Holdings Ltd, η οποία κατέχει το 100% του συνόλου των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της Belterra Investments Ltd. Σημειώνεται ότι η Belterra Holdings Ltd, έχει ελέγχοντα τελικό δικαιούχο (Ultimate Beneficial Owner) τον κ. Νίκο Σαββίδη.

2.3.3 Διοικητικό Συμβούλιο του Προτείνοντος

Η σύθεση του Διοικητικού Συμβουλίου του Προτείνοντος κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου έχει ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Έτος Εκλογής
Μιχαήλ Ιωάννου	Διευθυντής	2020

Πηγή: Προτείνων

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου του Προτείνοντος ξεκίνησε στις 12/10/2020 και είναι ετήσιας διάρκειας.

2.3.4 Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες του Προτείνοντος για τη χρήση που έληξε στις 31/12/2019, καθώς και για τη χρήση 2018, όπως αυτά προκύπτουν από τις σχετικές ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του, οι οποίες Εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο του Προτείνοντος στις 12/10/2020 και έχουν υποβληθεί στο Έφορο Εταιρειών.

Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εσόδων (Ποσά σε χιλ. €)	31/12/2019	31/12/2018
Σύνολο Εσόδων	6.790	5.396
Λειτουργικό Αποτέλεσμα	(776)	(10.745)
Κέρδη/(Ζημιά) χρήσης προ φόρων	(806)	(10.832)
Κέρδη/(Ζημιά) χρήσης	(901)	(10.907)

Πηγή: Προτείνων

Συνοπτική Κατάσταση Οικονομικής Θέσης (Ποσά σε χιλ. €)	31/12/2019	31/12/2018
Επενδύσεις σε θυγατρικές	12.458	12.458

Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις	3.000	3.000
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	57.061	235.950
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	199.740	253
Σύνολο Ενεργητικού	256.802	236.203
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	6.438	7.339
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	218.587	187.303
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	31.777	41.561
Σύνολο Υποχρεώσεων και Ιδίων Κεφαλαίων	256.802	236.203

Πηγή: Προτείνων

Κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου ο Προτείνων δεν έχει συντάξει χρηματοοικονομικές καταστάσεις για το οικονομικό έτος 2020. Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση 2020, η έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο του Προτείνοντος, καθώς και η υποβολή τους στον Έφορο Εταιρειών αναμένεται να ολοκληρωθούν έως τις 31/12/2021.

2.3.5 Λοιπά πρόσωπα που ελέγχονται από τον κ. Νίκο Σαββίδη

Τα πρόσωπα που ελέγχονται κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1 (γ) του Ν. 3556/2007 από τον κ. Νίκο Σαββίδη, πλην του Προτείνοντος και των θυγατρικών του όπως αναφέρονται στην ενότητα 2.3.1 του παρόντος, είναι η εταιρεία Belterra Holdings Ltd, καθώς και οι παρακάτω θυγατρικές αυτής:

Πρόσωπα που ελέγχονται από την Belterra Holdings Ltd:

Επωνυμία	% Συμμετοχής	Είδος Συμμετοχής	Έδρα
Dimera Land & Property Investments Ltd	100%	Άμεση	Κύπρος
A & B ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	100%	Έμμεση	Ελλάδα
Dimera Ltd	89,4%	Άμεση	Κύπρος
DIMERA GROUP ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ	100%	Έμμεση	Ελλάδα
ΠΑΝΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΕΙΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΟΣ ΟΜΙΛΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΠΟΛΙΤΩΝ-ΠΑΟΚ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	80,6%	Έμμεση	Ελλάδα
GCA HOLDING IKE	100%	Έμμεση	Ελλάδα
NORTHERN WINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΕΡΟΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	100%	Έμμεση	Ελλάδα
DIMERA MEDIA INVESTMENTS LTD	100%	Έμμεση	Κύπρος
DIMERA ΕΚΔΟΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	100%	Έμμεση	Ελλάδα
ΡΑΔΙΟΤΗΛΕΟΠΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	100%	Έμμεση	Ελλάδα

Πηγή: Προτείνων

2.4 Ο Σύμβουλος του Προτείνοντος

Η ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ενεργεί ως Σύμβουλος του Προτείνοντος για τη Δημόσια Πρόταση, σύμφωνα με το άρθρο 12 του Νόμου.

Η ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ έχει συσταθεί στην Ελλάδα, με έδρα στο δήμο Αθηναίων, στην οδό Σταδίου 40, Τ.Κ 102 52 και είναι καταχωρημένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 159029160000. Ο Σύμβουλος είναι πιστωτικό ίδρυμα που δικαιούται να παρέχει στην Ελλάδα την επενδυτική υπηρεσία του παραρτήματος Ι, του τμήματος Α, των στοιχείων 6 και 7 του νόμου 4514/2018, όπως ισχύει. Ο Σύμβουλος δεν παρέχει καμία εγγύηση σχετικά με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που αναλαμβάνει ο Προτείνων.

Ο Σύμβουλος συνυπογράφει το Πληροφοριακό Δελτίο και βεβαιώνει ότι, έχοντας καταβάλει την απαιτούμενη επιμέλεια, ότι το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου είναι ακριβές.

2.5 Πληροφορίες για την Δημόσια Πρόταση

Μέτοχοι που επιθυμούν να λάβουν πρόσθετες πληροφορίες σχετικά με τη διαδικασία υποβολής Δηλώσεων Αποδοχής μπορούν να τηλεφωνούν στον ακόλουθο αριθμό της Alpha Bank κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες:

(α) 2103436704, κα Παρασκευή Απίστολα.

Επίσης το Πληροφοριακό Δελτίο θα διατίθεται σε έντυπη μορφή στην έδρα του Συμβούλου (Σταδίου 40, Τ.Κ 102 52) και θα είναι διαθέσιμο σε ηλεκτρονική μορφή στο διαδικτυακό τόπο του Συμβούλου του Προτείνοντος (www.alpha.gr) και της Ε.Χ.Α.Ε. (www.helex.gr) και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (www.hcmc.gr). Σημειώνεται ότι ο Προτείνων δεν διαθέτει ιστοσελίδα.

