

Έκθεση

σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 27 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 22 του Ν.4706/2020, την παράγραφο 4.1.1 & 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών («Χ.Α.») και τη σχετική απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 του Χ.Α. του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας της 5<sup>ης</sup> Μαρτίου 2025 προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 28<sup>ης</sup> Μαρτίου 2025

Αγαπητοί κύριοι μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η «**Εταιρεία**») κατά τη συνεδρίασή του στις 5 Μαρτίου 2025, αποφάσισε να προτείνει στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, η οποία πρόκειται να πραγματοποιηθεί στις 28 Μαρτίου 2025 (η «**Τακτική Γενική Συνέλευση**» ή η «**ΤΓΣ**»), την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το συνολικό ποσό των έως και Ευρώ Εκατόν Είκοσι Εκατομμυρίων Τριάντα Έξι Χιλιάδων Επτακοσίων Εξήντα Πέντε (€120.036.765), με την έκδοση έως και Διακοσίων Σαράντα Εκατομμυρίων Εβδομήντα Τριών Χιλιάδων Πεντακοσίων Τριάντα (240.073.530) νέων, κοινών, μετά ψήφου, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 (η «**Αύξηση**»), ως ακολούθως:

(α) κατά το ποσό των έως και Ευρώ Εκατόν Είκοσι Εκατομμυρίων (€120.000.000), με καταβολή σε μετρητά (η «**Αύξηση με Μετρητά**»), με την έκδοση έως και Διακοσίων Σαράντα Εκατομμυρίων (240.000.000) νέων, κοινών, μετά ψήφου, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης (οι «**Νέες Μετοχές**»), με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, η οποία θα καλυφθεί μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα κατά την έννοια του άρθρου 2 στοιχείο (δ) του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 (ο «**Κανονισμός Ε.Δ.**»), (η «**Δημόσια Προσφορά**»), και

(β) κατά το ποσό των Ευρώ Τριάντα Έξι Χιλιάδων Επτακοσίων Εξήντα Πέντε (€36.765) με κεφαλαιοποίηση ισόποσου διανεμητού αποθεματικού (η «**Αύξηση με Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικού**») και την έκδοση Εβδομήντα Τριών Χιλιάδων Πεντακοσίων Τριάντα (73.530) νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη, προκειμένου οι επιμέρους νέες μετοχές που θα εκδοθούν να διατεθούν δωρεάν (οι «**Δωρεάν Μετοχές**») στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, στο πλαίσιο του βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων που έχει θεσπίσει η Εταιρεία, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 114 του Ν. 4548/2018.

Προτείνεται, περαιτέρω, να αποφασίσει η ΤΓΣ τα ακόλουθα σε σχέση με την Αύξηση:

Α) την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων στην Αύξηση, ώστε να δοθεί σε νέους επενδυτές η δυνατότητα να συμμετάσχουν στην κάλυψη της Αύξησης στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς και να επιτευχθεί η απαιτούμενη διασπορά, σύμφωνα με τον Ν. 3371/2005 (άρθρο 4 παρ. 4) και το άρθρο 3.1.4.4 του Κανονισμού του Χ.Α.

Η προτεινόμενη κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης προσφέρει ευελιξία στην Εταιρεία, ώστε να προσελκύσει νέους επενδυτές, οι οποίοι επιθυμούν να συμμετάσχουν στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, καλύπτοντας νέες μετοχές, διασφαλίζοντας και αυξάνοντας με αυτόν τον τρόπο την εμπορευσιμότητα και διασπορά της μετοχής της Εταιρείας. Επομένως, η κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης για τους ανωτέρω λόγους θεωρείται και προτείνεται

ως εύλογο μέτρο προκειμένου να επιτευχθεί το επαρκές ποσοστό διασποράς, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό του Χ.Α.

Β) την παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο να ορίσει την τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών στο πλαίσιο της Αύξησης με Μετρητά (συμπεριλαμβανομένου τυχόν ανώτατης τιμής και εύρους τιμών, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία), το αργότερο εντός ενός (1) έτους από τη λήψη της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης. Η τιμή διάθεσης δεν δύναται να είναι χαμηλότερη από την ονομαστική αξία των πενήντα λεπτών του Ευρώ (€0,50) ανά μετοχή, ενώ η τυχόν διαφορά από την έκδοση των Νέων Μετοχών υπέρ το άρτιο, δηλαδή μεταξύ της τιμής διάθεσης και της ονομαστικής αξίας των Νέων Μετοχών, να αχθεί σε πίστωση του ειδικού λογαριασμού «αποθεματικό υπέρ το άρτιο».

Γ) τη μη έκδοση κλασμάτων Νέων Μετοχών.

