

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

για την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (η «Εταιρεία») με καταβολή μετρητών και με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, το άρθρο 22 παρ. 1 του Ν. 4706/2020, την παράγραφο 4.1.1 και 4.1.2 του Κανονισμού του Euronext Athens και την Απόφαση 25 του Κανονισμού της Euronext Athens Holding A.E (το «Euronext Athens»).

I. Εισαγωγή

Με την από 20.03.2026 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας (η ΤΓΣ), παρασχέθηκε εξουσιοδότηση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας (Δ.Σ.) να αποφασίσει, με πλειοψηφία τουλάχιστον των 2/3 των μελών του, την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με καταβολή μετρητών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1(β) του Ν. 4548/2018, κατά ποσό που δεν δύναται να υπερβεί συνολικά το τριπλάσιο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου κατά την ημερομηνία χορήγησης της εν λόγω εξουσίας στο Δ.Σ.

Η ΤΓΣ, περαιτέρω, εξουσιοδότησε το Δ.Σ όπως, στο πλαίσιο της συγκεκριμένης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, αποφασίζει τον περιορισμό ή/και την κατάργηση, κατά τη διακριτική του ευχέρεια, με την προβλεπόμενη στο νόμο απαρτία και πλειοψηφία, του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 27 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, ώστε να παρασχεθεί σε νέους επενδυτές η δυνατότητα να συμμετάσχουν στην κάλυψη της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με σκοπό την επίτευξη της απαιτούμενης διασποράς, σύμφωνα με τον Ν. 3371/2005 (άρθρο 4 παρ. 4) και το άρθρο 3.1.4.4 του Κανονισμού του Euronext Athens, καθώς και να καθορίζει και οριστικοποιεί, κατά τη διακριτική του ευχέρεια, τους λοιπούς όρους της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, όπως ενδεικτικά τον τρόπο διάθεσης των νέων μετοχών (συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά και μη αποκλειστικά, μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα ή/και με ιδιωτική τοποθέτηση σε θεσμικούς και ειδικούς επενδυτές στο εξωτερικό), την τιμή διάθεσης των νέων μετοχών και την προθεσμία καταβολής του ποσού της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου εντός των χρονικών ορίων του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018.

Η σχετική εξουσιοδότηση προς το Δ.Σ για την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με τα ανωτέρω, ισχύει για δώδεκα (12) μήνες από τη λήψη της απόφασης της ΤΓΣ και παρασχέθηκε από τη ΤΓΣ υπό τον όρο ότι σε περίπτωση μη επίτευξης της απαιτούμενης διασποράς, ανερχόμενη σε τουλάχιστον δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του συνόλου των κοινών μετοχών της Εταιρείας (υφιστάμενων και νέων μετοχών από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου), με βάση τη συνολική κεφαλαιοποίησή της, σύμφωνα με τον Ν. 3371/2005 (άρθρο 4 παρ. 4) και το άρθρο 3.1.4.4 του Κανονισμού του Euronext Athens, και ανεξαρτήτως του ποσού κάλυψής της, η εν λόγω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θα ματαιώνεται στο σύνολό της.

Δυνάμει της εξουσιοδότησης αυτής, στις 4 Μαΐου 2026, το Δ.Σ της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών κατά το ποσό έως και Ευρώ εβδομήντα πέντε εκατομμύρια (€75.000.000), (η «Αύξηση»), με την έκδοση έως και εκατόν πενήντα εκατομμυρίων (150.000.000) νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας 0,50 Ευρώ, (οι «Νέες Μετοχές»), με τους ακόλουθους βασικούς όρους:

1. Τον αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας στο πλαίσιο της Αύξησης, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, ώστε να παρασχεθεί σε νέους επενδυτές η δυνατότητα να συμμετάσχουν στην κάλυψη της Αύξησης, με σκοπό την επίτευξη της

απαιτούμενης διασποράς, σύμφωνα με τον Ν. 3371/2005 (άρθρο 4 παρ. 4) και το άρθρο 3.1.4.4 του Κανονισμού του Euronext Athens, με βάση τη συνολική κεφαλαιοποίηση της Εταιρείας.

2. Ότι οι Νέες Μετοχές θα διατεθούν: (i) στην Ελλάδα, σε Ιδιώτες και Ειδικούς Επενδυτές, κατά την έννοια του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου (ο «Κανονισμός») και του Παραρτήματος II του Ν. 4514/2018, μέσω δημόσιας προσφοράς, σύμφωνα με το άρθρο 1.4.δβ) του Κανονισμού, τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4706/2020 και τις κατ' εξουσιοδότηση αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (η «Ελληνική Δημόσια Προσφορά») και (ii) εκτός Ελλάδας, με ιδιωτική τοποθέτηση σε ειδικούς, θεσμικούς και άλλους επιλέξιμους επενδυτές, η οποία δεν συνιστά δημόσια προσφορά, και σε κάθε περίπτωση με την επιφύλαξη των υφιστάμενων εξαιρέσεων από τις ισχύουσες απαιτήσεις δημοσίευσης ενημερωτικού δελτίου κατά τον Κανονισμό και τη λοιπή εφαρμοζόμενη νομοθεσία (η «Διεθνής Προσφορά» και από κοινού με τη Δημόσια Προσφορά, η «Συνδυασμένη Προσφορά»).