2.6 Υπεύθυνοι σύνταξης του Πληροφοριακού Δελτίου

Σύμφωνα με το άρθρο 11 παράγραφος 1(ε) του Νόμου, ο κ. Μιχαήλ Ιωάννου, υπό την ιδιότητα του ως ειδικά εξουσιοδοτημένου νόμιμου εκπροσώπου του Προτείνοντος και υπεύθυνου σύνταξης του Πληροφοριακού Δελτίου, βεβαιώνει ότι το Πληροφοριακό Δελτίο είναι πλήρες και ακριβές και τα στοιχεία του ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα, χωρίς να υπάρχουν οποιεσδήποτε παραλείψεις, οι οποίες θα μπορούσαν να αλλοιώσουν το περιεχόμενό του και την ουσία της Δημόσιας Πρότασης.

2.7 Προσφερόμενο Τίμημα

Ο Προτείνων θα καταβάλει τοις μετρητοίς το Προσφερόμενο Τίμημα, ήτοι €26,50 ανά Μετοχή της Δημόσιας Πρότασης, για κάθε Προσφερόμενη Μετοχή για την οποία η Δημόσια Πρόταση γίνεται νομίμως και εγκύρως αποδεκτή.

Σχετικά με το Προσφερόμενο Τίμημα σημειώνονται τα εξής:

(α) η ΜΣΧΤ της Μετοχής κατά τους τελευταίους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Υποχρέωσης Δημόσιας Πρότασης, ήτοι την 04/06/2021, ανέρχεται σε €25,7118,

(β) ούτε ο Προτείνων ούτε οποιοδήποτε Πρόσωπο που Ενεργεί Συντονισμένα απέκτησε Μετοχές κατά τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλλει τη Δημόσια Πρόταση, ήτοι την 04/06/2021, και

(γ) η τιμή ανά Μετοχή που προσδιορίστηκε στην Έκθεση Αποτίμησης του Αποτιμητή ανέρχεται σε €26,26 ανά Μετοχή.

Δεδομένου ότι συνέτρεξε η περίπτωση της παραγράφου 6(β), εδάφιο β του άρθρου 9, του Νόμου, ο Προτείνων όρισε την «ΒΕΤΑ Χρηματοπιστηριακή Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών» ως Αποτιμητή, όπως ειδικότερα αναφέρεται στην ενότητα 2.17, για τη διενέργεια αποτίμησης των κινητών αξιών που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης και σύνταξης Έκθεσης Αποτίμησης, καθώς κατά τους 6 μήνες που προηγήθηκαν της 04/06/2021, ήτοι της

ημερομηνίας κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλει τη Δημόσια Πρόταση, οι πραγματοποιηθείσες συναλλαγές δεν υπερέβησαν το 10% του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας, συγκεκριμένα ανήλθαν σε 1,39% του συνόλου αυτών.

Ο Αποτιμητής χρησιμοποίησε τις ακόλουθες μεθοδολογίες αποτίμησης: (i) Προεξόφληση των Μελλοντικών Ταμιακών Ροών σε τρία στάδια (Three Stage Discount Cash Flow Model), (ii) Προεξόφληση μελλοντικών μερισμάτων (Dividend Discount Model Method), (iii) Αποτίμηση με βάση την Προστιθέμενη Επιχειρηματική Αξία (Economic Value Added) και (iv) Αποτίμηση με βάση τις τρέχουσες αποτιμήσεις ομοειδών εισηγμένων εταιριών (Comparable Multiples), από τις οποίες προέκυψε η σταθμισμένη τελική τιμή ανά Μετοχή της Εταιρείας σε €26,26.

Συνεπώς, το Προσφερόμενο Τίμημα πληροί τα κριτήρια του «δίκαιου και εύλογου» ανταλλάγματος, όπως αυτά περιγράφονται στο άρθρο 9, παράγραφοι 4 και 6 του Νόμου.

Ειδικότερα, το Προσφερόμενο Τίμημα:

- υπερβαίνει κατά 3,07% τη ΜΣΧΤ των Μετοχών κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Υποχρέωσης Δημόσιας Πρότασης, η οποία ανήλθε σε €25,7118.
- υπερβαίνει κατά 0,91% την τιμή που προσδιορίστηκε από τον Αποτιμητή σε συνέχεια διενέργειας αποτίμησης λαμβάνοντας υπόψη διεθνώς αποδεκτά κριτήρια και μεθόδους και περιλαμβάνεται στην Έκθεση Αποτίμησης, η οποία ανήλθε σε €26,26 ανά Μετοχή.

Σημειώνεται ότι από το καταβλητέο προς τους Αποδεχόμενους Μετόχους Προσφερόμενο Τίμημα θα αφαιρεθούν:

(α) τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό Εκκαθάρισης δικαιωμάτων 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, και

(β) το ποσό που αναλογεί στο φόρο χρηματιστηριακών συναλλαγών, ο οποίος ανέρχεται σήμερα σε ποσοστό 0,20% και υπολογίζεται επί της αξίας της εξωχρηματιστηριακής συναλλαγής για τη μεταβίβαση των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών στον Προτείνοντα.

2.8 Βεβαιώσεις χορηγούμενες από Πιστωτικά Ιδρύματα για την καταβολή του τιμήματος

Σύμφωνα με το άρθρο 9 παράγραφος 3 του Νόμου, η Attica Bank Ανώνυμη Τραπεζική Εταιρεία έχει παράσχει την ακόλουθη βεβαίωση:

«Αναφερόμαστε στην υποχρεωτική δημόσια πρόταση που πρόκειται να απευθύνει η εταιρεία με την επωνυμία «BELTERRA INVESTMENTS LTD» και έδρα στην Κύπρο, επί της οδού Πίνδου 4, Floor 4, Flat 405, Έγκωμη, 2409 Λευκωσία (στο εξής ο «Προτείνων»), στους μετόχους της ελληνικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», και τον διακριτικό τίτλο «ΟΛΘ Α.Ε.» και με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 58231004000 (στο εξής η «Εταιρεία»), για την απόκτηση, με καταβολή μετρητών, μέχρι 3.326.400 κοινών ονομαστικών, μετά ψήφου, άυλων μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τον ελληνικό νόμο 3461/2006 (ΦΕΚ Α106/30.5.2006) περί «Ενσωμάτωσης στο Εθνικό Δίκαιο της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ σχετικά με τις δημόσιες προτάσεις» (εφεξής ο «Νόμος 3461/2006»), όπως ισχύει (η «Δημόσια Πρόταση»).

