

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

για την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» με καταβολή μετρητών, δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων και έκδοση νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 1 του Ν. 3016/2002 και την παράγραφο 4.1.3.13.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Προς την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 09/05/2019, ή τυχόν επαναληπτική, μετ' αναβολή ή διακοπή αυτής

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

1. Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου - Όροι Αύξησης

Σύμφωνα με την απόφαση της 18/04/2019, το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (η «Εταιρεία»), προτείνει προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με σκοπό την άντληση συνολικών κεφαλαίων ύψους μέχρι €41.769.279,20 (εφεξής η «Αύξηση») με καταβολή μετρητών, μέσω της έκδοσης μέχρι 52.211.599 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης €0,50 (οι «Νέες Μετοχές») και με προτεινόμενη τιμή διάθεσης €0,80 (η «Τιμή Διάθεσης») ανά νέα μετοχή και με παροχή δικαιώματος προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της, σε αναλογία 11 νέες για κάθε 17 παλαιές μετοχές. Η προκύπτουσα διαφορά μεταξύ της τιμής διάθεσης και της ονομαστικής αξίας των Νέων Μετοχών, ήτοι συνολικά διαφορά ποσού μέχρι €15.663.479,70, θα πιστωθεί στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας "Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο".

Ως προς τη διάθεση των Νέων Μετοχών, το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται τα ακόλουθα:

Δικαίωμα προτίμησης στην Αύξηση να έχουν:

- (i) όλοι οι κάτοχοι υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρείας κατά την οικεία ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων (record date), η οποία θα προσδιοριστεί και ανακοινωθεί από το Δ.Σ., σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών, και
- (ii) όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσής τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Περαιτέρω, για την περίπτωση που μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης παραμείνουν αδιάθετες Νέες Μετοχές (οι «Αδιάθετες Μετοχές»), προτείνονται τα ακόλουθα:

- (i) Στους ασκήσαντες πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης τους (οι "Δικαιούχοι"), να παρασχεθεί δικαίωμα προεγγραφής για την απόκτηση μίας Αδιάθετης Μετοχής για κάθε μία αναληφθείσα Νέα Μετοχή στη Τιμή Διάθεσης.
- (ii) Εάν ο αριθμός των Αδιάθετων Μετοχών δεν επαρκεί για την πλήρη ικανοποίηση της ζήτησης από τους Δικαιούχους, τότε αυτοί να ικανοποιηθούν αναλογικά με βάση τον αριθμό των Αδιάθετων Μετοχών που θα έχουν ζητήσει και μέχρι την πλήρη εξάντληση της ζήτησης.
- (iii) Εφόσον, τέλος, μετά τα ανωτέρω, υπολείπονται Αδιάθετες Μετοχές, το Διοικητικό Συμβούλιο να τις διαθέσει κατά την κρίση του.
- (iv) σε κάθε περίπτωση, αν η κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου δεν είναι πλήρης, το μετοχικό

κεφάλαιο της Εταιρείας να αυξηθεί μέχρι το ποσό της τελικής κάλυψης, κατ' άρθρο 28 του ν. 4548/2018.

2. Στοιχεία Έκθεσης σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.3.13.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών

2Α. Απολογισμός χρήσης αντληθέντων κεφαλαίων από την προηγούμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Από την προηγούμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών, που έγινε με βάση την απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης της 01.07.2016 και την από 12.01.2017 απόφαση του Δ.Σ., αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 20.125.882,14. Τα έξοδα της έκδοσης ανήλθαν σε € 313.372,83 και καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω αύξηση. Ως εκ τούτου, το συνολικό ποσό που αντλήθηκε μετά από την αφαίρεση των εξόδων της έκδοσης ανήλθε σε €19.812.509,31. Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έλαβε χώρα την 12.01.2017. Το Χρηματιστήριο Αθηνών ενέκρινε την 19.01.2017 την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 25.802.413 νέων μετοχών. Η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 23.01.2017.

Μέχρι 30.06.2018 τα αντληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 3.6.8 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ					
Ποσά €	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΩΣ 30.06.2018	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ
		2017	Α' Εξάμηνο 2018		
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος	19,812,509.31	18,881,248.05	931,261.26	19,812,509.31	0.00
Σύνολο	19,812,509.31	18,881,248.05	931,261.26	19,812,509.31	0.00

2Β. Επενδυτικό Σχέδιο - Χρονοδιάγραμμα πραγματοποίησής του - Προορισμός των κεφαλαίων που θα αντληθούν

Η Εταιρεία σκοπεύει να επενδύσει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, και σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της, το σύνολο των καθαρών κεφαλαίων που θα αντληθούν από την προτεινόμενη Αύξηση, μείον ποσού €1 εκ. που θα διατεθεί ως κεφάλαιο κίνησης και για κάλυψη των σχετικών εξόδων με τις νέες επενδύσεις.

Θεμελιώδης επενδυτικός στόχος της Εταιρείας, όσον αφορά την Αύξηση αλλά και γενικότερα, είναι

η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της, μέσα από την κύρια δραστηριότητά της δηλαδή τις επενδύσεις σε εμπορικά κυρίως ακίνητα όπως κτήρια γραφείων, εμπορικά καταστήματα, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους, τουριστικά ακίνητα κ.α. σε γεωγραφικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής.

Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία, στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής και στρατηγικής της, προτίθεται, μεταξύ άλλων, να προβεί στην απόκτηση τεσσάρων ακινήτων ιδιοκτησίας εταιρειών του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς, για την οποία το Διοικητικό Συμβούλιο θα εισηγηθεί προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων να παράσχει ειδική άδεια σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 παρ. 4(β) του ν. 2778/1999. Τα εν λόγω ακίνητα (κάθε ένα εκ των οποίων αποτελείται από περισσότερες της μίας οριζόντιες ιδιοκτησίες, όπως αναλυτικά προκύπτουν από τους σχετικούς τίτλους κτήσης) είναι τα ακόλουθα:

- Τρεις (3) αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες-καταστήματα ισογείου ορόφου (με ΚΑΕΚ 05 041 24 55 006/0/9, 05 041 24 55 006/0/10 και 05 041 24 55 006/0/11) και τρεις αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες-αποθήκες του υπογείου (με ΚΑΕΚ 050412455006/0/1, 05 0412455006/0/2 και 050412455006/0/3), σε κτίριο στη διασταύρωση των οδών Αγγέλου Μεταξά αρ. 18 και Γρηγορίου Λαμπράκη αρ. 19 στη Γλυφάδα, έναντι συνολικού τιμήματος €5.630.000
- Τέσσερις (4) αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες-καταστήματα ισογείου ορόφου (με ΚΑΕΚ 05 041 22 03 001/0/54, 05 041 22 03 001/0/24, 05 041 22 03 001/0/25 και 05 041 22 03 001/0/26) σε κτίριο στη διασταύρωση των οδών Γρηγορίου Λαμπράκη αρ. 16 και Ιωάννου Μεταξά στη Γλυφάδα, έναντι συνολικού τιμήματος €1.905.000
- Τρεις (3) αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες-καταστήματα ισογείου ορόφου (με ΚΑΕΚ 051165722008/0/8, 051165722008/0/9 και 051165722008/0/17) και έξι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες-αποθήκες του υπογείου (με ΚΑΕΚ 051165722008/0/6, 051165722008/0/11, 051165722008/0/12, 051165722008/0/13, 051165722008/0/14 και 051165722008/0/15), σε κτίριο στη διασταύρωση των οδών Κουντουριώτου, Σωτήρος Διός αρ. 29 και Πραξιτέλους στον Πειραιά, έναντι συνολικού τιμήματος €1.465.000
- Μία (1) αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία-γραφείο του πρώτου ορόφου (με ΚΑΕΚ 050142413001/0/13) και δέκα (10) οριζόντιες ιδιοκτησίες- θέσεις στάθμευσης του δευτέρου υπογείου (με ΚΑΕΚ 050142413001/0/74, 050142413001/0/75, 050142413001/0/76, 050142413001/0/77, 050142413001/0/78, 050142413001/0/79, 050142413001/0/80, 050142413001/0/81, 050142413001/0/82 και 050142413001/0/179), σε κτιριακό συγκρότημα στη Λεωφόρο Κηφισίας αρ. 49 στο Μαρούσι, έναντι συνολικού τιμήματος €2.300.000

Πέραν των ανωτέρω, συγκεκριμένες επενδύσεις δεν έχουν ακόμη πλήρως προσδιορισθεί και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατόν να παρατεθούν λεπτομερώς στην παρούσα έκθεση. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία προτίθεται να επενδύσει το συντομότερο δυνατόν τα κεφάλαια που θα αντληθούν από την παρούσα αύξηση και, πάντως, εντός δεκαοκτώ (18) μηνών από την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου.

Η Εταιρεία, δεσμεύεται ως προς την παροχή των πληροφοριών που απαιτούνται κατά το χρόνο πραγματοποίησης των ανωτέρω επενδύσεων, σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.3.13.2(2), του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, καθώς για την τήρηση όλων των κανονιστικών υποχρεώσεών της που απορρέουν από την κείμενη νομοθεσία.

2Γ. Δηλώσεις Βασικών Μετόχων που συμμετέχουν ταυτόχρονα και στο Διοικητικό Συμβούλιο ή στη διοίκηση της Εταιρείας.

Οι βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας, WERT RED Sàrl και Τράπεζα Πειραιώς, εν αναμονή λήψης των απαιτούμενων εσωτερικών τους εγκρίσεων, επιφυλάχθηκαν να δηλώσουν τις προθέσεις τους σχετικά με την προτεινόμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, το αργότερο στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2Δ. Τιμή Έκδοσης

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας προτείνει η τιμή διάθεσης των νέων μετοχών όπως ορισθεί σε €0,80 ανά Νέα Μετοχή (η «**Τιμή Διάθεσης**»). Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας προτείνει στη Γενική Συνέλευση όπως η Τιμή Διάθεσης να μπορεί να είναι ανώτερη της χρηματιστηριακής τιμής κατά την αποκοπή του δικαιώματος προτίμησης ή άλλο κρίσιμο κατά τις ισχύουσες διατάξεις χρόνο.

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΘΗΝΑ, 18/04/2019