3. Ότι το Δ.Σ θα ορίσει την τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν ανώτατης τιμής και εύρους εντός του οποίου αυτή τελικά θα καθοριστεί), με επόμενες αποφάσεις του. Η τελική τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών (η «Τιμή Διάθεσης») η οποία σε κάθε περίπτωση δεν θα είναι ανώτερη από την ανώτατη τιμή διάθεσης που τυχόν οριστεί, θα αποφασισθεί από το Δ.Σ μετά τη λήξη της Συνδυασμένης Προσφοράς, με βάση τις προσφορές που θα υποβληθούν στο βιβλίο (book-building process) της Διεθνούς Προσφοράς. Η Τιμή Διάθεσης θα είναι κοινή για την Ελληνική Δημόσια Προσφορά και τη Διεθνή Προσφορά και θα γνωστοποιηθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και θα δημοσιευθεί στο Η.Δ.Τ. του Euronext Athens το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα μετά την ολοκλήρωση της Ελληνικής Δημόσιας Προσφοράς. Η Τιμή Διάθεσης δεν δύναται να είναι χαμηλότερη από την ονομαστική αξία των πενήντα λεπτών (0,50 €) ανά μετοχή.

4. Ότι ο τελικός αριθμός των Νέων Μετοχών θα ισούται με το πηλίκο της διαίρεσης του συνολικού ποσού που θα αντληθεί τελικώς μέσω της Αύξησης δια της Τιμής Διάθεσης και το τελικό ονομαστικό ποσό της Αύξησης θα ισούται με το γινόμενο του τελικού αριθμού των Νέων Μετοχών επί την ονομαστική τους αξία (των €0,50 ανά Νέα Μετοχή). Η τυχόν διαφορά μεταξύ της Τιμής Διάθεσης και της ονομαστικής αξίας των Νέων Μετοχών, θα πιστωθεί στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

5. Ότι δεν θα εκδοθούν κλάσματα Νέων Μετοχών.

6. Ότι το σύνολο των Νέων Μετοχών που θα προκύψουν από την Αύξηση θα εισαχθεί προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά της Euronext Athens Holding A.E (το «Euronext Athens»), σύμφωνα με το άρθρο 1.5.β) του Κανονισμού (η «Εισαγωγή»), σε κάθε περίπτωση με την επιφύλαξη των υφιστάμενων εξαιρέσεων από τις ισχύουσες απαιτήσεις κατάρτισης ενημερωτικού δελτίου.

7. Η προθεσμία καταβολής της Αύξησης ορίστηκε, σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, σε τέσσερις (4) μήνες από την ημέρα καταχώρισης της απόφασης για την Αύξηση στο Γ.Ε.ΜΗ, αυτής δυνάμενης να ολοκληρωθεί νωρίτερα βάσει της διαδικασίας καταβολής και πιστοποίησης της Αύξησης.

8. Ότι, σύμφωνα με τον όρο που έθεσε η ΤΓΣ σε περίπτωση μη επίτευξης ποσοστού διασποράς τουλάχιστον δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του συνόλου των κοινών μετοχών της Εταιρείας (υφιστάμενων και Νέων Μετοχών από την Αύξηση) ως αποτέλεσμα της Αύξησης, η Αύξηση θα ματαιώνεται στο σύνολό της, ανεξαρτήτως του ποσού κάλυψής της, και η Συνδυασμένη Προσφορά να ανακαλείται, οι δε

επενδυτές δεν θα αποκτούν μετοχές της Εταιρείας και τα όποια αντληθέντα κεφάλαια θα επιστρέφονται άτοκα στους επενδυτές που συμμετείχαν στην Αύξηση.

9. Υπό τον όρο της επίτευξης του ποσοστού διασποράς 15%, αν η κάλυψη της Αύξησης δεν είναι πλήρης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας να αυξηθεί μέχρι το ποσό της τελικής κάλυψης, κατ' άρθρο 28 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 και το Δ.Σ θα προσαρμόσει το άρθρο του Καταστατικού περί κεφαλαίου σύμφωνα με το άρθρο 28 παρ. 2 του Ν. 4548/2018.