Η «Attica Bank A.E.» (η «Τράπεζα»), που έχει συσταθεί και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα, όπως νόμιμα εκπροσωπείται, βεβαιώνει δια της παρούσης, κατ' άρθρο 9 παρ. 3 του Νόμου 3461/2006, ότι ο Προτείνων διαθέτει τα απαραίτητα μέσα καταβολής, για να εξοφλήσει ολοσχερώς το παρακάτω τίμημα:

(α) το ποσό των € 59.060.232, το οποίο ισούται με το γινόμενο των 2.228.688 μετοχών στις οποίες αφορά η Δημόσια Πρόταση, πολλαπλασιαζόμενου με την τιμή του προσφερόμενου ανταλλάγματος ύψους € 26,50 ανά μετοχή, και

(β) το ποσό των - σχετιζόμενων με τις ανωτέρω αναφερόμενες μετοχές - δικαιωμάτων εκκαθάρισης, που βαρύνουν τον Προτείνοντα υπέρ της «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία» (ΕΛ.Κ.Α.Τ.), σχετικά με την καταχώρηση της εξωχρηματοσηριακής μεταβίβασης των μετοχών της Εταιρείας, οι οποίες θα προσφερθούν στον Προτείνοντα από τους μετόχους της Εταιρείας.

Η Τράπεζα δεν παρέχει οποιαδήποτε εγγύηση, κατά την έννοια των άρθρων 847 επ. του ελληνικού αστικού κώδικα, για την εκτέλεση των χρηματικών ή των λοιπών υποχρεώσεων που έχουν αναληφθεί από τον Προτείνοντα στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης.»

Ομοίως, σύμφωνα με το άρθρο 9 παράγραφος 3 του Νόμου, η Τράπεζα Optima Bank A.E. έχει παράσχει την ακόλουθη βεβαίωση:

«Αναφερόμαστε στην υποχρεωτική δημόσια πρόταση που πρόκειται να απευθύνει η εταιρεία με την επωνυμία «BELTERRA INVESTMENTS LTD» και έδρα στην Κύπρο, επί της οδού Πίνδου 4, Floor 4, Flat 405, Έγκωμη, 2409 Λευκωσία (στο εξής ο «Προτείνων»), στους μετόχους της ελληνικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», και τον διακριτικό τίτλο «ΟΛΘ Α.Ε.» και με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 58231004000 (στο εξής η «Εταιρεία»), για την απόκτηση, με καταβολή μετρητών, μέχρι 3.326.400 κοινών ονομαστικών, μετά ψήφου, άυλων μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τον ελληνικό νόμο 3461/2006 (ΦΕΚ Α106/30.5.2006) περί «Ενσωμάτωσης στο Εθνικό Δίκαιο της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ σχετικά με τις δημόσιες προτάσεις» (εφεξής ο «Νόμος 3461/2006»), όπως ισχύει (η «Δημόσια Πρόταση»).

Η «Optima Bank A.E.» (η «Τράπεζα»), που έχει συσταθεί και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα, όπως νόμιμα εκπροσωπείται, βεβαιώνει δια της παρούσης, κατ' άρθρο 9 παρ. 3 του Νόμου 3461/2006, ότι ο Προτείνων διαθέτει τα απαραίτητα μέσα καταβολής, για να εξοφλήσει ολοσχερώς το παρακάτω τίμημα:

(α) το ποσό των € 29.089.368, το οποίο ισούται με το γινόμενο των 1.097.712 μετοχών στις οποίες αφορά η Δημόσια Πρόταση, πολλαπλασιαζόμενου με την τιμή του προσφερόμενου ανταλλάγματος ύψους € 26,50 ανά μετοχή, και

(β) το ποσό των - σχετιζόμενων με τις ανωτέρω αναφερόμενες μετοχές - δικαιωμάτων εκκαθάρισης, που βαρύνουν τον Προτείνοντα υπέρ της «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία» (ΕΛ.Κ.Α.Τ.), σχετικά με την καταχώρηση της εξωχρηματοσηριακής μεταβίβασης των μετοχών της Εταιρείας, οι οποίες θα προσφερθούν στον Προτείνοντα από τους μετόχους της Εταιρείας.

Η Τράπεζα δεν παρέχει οποιαδήποτε εγγύηση, κατά την έννοια των άρθρων 847 επ. του ελληνικού αστικού κώδικα, για την εκτέλεση των χρηματικών ή των λοιπών υποχρεώσεων που έχουν αναληφθεί από τον Προτείνοντα στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης.»

Σημειώνεται ότι από τις ως άνω βεβαιώσεις προκύπτει ότι ο Προτείνων διαθέτει τα μέσα καταβολής για το σύνολο του ποσού που ενδέχεται να καταβληθεί σε μετρητά, συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων εκκαθάρισης της εξωχρηματοσηριακής μεταβίβασης των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών υπέρ της ΕΛ. Κ.Α.Τ. που βαρύνουν τον Προτείνοντα, σε

περίπτωση που όλοι οι Αποδέκτες αποδεχθούν τη Δημόσια Πρόταση και μεταβιβάσουν τις μετοχές τους στον Προτείνοντα.

2.9 Μετοχές που κατέχει ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα

Κατά την Ημερομηνία Υποχρέωσης Δημόσιας Πρότασης και κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα κατείχαν συνολικά 6.753.600 Μετοχές και δικαιώματα ψήφου που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 67,00% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι ούτε ο Προτείνων, ούτε άλλο Συντονισμένο Πρόσωπο κατείχε, άμεσα ή έμμεσα, άλλες Μετοχές ή δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας.

2.10 Πληροφορίες σχετικά με πρόσφατες συναλλαγές επί των Μετοχών διενεργούμενες από τον Προτείνοντα και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα

Ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα δεν έχουν διενεργήσει οποιοσδήποτε συναλλαγές άμεσα ή έμμεσα, χρηματιστηριακά ή εξωχρηματιστηριακά σε κινητές αξίες της υπό εξαγορά Εταιρείας κατά τους δώδεκα (12) τελευταίους μήνες που προηγήθηκαν της Ημερομηνίας της Δημόσιας Πρότασης.

2.11 Μετοχές που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης

Μέσω της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων δεσμεύεται να αποκτήσει το σύνολο των Μετοχών της Εταιρείας, τις οποίες δεν κατείχε ο Προτείνων ή/και τα Συντονισμένα Πρόσωπα κατά την Ημερομηνία Υποχρέωσης Δημόσιας Πρότασης και την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, ήτοι κατ' ανώτατο 3.326.400 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 33,00% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Οι Μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες στο Χ.Α. από τις 27/08/2001 και διαπραγματεύονται στην Κύρια Αγορά του Χ.Α.

