

## ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

ΤΗΣ «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΜΕΤΟΧΟΥΣ ΤΗΣ

«ΑΤΤΙΚΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»

ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ, ΜΕΤΑ ΨΗΦΟΥ, ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΟΥΣ

22 Φεβρουαρίου 2023

Η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ» (στο εξής ο «Προτείνων» ή «Τράπεζα Πειραιώς») ανακοινώνει την υποβολή υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης (στο εξής η «Δημόσια Πρόταση»), σύμφωνα με το Ν. 3461/2006, όπως ισχύει σήμερα (στο εξής ο «Νόμος»), προς όλους τους κατόχους (στο εξής οι «Μέτοχοι») κοινών ονομαστικών, άυλων, μετά ψήφου, μετοχών (στο εξής οι «Μετοχές») της ελληνικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΤΤΙΚΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και διακριτικό τίτλο «ΑΤΤΙΚΑ GROUP», (στο εξής η «υπό εξαγορά Εταιρεία» ή η «Εταιρεία»), για την απόκτηση του συνόλου των Μετοχών τους.

Την 07.02.2023, η Πειραιώς Financial Holdings A.E., ενημέρωσε την εταιρεία με την επωνυμία «MARFIN INVESTMENT GROUP ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» («MIG») ότι την 06.02.2023 καταχωρήθηκε στο Σύστημα Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.), που τηρείται από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΤΙΤΛΩΝ Α.Ε.», η μεταβίβαση 36.319.908 μετοχών εκδόσεως της MIG, προς τη θυγατρική της «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΠΛΑΣΤΙΚΩΝ ΡΟΛΟΠΑΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («η Συναλλαγή»). Κατόπιν της ανωτέρω Συναλλαγής, η Τράπεζα Πειραιώς ανήλθε του ορίου του 1/3 του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου στη MIG και κατείχε 340.308.728 μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 36,2219% επί του συνόλου των Μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της MIG.

Η MIG κατέχει, ως άμεσος μέτοχος, 22.241.173 μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες αντιπροσωπεύουν περίπου 10,306% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, και εμμέσως, μέσω της 100% θυγατρικής της MIG Shipping S.A., 149.072.510 μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες αντιπροσωπεύουν περίπου 69,077% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ήτοι συνολικά 171.313.683 μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες αντιπροσωπεύουν περίπου 79,3832% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου αυτής.

Κατόπιν της Συναλλαγής, ο Προτείνων κατέστη, υπόχρεος κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 7 παρ.1 του Νόμου όπως απευθύνει υποχρεωτική δημόσια πρόταση για το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας, ως ελεγχόμενη της MIG, καταβάλλοντας δίκαιο και εύλογο αντάλλαγμα, όπως ορίζεται στο άρθρο 9 του Νόμου.

Κατά την 06.02.2023, ήτοι την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα κατείχαν, έμμεσα μέσω της MIG, 171.313.683 Μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας, τα οποία αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 79,3832% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης ως πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα με τον Προτείνοντα, θεωρούνται κατά το άρθρο 2(ε) του Νόμου (i) η εταιρεία με την επωνυμία «Πειραιώς Financial Holdings A.E.» ως πρόσωπο που έχει τον απώτατο έλεγχο του Προτείνοντα κατά την έννοια του άρθρου 3 παρ. 1 (γ) του Ν. 3556/2007, και (ii) τα πρόσωπα που ελέγχονται κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3 παρ. 1 (γ) του Ν. 3556/2007 από την Πειραιώς Financial Holdings A.E. (από κοινού τα «Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα» ή τα «Συντονισμένα Πρόσωπα»). Πέραν αυτών, δεν υπάρχουν άλλα πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα με τον Προτείνοντα κατά την έννοια του άρθρου 2(ε) του Νόμου.

Ο Προτείνων ξεκίνησε τη διαδικασία της Δημόσιας Πρότασης την 22.02.2023 (στο εξής η «**Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης**»), ενημερώνοντας την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (στο εξής η «**Ε.Κ.**») και το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και υποβάλλοντας ταυτόχρονα σε αυτούς σχέδιο του πληροφοριακού δελτίου (στο εξής το «**Πληροφοριακό Δελτίο**»).

Η Δημόσια Πρόταση αφορά την απόκτηση του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας, τις οποίες ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα δεν κατείχαν κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης.

## **1. ΥΠΟ ΕΞΑΓΟΡΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Η εταιρεία με την επωνυμία «**ΑΤΤΙΚΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**», η οποία είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 005780001000 (πρώην ΑΡ. Μ.Α.Ε. 7702/06/Β/86/128) και εδρεύει στο δήμο Καλλιθέας Αττικής (Λυσικράτους 1-7 και Ευριπίδου, Τ.Κ. 176 74, Τηλ. 210 8919500).

Η Εταιρεία αποτελεί αμιγώς εταιρεία συμμετοχών η οποία, μέσω των θυγατρικών της, δραστηριοποιείται κατά κύριο λόγο στην επιβατηγό ναυτιλία. Ειδικότερα, αποτελεί τη μητρική εταιρεία πλοιοκτητριών και εταιρειών διαχείρισης επιβατηγών πλοίων και ταχυπλόων, τα οποία πραγματοποιούν ακτοπλοϊκά δρομολόγια στην Ελλάδα (Κυκλάδες, Δωδεκάνησα, Κρήτη, ΒΑ Αιγαίο, Σαρωνικό και Σποράδες) και στη γραμμή σύνδεσης Ελλάδα - Ιταλία (Αδριατική).

Η Εταιρεία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών από το 1924 και οι Μετοχές της διαπραγματεύονται στην κατηγορία «Κύρια Αγορά» της Αγοράς Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

## **2. ΠΡΟΤΕΙΝΩΝ**

Ο Προτείνων είναι ανώνυμη τραπεζική εταιρεία, με την επωνυμία «**ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», διακριτικό τίτλο «**ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ**» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 157660660000. Η έδρα του Προτείνοντος βρίσκεται στον Δήμο Αθηναίων επί της οδού Αμερικής 4, Τ.Κ. 105 64. Ο Προτείνων λειτουργεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 περί ανώνυμων εταιρειών και του Ν. 4261/2014 σχετικά με τη δραστηριότητα και προληπτική εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων, όπως ισχύουν, και τις λοιπές συναφείς διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας.

