

Έκθεση Αποτίμησης των Μετοχών της εταιρείας  
«TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ  
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

βάσει των διατάξεων των παρ.6 και 7 του άρθρου 9 του Ν.3461/2006, όπως προστέθηκαν με την παρ.2 του άρθρου 108 του Ν.4514/2018, στο πλαίσιο της επικείμενης υποβολής Δημόσιας Πρότασης αγοράς κινητών αξιών από την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Μάρτιος 2022

21 Μαρτίου 2022

ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Αμερικής 4,

ΤΚ 10564,

Αθήνα

**Έκθεση αποτίμησης των μετοχών της Εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» βάσει των διατάξεων των παρ. 6 και 7 του άρθρου 9 του Ν. 3461/2006, που προστέθηκαν με την παράγραφο 2 του άρθρου 108 του Ν. 4514/2018, στο πλαίσιο της επικείμενης υποβολής υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης Αγοράς Κινητών Αξιών από την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».**

## Εισαγωγή

Κατόπιν σχετικής εντολής σας, η «Q.A.S Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Ε.Π.Ε», εφεξής «Q.A.S» προχώρησε στην εκπόνηση της παρούσας έκθεσης αποτίμησης (εφεξής η «**Έκθεση**»), των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «**TRASTOR**») ή «η Εταιρεία», στο πλαίσιο της επικείμενης υποβολής υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης Αγοράς Κινητών Αξιών (εφεξής η «**Δημόσια Πρόταση**») από την εταιρεία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής ως ο «**Προτείνων**»).

Η παρούσα «Έκθεση» εκπονήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 6 και 7 του άρθρου 9 του Ν.3461/2006 (όπως προστέθηκαν με την παράγραφο 2 του άρθρου 108 του Ν. 4514/2018) (ο «**Νόμος**») δεδομένου ότι συνέτρεξαν οι προϋποθέσεις της περ.β της παραγράφου 6 του ανωτέρω άρθρου, καθώς οι πραγματοποιηθείσες συναλλαγές επί των Μετοχών της Εταιρείας δεν υπερέβησαν το 10% του συνόλου των Μετοχών της και συγκεκριμένα ανήλθαν σε 0,5% του συνόλου αυτών κατά τους (6) έξι μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας δημιουργίας υποβολής Δημόσιας Πρότασης.

Η παρούσα Έκθεση παρουσιάζει γενικές πληροφορίες για τον Όμιλο TRASTOR, τις μεθοδολογίες αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκπόνηση της παρούσας μελέτης, καθώς και τα στοιχεία στα οποία βασιστήκαμε για τη διενέργεια της αποτίμησης, τους περιορισμούς της εργασίας μας, τα αποτελέσματα από την εφαρμογή των κατάλληλων με βάση την επαγγελματική μας κρίση μεθόδων αποτίμησης που επιλέχθηκαν κατά την εργασία μας.

Η Έκθεση έχει συνταχθεί αποκλειστικά για λογαριασμό του Προτείνοντος, προκειμένου να υποβληθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και να δημοσιοποιηθεί σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν. 3461/2006. Η Έκθεσή μας έχει συνταχθεί μόνο για το σκοπό που περιγράφεται στην παρούσα και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανένα άλλο σκοπό. Η Q.A.S δεν αποδέχεται ουδεμία ευθύνη για το περιεχόμενο της παρούσας Έκθεσης σε περίπτωση που αυτή χρησιμοποιηθεί από τρίτους για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, καθώς και ουδεμία βλάβη ή ζημία που μπορεί να προκύψει, λόγω αποφάσεων ή πράξεων που βασίστηκαν στη συγκεκριμένη μελέτη.

Η Q.A.S δεν εκφέρει γνώμη για το εύλογο και δίκαιο του προσφερόμενου τιμήματος της επικείμενης Δημόσιας Πρότασης και η Έκθεση δε συνιστά πρόταση ή σύσταση για τη διενέργεια οποιασδήποτε συναλλαγής επί μετοχών και έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για το σκοπό που προαναφέρθηκε.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις ακόλουθες ενότητες:

- **Συνοπτική περιγραφή του Ομίλου TRASTOR**
- **Περιγραφή της επικείμενης Δημόσιας Πρότασης συναλλαγής και του αντικειμένου της εργασίας μας**
- **Παραδοχές και Περιοριστικοί Παράγοντες της εργασίας αποτίμησης**
- **Μέθοδοι Αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκπόνηση της εργασίας Αποτίμησης**
- **Αποτελέσματα των εφαρμοζόμενων μεθόδων αποτίμησης**
- **Συμπέρασμα**

## **1. Συνοπτική Περιγραφή του Ομίλου TRASTOR**

Η TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. συστάθηκε το 1999 (ΦΕΚ 9528/30.11.1999) ως «Antium Ανώνυμη Τουριστική και Εταιρεία Holdings» και μετονομάστηκε σε «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» το 2009. Είναι εταιρεία ειδικού σκοπού επενδύσεων ακίνητης περιουσίας. Η επωνυμία στην αγγλική Γλώσσα είναι «TRASTOR Société Anonyme Real Estate Investment Company» και ο διακριτικός τίτλος «TRASTOR R.E.I.C.». Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της, έχει οριστεί σε πενήντα (50) χρόνια, ήτοι μέχρι την 25.11.2049.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στον Δήμο Αμαρουσίου του Νομού Αττικής (Χειμάρρας 5, Τ.Κ. 151 25, Μαρούσι Αττικής, τηλ. 210 6910016). Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 003548801000 και ο κωδικός LEI αυτής είναι 213800U7SBKWW79CBG88.