Ο Προτείνων προτίθεται 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 επί αυτών.

Επιπλέον, 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 τους προσφερθούν στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης.

2.12 Ανώτατος αριθμός Μετοχών που πρόκειται να αποκτήσει ο Προτείνων

Σύμφωνα με το Νόμο και τα αναγραφόμενα στο Πληροφοριακό Δελτίο, ο Προτείνων δεσμεύεται και αναλαμβάνει να αποκτήσει όλες τις Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης, δηλαδή κατ' ανώτατο αριθμό 3.326.400 Μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 33,00% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

2.13 Ελάχιστος αριθμός Μετοχών που πρόκειται να αποκτήσει ο Προτείνων

Η Δημόσια Πρόταση είναι υποχρεωτική, κατά συνέπεια, δεν υφίσταται ελάχιστος αριθμός Μετοχών, οι οποίες πρέπει να προσφερθούν στον Προτείνοντα, προκειμένου να ισχύει η Δημόσια Πρόταση.

2.14 Δεσμευτικότητα Δημόσιας Πρότασης

Σύμφωνα με τα αναγραφόμενα στο Πληροφοριακό Δελτίο και με 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 εξαίρεση την περίπτωση της υποβολής Ανταγωνιστικής Πρότασης, οπότε εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 3.3 του Πληροφοριακού Δελτίου.

2.15 Η επιχειρηματική στρατηγική του Προτείνοντος σχετικά με την Εταιρεία

Ο Προτείνων απέκτησε μετοχές με τα αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας στο πλαίσιο του από 04/06/2021 Συμφωνητικού Μεταβίβασης Μετοχών (STA), που είχαν 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.

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 κατέχουν οι ίδιοι και οι ελεγχόμενες από αυτούς εταιρείες, όπως παρουσιάζονται στο σχετική Ενότητα του Ενημερωτικού. 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 και τα Συντονισμένα Πρόσωπα προτίθενται να υποστηρίξουν και να διευκολύνουν περαιτέρω τη διοίκηση της Εταιρείας στην υλοποίηση της στρατηγικής της. Στόχος της Εταιρείας 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 Εταιρείας επικεντρώνεται συνοπτικά στην αύξηση της περιουσίας των μετόχων της, μέσω:

- διατήρησης της σημαντικής θέσης που κατέχει το Λιμάνι στην περιοχή του και την ανάδειξή του ως πρώτου λιμένα των Βαλκανίων,
- ενίσχυσης του ρόλου του στην Ανατολική Μεσόγειο ως κέντρου συνδυασμένων μεταφορών, και
- μετεξέλιξης του σε διαμετακομιστικό κόμβο και σε σημαντική Περιφερειακή Πύλη για τις αγορές της Νοτιοανατολικής Ευρώπης, στον οποίο σημαντικό μερίδιο θα κατέχει η διακίνηση Ε/Κ διαμετακόμισης (in transit).

Ο Προτείνων προτίθεται να συνεχίσει τη λειτουργία και τις δραστηριότητές του ίδιου, της Εταιρείας και της συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας και δεν σχεδιάζει αλλαγές στον τόπο διεξαγωγής των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και της συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας ή τη μεταφορά της έδρας ή των δραστηριοτήτων τους εκτός Ελλάδος, με εξαίρεση τη συμμετοχή της στην νεοσύστατη ThPA Sofia EAD, η οποία έχει την έδρα της και δραστηριοποιείται εκτός Ελλάδος. Η εν λόγω εταιρεία συστάθηκε την 12/11/2020 με έδρα τη Σόφια της Βουλγαρίας και στόχο την επέκταση της ενδοχώρας και τη βελτίωση της συνδεσιμότητας του Λιμένα Θεσσαλονίκης μελλοντικά με μια σειρά σιδηροδρομικών τερματικών σταθμών στη Νοτιοανατολική, Ανατολική και Κεντρική Ευρώπη.

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 τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες 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, στο βαθμό που δεν επέλθουν σημαντικές μεταβολές στις υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς και της οικονομίας.

Τέλος, σημειώνεται ότι, μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, 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.

2.16 Αναλυτικές Πληροφορίες για τη Διαγραφή των Μετοχών, το Δικαίωμα Εξαγοράς και το Δικαίωμα Εξόδου

Δικαίωμα Εξαγοράς και Δικαίωμα Εξόδου

Εφόσον μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα κατέχουν συνολικά Μετοχές που αντιπροσωπεύουν ποσοστό μεγαλύτερο του 90% του συνολικού καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ο Προτείνων:

(α) δεν θα ασκήσει το Δικαίωμα Εξαγοράς (squeeze out) σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν.3461/2006, όπως ισχύει, και

(β) σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου, θα αποκτή χρηματιστηριακά όλες τις Μετοχές που θα του προσφερθούν εντός τριών (3) μηνών από την δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης, σε τιμή ανά Μετοχή ίση με το Προσφερόμενο Τίμημα (Δικαίωμα Εξόδου).

Διαγραφή των Μετοχών από το Χ.Α.

Τέλος ο Προτείνων δηλώνει ότι δεν θα επιδιώξει τη διαγραφή των μετοχών της Εταιρείας από το Χ.Α.

2.17 Ο Αποτιμητής

Η ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών», ενεργεί ως αποτιμητής των Μετοχών για λογαριασμό του Προτείνοντος στα πλαίσια της Δημόσιας Πρότασης, σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 6 & 7 του Νόμου. Η ΒΕΤΑ Α.Ε.Π.Ε.Υ. έχει συσταθεί στην Ελλάδα, με έδρα την Λ. Αλεξάνδρας 29, Τ.Κ. 114 73, Αθήνα και είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 2122401000.

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.

2.18 Πληροφορίες για τη Χρηματοδότηση της Δημόσιας Πρότασης

Ο Προτείνων θα χρηματοδοτήσει την καταβολή του Προσφερόμενου Τιμήματος και των δικαιωμάτων υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ. σχετικά με την καταχώρηση της εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των Προσφερόμενων Μετοχών τα οποία αναλογούν σε αυτόν μέσω ιδίων κεφαλαίων και δανεισμού από τις τράπεζες Attica Bank Ανώνυμη Τραπεζική Εταιρεία και Τράπεζα Optima Bank A.E., 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.

2.19 Αιρέσεις

Η Δημόσια Πρόταση δεν υπόκειται σε καμία αίρεση.