Δ) τα κεφάλαια που θα αντληθούν από την Αύξηση με Μετρητά να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία για την υλοποίηση του επενδυτικού της πλάνου εντός της προσεχούς διετίας. Ειδικότερα, τα καθαρά κεφάλαια που θα αντληθούν από την Αύξηση, τα οποία, μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων δαπανών έκδοσης ποσού περίπου €3.850.000 και υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, θα ανέρχονται σε ποσό έως €116.150.000, θα χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία για επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία και, ενδεχομένως για κεφάλαιο κίνησης.

Προτείνεται, περαιτέρω, η Γενική Συνέλευση να εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο να εξειδικεύσει τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων με βάση τα παραπάνω.

Η Διοίκηση της Εταιρείας, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, και ιδίως τα άρθρα 4.1.1 και 4.1.2 του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 10Α/1038/30.10.2024 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, θα ενημερώνει το Χ.Α. καθώς και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σχετικά με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων πραγματοποιείται μέσω της ηλεκτρονικής σελίδας του Χ.Α., της Εταιρείας και του Ημερήσιου Δελτίου Τιμών του Χ.Α., καθώς και, όπου απαιτείται, με τα μέσα που προβλέπονται στο Ν. 3556/2007, όπως ισχύει.

Επιπλέον και ειδικότερα, η Εταιρεία για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα τηρήσει τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν, και θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, τους μετόχους, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Διοικητικό Συμβούλιο του Χ.Α., σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Ε) η προθεσμία κάλυψης της Αύξησης, σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν. 4548/2018, να οριστεί σε τέσσερις (4) μήνες από την ημέρα καταχώρισης της παρούσας απόφασης για την Αύξηση στο Γ.Ε.ΜΗ.

ΣΤ) σε περίπτωση που η κάλυψη του ποσού της Αύξησης με Μετρητά κατά τα ανωτέρω δεν είναι πλήρης, το μετοχικό κεφάλαιο να αυξηθεί μέχρι του ποσού της κάλυψης, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει.

Ζ) οι Νέες Μετοχές που θα προκύψουν από την Αύξηση με Μετρητά, καθώς και οι Δωρεάν Μετοχές να δικαιούνται μέρος και οποιοσδήποτε διανομές πραγματοποιηθούν από την έκδοσή τους και εφεξής, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και το Καταστατικό της Εταιρείας, εφόσον οι Νέες Μετοχές και οι Δωρεάν Μετοχές έχουν πιστωθεί στους λογαριασμούς των δικαιούχων που προσδιορίζονται μέσω του Συστήματος Άυλων Τίτλων («Σ.Α.Τ.») που διαχειρίζεται η Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία («ΕΛ.Κ.Α.Τ.»), κατά την ημερομηνία αποκοπής του σχετικού δικαιώματος απόληψης.

Προτείνεται επίσης, όπως η ΤΓΣ εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας να καθορίσει, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, και να αποφασίσει για οποιοδήποτε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή και υλοποίηση των ανωτέρω αποφάσεων για την Αύξηση, τη Δημόσια Προσφορά των Νέων Μετοχών, αλλά και την υλοποίηση της διάθεσης των Δωρεάν Μετοχών, ενδεικτικά αναφερομένων των ακόλουθων ενεργειών:

- i. τη σύναψη και τους όρους των αναγκαίων συμβάσεων ή συμφωνιών με συμβούλους έκδοσης, διαμεσολαβούσες, διοργανώτριες, συντονίστριες ή διαχειρίστριες τράπεζες ή/και λοιπές επιχειρήσεις παροχής επενδυτικών υπηρεσιών,
- ii. την κατάρτιση, υποβολή και έγκριση, του απαιτούμενου από τις διατάξεις του Κανονισμού Ε.Δ. και του Ν. 4706/2020, καθώς των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980, όπως ισχύουν, ενημερωτικού δελτίου, σε συνεργασία με τον σύμβουλο έκδοσης που θα οριστεί,
- iii. την οριστικοποίηση των όρων και της διαδικασίας της Δημόσιας Προσφοράς, όπως ενδεικτικά των κατηγοριών των επιλέξιμων επενδυτών που θα μπορούν να συμμετάσχουν στη Δημόσια Προσφορά, καθώς και των κριτηρίων κατανομής μεταξύ των διαφόρων κατηγοριών επενδυτών που θα εγγραφούν για την απόκτηση Νέων Μετοχών μέσω Δημόσιας Προσφοράς,
- iv. τον προσδιορισμό σε συνεργασία με τους συντονιστές κύριους αναδόχους του δεσμευτικού εύρους της τιμής διάθεσης των Νέων Μετοχών της Εταιρείας, οι οποίες θα διατεθούν με τη Δημόσια Προσφορά, καθώς και της τελικής τιμής διάθεσης των Νέων Μετοχών.
- v. τη διενέργεια όλων των άλλων ενεργειών και επαφών με τις αρμόδιες αρχές που απαιτούνται για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών και των Δωρεάν Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., όπως ιδίως για τη χορήγηση των απαραίτητων αδειών και εγκρίσεων από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χ.Α.,
- vi. την υποβολή των σχετικών με την Αύξηση αιτήσεων δηλώσεων, βεβαιώσεων, εγγράφων και όποιου άλλου εγγράφου απαιτείται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία προς τις αρμόδιες αρχές, όπως την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, το Γ.Ε.ΜΗ., το Χ.Α. και την Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων ΑΕ (ΕΛ.Κ.Α.Τ), και
- vii. τη διενέργεια κάθε άλλης αναγκαίας πράξης σχετιζόμενης με τα ανωτέρω,