Η Εταιρεία έχει λάβει άδεια λειτουργίας ως Α.Ε.Ε.Α.Π. από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις του Ν.4548/2018 για τις ανώνυμες εταιρείες, από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του Ν.2778/1999, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, καθώς και τις διατάξεις του Ν.4209/2013, όπως ισχύουν.

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

Σκοπός της Εταιρείας είναι αποκλειστικά η απόκτηση, μεταβίβαση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999 και το άρθρο 28 του ν. 2778/1999, όπως εκάστοτε ισχύουν, καθώς και η άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας οργανισμού εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση κατά τα άρθρα 1-53 του ν. 4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύουν. Προς υλοποίηση του σκοπού της, η Εταιρεία δύναται να συνάπτει δάνεια και συμβάσεις παροχής πιστώσεως προς αυτήν κατά την έννοια του άρθρου 26 του Ν. 2778/1999, όπως εκάστοτε ισχύει, επιτρεπόμενης της σύστασης βαρών επί των κινητών ή ακινήτων της Εταιρείας για την εξασφάλιση των ανωτέρω δανείων και πιστώσεων.

## Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μετά και την τελευταία αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της ανέρχεται σε 75.363.785 ευρώ διαιρούμενο σε 150.727.570 κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία.

## Μετοχές

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι ονομαστικές, αδιαίρετες, εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών και άυλες, τηρούνται δε σε λογιστική μορφή όπως προβλέπεται από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

Πρόσφατη Μετοχική σύνθεση Εταιρείας

Οι Μέτοχοι της Εταιρείας, σύμφωνα με το μετοχολόγιο 02-03-2022 , είναι:	Αριθμός Μετοχών	% Αριθμού Μετοχών
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	145.823.017	96,75%
Λοιποί Μέτοχοι	4.904.553	3,25%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>150.727.570</b>	<b>100,00%</b>

Σημειώνεται επίσης πως η Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ κατέχει 4.600 παραπάνω δικαιώματα ψήφου δυνάμει συμβάσεων ενεχυρίασης, ήτοι συνολικά κατέχει 145.827617 δικαιώματα ψήφου.

## Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σήμερα είναι:

- Λάμπρος Παπαδόπουλος, Πρόεδρος, Ανεξάρτητο, Μη εκτελεστικό Μέλος
- Τάσος Καζίνος, Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
- Ιωάννης Βογιατζής, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Κορμάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Jeremy Greenhalgh, Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Σουζάνα Πογιατζή, Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος

## Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο των ακινήτων και κινητών αξιών του Ομίλου κατά την 31.12.2021

Σύμφωνα με την Κατάσταση Επενδύσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2021, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου TRASTOR περιελάμβανε:

- 51 ακίνητα ιδιοκτησίας της Μητρικής Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 123.171,49 τ.μ. και συνολικής αξίας αποτίμησης Ευρώ 269.286.000,
- ακίνητο με δικαίωμα χρηματοδοτικής μίσθωσης συνολικής επιφάνειας 2.017,84 τ.μ. και αξία αποτίμησης Ευρώ 31.850.000,
- 4 οικοπέδα με συνολική επιφάνεια 18.465,88 τ.μ. και αξία αποτίμησης Ευρώ 3.392.500, καθώς και
- επενδύσεις σε μετοχές εταιρειών με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων (κινητές αξίες μη εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά) που αφορούν 3 ακίνητα που κατέχουν δυο θυγατρικές εταιρείες αυτής με αξία αποτίμησης κατά την 31.12.2021 Ευρώ 12.281.052.

## **Σύνθεση Ομίλου TRASTOR κατά την 31.12.2021.**

Ο Όμιλος TRASTOR κατά την 31.12.2021 αποτελείται από τις ακόλουθες εταιρείες:

- TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (Μητρική)
- ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (100% Θυγατρική)
- ΣΥΖΕΥΞΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ (100% Θυγατρική)

## **2. Περιγραφή της επικείμενης Δημόσιας Πρότασης συναλλαγής και του αντικειμένου της εργασίας μας**

Σε συνέχεια σχετικής ανακοίνωσης της 21<sup>ης</sup> Ιανουαρίου 2022 της Πειραιώς Financial Holdings A.E., η θυγατρική της, ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε, κατόπιν λήψης όλων των απαραίτητων εγκρίσεων και της συναίνεσης του Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας ολοκλήρωσε κατά την ημερομηνία 01-03-2022 την απόκτηση του ποσοστού συμμετοχής 52% στην TRASTOR Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Ε.Α.Π) από την Εταιρεία WRED LLC, εταιρεία συνδεδεμένη με την Varde Partners, αποκτώντας με αυτόν τον τρόπο την πλειοψηφική συμμετοχή ποσοστού 96,75% στην TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ο Προτείνων «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» κατέχοντας την πλειοψηφική συμμετοχή της TRASTOR, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ.2 του Ν.3461/2006 υποχρεούται να προβεί σε Δημόσια Πρόταση εξαγοράς του συνόλου των κινητών αξιών της υπό εξαγορά εταιρείας καταβάλλοντας δίκαιο και εύλογο αντάλλαγμα που προβλέπεται από τις παραγράφους 6 και 7 του άρθρου 9 του Ν.3461/2006, όπως αυτές προστέθηκαν με το άρθρο 108 του Ν.4514/2018. Στα πλαίσια αυτά εκπονήθηκε και η παρούσα μελέτη αποτίμησης του συνόλου των μετοχών της TRASTOR με σκοπό την εξαγορά αυτών που δεν κατέχει άμεσα ή έμμεσα, ο Προτείνων ή και οποιοδήποτε από τα πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα με αυτόν κατά την ημερομηνία της επικείμενης Δημόσιας Πρότασης.