2.20 Ειδικές Συμφωνίες που αφορούν στη Δημόσια Πρόταση

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες που να αφορούν τη Δημόσια Πρόταση ή/και το συντονισμό μεταξύ του Προτείνοντος και οποιωνδήποτε άλλων προσώπων ή που να επηρεάζουν την άσκηση αποκλειστικού ελέγχου από τον Προτείνοντα, κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 11 παρ. (ιζ) του Νόμου.

2.21 Περίοδος Αποδοχής

Η Περίοδος Αποδοχής, κατά τη διάρκεια της οποίας οι Μέτοχοι δύνανται να δηλώσουν την αποδοχή της Δημόσιας Πρότασης, αρχίζει από τις 30/07/2021 και ώρα Ελλάδος 08:00 π.μ. και λήγει στις 27/08/2021 με το τέλος του ωραρίου λειτουργίας των τραπεζών που λειτουργούν στην Ελλάδα, δηλαδή διαρκεί συνολικά 4 εβδομάδες, σύμφωνα με το άρθρο 18 παράγραφος 2 του Νόμου.

3. Αξιολόγηση του Προτεινόμενου Τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης

Προκειμένου να εκτιμηθεί το εύλογο εύρος αξίας 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, στο βασικό σενάριο, αποτίμηση της Εταιρείας που ανέρχεται σε €25,12 ανά μετοχή,
- 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,
- 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.

Με βάση τις ως άνω μεθόδους, προκύπτει εύρος τιμών €25,12-27,49 ανά μετοχή.

3.1 Προεξόφληση Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF)

3.1.1 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,
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 (ίδια και ξένα).

3.1.2 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 έξι (6) ετών (2021-2026),
- 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.

3.1.3 Παράγοντες που επηρεάζουν σημαντικά την αποτίμηση της Εταιρείας

Η πανδημία Covid-19 διέκοψε την ανάκαμψη της οικονομίας που είχε ξεκινήσει μετά το τέλος του μνημονίου, ειδικά σε μια περίοδο που αυτή επιταχυνόταν και έπαιρνε μια νέα κατεύθυνση λόγω των φιλικών, προς την αγορά, μεταρρυθμίσεων που ξεκίνησαν από τα μέσα του 2019.

Στην Ελλάδα, ο ιός εντοπίστηκε για πρώτη φορά στα τέλη Φεβρουαρίου 2020, οδηγώντας λίγες μέρες αργότερα σε εθνική καραντίνα. Τον Μάιο και Ιούνιο του 2020, υπήρξε μερική χαλάρωση των περιορισμών της καραντίνας, η οποία συνεχίστηκε κατά την διάρκεια του καλοκαιριού, ενώ το Φθινόπωρο του 2020, η κυβέρνηση προχώρησε σε μέτρα περιορισμένης λειτουργίας των καταστημάτων (click away κτλ.) και εν τέλει σε νέα καραντίνα.

Η Ελλάδα σημείωσε πολύ καλύτερη πορεία όσον αφορά τον Covid-19, με λιγότερα κρούσματα και απώλειες, σε σύγκριση με άλλες χώρες. Ωστόσο, η επίπτωση στο ΑΕΠ ήταν υψηλότερη από τον μέσο όρο, δεδομένης της μεγαλύτερης έκθεσης της χώρας στην παροχή υπηρεσιών και ιδιαίτερα στον τουρισμό. Η πανδημία οδήγησε σε μείωση της διακίνησης φορτίων, τόσο στους Συμβατικούς Τερματικούς Σταθμούς, όσο και στους Τερματικούς Σταθμούς Εμπορευματοκιβωτίων. Ωστόσο, το γεγονός αυτό δεν επέφερε σημαντική επίδραση στα μεγέθη της Εταιρείας όπως αυτή αποτυπώνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η ΟΛΘ παραμένει κερδοφόρα, μετά τις απαιτούμενες ενέργειες που ανέλαβε για τη διασφάλιση της συνεχούς ασφαλούς και ανώδυνης εξόδου της από την κρίση.

Η έναρξη του προγράμματος εμβολιασμών, η σταδιακή επανεκκίνηση της οικονομίας από τον Μάιο του 2021, το «πράσινο φως» που έλαβε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή το σχέδιο Ανάκαμψης και Σταθερότητας της Ελλάδας, το οποίο και αποτελεί σημαντικό βήμα προς την εκταμίευση €17,8 δις, υπό μορφή επιχορηγήσεων και €12,7 δις, υπό μορφή δανείων, για την περίοδο 2021-2026, έρχονται να δώσουν ένα τόνο αισιοδοξίας σε ότι αφορά το μακροοικονομικό περιβάλλον. Αναφορικά με τις προοπτικές για το 2021 και την επίδραση από την πανδημία, εκτιμάται ότι θα υπάρχει περιορισμένη, αν όχι μηδενική, επίδραση στα μεγέθη της Εταιρείας. Ειδικότερα, με βάση τα διαθέσιμα έως σήμερα στοιχεία σχετικά με την επίδραση της πανδημίας για το 2021, τα μεγέθη των ενοποιημένων πωλήσεων, των λειτουργικών κερδών EBITDA και της προ φόρων κερδοφορίας εκτιμάται ότι θα είναι βελτιωμένα σε σχέση με το 2020. Η ακριβής πορεία των μεγεθών θα εξαρτηθεί από την επίδραση και την διάρκεια ισχύος των περιοριστικών μέτρων, την πορεία των εμβολιασμών καθώς επίσης την πορεία και τις επιπτώσεις της πανδημίας στην οικονομία

γενικότερα. Μακροπρόθεσμα, (μετά και την άρση των περιορισμών και την εξομάλυνση της ζήτησης) εκτιμάται ότι θα υπάρξει θετική επίδραση και στην κερδοφορία της εταιρίας.

Παρά την συγκρατημένη αισιοδοξία που υπάρχει λόγω του προχωρημένου προγράμματος εμβολιασμού σε παγκόσμιο επίπεδο, οι συνθήκες παραμένουν δύσκολες με το μακροοικονομικό περιβάλλον, αν και αισιόδοξο, να παραμένει ιδιαίτερα εύθραυστο.