## **3. ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΟΥ ΠΡΟΤΕΙΝΟΝΤΟΣ**

Η Πειραιώς Α.Ε.Π.Ε.Υ. με έδρα την Αθήνα (Σταδίου 10, Τ.Κ. 105 64) ενεργεί, σύμφωνα με το άρθρο 12 του Νόμου, ως Σύμβουλος του Προτείνοντος για τη Δημόσια Πρόταση. Ο Σύμβουλος είναι εταιρεία δικαιούμενη να παρέχει στην Ελλάδα την επενδυτική υπηρεσία του παραρτήματος Ι του τμήματος Α, των στοιχείων 6 και 7 του Ν. 4514/2018, όπως ισχύει. Ο Σύμβουλος έχει συνυπογράψει το Πληροφοριακό Δελτίο και βεβαιώνει ότι, έχοντας καταβάλει την απαιτούμενη επιμέλεια, το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου είναι ακριβές.

## **4. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΟΥ ΚΑΤΕΧΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΝΤΑ**

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €64.741.752,90 και διαιρείται σε 215.805.843 κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου Μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,30 εκάστη. Οι Μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν στο Χ.Α. την 12.03.1924 και σήμερα τελούν υπό διαπραγμάτευση στην «Κύρια Αγορά» της Αγοράς Αξιών του Χ.Α. με τον κωδικό ΟΑΣΗΣ «ΑΤΤΙΚΑ» και ISIN GRS144003001.

Κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα κατείχαν έμμεσα 171.313.683 μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας, ήτοι ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα κατείχαν έμμεσα περίπου 79,3832% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

## **5. ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ ΠΟΥ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ**

Η Δημόσια Πρόταση αφορά την απόκτηση του συνόλου των Μετοχών, τις οποίες δεν κατέχει ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα, ήτοι κατ' ανώτατο αριθμό 44.492.160 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό ύψους περίπου 20,6168% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας (στο εξής οι «**Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης**»).

## 6. ΑΝΩΤΑΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΟΥ ΔΕΣΜΕΥΕΤΑΙ ΝΑ ΑΠΟΚΤΗΣΕΙ Ο ΠΡΟΤΕΙΝΩΝ

Στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων δεσμεύεται και αναλαμβάνει να αποκτήσει όλες τις Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης που θα του προσφερθούν νομίμως και εγκύρως, δηλαδή κατ' ανώτατο αριθμό 44.492.160 Μετοχές.

Ο Προτείνων δεν θα αποκτά χρηματιστηριακά ή με οποιοδήποτε άλλο τρόπο Μετοχές της Εταιρείας έως τη λήξη της Περιόδου Αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης.

## 7. ΕΙΔΙΚΕΣ ΣΥΜΦΩΝΙΕΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗ

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες που αφορούν τη Δημόσια Πρόταση ή/και την άσκηση των δικαιωμάτων που απορρέουν από τις Μετοχές, τις οποίες ο Προτείνων, ή άλλα πρόσωπα που ενεργούν για λογαριασμό του ή συντονισμένα με αυτόν, έχει συνάψει, κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 11, παράγραφος 1, εδάφιο (ιζ) του Νόμου.

Η Δημόσια Πρόταση είναι υποχρεωτική και, κατά συνέπεια, δεν υφίσταται ελάχιστος αριθμός Μετοχών, οι οποίες πρέπει να προσφερθούν στον Προτείνοντα, προκειμένου να ισχύει η Δημόσια Πρόταση. Ο Προτείνων δεσμεύεται να αποκτήσει όλες τις Μετοχές που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης.

## 8. ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΟ ΑΝΤΑΛΛΑΓΜΑ

Σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 4 του Νόμου, το προσφερόμενο από τον Προτείνοντα αντάλλαγμα, σε μετρητά, για την απόκτηση κάθε Μετοχής της Δημόσιας Πρότασης, η οποία θα του προσφερθεί νομίμως και εγκύρως (στο εξής οι «**Προσφερόμενες Μετοχές**») κατά τη διάρκεια της περιόδου αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης (στο εξής η «**Περίοδος Αποδοχής**»), ανέρχεται σε €1,855 (στο εξής το «**Προσφερόμενο Αντάλλαγμα**»).

Σχετικά με το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα σημειώνονται τα εξής:

1. η ΜΧΤΜ κατά τους τελευταίους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ήτοι την 06.02.2023, ανέρχεται σε €1,8538,
2. ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα δεν απέκτησαν Μετοχές κατά τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ήτοι την 06.02.2023.
3. Ο Προτείνων όρισε την «ACTION AUDITING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ» ως ανεξάρτητο Αποτιμητή (στο εξής ο «**Αποτιμητής**») για τη διενέργεια αποτίμησης και τη σύνταξη της έκθεσης αποτίμησης (στο εξής η «**Έκθεση Αποτίμησης**»), για τον προσδιορισμό του εύλογου και δίκαιου ανταλλάγματος, δεδομένου ότι συνέτρεξαν οι προϋποθέσεις του άρθρου 9, παρ. 6, περίπτωση (β) του Νόμου, καθώς οι πραγματοποιηθείσες συναλλαγές επί των Μετοχών της Εταιρείας δεν υπερέβησαν το 10% του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας, συγκεκριμένα ανήλθαν σε 2,9% του συνόλου αυτών κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης. Η τιμή που προέκυψε από την παραπάνω αποτίμηση ανέρχεται σε €1,75 ανά Μετοχή και η σχετική Έκθεση Αποτίμησης δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το άρθρο 16 παρ. 1 του Νόμου.

Συνεπώς, το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα πληροί τα κριτήρια του «δίκαιου και εύλογου» ανταλλάγματος κατ' άρθρο 9 παρ. 4 και 6 του Νόμου.

Σημειώνεται ότι, κατά δήλωση του Αποτιμητή και του Προτείνοντος, ο Αποτιμητής πληροί τα κριτήρια του άρθρου 9, παρ. 6 και 7, του Νόμου και συγκεκριμένα: α) είναι γνωσμένου 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.