## **3. Παραδοχές και Περιοριστικοί Παράγοντες της εργασίας αποτίμησης**

Στα πλαίσια διενέργειας της εργασίας αποτίμησης και εκπόνησης της σχετικής μελέτης βασιστήκαμε σε οικονομικά στοιχεία και δεδομένα που μας παρασχέθηκαν από τη διοίκηση της TRASTOR, τα οποία λάβαμε ως δεδομένα και δεν προβήκαμε σε οποιοδήποτε πρόσθετο ανεξάρτητο έλεγχο ή ελεγκτική επαλήθευση της ορθότητας και πληρότητας των στοιχείων. Συνεπώς, δεν εκφέρουμε καμία άποψη, ούτε δίνουμε καμίας μορφής διαβεβαίωση για την ακρίβεια και πληρότητα των οικονομικών και άλλων στοιχείων στα οποία βασιστήκαμε.

Αναφορικά με τον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται η TRASTOR, δεν πραγματοποιήσαμε ανεξάρτητη ανάλυση της αγοράς στην οποία δραστηριοποιείται, αλλά βασιστήκαμε σε δημοσιευμένα στοιχεία και πληροφορίες από αξιόπιστες πηγές, αλλά και πληροφόρηση που μας παρασχέθηκε από τη διοίκηση της TRASTOR χωρίς να προβούμε σε προηγούμενη ανεξάρτητη επαλήθευση της ληφθείσας πληροφόρησης.

Η διενέργεια της εργασίας αποτίμησης κατά ένα μέρος βασίστηκε σε υποθέσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις βασικών οικονομικών μεγεθών της TRASTOR, όπως αυτά μας δόθηκαν για τα έτη 2022 – 2025. Σε ό,τι αφορά τα εκτιμώμενα μελλοντικά οικονομικά μεγέθη της TRASTOR και στο βαθμό που ήταν εφικτό, ζητήσαμε πρόσθετες πληροφορίες και επεξηγήσεις, ώστε να αξιολογήσουμε το εύλογο των παραδοχών αυτών σε συνάρτηση με το σημερινό οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα, καθώς και την εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών της TRASTOR ιστορικά τα τελευταία έτη. Ωστόσο, είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι τόσο τα εκτιμώμενα μελλοντικά οικονομικά μεγέθη όσο και ορισμένες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ενδέχεται να μεταβληθούν, με συνέπεια τη μεταβολή, ενδέχεται και σημαντική, κατ' αντιστοιχία των σχετικών αποτελεσμάτων αποτίμησης σε σχέση με συγκεκριμένη μέθοδο αποτίμησης. Κατά συνέπεια, δεν μπορούμε να θεωρηθούμε υπεύθυνοι για τυχόν αποκλίσεις των μεγεθών που αναφέρονται στην παρούσα μελέτη σε σχέση με τα πραγματοποιημένα ή για τυχόν παραλείψεις.

Η παρούσα αποτίμηση βασίστηκε επίσης στις δημοσιευμένες και ελεγμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου TRASTOR με ημερομηνία 31.12.2020, καθώς και στις αντίστοιχες χρηματοοικονομικές καταστάσεις αυτού κατά την 31.12.2021 που έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και που τέθηκαν υπόψη μας σε μορφή σχεδίου. Επισημαίνεται ότι η εργασία αποτίμησης δεν συνιστά ενδελεχή έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που αναφέρονται σε ενδελεχείς ελέγχους ή επισκοπήσεις και συνεπώς δεν παρέχεται σχετική ελεγκτική εξασφάλιση.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τα δημοσιευμένα οικονομικά στοιχεία του 9μηνου 2021, η πανδημία του Covid 19 επηρέασε τα αποτελέσματα του Ομίλου και ειδικότερα τα έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων, λόγω των μέτρων που έλαβε η ελληνική κυβέρνηση για την αντιμετώπιση των υγειονομικών και οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας στη χώρα μας. Ό,τι αφορά την ενεργειακή κρίση σύμφωνα με τη διοίκηση του Ομίλου, μέχρι στιγμής δεν έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στα αποτελέσματα του Ομίλου. Η παρούσα μελέτη αποτίμησης λαμβάνει υπόψη, όπου αυτό είναι δυνατό, τις πιθανές συνέπειες και την αντίστοιχη επίδραση της επιδημίας του κορονοϊού (Covid-19) στην οικονομική θέση της TRASTOR.