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

- Επιβράδυνση αναμενόμενης ανάκαμψης,
- Γεωπολιτικές ασυμμετρίες σε Ανατολική Μεσόγειο, Μαύρη Θάλασσα και Βόρειο Αφρική,
- Διεθνής ανταγωνισμός,
- Καθυστέρηση υλοποίησης έργου σύνδεσης του λιμένα με την ΠΑΘΕ και την Εγνατία Οδό,
- Ρίσκο συγκέντρωσης (concentration risk); υψηλή εξάρτηση και συνεισφορά σε επίπεδο τζίρου από τη δραστηριότητα του Τερματικού Σταθμού Εμπορευματοκιβωτίων,
- Μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες και επιτόκια,
- Καθυστερήσεις στην υλοποίηση των νέων επενδύσεων,

Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Προκύπτουσα Αξία (€/μετοχή)	Παραδοχές
Απαισιόδοξο Σενάριο	€23,60	Ρυθμός ανάπτυξης στο διηνεκές 0,0%; μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου στο 7,0%
Βασικό Σενάριο	€25,12	Ρυθμός ανάπτυξης στο διηνεκές 0,5%; μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου στο 7,0%
Αισιόδοξο Σενάριο	€26,90	Ρυθμός ανάπτυξης στο διηνεκές 1,0%; μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου στο 7,0%

Πηγή: Ανάλυση Χρηματοοικονομικού Συμβούλου

Για τον υπολογισμό του μέσο σταθμικού κόστους κεφαλαίου έγιναν οι ακόλουθες υποθέσεις:

- Επιτόκιο μηδενικού κινδύνου (Risk Free Rate): 0,0%
- Equity Risk Premium (ERP): 4,7% (A. Damodaran)
- Country Risk Premium (CRP): 3,5% (A. Damodaran)
- Company Specific Premium (CSP): 2,5%; Market Cap.\$210-448m (Duff & Phelps)
- Beta: 0,8
- Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων (CAPM): 9,7%
- Κόστος δανεισμού (προ φόρου): 2,5%
- Δείκτης Μόχλευσης: 35%
- Μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου: 7,0%

3.1.4 Συμπέρασμα

Εφαρμόζοντας τη μεθοδολογία προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow) και με βάση τις ως άνω εκτιμήσεις και παραδοχές, προκύπτει αποτίμηση της Εταιρείας, σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση, στο βασικό σενάριο (μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου 7,0%; ρυθμός ανάπτυξης στο διηνεκές στο 0,5%), που ανέρχεται σε €25,12 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.

3.2 Συγκριτική ανάλυση μέσω χρήσης πρόσφατων Συναλλαγών Συγκρίσιμων Εταιρειών (Precedent Transactions method)

3.2.1 Γενικά/Εισαγωγή

Η μέθοδος της Συγκριτικής Ανάλυσης μέσω χρήσης πρόσφατων Συναλλαγών Συγκρίσιμων Εταιρειών στηρίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας μπορεί να προσεγγιστεί βάσει δεικτών αποτίμησης (πολλαπλασίων / multiples) που προκύπτουν από τις αποκτήσεις μετοχών εταιριών συναφούς δραστηριότητας.

Βασική παράμετρος στη μέθοδο αυτή είναι η επιλογή του κατάλληλου δείγματος συγκρίσιμων συναλλαγών. Μεταξύ άλλων, σημαντικοί παράγοντες της επιλογής του δείγματος είναι:

- Ο βαθμός σχετικότητας των συναλλαγών με την υπό εξέταση συναλλαγή,
- Η χρονική εγγύτητα των συναλλαγών με την υπό εξέταση συναλλαγή,
- Η διάκριση όλων των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών που ενσωματώνει μια συναλλαγή,
- Η πληρότητα και ομοιογένεια της διαθέσιμης πληροφόρησης και
- Τα ειδικότερα χαρακτηριστικά συναλλαγής.

3.2.2 Εφαρμογή της μεθόδου στην Εταιρεία

Για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής εξετάστηκαν συναλλαγές εξαγορών που έχουν ολοκληρωθεί τα τελευταία τρία (3) χρόνια και αφορούν ευρωπαϊκές επιχειρήσεις συναφούς δραστηριότητας.

Για κάθε εταιρεία από το επιλεγθέν δείγμα, συνολικά έξι (6) συναλλαγών, υπολογίστηκαν οι ακόλουθοι δείκτες (multiples):

- Αξία επιχείρησης προς (/) Πωλήσεις (EV/Sales),
- Τιμή μετοχής προς (/) Κέρδη προ Τόκων Φόρων και Αποσβέσεων (EV/EBITDA).

Προσφέρων	Εταιρεία στόχος	Ημερομηνία ολοκλήρωσης συναλλαγής	EV/Sales	EV/EBITDA
Q Terminals	Akdeniz Liman Isletmeleri	26.01.2021	2,9	3,7
Adani Ports and Special Economic Zone Ltd	Krishnapatnam Port Company	5.10.2020	5,0	9,0
Shanghai China Shipping Terminal Development	Beibu Gulf Port	27.11.2019	4,6	10,8
Broadford Global Ltd	Dalia Port Company	16.04.2019	4,0	11,8
Energia Naturalis	Luka Ploce	18.01.2019	0,9	7,0
DP World Ltd	Puertos y Logistica	13.01.2019	4,9	14,8
Διάμεσος			4,3	9,9
€/μετοχή			36,29	36,08
<i>Απομείωση</i>			<i>25,0%</i>	<i>25,0%</i>
€/μετοχή (μετά απομείωσης)			27,22	27,06
<i>Σταθμιση αριθμοδείκτη</i>			<i>50,0%</i>	<i>50,0%</i>
Σταθμισμένη €/μετοχή			27,14	

Πηγή: Mergermarket

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες που προέκυψαν από τα οικονομικά μεγέθη των εταιρειών και τις αξίες των συναλλαγών που περιλαμβάνονται στο εν λόγω δείγμα πολλαπλασιάστηκαν με τα αντίστοιχα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας αφαιρώντας τον καθαρό δανεισμό.

Εφαρμόσαμε συντελεστή απομείωσης (discount) 25,0%, προκειμένου να ληφθεί υπόψη το σημαντικά μικρότερο μέγεθος του ΟΛΘ, σε σχέση με τις εταιρείες του δείγματος, σταθμίζοντας τον κάθε αριθμοδείκτη με ποσοστό 50,0%, καταλήγοντας στην τελική σταθμισμένη αξία της Εταιρείας.