Ο Προτείνων δεν θα αναλάβει για λογαριασμό των αποδεχόμενων Μετόχων την καταβολή των προβλεπόμενων στο Παράρτημα της κωδικοποιημένης απόφασης υπ' αρ. 18 (συνεδρίαση 311/22.02.2021) του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. δικαιωμάτων υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ. για τη μεταβίβαση των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών, σήμερα ανερχόμενων σε 0,08% επί της αξίας μεταβίβασης με ελάχιστη χρέωση ποσού ίσου με το μικρότερο μεταξύ των 20 Ευρώ και του 20% επί της αξίας της μεταβίβασης για κάθε αποδεχόμενο Μέτοχο. Η αξία μεταβίβασης υπολογίζεται ως το γινόμενο του αριθμού των μεταβιβαζόμενων Μετοχών επί τη μεγαλύτερη από τις εξής τιμές: (α) του Προσφερόμενου Ανταλλάγματος και (β) της τιμής κλεισίματος της Μετοχής στο Χ.Α. την προηγούμενη εργάσιμη ημέρα της υποβολής των απαραίτητων εγγράφων στην ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Ο Προτείνων δεν αναλαμβάνει την καταβολή του ποσού που αναλογεί στον προβλεπόμενο στο άρθρο 9 του Ν.2579/1998 φόρο, σήμερα ανερχόμενο σε 0,2% επί της αξίας συναλλαγής, ο οποίος θα βαρύνει τους αποδεχόμενους Μετόχους.

Κατά συνέπεια, οι αποδεχόμενοι Μέτοχοι θα λάβουν το συνολικό ποσό του Προσφερόμενου Ανταλλάγματος μειωμένο κατά i) το ποσό που προκύπτει από τα δικαιώματα υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ. που τους αναλογούν, και κατά ii) το ποσό του προαναφερόμενου φόρου.

Σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 3 του Νόμου, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. έχει βεβαιώσει, ότι ο Προτείνων διαθέτει τα απαραίτητα μέσα για την καταβολή του Προσφερόμενου Ανταλλάγματος και των ανωτέρω, καταβλητέων από τον ίδιο, δικαιωμάτων εκκαθάρισης της εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των μεταβιβαζόμενων Μετοχών προς την ΕΛ.Κ.Α.Τ. Ωστόσο, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. δεν παρέχει οποιαδήποτε νομική, οικονομική, επενδυτική, φορολογική συμβουλή, ή σύσταση σύμφωνα με το άρθρο 729 ΑΚ ή άλλως, ή εγγύηση, κατά την έννοια των άρθρων 847 επ. του ελληνικού Αστικού Κώδικα ή άλλως, ή σύσταση, υπέρ του Προτείνοντος για την εκτέλεση των χρηματικών ή άλλων υποχρεώσεων που έχουν αναληφθεί από τον Προτείνοντα στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης.

## **9. ΑΙΡΕΣΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ**

Η Δημόσια Πρόταση είναι υποχρεωτική, όπως ορίζεται στο άρθρο 7 του Νόμου και δεν υπόκειται σε αίρεση πλην της σχετικής έγκρισης της Επιτροπής Ανταγωνισμού.

## **10. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗ**

- 10.1.** Η πραγματοποίηση της Δημόσιας Πρότασης προϋποθέτει την έγκριση του Πληροφοριακού Δελτίου από την Ε.Κ. το οποίο θα περιλαμβάνει το σύνολο των όρων της Δημόσιας Πρότασης.
- 10.2.** Η Περίοδος Αποδοχής, σύμφωνα με το άρθρο 18 παράγραφος 2 του Νόμου, θα ξεκινήσει από τη δημοσίευση του Πληροφοριακού Δελτίου μετά την έγκρισή του από την Ε.Κ.
- 10.3.** Σημειώνεται ότι, μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, και εφόσον ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα κατέχουν συνολικά Μετοχές που αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον 90% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ο Προτείνων:
  - δεν θα ασκήσει το Δικαίωμα Εξαγοράς, σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου και την απόφαση 1/644/22.4.2013 του Διοικητικού Συμβουλίου της Ε.Κ.
  - υποχρεούται σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου, να αποκτήσει χρηματιστηριακά όλες τις Μετοχές που θα του προσφερθούν εντός περιόδου τριών (3) μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης σε τιμή ανά Μετοχή ίση με το Προσφερόμενο

Αντάλλαγμα (Δικαίωμα Εξόδου). Ταυτόχρονα, με τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων θα δημοσιοποιήσει και το Δικαίωμα Εξόδου των Μετόχων.

- δεν θα προχωρήσει σε καμία ενέργεια αναφορικά με την διαγραφή των Μετοχών της Εταιρείας από το Χ.Α.

10.4. Σύμφωνα με σχετική ανακοίνωση της MIG, στις 13.12.2022 η MIG απεδέχθη πρόταση της «STRIX Holdings L.P.», ομολογιούχο – κάτοχο του συνόλου των ομολογιών α) του από 14.5.2021 κοινού ομολογιακού δανείου έκδοσης της MIG και β) του από 31.7.2017 μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου έκδοσης της MIG, για την ανταλλαγή του συνόλου των ως άνω ομολογιών κυριότητός της και έκδοσης της MIG, με το σύνολο της άμεσης και έμμεσης συμμετοχής της MIG στην Εταιρεία, ήτοι 22.241.173 μετοχών που αντιστοιχούν σε ποσοστό 10,31% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, τις οποίες κατέχει άμεσα η MIG, και του συνόλου των μετοχών της κατά 100% θυγατρικής «MIG SHIPPING S.A.», η οποία κατέχει 149.072.510 μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 69,07% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής τελεί υπό την κατά νόμο απαιτούμενη έγκριση της συναλλαγής από την αρμόδια αρχή ανταγωνισμού και τη λήψη των απαιτούμενων κατά νόμο εταιρικών εγκρίσεων. Σε περίπτωση επιτυχούς ολοκλήρωσης της συναλλαγής, η «STRIX Holdings L.P.» θα καταστεί υπόχρεη σύμφωνα με το Νόμο προς υποβολή υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας.