Η παρούσα Έκθεση έχει συνταχθεί και μπορεί να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά στα πλαίσια της επικείμενης Δημόσιας Πρότασης. Δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανένα άλλο σκοπό ή συναφές έγγραφο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση της Q.A.S. Η παρούσα Έκθεση αποτελεί ενιαίο κείμενο και η χρήση αυτής θα πρέπει να γίνει στο σύνολο της και όχι αποσπασματικά.

#### **4. Μέθοδοι Αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκπόνηση της εργασίας Αποτίμησης**

Η παρούσα αποτίμηση εκπονήθηκε σύμφωνα με διεθνώς παραδεκτές και δόκιμες μεθόδους αποτίμησης, βάσει των οποίων καταλήξαμε στον προσδιορισμό της εύλογης και δίκαιης αξίας των μετοχών της TRASTOR, σε μειωρητική βάση και με την παραδοχή ότι η TRASTOR θα λειτουργεί ως ανεξάρτητη οντότητα και “ως έχει” σήμερα, λαμβάνοντας επίσης υπόψη:

- τις τρέχουσες και αναμενόμενες συνθήκες του κλάδου που αυτή δραστηριοποιείται, καθώς επίσης και

- τις αναμενόμενες επενδύσεις, εκτιμώμενα μελλοντικά έσοδα και έξοδα της TRASTOR βασιζόμενοι σε εκτιμήσεις και χρηματοοικονομικές προβλέψεις που μας παρέδωσε η διοίκησή της.

Για τους σκοπούς της παρούσας αποτίμησης, ο όρος «δίκαιη εμπορική αξία» ορίζεται ως «η τιμή στην οποία υλικό ή άυλο περιουσιακό στοιχείο ή οι μετοχές μιας εταιρίας θα άλλαζαν ιδιοκτήτη μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, κανείς εκ των οποίων δε θα βρισκόταν όμως υπό πίεση να αγοράσει ή να πωλήσει και ο καθένας εκ των οποίων θα είχε γνώση όλων των απαραίτητων στοιχείων για την αξιολόγηση του περιουσιακού στοιχείου». Η εμπορική αξία αποτελεί, επομένως, μια λογική εκτίμηση της τιμής στην οποία θα μεταβιβάζονταν η ιδιοκτησία του μετοχικού κεφαλαίου της TRASTOR.

Πρέπει να γίνει κατανοητό ότι η «πραγματική τιμή» στην οποία μια συναλλαγή θα ολοκληρωνόταν, θα μπορούσε να είναι διαφορετική από την αξία που εκτιμήθηκε, για λόγους όπως τα κίνητρα των συναλλασσόμενων μερών, η ικανότητά τους στις διαπραγματεύσεις, η μορφή της συναλλαγής (π.χ. ο τρόπος χρηματοδότησής της, η συμμετοχή σε διαγωνιστική διαδικασία, πιθανές συνέργειες, κλπ.), ή και για άλλους λόγους που αφορούν αποκλειστικά την εκάστοτε συναλλαγή.

Η παρούσα αποτίμηση βασίστηκε στην παραδοχή ότι η TRASTOR θα συνεχίσει να «διατηρείται εν λειτουργία» (going-concern). Αυτή η παραδοχή θεωρεί ότι:

- η διοίκηση της TRASTOR θα εφαρμόσει μόνο εκείνες τις λειτουργικές και χρηματοοικονομικές στρατηγικές, οι οποίες θα μεγιστοποιήσουν την αξία της, και ότι
- δεν υπάρχει αβεβαιότητα για μελλοντικά γεγονότα, τα οποία θα μπορούσαν να αμφισβητήσουν τη βασική παραδοχή ότι η TRASTOR θα συνεχίσει κανονικά τη λειτουργία της (going-concern).

Επίσης, υιοθετήθηκε η παραδοχή ότι η TRASTOR «θα συνεχίσει τη δραστηριότητά της ως ανεξάρτητη οντότητα, στους τομείς που δραστηριοποιείται και σήμερα» (“as is, stand-alone basis”). Η παραδοχή αυτή θεωρεί ότι η TRASTOR δε θα συγχωνευτεί με άλλη τρίτη αντίστοιχη εταιρία, ούτε θα μεταβάλλει ή επεκτείνει σημαντικά το αντικείμενο δραστηριότητάς της, γεγονότα που θα μπορούσαν να δημιουργήσουν συνέργειες ή σημαντική διαφοροποίηση από τη σημερινή της κατάσταση.

Στο πλαίσιο της παρούσας Έκθεσης, για την αποτίμηση της TRASTOR αξιολογήθηκαν για εφαρμογή οι ακόλουθες διεθνώς αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης:

- α. Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Net Book Value)**
- β. Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Discounted Future Cash Flows)**
- γ. Μέθοδος Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Capital Markets Multiples)**
- δ. Μέθοδος Χρηματιστηριακής Αξίας/ Κεφαλαιοποίησης (Stock Market Capitalization)**
- ε. Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών (Comparable Transactions)**

και για τον προσδιορισμό της εύλογης και δίκαιης αξίας των μετοχών της TRASTOR συνεκτιμήθηκαν τα αποτελέσματα των προαναφερομένων μεθόδων αποτίμησης προσδίδοντας συντελεστές βαρύτητας με βάση την επαγγελματική μας κρίση και την γνώση που αποκτήσαμε για το αντικείμενο δραστηριότητας της TRASTOR.