3.2.3 Συμπέρασμα

Εφαρμόζοντας τη Μέθοδο Συγκριτικής Ανάλυσης μέσω χρήσης πρόσφατων Συναλλαγών Συγκρίσιμων Εταιρειών, και σταθμίζοντας το εύρος (από €27,06 έως €27,22 ανά μετοχή), προκύπτει αποτίμηση της Εταιρείας, σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση, που ανέρχεται σε €27,14 ανά μετοχή.

3.3 Συγκριτική ανάλυση εισηγμένων Εταιριών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies method)

3.3.1 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 εταιριών. Οι δείκτες αποτίμησης του συγκριτικού δείγματος εταιριών (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 Εταιριών που διαπραγματεύονται σε οργανωμένες αγορές. Η επιλογή του δείγματος συγκρίσιμων εταιριών γίνεται με κριτήρια, όπως:

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

3.3.2 Εφαρμογή της μεθόδου στην Εταιρεία

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

- Αξία Επιχείρησης προς (/) Πωλήσεις (EV/Sales),
- Αξία Επιχείρησης προς (/) Κέρδη προ Τόκων Φόρων και Αποσβέσεων (EV/EBITDA).

Οι εταιρίες που απαρτίζουν το συγκρίσιμο δείγμα είναι οι ακόλουθες:

Εταιρεία	Χώρα (έδρα)	Κεφαλαιοποίηση	EV/Sales	EV/EBITDA
Shanghai International Port (Group) Co., Ltd. Class A	Κίνα	14.150	4,2	8,4
Qingdao Port International Co Ltd Class H	Χονγκ Κονγκ	7.284	3,9	10,1
China Merchants Port Holdings Co., Ltd.	Χονγκ Κονγκ	4.874	7,8	14,5
International Container Terminal Services, Inc.	Φιλιππίνες	5.211	4,8	8,4
Westports Holdings Bhd.	Μαλαισία	2.920	7,7	12,0
COSCO SHIPPING Ports Limited	Χονγκ Κονγκ	2.210	4,1	11,0
Hamburger Hafen und Logistik AG	Γερμανία	1.842	2,0	8,2
Hutchison Port Holdings Trust	Σιγκαπούρη	1.683	3,2	5,4
Global Ports Investments PLC	Μεγάλη Βρετανία	584	3,1	5,6
Sponsored GDR RegS				
EUROKAI KGaA	Γερμανία	438	2,5	7,7
DFDS A/S	Δανία	3.037	2,0	9,7
Μεσοσταθμισμένοι δείκτες			4,5	9,6
€/μετοχή			38,05	35,26
Απομείωση			25,0%	25,0%
€/μετοχή (μετά απομείωσης)			28,54	26,44
Στάθμιση αριθμοδείκτη			50,0%	50,0%
Σταθμισμένη €/μετοχή			27,49	

Πηγή: Factset

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες που προέκυψαν από τα εκτιμώμενα οικονομικά μεγέθη και τις τρέχουσες χρηματιστηριακές αξίες των εταιρειών που περιλαμβάνονται στο δείγμα των συγκρίσιμων εταιριών, πολλαπλασιάστηκαν με τα αντίστοιχα εκτιμώμενα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας αφαιρώντας τον καθαρό δανεισμό.

Εφαρμόσαμε συντελεστή απομείωσης (discount) 25,0%, προκειμένου να ληφθεί υπόψη το σημαντικά μικρότερο μέγεθος του ΟΛΘ, σε σχέση με τις εταιρείες του δείγματος, σταθμίζοντας τον κάθε αριθμοδείκτη με ποσοστό 50,0%, καταλήγοντας στην τελική σταθμισμένη αξία της Εταιρείας.

3.3.3 Συμπέρασμα

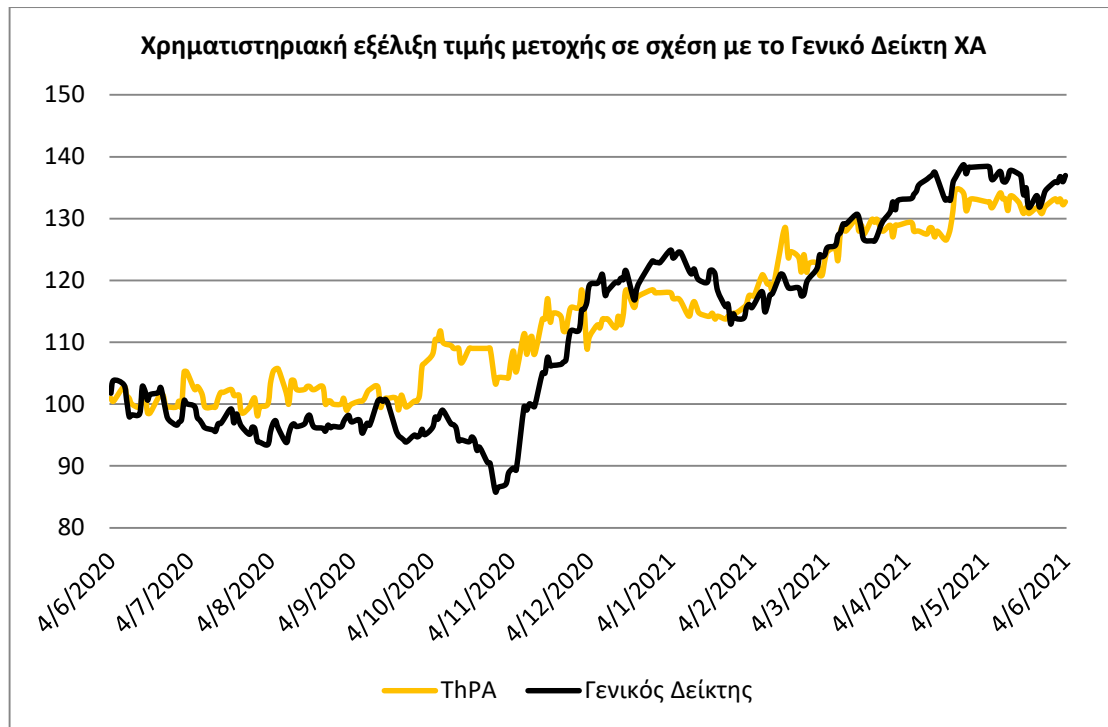
Εφαρμόζοντας τη μεθοδολογία των συγκρίσιμων εταιρειών και σταθμίζοντας το απομειωμένο εύρος (από €26,44 έως €28,54 ανά μετοχή) των δύο αριθμοδεικτών, προκύπτει αποτίμηση της Εταιρείας, σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση, που ανέρχεται σε €27,49 ανά μετοχή.