## 11. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

- 11.1. Η παρούσα Δημόσια Πρόταση, δεν αποτελεί πρόταση για αγορά Μετοχών και δεν απευθύνεται με κανένα τρόπο ή καθ' οιονδήποτε τύπο (έγγραφο ή άλλως πως), άμεσα ή έμμεσα, σε πρόσωπα (νομικά ή φυσικά) σε οιαδήποτε δικαιοδοσία πλην της ελληνικής επικράτειας, όπου η διενέργεια μίας τέτοιας πρότασης ή η ταχυδρόμηση/διανομή της παρούσας ανακοίνωσης είναι παράνομη ή αποτελεί παραβίαση οποιασδήποτε εφαρμοστέας νομοθεσίας, διατάξεως ή κανονισμού ή υπόκειται σε περιορισμούς (στο εξής οι «**Εξαιρούμενες Χώρες**»). Για το λόγο αυτό, απαγορεύεται η αποστολή, διανομή, ταχυδρόμηση ή καθ' οιονδήποτε άλλο τρόπο προώθηση αντιγράφων ή αντιτύπων του Πληροφοριακού Δελτίου και κάθε σχετικού με την παρούσα Δημόσια Πρόταση εγγράφου ή άλλου υλικού από οποιοδήποτε πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) προς ή η λήψη από τις Εξαιρούμενες Χώρες.
- 11.2. Ως εκ τούτου, πρόσωπα τα οποία τυχόν λάβουν την παρούσα ανακοίνωση, το Πληροφοριακό Δελτίο ή οποιοδήποτε άλλο έγγραφο σχετικό με τη Δημόσια Πρόταση θα πρέπει να ενημερωθούν προσηκόντως και να λάβουν υπόψη τους εν λόγω περιορισμούς. Ο Προτείνων και ο Σύμβουλος δεν φέρουν οιαδήποτε ευθύνη για την παραβίαση των παραπάνω απαγορεύσεων από οιοδήποτε πρόσωπο.

Μιχαλακοπούλου 45,  
Αθήνα, 115 28

T: +30 210 72 17 915 / 72 35 720

Φ: +30 210 72 17 925

E: [action@rba.gr](mailto:action@rba.gr)

[www.russellbedford.gr](http://www.russellbedford.gr)

## ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Αναφορικά με την αποτίμηση των μετοχών της εταιρείας ΑΤΤΙΚΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Νόμου 3461/2006 στο πλαίσιο της υποβολής υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης για την αγορά των μετοχών από την εταιρεία ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.

Αθήνα,  
Φεβρουάριος 2023



## Πίνακας περιεχομένων

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	3
2. ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ.....	4
3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ.....	5
4. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	6
5. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	7
6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	12
7. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ.....	13



Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της:  
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.  
Αμερικής 4,  
Αθήνα – Αττική, ΤΚ 105 65,

Αθήνα, 21 Φεβρουαρίου 2023

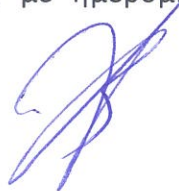
Έκθεση αναφορικά με την αποτίμηση των μετοχών της εταιρείας **ΑΤΤΙΚΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Νόμου 3461/2006, στο πλαίσιο της υποβολής υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης για την αγορά των μετοχών από την εταιρεία **ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.**

## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας με την επωνυμία **ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.** κατά τη συνεδρίαση του της 21/02/2023, αποφάσισε την υποβολή υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης για την απόκτηση των μετοχών της **ΑΤΤΙΚΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ** (η “**Attica Group**” ή η “**Εταιρεία**”), σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 3461/2006.

Στο πλαίσιο αυτό, η διοίκηση της **ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.** (ο “**Εντολέας**”) ανέθεσε στην ελεγκτική εταιρεία «**ACTION AUDITING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**» (ο “**Σύμβουλος**” ή ο “**Εμπειρογνώμονας**”) την προετοιμασία μελέτης γνωμοδότησης (η “**Γνωμοδότηση**”), με αντικείμενο την διενέργεια αποτίμησης της εμπορικής αξίας του 100% των μετοχών της **Attica Group**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Νόμου 3461/2006, σχετικά με τη δημόσια πρόταση που θα καταθέσει η Τράπεζα για την εξαγορά του 20,6% των κοινών μετοχών της **Attica Group**. Η υποχρέωση υποβολής δημόσιας πρότασης απορρέει λόγω απόκτησης μετοχών με αποτέλεσμα το συνολικό ποσοστό συμμετοχής να υπερβαίνει το 1/3 των μετοχών της **MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**, μητρικής εταιρείας της **Attica Group**.

Για την υλοποίηση της εργασίας μας προβήκαμε στη διενέργεια αποτίμησης των μετοχών κάνοντας χρήση κατάλληλων μεθόδων αποτίμησης, με ημερομηνία αποτίμησης την 21 Φεβρουαρίου 2023.





## 2. ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Προς το σκοπό αυτό, εξετάσαμε μεταξύ άλλων τα παρακάτω στοιχεία:

- Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2019-2021, καταρτισμένες σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.
- Δημοσιευμένες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση 01/01-30/06/2022, καταρτισμένες σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.
- Βασικά οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας για την περίοδο 01/01-30/09/2022, καταρτισμένα σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.
- Κυριότεροι παράγοντες και σχετικές τάσεις που επηρέασαν τα ιστορικά οικονομικά στοιχεία και μεγέθη της Εταιρείας.
- Εταιρικές παρουσιάσεις και λοιπά πληροφοριακά στοιχεία αναφορικά με τη λειτουργία της Εταιρείας.
- Στοιχεία και λοιπές πληροφορίες για ομοειδείς της Attica Group εταιρείες εισηγμένες σε χρηματιστήρια της Ελλάδας και του εξωτερικού.
- Στοιχεία και λοιπές πληροφορίες για συναλλαγές με αντικείμενο το μετοχικό κεφάλαιο εταιρειών που δραστηριοποιούνται στον κλάδο της ακτοπλοΐας.
- Οικονομικά στοιχεία, μακροοικονομικά μεγέθη και πληροφορίες από ιστοσελίδες και βάσεις δεδομένων που χρησιμοποιούνται ευρέως για σκοπούς αποτίμησης εταιρειών.
- Γενικό Εμπορικό Μητρώο.
- Δημοσιευμένα στοιχεία και εμπειρία της «**ACTION AUDITING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**», αναφορικά με τον κλάδο δραστηριοποίησης της Εταιρείας.