με παραχώρηση δικαιώματος προς το Διοικητικό Συμβούλιο να αναθέτει περαιτέρω σε μέλη ή τρίτα πρόσωπα το σύνολο ή μέρος των ως άνω αρμοδιοτήτων του για την υλοποίηση της

Αύξησης, της Δημόσιας Προσφοράς και της εισαγωγής προς διαπραγματεύση των Νέων Μετοχών και των Δωρεάν Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.

- Στοιχεία σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.1 του Κανονισμού του Χ.Α. και την απόφαση 25/06.12.2017 του ΔΣ του Χ.Α.

**Απολογισμός χρήσης αντληθέντων κεφαλαίων:**

- Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας (δυνάμει της από 17.11.2023 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης και της από 14.12.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας)

Δυνάμει της από 17.11.2023 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, με την οποία παρασχέθηκε εξουσιοδότηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο να αποφασίσει την Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο με την από 14.12.2023 απόφασή του, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά μέχρι το ποσό των €26.408.447,50 με σκοπό την άντληση κεφαλαίων μέχρι του ποσού των €74.999.990,90 (στο οποίο ποσό περιλαμβάνεται και το υπέρ το άρτιο ποσό), μέσω της έκδοσης έως 52.816.895 νέων κοινών άυλων ονομαστικών μετοχών (οι «**Νέες Μετοχές Προηγούμενης Αύξησης**»), ονομαστικής αξίας €0,50, με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων σε αναλογία 0,34665707600092 Νέα Μετοχή Προηγούμενης Αύξησης για κάθε [1] παλαιά, με δημόσια προσφορά και εισαγωγή των Νέων Μετοχών Προηγούμενης Αύξησης στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια που προέκυψαν από την ανωτέρω αύξηση διατέθηκαν από την Εταιρεία μέχρι σήμερα ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ της 18.01.2024						
(Ποσά σε € στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα)						
ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΕΩΣ 30.06.2024	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ Β' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2024	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΩΣ 31.12.2024	ΔΙΑΦΟΡΑ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ & ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ <sup>(2)</sup>	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ 31.12.2024
Αγορά μετοχών εταιρειών ακινήτων (ΣΟΛΩΝ Μ.Α.Ε. & ΦΙΝΕΑΣ Μ.Α.Ε.)	18.600.000	19.078.976	-	19.078.976	(478.976)	-
Ανέγερση ή/και αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων	15.900.000	5.543.545	7.822.314	13.365.859	-	2.534.141
Λοιπές επενδύσεις (επενδυτικά ακίνητα)	39.800.000	17.800.000	21.790.500	39.590.500	209.500	-

& συμμετοχές)						
Επί πλέον κεφάλαια από διαφορά εξόδων έκδοσης <sup>(1)</sup>	269.476	-	-	-	269.476	-
<b>Σύνολο</b>	<b>74.569.476</b>	<b>42.422.521</b>	<b>29.612.814</b>	<b>72.035.335</b>	<b>0</b>	<b>2.534.141</b>

(1) Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο, οι δαπάνες έκδοσης θα ανέρχονταν στο ποσό των € 699.990 περίπου, ενώ ανήλθαν σε € 430.515.

(2) Οι διαφορές μεταξύ Αντληθέντων και Διατεθέντων Κεφαλαίων που εμφανίζονται στη στήλη αυτή, και οι οποίες συμψηφίζονται μεταξύ των κατηγοριών επενδύσεων, σημαίνουν ότι τα επί πλέον κεφάλαια που διατέθηκαν στην 1<sup>η</sup> κατηγορία προέκυψαν από μεταφορά κεφαλαίων από την 3<sup>η</sup> κατηγορία και από τα επί πλέον κεφάλαια από τη διαφορά των εξόδων έκδοσης.

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ  
ΜΑΡΟΥΣΙ, 5 ΜΑΡΤΙΟΥ 2025