#### **α. Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Net Book Value)**

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης είναι μια έμμεση μέθοδος αποτίμησης της αξίας μίας επιχείρησης.

Κατά τη μέθοδο αυτή, λαμβάνονται υπόψη τυχόν αναπροσαρμογές που θα πρέπει να γίνουν στις οικονομικές καταστάσεις της TRASTOR. Οι αναπροσαρμογές αυτές μπορεί να περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τα εξής:

- Αναπροσαρμογές σε τρέχουσες αξίες των Επενδυτικών Ακινήτων
- Αναπροσαρμογές σε τρέχουσες αξίες τυχόν συμμετοχών και χρεογράφων.
- Αναπροσαρμογές βραχυπρόθεσμων στοιχείων ενεργητικού (απαιτήσεις με βάση τυχόν παρατηρήσεις ορκωτών ελεγκτών).
- Αναπροσαρμογές σε τρέχουσες αξίες των παγίων όπως οικόπεδα, κτίρια, κλπ.
- Άλλες προσαρμογές με βάση τις παρατηρήσεις των ορκωτών ελεγκτών και των σημειώσεων της διοίκησης της TRASTOR .

Η συγκεκριμένη μέθοδος παρότι είναι στατική και δε λαμβάνει υπόψη την τρέχουσα και μελλοντική δυναμική κερδοφορίας της TRASTOR, ωστόσο λήφθηκε υπόψη λόγω του αντικειμένου δραστηριότητας της που είναι ο κλάδος επένδυσης και εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας, καθώς η Εταιρεία συντάσσει Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και οι επενδύσεις στα ακίνητα, η αξία των οποίων αποτελεί το σημαντικότερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων αυτής (ποσοστό 91,4%), αποτιμώνται και παρουσιάζονται σε εύλογες - τρέχουσες εμπορικές αξίες. Ως εκ τούτου, η συγκεκριμένη μέθοδος θεωρήθηκε κατάλληλη για την αποτίμηση της TRASTOR.

#### **β. Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Discounted Future Cash Flows)**

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρίας προκύπτει από την προεξόφληση του μελλοντικού εισοδήματος των ιδιοκτητών της. Με βάση αυτή τη μέθοδο πραγματοποιείται μια πρόβλεψη των ταμειακών ροών από τη λειτουργία της επιχείρησης για ένα χρονικό διάστημα. Οι ταμειακές ροές προεξοφλούνται με το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο και προσδιορίζεται η παρούσα αξία τους. Επίσης, υπολογίζεται η υπολειμματική αξία της επιχείρησης στο τέλος του χρονικού διαστήματος για το οποίο γίνονται προβλέψεις και προεξοφλείται και αυτή για να υπολογιστεί η παρούσα αξία της. Η παρούσα αξία των ταμειακών ροών προστίθεται στην παρούσα αξία της υπολειμματικής αξίας. Η μέθοδος αυτή αφενός λαμβάνει υπόψη την ιστορική απόδοση της εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου (εάν υφίσταται), αλλά αφετέρου δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη δυνατότητα της εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου για μελλοντική ανάπτυξη και στην ικανότητα της εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου να δημιουργεί κέρδη και ταμειακές ροές. Τέλος, αφαιρέθηκε από την Εκτιμώμενη Αξία της Επιχείρησης (Enterprise Value) ο καθαρός δανεισμός της TRASTOR κατά την 31.12.2021. Ως εκ τούτου, η μέθοδος αυτή θεωρήθηκε κατάλληλη για την αποτίμηση της TRASTOR και για την εφαρμογή της λήφθηκαν υπόψη εκτιμώμενα μελλοντικά οικονομικά μεγέθη της για τα έτη 2022-2025.



### **γ. Μέθοδος Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Capital Markets Multiples)**

Η μέθοδος των δεικτών της κεφαλαιαγοράς βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία της επιχείρησης θα πρέπει να ισούται με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένοι να πληρώσουν για το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας, επενδυτές που είναι καλά πληροφορημένοι και ενεργούν ορθολογικά. Σε αυτή την μέθοδο, το πρώτο βήμα συνίσταται στην επιλογή ενός δείγματος εταιριών, που είναι συγκρίσιμες με την υπό μελέτη εταιρία και των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες σε χρηματιστήριο αξιών.

Στο πλαίσιο της μεθόδου αυτής, ερευνήσαμε στοιχεία δεικτών από διεθνείς βάσεις δεδομένων για να προσδιορίσουμε εισηγμένες εταιρίες σε διεθνή χρηματιστήρια και στο Ελληνικό που δραστηριοποιούνται στον κλάδο της εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας, ώστε να συγκεντρώσουμε στοιχεία από ομοειδείς και όσο το δυνατόν συγκρίσιμες επιχειρήσεις. Βάσει της χρηματιστηριακής αποτίμησης αυτών των εταιριών, εφαρμόζονται οι χρηματοοικονομικοί πολλαπλασιαστές αυτών (π.χ. Τιμή προς Ίδια Κεφάλαια, Τιμή προς Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες κλπ.) στα αντίστοιχα οικονομικά μεγέθη της TRASTOR με ημερομηνία 31-12-2021, για τον υπολογισμό του ενδεικτικού εύρους αξίας αυτής. Η μέθοδος αυτή θεωρήθηκε κατάλληλη για την αποτίμηση της TRASTOR.