### 3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ

Την 07.02.2023, η Πειραιώς Financial Holdings A.E., ενημέρωσε την εταιρεία με την επωνυμία «MARFIN INVESTMENT GROUP ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» («MIG») ότι την 06.02.2023 καταχωρήθηκε στο Σύστημα Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.), που τηρείται από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΤΙΤΛΩΝ Α.Ε.», η μεταβίβαση 36.319.908 μετοχών εκδόσεως της MIG, προς τη θυγατρική της «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.» (στο εξής ο «Προτείνων» ή «Τράπεζα Πειραιώς»), από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΠΛΑΣΤΙΚΩΝ ΡΟΛΟΠΑΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («Συναλλαγή»). Κατόπιν της ανωτέρω Συναλλαγής, η Τράπεζα Πειραιώς, η οποία ελέγχεται από την Πειραιώς Financial Holdings A.E., ανήλθε του ορίου του 1/3 του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου στην MIG και κατείχε 340.308.728 μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 36,2219% επί του συνόλου των Μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της MIG. Η MIG κατέχει, ως άμεσος μέτοχος, 22.241.173 μετοχές της της ελληνικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΤΤΙΚΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και διακριτικό τίτλο «ΑΤΤΙΚΑ GROUP», (στο εξής η «υπό εξαγορά Εταιρεία» ή η «Εταιρεία»), οι οποίες αντιπροσωπεύουν περίπου 10,306% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, και εμμέσως, μέσω της 100% θυγατρικής της Mig Shipping S.A., 149.072.510 μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 69,077% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ήτοι συνολικά 171.313.683 μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες αντιπροσωπεύουν περίπου 79,3832% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Κατόπιν της Συναλλαγής, ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 7 του Νόμου όπως απευθύνει υποχρεωτική δημόσια πρόταση για το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας, ως ελεγχόμενη της MIG, καταβάλλοντας δίκαιο και εύλογο αντάλλαγμα, όπως ορίζεται στο άρθρο 9 του Νόμου.

Ο Προτείνων ξεκίνησε τη διαδικασία της Δημόσιας Πρότασης την 22.02.2023 ενημερώνοντας την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Η Δημόσια Πρόταση αφορά την απόκτηση του συνόλου των Μετοχών, τις οποίες δεν κατέχει ο Προτείνων, ήτοι κατ' ανώτατο αριθμό 44.492.160 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό ύψους περίπου 20,6168% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.



#### 4. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η εταιρεία με την επωνυμία ΑΤΤΙΚΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ και διακριτικό τίτλο Attica Group ιδρύθηκε το 1918, και εδρεύει στην οδό Λυσικράτους 1-7 και Ευριπίδου στην Καλλιθέα Αττικής. Η Attica Group, οι μετοχές της οποίας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από το 1924, είναι αμιγώς εταιρεία συμμετοχών και δραστηριοποιείται κατά κύριο λόγο στην επιβατηγό ναυτιλία μέσω πλοιοκτητριών εταιριών, κυρίως με επιβατηγά - οχηματαγωγά πλοία, συμβατικά και ταχύπλοα, τα οποία δρομολογούνται στην Ελλάδα καθώς και σε διεθνείς πλόες.

Ο στόλος της Εταιρείας με τα εμπορικά σήματα «Superfast Ferries», «Blue Star Ferries» και «Hellenic Seaways» αριθμεί 30 πλοία, από τα οποία τα 20 είναι συμβατικά επιβατηγά - οχηματαγωγά, τα 9 είναι ταχύπλοα και ένα πλοίο είναι φορτηγό - οχηματαγωγό. Όλα τα πλοία της Εταιρείας προσφέρουν υπηρεσίες θαλάσσιας μεταφοράς σε επιβάτες, ΙΧ και φορτηγά στην Ανατολική Μεσόγειο, εξυπηρετώντας 61 προορισμούς και προσεγγίζοντας 79 λιμάνια σε Ελλάδα και εξωτερικό. Τα πλοία της Εταιρείας είναι ιδιόκτητα πλην ενός επιβατηγού - οχηματαγωγού που έχει παραχωρηθεί με μακροχρόνια ναύλωση. Όλα τα πλοία είναι εγγεγραμμένα στο ελληνικό νηολόγιο.

Η Attica Group αποτελεί την πρώτη Ελληνική εταιρεία που ταξίδεψε πέραν των Ελληνικών χωρικών υδάτων. Εκτός από τις γραμμές στην Αδριατική θάλασσα εγκαινίασε νέα δρομολόγια και καθιέρωσε νέες συνδέσεις στη Βαλτική Θάλασσα, μεταξύ της Γερμανίας, της Φινλανδίας και της Σουηδίας, και στη Βόρεια Θάλασσα μεταξύ του Βελγίου και της Σκωτίας, στο Ηνωμένο Βασίλειο.

Η Attica Group διατηρεί ένα διευρυμένο δίκτυο πωλήσεων σε όλο τον κόσμο με:

- 34 κεντρικούς αντιπροσώπους,
- Λιμενικούς πράκτορες σε όλα τα λιμάνια αναχώρησης των πλοίων.
- Κεντρικό σύστημα κρατήσεων που συνδέεται με τα διεθνή δίκτυα κρατήσεων, μέσω των οποίων συνδέονται διαδικτυακά περισσότερα από 20.000 ταξιδιωτικά γραφεία σε όλο τον κόσμο.



Αναφορικά με τον ξενοδοχειακό κλάδο, και συμπληρώνοντας την κύρια δραστηριοποίηση της Εταιρείας, συστάθηκε η Attica Blue Hospitality Μονοπρόσωπη ΑΕ, 100% θυγατρική της Attica Group, η οποία εξαγόρασε τις ιδιοκτήτριες εταιρείες των ξενοδοχείων: Naxos Resort Beach Hotel, στην Νάξο και Tinos Beach Hotel, στην Τήνο.

## 5. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για τον προσδιορισμό της αξίας της τιμής της μετοχής της Attica Group, διενεργήθηκε αποτίμηση της αξίας των ιδίων κεφαλαίων της Attica Group σε επίπεδο ομίλου. Για την αποτίμηση της Attica Group θεωρήθηκε σκόπιμη η εφαρμογή πολλαπλών μεθοδολογιών αποτίμησης καθώς αυτό επιτρέπει την διεύρυνση της αποτίμησης και την ουσιώδη αξιολόγηση των αποτελεσμάτων αυτής.

Στη συνέχεια, αξιολογήθηκε η καταλληλότητα της κάθε μεθοδολογίας και εφαρμόστηκαν συντελεστές στάθμισης στα αποτελέσματα εκάστης εκ των μεθοδολογιών αποτίμησης. Κατά τη γνώμη μας, τόσο οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν όσο και η βαρύτητα που αποδόθηκε σε κάθε μία από αυτές, κρίνονται ενδεδειγμένες και κατάλληλες.