3.4 Εξέλιξη Χρηματιστηριακής Αξίας Μετοχής

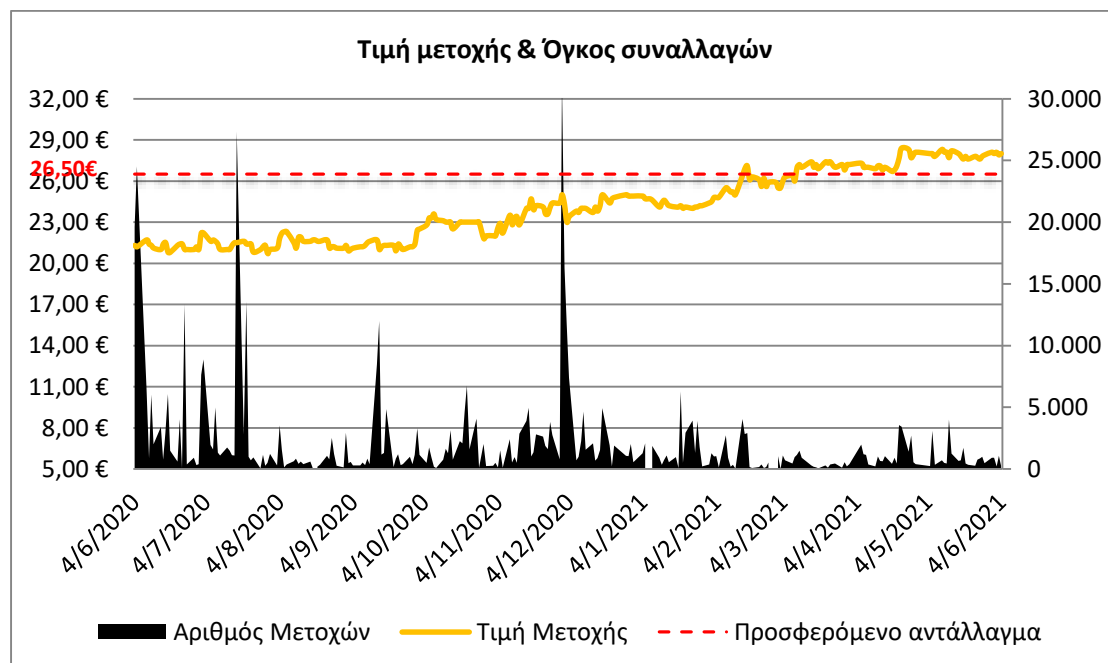
Εξετάσαμε επικουρικά την εξέλιξη της χρηματιστηριακής αξίας της μετοχής της Εταιρείας σε σχέση με το Γενικό Δείκτη του Χ.Α. καθώς και τη διαμόρφωση του σχετικού όγκου συναλλαγών επί της μετοχής της Εταιρείας.

Εξετάστηκε η εξέλιξη της χρηματιστηριακής αξίας της μετοχής της Εταιρείας για την περίοδο των δώδεκα (12) μηνών (από 04.06.2020 έως 04.06.2021) 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:



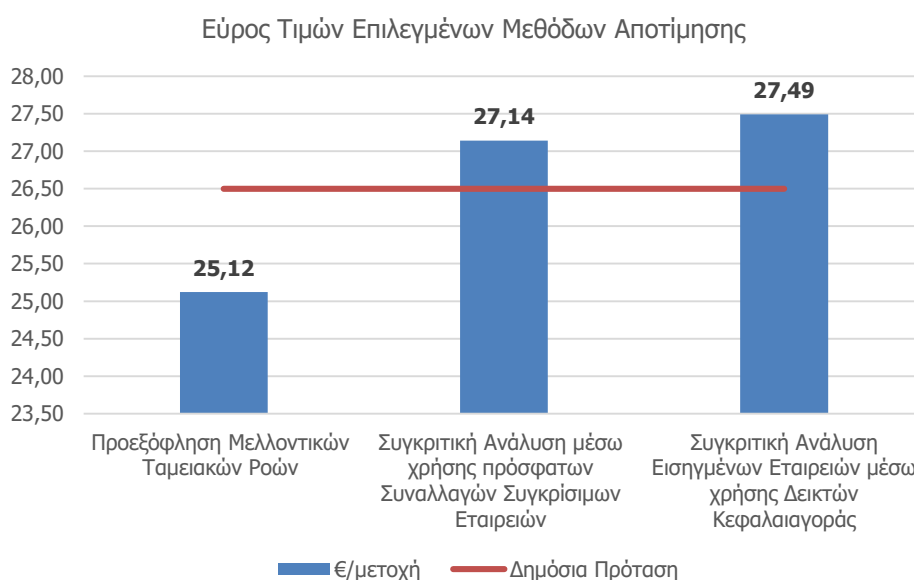
Στο διάγραμμα που ακολουθεί παρατίθεται η κατανομή του όγκου συναλλαγών της Εταιρείας ανά τιμές της μετοχής για την περίοδο των δώδεκα (12) μηνών (ήτοι από 04.6.2020 έως 04.06.2021). Κατά την ίδια περίοδο, ο συνολικός όγκος συναλλαγών της Εταιρείας ανήλθε σε 508,790 μετοχές, ήτοι σε ποσοστό 5,0% επί του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας.



Η ΜΧΤΜ κατά τους τελευταίους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Υποχρέωσης Δημόσιας Πρότασης, ήτοι την 04.06.2020, ανέρχεται σε €25,7118.

4. Σύνοψη Απόψεων Έκθεσης

Με βάση τα αποτελέσματα των ως άνω μεθόδων υπολογισμού του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου για την αξιολόγηση του προσφερόμενου τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης για την αγορά του συνόλου των κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας από τον Προτείνοντα, προκύπτει ότι το Προσφερόμενο Τίμημα, ύψους €26,50/μετοχή, εμπίπτει εντός του εύρους τιμών, όπως αυτό προέκυψε από τις επιλεγμένες μεθόδους αποτίμησης.



Πηγή: Ανάλυση Χρηματοοικονομικού Συμβούλου

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, 2 Αυγούστου 2021

Optima bank A.E.

Παύλος Παναγιωτάκος
Head Investment Banking



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

5. 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 «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε.» (εφεξής η «Εταιρεία» ή η «υπό εξαγορά Εταιρεία» ή η «ΟΛΘ»), 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 Εταιρείας. 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 Εταιρείας.

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, εφιστάται 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.