

**Έκθεση
του Διοικητικού Συμβουλίου της «Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»
προς την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 29^{ης} Οκτωβρίου 2019
(καθώς και κάθε τυχόν μετ' αναβολή ή επαναληπτική αυτής)
σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του ν. 4548/2018**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της «Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (εφ' εξής «Εταιρεία»), εν όψει της προτεινόμενης έκδοσης μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου, παρέχει τις ακόλουθες πληροφορίες, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του ν. 4548/2018 σχετικά με την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων.

Σκοπός της έκδοσης του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου - οφέλη για την Εταιρεία και τους Μετόχους

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει την έκδοση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου («ΜΟΔ») ποσού έως €41.084.115,00 με έκδοση μετατρέψιμων σε μετοχές ομολογίων, οι οποίες δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης και ανάληψη των ομολογίων από τον βασικό μέτοχο Wert Red S.à.r.l.

Η έκδοση ΜΟΔ προκρίνεται ως απαραίτητη και επιβεβλημένη για την Εταιρεία για λόγους ταχύτητας, δεδομένου ότι σύντομα θα έχουν διατεθεί τα κεφάλαια ύψους €22,7 εκ. που αντλήθηκαν στο πλαίσιο της πρόσφατης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που ολοκληρώθηκε τον Αύγουστο 2019. Οι τρέχουσες συνθήκες της οικονομίας και η παρούσα συγκυρία στην αγορά ακινήτων ευνοούν ιδιαίτερα τις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία και στο πλαίσιο αυτό η Εταιρεία χρειάζεται επιπρόσθετα κεφάλαια για να προωθήσει το επενδυτικό της πλάνο και να πραγματοποιήσει αξιόλογες επενδύσεις.

Ειδικότερα, η διαδικασία έκδοσης ΜΟΔ, ως προτείνεται, είναι σημαντικά ταχύτερη συγκριτικά με την διαδικασία αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, τα δε κεφάλαια καθίστανται άμεσα διαθέσιμα με την έκδοση του ΜΟΔ ενώ η διαδικασία της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου απαιτεί οπωσδήποτε την προηγούμενη έκδοση και έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου, διαρκεί αρκετούς μήνες και πάντως η εισροή κεφαλαίων γίνεται αφού περατωθεί η διαδικασία έγκρισης και δημοσίευσης Ενημερωτικού Δελτίου.

Εν προκειμένω, ο μέτοχος Wert Red S.à.r.l. ανέλαβε να καλύψει το σύνολο των ομολογίων που πρόκειται να εκδώσει η Εταιρεία στο πλαίσιο του ΜΟΔ, εφ' όσον αυτό αποφασισθεί από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, παρέχοντας τη δυνατότητα εκταμίευσης των απαιτούμενων κάθε φορά ποσών που θα διατεθούν για την υλοποίηση του επενδυτικού της πλάνου και λοιπούς επιχειρηματικούς σκοπούς.

Σημαντικό μέλημα του Διοικητικού Συμβουλίου είναι να παρασχεθεί η δυνατότητα σε όλους τους μετόχους, εφ' όσον επιθυμούν, να διατηρήσουν το ποσοστό τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας. Για το λόγο αυτό, η έκδοση του ΜΟΔ προτείνεται σε συνδυασμό με την παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με παροχή δικαιώματος προτίμησης στους παλαιούς μετόχους, κατά τέτοιο ποσό, ώστε όλοι οι μέτοχοι που επιθυμούν να ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου να δύνανται να διατηρήσουν το ποσοστό τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας. Το ποσό της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που θα αποφασισθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο της εξουσιοδότησης που θα παρασχεθεί από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση θα είναι τέτοιο ώστε ο μέτοχος Wert Red S.à.r.l. να δύναται να εγγραφεί για τον αριθμό μετοχών ο οποίος θα προέκυπτε από την υποχρεωτική μετατροπή του ΜΟΔ. Ο λόγος μετατροπής θα είναι κάθε εννέα (9) ομολογίες θα μετατρέπονται σε δέκα (10) μετοχές της Εταιρείας, και η τιμή διάθεσης στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου προτείνεται να ανέρχεται σε €0,90 ανά μετοχή.

Οι κύριοι όροι του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου είναι οι ακόλουθοι:

Είδος: Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο (ΜΟΔ) σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4548/2018.

Ποσό / Εκταμίευση:	Έως €41.084.115,00 με δυνατότητα τμηματικής εκταμίευσης
Σκοπός:	παροχή ρευστότητας για την απόκτηση νέων περιουσιακών στοιχείων και λοιπούς επιχειρηματικούς σκοπούς
Ομολογιούχος Δανειστής:	Wert Red S.à.r.l.
Επιτόκιο:	Euribor + 3,50%, τρίμηνος εκτοκισμός
Ομολογίες:	Ονομαστικές, μετατρέψιμες σε μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά.
Ονομαστική Αξία:	€1,00 (ένα ευρώ)
Αριθμός Ομολογιών:	Έως €41.084.115
Ημερομηνία Λήξης:	31/01/2021
Μετατροπή σε Μετοχές:	Το δικαίωμα μετατροπής ασκείται υποχρεωτικά από τον Ομολογιούχο Δανειστή στην Ημερομηνία Λήξης. Προβλέπεται, υπό προϋποθέσεις, η κατ' εξαίρεση αποπληρωμή σε μετρητά κατά την Ημερομηνία Λήξης.
Ημερομηνία Μετατροπής:	Η Ημερομηνία Λήξης
Λόγος Μετατροπής:	Κάθε εννέα (9) ομολογίες που θα έχουν εκδοθεί θα μετατρέπονται σε δέκα (10) μετοχές.
Αποτελέσματα Μετατροπής / Μετοχές από Μετατροπή:	Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού ίσου με την ονομαστική αξία των μετοχών που θα εκδοθούν συνεπεία της μετατροπής. Η διαφορά μεταξύ ονομαστικής αξίας και τιμής διάθεσης θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο». Η Εταιρεία θα εκδώσει νέες κοινές ονομαστικές μετοχές στο όνομα του Ομολογιούχου Δανειστή (Μετοχές από Μετατροπή). Οι Μετοχές από Μετατροπή όταν εκδοθούν θα έχουν πλήρη δικαιώματα, θα είναι πλήρως αποπληρωμένες, ελεύθερες βαρών και θα παρέχουν τα ίδια δικαιώματα με τις τότε υφιστάμενες μετοχές της Εταιρείας. Οι Μετοχές από Μετατροπή θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών.
Υποχρεωτική Πρόωρη Αποπληρωμή:	Σε περίπτωση αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που θα αποφασισθεί από το ΔΣ στο πλαίσιο της εξουσιοδότησης που θα έχει παρασχεθεί από την ΕΓΣ (Θέμα 1 της ημερήσιας διάταξης), όλες οι Ομολογίες που θα έχουν εκδοθεί θα αποπληρώνονται πλήρως και υποχρεωτικά με συμψηφισμό του ποσού του ομολογιακού δανείου που θα έχει εκδοθεί με το ποσοστό συμμετοχής του Ομολογιούχου Δανειστή στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.

Κύριοι Μέτοχοι,

Υπό το πρίσμα των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο κρίνει ότι η κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων εξυπηρετεί το εταιρικό συμφέρον και είναι εύλογη και αναγκαία για την επίτευξη των ανωτέρω εκτεθέντων σκοπών.

Μαρούσι, 07/10/2019

Το Διοικητικό Συμβούλιο