Συγκεκριμένα, εφαρμόστηκαν οι παρακάτω διεθνώς αποδεκτές μεθοδολογίες αποτίμησης για τον προσδιορισμό της αξίας της τιμής της μετοχής της Attica Group:

- (i) Προεξόφληση Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flows)
- (ii) Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies Multiples)
- (iii) Συγκρίσιμες Συναλλαγές (Comparable Transactions)
- (iv) Χρηματιστηριακή Αξία (Stock Market Capitalization)

### I. Προεξόφληση Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flows)

Η μεθοδολογία των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flows – DFCF) αποτελεί την πιο διαδεδομένη μέθοδο εκτίμησης της αξίας μιας εταιρείας παγκοσμίως. Η εν λόγω μεθοδολογία εξετάζει μια εταιρεία δυναμικά και όχι στατικά, λαμβάνοντας υπόψη τη στρατηγική ανάπτυξης της, την μελλοντική απόδοση της κατά τη



διάρκεια της προβλεπόμενης περιόδου καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της υπό αποτίμηση εταιρείας.

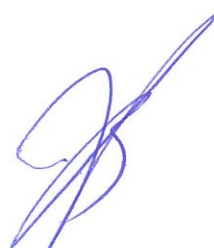
Ειδικότερα, η αξία μιας εταιρείας προέρχεται από τις μελλοντικές πηγές εισοδήματος της και συνεπώς ο θεωρητικά ορθός τρόπος για τον καθορισμό της αξίας της είναι η εξέταση των εκτιμωμένων ελεύθερων ταμειακών ροών.

Βάσει της μεθοδολογίας της Προεξόφλησης των Ελεύθερων Ταμειακών Ροών, οι προβλεπόμενες ελεύθερες ταμειακές ροές προεξοφλούνται κατά την ημερομηνία αποτίμηση προσδιορίζοντας έτσι την παρούσα αξία των ταμειακών ροών της εταιρείας. Επιπρόσθετα, μετά το πέρας του χρονικού διαστήματος για το οποίο διενεργούνται προβλέψεις, υπολογίζεται η υπολειμματική αξία (αξία στο διηνεκές), η οποία επίσης ανάγεται σε όρους παρούσας αξίας κατά την ημερομηνία αποτίμησης και συνυπολογίζεται στην συνολική αξία της εταιρείας.

Σύμφωνα με την εν λόγω μεθοδολογία, ο χρονικός ορίζοντας που επιλέγεται για τη διενέργεια προβλέψεων πρέπει να έχει τέτοια διάρκεια ώστε να διασφαλίζεται για την εταιρεία η σταθερότητα των κερδών και να αντικατοπτρίζεται ένας ολοκληρωμένος οικονομικός κύκλος στην περίπτωση που η εταιρεία ανήκει σε κλάδο ο οποίος χαρακτηρίζεται από κυκλικότητα. Συνήθως, η περίοδος πρόβλεψης κυμαίνεται μεταξύ τριών και πέντε ετών, αλλά μπορεί να διαφοροποιηθεί ανάλογα με τον κλάδο και τον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η εταιρεία.

Το επιτόκιο με βάση το οποίο προεξοφλούνται οι ελεύθερες ταμειακές ροές πρέπει να αντανakλά τον κίνδυνο ο οποίος σχετίζεται με την μελλοντική δραστηριότητα της υπό αποτίμηση εταιρείας. Το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο για την προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών είναι το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίων («ΜΣΚΚ»).

Στη συνέχεια, προκειμένου να υπολογιστεί η αξία των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας από την συνολική υπολογισθείσα αξία της επιχείρησης, αφαιρείται ο καθαρός δανεισμός της εταιρείας κατά την ημερομηνία αποτίμησης, ενώ παράλληλα προστίθεται η αξία των μη-λειτουργικών περιουσιακών στοιχείων, εφόσον αυτά υφίστανται.



## Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίων («ΜΣΚΚ»)

Το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου («ΜΣΣΚ») είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο που μετατρέπει την αναμενόμενη μελλοντική απόδοση σε παρούσα αξία. Θεωρείται ως ο πιο κατάλληλος συντελεστής προεξόφλησης καθώς λαμβάνει υπόψη ποιοτικούς παράγοντες όπως:

- Ο συστηματικός κίνδυνος της εταιρείας και του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται.
- Το πριμ κινδύνου της εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη το επιχειρηματικό πλάνο και την στρατηγική υλοποίησης του.
- Το πριμ κινδύνου της χώρας στην οποία δραστηριοποιείται η εταιρεία.

Με βάση τα ανωτέρω, στην περίπτωση της Attica Group, το ΜΣΚΚ υπολογίστηκε σε **9,7%**.

## II. Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies Multiples)

Η μέθοδος των Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies Multiples) βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας θα πρέπει να ισούται με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένοι να πληρώσουν για το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας καλώς πληροφορημένοι και ορθολογικοί επενδυτές. Η εκτίμηση της αξίας γίνεται με τη χρήση χρηματιστηριακών δεικτών αποτίμησης, οι οποίοι υπολογίζονται με βάση τη χρηματιστηριακή αξία και αντίστοιχα οικονομικά μεγέθη εισηγμένων ομοειδών εταιρειών του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται η εταιρεία.

Η αποτίμηση βάσει Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών διενεργήθηκε προσδιορίζοντας αντιπροσωπευτικό και επαρκές δείγμα ομοειδών εταιρειών προς την Attica Group, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες της Attica Group καθώς και του επιχειρηματικού κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται. Οι δείκτες αποτίμησης οι οποίοι θεωρήθηκαν οι καταλληλότεροι και επιλέχθηκαν για την αποτίμηση της Attica Group είναι οι εξής:

- **P/E** (Αξία ιδίων κεφαλαίων / Κέρδη μετά φόρων). Υπολογίστηκε σε **22,0x**.
- **EV/S** (Αξία επιχείρησης / Κύκλος εργασιών). Υπολογίστηκε σε **1,8x**.
- **EV/EBITDA** (Αξία επιχείρησης / Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων). Υπολογίστηκε σε **12,1x**.



Οι επιλεγμένοι δείκτες εκτιμήθηκαν ως η διάμεσος των αντίστοιχων δεικτών του δείγματος συγκρίσιμων εταιρειών.