### **δ. Μέθοδος Χρηματιστηριακής Αξίας/ Κεφαλαιοποίησης (Stock Market Capitalization)**

Στην περίπτωση αποτίμησης εισηγμένων εταιριών σε χρηματιστήρια αξιών, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά την αποτίμηση και η χρηματιστηριακή αξία. Λόγω του γεγονότος ότι η χρηματιστηριακή αξία μιας εταιρίας στο χρηματιστήριο συνήθως παρουσιάζει σημαντικές διακυμάνσεις ακόμα και μέσα σε σύντομα χρονικά διαστήματα, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη εκτός από την χρηματιστηριακή αξία που έχει μια εταιρία την ημέρα αποτίμησης και ο μέσος όρος της χρηματιστηριακής αξίας της ίδιας εταιρίας σε ένα μεγαλύτερο χρονικό διάστημα, το οποίο μπορεί να είναι ένας, δύο ή και περισσότεροι μήνες. Με την μεθοδολογία αυτή, τελικά, μπορεί να προσδιοριστεί μια κεντρική αξία από την οποία θα έχουν εξαλειφθεί οι τυχόν μεγάλες διακυμάνσεις.

Ωστόσο, δεδομένου ότι κατά το τελευταίο εξάμηνο πριν τη διενέργεια της συναλλαγής απόκτησης της πλειοψηφικής συμμετοχής στην TRASTOR από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε, οι πραγματοποιηθείσες χρηματιστηριακές συναλλαγές δεν είχαν υπερβεί το 10% του συνόλου των μετοχών της προκύπτει ότι δεν πραγματοποιήθηκε επαρκής όγκος συναλλαγών (liquidity) και δεδομένου επίσης ότι η διασπορά των μετοχών δεν ήταν σημαντική (free float), η συγκεκριμένη μέθοδος κρίθηκε ως μη αντιπροσωπευτική στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας και θεωρήθηκε ότι τα αποτελέσματα της δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματική εμπορική αξία των μετοχών της TRASTOR. Ως εκ τούτου δεν λήφθηκε υπόψη κατά τον προσδιορισμό της αξίας των μετοχών της.

## **ε. Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών (Comparable Transactions)**

Η μέθοδος των συγκρίσιμων συναλλαγών προσδιορίζει την αξία μιας επιχείρησης συγκρίνοντας την υπό αποτίμηση εταιρία με παρόμοιες εταιρίες που υπήρξαν αντικείμενο σχετικά πρόσφατων αγοραπωλησιών. Για την εφαρμογή αυτής της μεθόδου βασική προϋπόθεση αποτελεί η εύρεση ενός δείγματος παρόμοιων συναλλαγών ομοειδών εταιριών. Αυτές οι εταιρίες μπορεί να είναι εισηγμένες σε χρηματιστήριο αξιών ή μη, ολόκληρες εταιρίες ή τμήματα εταιριών, κλπ. Για την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου πολύ σημαντικό ρόλο παίζει τόσο η σωστή επιλογή του δείγματος των συγκρίσιμων εταιριών όσο και το γεγονός ότι οι συναλλαγές που έχουν συγκεντρωθεί να έχουν πραγματοποιηθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα για να θεωρηθούν συγκρίσιμες.

Η εν λόγω μέθοδος δεν αναπτύχθηκε στην παρούσα μελέτη, ωστόσο λήφθηκε υπόψη η εσωτερικά προσφάτως διενεργούμενη συναλλαγή απόκτησης του πλειοψηφικού πακέτου της TRASTOR από τον Προτείνων, καθώς θεωρήθηκε συγκρίσιμη.

## **5. Αποτελέσματα των εφαρμοζόμενων μεθόδων αποτίμησης**

### **5.1 Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Net Book Value)**

Για τον προσδιορισμό της αξίας εκτίμησης της Εταιρείας με την εφαρμογή της μεθόδου της αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης λήφθηκε υπόψη η Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου με ημερομηνία 31.12.2021 που τέθηκε στη διάθεσή μας σε μορφή σχεδίου από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Η εν λόγω Χρηματοοικονομική Κατάσταση έχει συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς σύμφωνα με τα οποία τα Περιουσιακά στοιχεία και οι Υποχρεώσεις παρουσιάζονται κατά κύριο λόγο σε εύλογες αξίες και συγκεκριμένα στην περίπτωση μας η αξία των Επενδυτικών Ακινήτων που αποτελεί το μεγαλύτερο μέρος του Ενεργητικού του Ομίλου, ήτοι 91,4% έχει προκύψει από πλέον πρόσφατες εκτιμήσεις από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές ακινήτων κατά την ανωτέρω ημερομηνία.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση του Ομίλου TRASTOR κατά την 31.12.2021 ανέρχεται σε €181.093 χιλ. ή €1,20/μετοχή.