Επισημαίνεται ότι η εφαρμογή της εν λόγω μεθοδολογίας ενδεχομένως να περιορίζεται από παράγοντες που αφορούν τις εταιρείες του δείγματος όπως:

- Το εύρος προσφερόμενων προϊόντων και υπηρεσιών και την διαφοροποίηση των δραστηριοτήτων της κάθε εταιρείας.
- Το μέγεθος της κάθε εταιρείας.
- Το περιθώριο κέρδους και την κεφαλαιακή διάρθρωση.
- Τις επικρατούσες συνθήκες στη χώρα δραστηριοποίησης.
- Τη χρηματιστηριακή αγορά που είναι εισηγμένη η κάθε εταιρεία.

### III. Συγκρίσιμες Συναλλαγές (Comparable Transactions)

Η μέθοδος των Συγκρίσιμων Συναλλαγών (Comparable Transactions) έχει ως σκοπό τον υπολογισμό πολλαπλασιαστών επί βασικών οικονομικών μεγεθών εταιρειών, οι οποίες υπήρξαν στόχοι εξαγορών ή συγχωνεύσεων. Οι συναλλαγές αυτές προσδιορίζονται βάσει αντικειμένου δραστηριότητας της εταιρείας-στόχου, καταβάλλοντας προσπάθεια έτσι ώστε το αντικείμενο των εταιρειών-στόχων να είναι όσο το δυνατό περισσότερο συγκρίσιμο και ομοειδές με αυτό της υπό εκτίμηση εταιρείας.

Η αποτίμηση βάσει Συγκρίσιμων Συναλλαγών διενεργήθηκε προσδιορίζοντας αντιπροσωπευτικό και επαρκές δείγμα συγκρίσιμων συναλλαγών (Εξαγορές και Συγχωνεύσεις). Οι δείκτες αποτίμησης οι οποίοι θεωρήθηκαν οι καταλληλότεροι και επιλέχθηκαν για την αποτίμηση της Attica Group είναι οι εξής:

- **P/E** (Αξία ιδίων κεφαλαίων / Κέρδη μετά φόρων). Υπολογίστηκε σε **15,8x**.
- **EV/S** (Αξία επιχείρησης / Κύκλος εργασιών). Υπολογίστηκε σε **1,8x**.
- **EV / EBITDA** (Αξία επιχείρησης / Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων). Υπολογίστηκε σε **12,8x**.

Οι επιλεγμένοι δείκτες εκτιμήθηκαν ως η διάμεσος των αντίστοιχων δεικτών του δείγματος συγκρίσιμων συναλλαγών.



Η εν λόγω μεθοδολογία ενδέχεται να περιορίζεται από τους παρακάτω παράγοντες:

- Κάθε συναλλαγή είναι μοναδική και διακρίνεται από ιδιαίτερα χαρακτηριστικά.
- Η εύρεση συγκρίσιμων συναλλαγών με επαρκείς πληροφορίες δεν είναι πάντοτε εφικτή.
- Οι συναλλαγές μπορεί να αφορούν διαφορετικά ποσοστά ή/και να αντικατοπτρίζουν τη στρατηγική της αποκτώσας εταιρείας, η οποία δε συμβαδίζει πάντοτε με αυτή ενός μέσου επενδυτή.

#### **IV. Χρηματιστηριακή Αξία (Stock Market Capitalization)**

Η μεθοδολογία της Χρηματιστηριακής Αξίας (Stock Market Capitalization) χρησιμοποιείται για εισηγμένες εταιρείες και καθορίζει την αξία μιας επιχείρησης με βάση τις μέσες ημερήσιες κεφαλαιοποιήσεις τους κατά τη διάρκεια μιας συγκεκριμένης περιόδου.

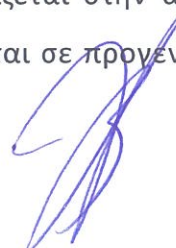
Η εν λόγω μεθοδολογία βασίζεται στην παραδοχή ότι κάτω από συνθήκες επαρκούς πληροφόρησης της αγοράς, η χρηματιστηριακή τιμή των εισηγμένων προς διαπραγμάτευση μετοχών αντανακλά σε μεγάλο βαθμό την αξία μιας εταιρείας.

Για την εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων από την εφαρμογή της συγκεκριμένης μεθοδολογίας είναι απαραίτητο να πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις, ως ακολούθως:

- Αποτελεσματικότητα της αγοράς που σχετίζεται με τη διαθέσιμη πληροφόρηση των μερών και την ταχύτητα ενσωμάτωσης της στις χρηματιστηριακές τιμές
- Επαρκής διασπορά των μετοχών (free float).
- Έλλειψη ακραίων φαινομένων (έντονη αρνητική ή θετική φημολογία για την μετοχή, υπαγωγή σε καθεστώς επιτήρησης κλπ.).
- Επαρκής εμπορευσιμότητα – όγκος συναλλαγών των μετοχών (liquidity).
- Ομαλές συνθήκες στις χρηματοοικονομικές αγορές και στο γενικότερο οικονομικό περιβάλλον.

#### **Παραδοχές μεθόδου Χρηματιστηριακής Αξίας**

Η μέθοδος ανάλυσης της Χρηματιστηριακής Αξίας βασίζεται στην ανάλυση των ιστορικών τιμών της τιμής της μετοχής της εταιρείας που αποτιμάται σε προγενέστερους χρόνους από την ημερομηνία αποτίμησης.





Στην περίπτωση της Attica Group χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της Μέσης Σταθμισμένης Τιμής βάσει Όγκου Συναλλαγών (VWAP).

Η Μέση Σταθμισμένη Τιμή βάσει Όγκου Συναλλαγών είναι ο λόγος της αξίας ενός τίτλου ή ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που διαπραγματεύεται προς τον συνολικό όγκο συναλλαγών κατά τη διάρκεια μιας συνεδρίας συναλλαγών. Για την διενέργεια της αποτίμησης υπολογίζεται η μέση τιμή ενός αξιογράφου, λαμβάνοντας υπόψη τόσο την τιμή όσο και τον όγκο των συναλλαγών που έχουν πραγματοποιηθεί για αυτό το αξιόγραφο σε μια συγκεκριμένη περίοδο.

Συγκεκριμένα, η Μέση Σταθμισμένη Τιμή βάσει Όγκου Συναλλαγών υπολογίζεται ως ο αριθμητικός μέσος όρος των τιμών, στις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί συναλλαγές, σταθμισμένες ανάλογα με τον όγκο της κάθε συναλλαγής. Συνήθως, υπολογίζεται για μια ημέρα ή για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, υπολογίστηκε η Μέση Σταθμισμένη Τιμή βάσει Όγκου Συναλλαγών της Attica Group για διάστημα 6 μηνών.

## 6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

### Γνώμη επί της αποτίμησης των μετοχών

Τα αποτελέσματα της ανάλυσης μας, όπως προκύπτουν από τις χρησιμοποιούμενες μεθόδους, συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα.

Μέθοδος αποτίμησης	Συντελεστής Στάθμισης (%)	Τιμή ανά μετοχή (€)
(i) Προεξόφληση Ελεύθερων Ταμειακών Ροών	50,0%	1,89
(ii) Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών	20,0%	1,55
(iii) Συγκρίσιμες Συναλλαγές	20,0%	1,46
(iv) Χρηματιστηριακή Αξία	10,0%	2,06
	<b>100,0%</b>	<b>1,75</b>

Σταθμίζοντας τα αποτελέσματα που προκύπτουν από την εφαρμογή της εκάστοτε μεθοδολογίας με κατάλληλους συντελεστές, η αξία των μετοχών της Attica Group υπολογίζεται σε € 1,75 ανά μετοχή.



Στη μέθοδο των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών, αποδίδεται σχετικά υψηλότερη στάθμιση καθώς ενσωματώνει, περισσότερο από κάθε άλλη μεθοδολογία, τη δυναμική και τις προοπτικές της Εταιρείας.

Επισημαίνεται πως τόσο η “ACTION AUDITING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ» όσο και ο υπογράφων την παρούσα γνωμοδότηση, ορκωτός ελεγκτής λογιστής κ. Βασίλειος Κ. Χαρίσης είναι ανεξάρτητοι τόσο σε σχέση με τον Εντολέα όσο και με την Εταιρεία την τελευταία πριν από τη συναλλαγή πενταετία.

## 7. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Σημειώνεται ότι οι μέθοδοι οι οποίες εφαρμόστηκαν για να καταλήξουμε στο συμπέρασμά μας κρίνονται κατάλληλες για τη συγκεκριμένη περίπτωση, ενώ κατά την εφαρμογή των μεθόδων αυτών δεν παρουσιάστηκαν ιδιαίτερες δυσχέρειες ή δυσκολίες.

Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν βασίστηκε στα διαθέσιμα δημοσιευμένα και στοιχεία τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα. Οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν θεωρήσαμε ότι είναι ακριβείς, χωρίς να διενεργήσουμε περαιτέρω ανεξάρτητο έλεγχο. Κατά συνέπεια, η “ACTION AUDITING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ» δεν μπορεί να εγγυηθεί σε κάποιον που θα διαβάσει την παρούσα για την ακρίβεια και την αξιοπιστία των εγγράφων και στοιχείων που μας παρασχέθηκαν.

Επιπλέον, η “ACTION AUDITING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ» δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που κάποια πληροφορία ή γεγονός που παρουσιάζεται στην παρούσα, αποδειχθεί ανακριβής ή λανθασμένη ή παραπλανητική ή μη αποδεκτή, ακόμη και στην περίπτωση που έχει αποδειχθεί ότι παρακρατήθηκαν σημαντικά έγγραφα και γεγονότα.

Επιπρόσθετα, το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή των παραπάνω μεθόδων βασίστηκε στα τελευταία και επίκαιρα στοιχεία. Ο καθορισμός της τελικής εκτίμησης της αξίας των Εταιρειών, βασίστηκε στην αντικειμενική αλλά και την ποιοτική αξιολόγηση των μεγεθών, τα οποία αξιολογήθηκαν με βάση την εμπειρία και τη γνώση μας.



Η έκφραση γνώμης βασίζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της γνώμης μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς να το κάνουμε από το διοικητικό συμβούλιο του Εντολέα.

Προτείνεται πως ο οιοσδήποτε ενδιαφερόμενος για την παρούσα μελέτη θα πρέπει να εκτιμήσει, στηριζόμενος στην κρίση του, τα σχετικά οικονομικά στοιχεία και δεδομένα. Συνίσταται η περαιτέρω ανάλυση από ειδικούς, οικονομικούς, νομικούς ή χρηματοοικονομικούς αναλυτές έτσι ώστε η λήψη οποιασδήποτε επιχειρηματικής απόφασης να μη βασίζεται μόνο στην παρούσα έκθεση.

Παρότι μπορεί να υπάρχουν μέρη πλην του Εντολέα που να ενδιαφέρονται να λάβουν αντίγραφο της έκθεσής μας, τονίζουμε ότι, στον μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρουν τα μέρη αυτά για την Εταιρεία βασιζόμενα στην εργασία μας. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση για ενδεχόμενη απώλεια ή ζημιά που προκύπτει από χρήση της παρούσας έκθεσης από τον αποδέκτη για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παρούσα.

Για δική σας διευκόλυνση, η παρούσα έκθεση ενδεχομένως να σας διατέθηκε σε ηλεκτρονική ή/ και σε έντυπη μορφή. Για τον λόγο αυτό, μπορεί να υπάρχουν διάφορες εκδόσεις ή αντίγραφα της παρούσας. Σε οποιαδήποτε περίπτωση ασυμφωνίας, αναφέρεται ότι η έκθεση που πρέπει να θεωρείται ως τελική και οριστική, είναι το σχετικό υπογεγραμμένο αντίτυπο αυτής με την πιο πρόσφατη ημερομηνία.



Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον Εντολέα με κοινοποίηση στις αρμόδιες αρχές, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο Ν.3461/2006. Γενικότερα, απαγορεύεται η χρήση, αναπαραγωγή ή κυκλοφορία ολόκληρης της έκθεσης, ή αποσπασμάτων αυτής, χωρίς την έγγραφη άδειά μας, την οποία θα δώσουμε αφού λάβουμε υπόψη μας τις περιστάσεις.

Με εκτίμηση,  
Για την ACTION AUDITING Α.Ε.Ο.Ε.Λ.

  
Βασίλειος Κ. Χαρίσις

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 15141



**ACTION AUDITING Α.Ε.Ο.Ε.Λ.**

Μιχαλακοπούλου 45, Αθήνα, 11528

Α.Μ. ΣΟΕΛ 164



**Russell Bedford**

taking you further

Μέλος της Russell Bedford International