### **5.2. Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Discounted Future Cash Flows)**

Για τον προσδιορισμό της αξίας της TRASTOR με βάση τη μέθοδο αυτή, αναπτύχθηκε Χρηματοοικονομικό Μοντέλο πρόβλεψης των κύριων οικονομικών μεγεθών της για τα έτη 2022-2025. Η ανάπτυξη του μοντέλου αυτού βασίστηκε σε χρηματοοικονομικές προβλέψεις και εκτιμήσεις της TRASTOR ληφθείσες από τη Διοίκηση για την προαναφερθείσα περίοδο, λαμβάνοντας υπόψη το οικονομικό μέγεθος των εκτιμώμενων λειτουργικών κερδών της (Funds from operations), το οποίο κρίθηκε ως καταλληλότερο, λαμβανομένου υπόψη του αντικειμένου δραστηριότητας της.

Για την προεξόφληση των ταμειακών ροών των ανωτέρω χρηματοοικονομικών προβλέψεων, λήφθηκε υπόψη το προεξοφλητικό επιτόκιο του Ομίλου TRASTOR που χρησιμοποιήθηκε κατά την εκτίμηση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων του (8,5%) με βάση τα δημοσιευμένα οικονομικά της στοιχεία, το οποίο κρίθηκε ως το πιο ενδεδειγμένο, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητας της υπό μελέτη Εταιρείας.

Επίσης, πραγματοποιήθηκε ανάλυση ευαισθησίας για να διαπιστωθεί η επίδραση που θα έχουν στα αποτελέσματα αποτίμησης διαφορετικά προεξοφλητικά επιτόκια και ρυθμοί ανάπτυξης στο διηνεκές (g) για τον υπολογισμό της υπολειμματικής αξίας της TRASTOR. Οι τιμές που χρησιμοποιήθηκαν για τις μεταβλητές αυτές στην ανάλυση ευαισθησίας, οι αντίστοιχες αξίες του 100% των μετοχών (και ανά μετοχή), που προκύπτουν παρουσιάζονται συνοπτικά στους ακόλουθους πίνακες.

Εκτιμώμενη αξία για τους μετόχους € εκ.		Επιτόκιο προεξόφλησης		
		8,0%	8,5%	9,0%
Ρυθμός αύξησης στο διηνεκές	1,5%	196,41	176,91	159,94
	2,0%	219,93	<b>197,16</b>	177,58
	2,5%	247,73	220,80	197,93

€ ανά μετοχή		Επιτόκιο προεξόφλησης		
		8,0%	8,5%	9,0%
Ρυθμός αύξησης στο διηνεκές	1,5%	1,30	1,17	1,06
	2,0%	1,46	<b>1,31</b>	1,18
	2,5%	1,64	1,46	1,31

Από την παραπάνω μέθοδο προκύπτει κεντρική αξία αποτίμησης του συνόλου των μετοχών του Ομίλου TRASTOR € 197.160 χιλ., ήτοι κεντρική τιμή ανά μετοχή, 1,31€/μετοχή.

### 5.3. Μέθοδος Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Capital Markets Multiples)

Για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής συλλέξαμε δείγμα 13 εισηγμένων εταιρειών του εξωτερικού, των οποίων οι μετοχές διαπραγματεύονται σε Ευρωπαϊκά χρηματιστήρια και οι οποίες δραστηριοποιούνται στον κλάδο των ακινήτων.

Λόγω της φύσης της δραστηριότητας της TRASTOR, για τον προσδιορισμό της αξίας του συνόλου των μετοχών αυτής στα πλαίσια της εν λόγω μεθοδολογίας, βασιστήκαμε στους δείκτες Τιμή προς ίδια Κεφάλαια ανά μετοχή (Price/Book Value per share) και Τιμή προς Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Price/FFO). Ως «Τιμή» νοείται η Χρηματιστηριακή Αξία των Εταιρειών του ληφθέντος δείγματος.

Ακολουθως παρατίθεται το δείγμα των εταιρειών που λήφθηκαν υπόψη κατά την εργασία της αποτίμησης

#	Ευρωπαϊκές Εταιρείες Επενδύσεων Ακινήτων	Χώρα	Χρηματιστηριακή Αξία	Μέση Χρηματιστηριακή Αξία /Αξία Ιδίων Κεφαλαίων ανά μετοχή 2021	Μέση Χρηματιστηριακή αξία /Κεφάλαια από Λειτουργικές δραστηριότητες 2021
1	Eurocommercial Properties NV	ΟΛΛΑΝΔΙΑ	1.059	0,5x	9,0x
2	Lar Espana Real Estate SOCIMI SA	ΙΣΠΑΝΙΑ	415		
3	Klepierre SA	ΓΑΛΛΙΑ	6.540	0,8x	10,1x
4	Gecina SA	ΓΑΛΛΙΑ	8.258	0,7x	23,1x
5	Land Securities Group PLC	ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ	6.615	0,8x	
6	Covivio SA	ΓΑΛΛΙΑ	6.527	0,8x	16,8x
7	MERLIN Properties SOCIMI, S.A.	ΙΣΠΑΝΙΑ	4.529	0,7x	16,9x
8	Hammerson plc	ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ	1.640	0,5x	
9	alstria office REIT-AG	ΓΕΡΜΑΝΙΑ	2.394	1,0x	30,3x
10	Befimmo SA	ΒΕΛΓΙΟ	1.344		16,1x
11	Hibernia REIT PLC	ΙΡΛΑΝΔΙΑ	764	0,8x	
12	Wereldhave N.V.	ΟΛΛΑΝΔΙΑ	652	0,6x	7,0x
13	Icade SA	ΓΑΛΛΙΑ	4.185	1,7x	12,3x
	<b>Μέση τιμή εκτίμησης</b>			<b>0,8x</b>	<b>16,1x</b>

Πηγή: Βάση δεδομένων FACTSET- Δείκτες κατά την 31-12-2021.

Για την εφαρμογή των προαναφερθέντων δεικτών λήφθηκαν υπόψη οικονομικά στοιχεία και παράμετροι, όπως αυτές προέκυψαν από τις πιο πρόσφατες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου με ημερομηνία 31.12.2021 που τέθηκαν υπόψη μας από τη Διοίκηση της Εταιρείας σε μορφή σχεδίου. Οι τιμές που προέκυψαν από την εφαρμογή των προαναφερθέντων δεικτών σταθμίστηκαν ανάλογα με την καταλληλότητα του κάθε δείκτη στα πλαίσια εκτίμησης της αξίας των μετοχών της TRASTOR και με την εφαρμογή της εν λόγω διεθνώς αποδεκτής μεθόδου αποτίμησης.

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει τους υπολογισμούς και τα αποτελέσματα αποτίμησης της συγκεκριμένης μεθόδου.

#	Δείκτης	Παράμετρος (31.12.2021)	Πολ/στης	Αξία Ιδίων Κεφαλαίων	Συντελεστής Στάθμισης	Μεσοσταθμική αξία Ιδίων Κεφαλαίων (χιλ.Ευρώ)
1.	Τιμή/Ιδια Κεφάλαια	181.093	0,8x	136.345	30%	40.903
2.	Τιμή/Κεφάλαια από Λειτουργικές δραστηριότητες	11.510	16,1x	184.982	70%	129.487
<b>Εκτιμώμενη Αξία Ιδίων Κεφαλαίων της TRASTOR σε Ευρώ χιλ.</b>						<b>170.391</b>

Από την παραπάνω μέθοδο προκύπτει σταθμισμένη αξία αποτίμησης του συνόλου των μετοχών του Ομίλου TRASTOR € 170.391 χιλ., ήτοι τιμή ανά μετοχή, €1,13/μετοχή.

#### ε. Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών (Comparable Transactions)

Στα πλαίσια εφαρμογής της εν λόγω μεθόδου, λήφθηκε υπόψη η εσωτερικά προσφάτως διενεργούμενη συναλλαγή απόκτησης του πλειοψηφικού πακέτου της TRASTOR από τον Προτείνων ( ποσοστού 52%) έναντι τιμήματος Ευρώ 98 εκ., καθώς θεωρήθηκε συγκρίσιμη.

Συνεπώς, η αξία του συνόλου των μετοχών της TRASTOR λαμβάνοντας υπόψη την εν λόγω συναλλαγή εκτιμάται σε:

#	τίμημα αγοραπωλησίας (χιλ.€)	ποσοστό απόκτησης πακέτου μετοχών	αξία επιχείρησης (100% μετοχών) χιλ.€
	98.000	52%	188.462
<b>Εκτιμώμενη Αξία της TRASTOR €χιλ.</b>			<b>188.462</b>

## 6. Συμπέρασμα

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η σύνθεση των αποτελεσμάτων αποτίμησης της TRASTOR με βάση τις διάφορες μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν, όπως αυτές παρατέθηκαν ανωτέρω.

### Σύνθεση Αποτελεσμάτων Αποτίμησης

Μέθοδοι Αποτίμησης	Αξία 100% των Μετοχών (€ χιλ.)	τιμή ανά μετοχή (€)
1. Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση	181.093	1,20
2. Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	197.160	1,31
3. Μέθοδος Δεικτών Κεφαλαιαγοράς	170.391	1,13
4. Μέθοδος συγκρίσιμων συναλλαγών	188.462	1,25
<b>Διάμεση αξία σε € χιλ για το 100% των Μετοχών</b>		<b>184.777</b>
Αριθμός Μετοχών (#)		150.727.570
<b>Διάμεση τιμή σε € ανά μετοχή</b>		<b>1,23</b>

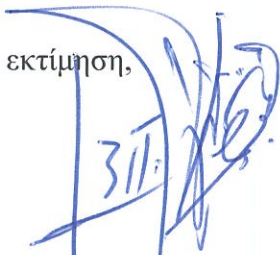
Με βάση τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν, τους περιοριστικούς παράγοντες και διευκρινίσεις που προαναφέρθηκαν, αλλά και τις παραδοχές και προβλέψεις που υιοθετήθηκαν, η εμπορική αξία της μετοχής της TRASTOR, εκτιμάται σε:

**τιμή 1,23€/μετοχή**

Τέλος, σημειώνουμε ότι:

- Οι μέθοδοι που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό της αξίας του Ομίλου TRASTOR είναι κατάλληλες για τους σκοπούς της αποτίμησης.
- Κατά την εφαρμογή των μεθόδων αυτών, δεν παρουσιάστηκαν ειδικές δυσχέρειες ή δυσκολίες.

Με εκτίμηση,



Παναγιώτης Γ. Βαρβιτσιώτης  
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
ΑΜ.ΣΟΕΛ : 19861