10. Ότι οι Νέες Μετοχές θα δικαιούνται μέρος από τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης (01.01.2026-31.12.2026) και εφεξής, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και το Καταστατικό της Εταιρείας, εφόσον η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αποφασίσει τη διανομή μερίσματος για την εν λόγω χρήση, και, επιπλέον, εφόσον οι Νέες Μετοχές έχουν πιστωθεί στους λογαριασμούς αξιογράφων των δικαιούχων που προσδιορίζονται μέσω του Συστήματος Άυλων Τίτλων (το «Σ.Α.Τ.») που διαχειρίζεται η Euronext Securities Athens A.E, κατά την ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος απόληψης μερίσματος.

Το Δ.Σ της Εταιρείας, έχοντας λάβει υπόψη του το σύνολο των απαιτήσεων της κείμενης νομοθεσίας, κατήρτισε την ακόλουθη έκθεση, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, την παράγραφο 4.1.1 και 4.1.1 του Κανονισμού του Euronext Athens, το άρθρο 22 παρ. 1 και 2 του Ν. 4706/2020 και την Απόφαση 25 του Κανονισμού του Euronext Athens.

II. Λόγοι που επιβάλλουν την κατάργηση του Δικαιώματος Προτίμησης

Το Δ.Σ της Εταιρείας θεωρεί συμφέρουσα και επιβεβλημένη για την εξυπηρέτηση του εταιρικού συμφέροντος, τον αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, στο πλαίσιο της Αύξησης, για τους ακόλουθους λόγους:

Ο αποκλεισμός (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης θα επιτρέψει την είσοδο νέων επενδυτών στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, με στόχο να επιτευχθεί η απαιτούμενη διασπορά, ανερχόμενη σε τουλάχιστον δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του συνόλου των κοινών μετοχών της Εταιρείας (υφιστάμενων και Νέων Μετοχών από την Αύξηση).

Η είσοδος νέων επενδυτών αναμένεται να ενισχύσει παράλληλα και την εμπορευσιμότητα των μετοχών, βελτιώνοντας την παρουσία της Εταιρείας στην αγορά. Ιδίως η είσοδος νέων επενδυτών μέσω της Διεθνούς Προσφοράς και η αύξηση της κεφαλαιακής βάσης της θα ενδυναμώσουν τη θέση της Εταιρείας, αναβαθμίζοντας το προφίλ της και ενισχύοντας τη δυνατότητα προσέλκυσης μακροπρόθεσμων, ποιοτικών επενδυτών, στοιχείο που είναι κρίσιμο για τη διατήρηση μιας ανταγωνιστικής θέσης στην αγορά.

Τέλος, ο αποκλεισμός (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης θα διευκολύνει την αποτελεσματική ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς, προσφέροντας την ευκαιρία για στρατηγικές συνεργασίες που θα ενδυναμώσουν τη θέση της Εταιρείας στην αγορά και θα επιταχύνουν την ολοκλήρωση της διαδικασίας της Αύξησης. Με αυτόν τον τρόπο, θα εξασφαλιστεί η άντληση κεφαλαίων που απαιτούνται για την υποστήριξη των επιχειρηματικών πλάνων και την επιτάχυνση της ανάπτυξης της Εταιρείας.

Περαιτέρω, ο προσδιορισμός της ανώτατης τιμής διάθεσης και της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών της Αύξησης στη Συνδυασμένη Προσφορά μέσω μηχανισμών της αγοράς και ειδικότερα pre-marketing και μέσω βιβλίου προσφορών, όπως παρατέθηκε πιο πάνω, επιτρέπει στην Εταιρεία να διασφαλίσει ότι η Τιμή Διάθεση είναι διαφανής και δίκαιη, ακολουθεί τα προηγούμενα της αγοράς και εξασφαλίζει τη

μέγιστη δυνατή συμμετοχή των επενδυτών. Ειδικότερα, η προσέγγιση του pre-marketing επιτρέπει στην Εταιρεία να εκτιμήσει την πιθανή αντίδραση της αγοράς και να προσαρμόσει ανάλογα τις στρατηγικές τιμολόγησης και διάθεσης, ενώ η χρήση του βιβλίου προσφορών επιτρέπει την αποδοτική και αντικειμενική κατανομή των Νέων Μετοχών βάσει της ζήτησης και της προσφοράς. Με αυτόν τον τρόπο, διασφαλίζεται ότι η Τιμή Διάθεσης των Νέων μετοχών αντανακλά τις πραγματικές συνθήκες της αγοράς, εξασφαλίζοντας παράλληλα την προστασία των συμφερόντων όλων των εμπλεκόμενων μερών.

Κατόπιν των ανωτέρω, ο αποκλεισμός (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας με απόφαση του Δ.Σ σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, δυνάμει της εξουσίας που παρασχέθηκε στο Δ.Σ με την από 20.03.2026 απόφαση της ΤΓΣ θεωρείται πλήρως δικαιολογημένη, κατάλληλη και συμφέρουσα για την Εταιρεία, καθώς εξυπηρετεί τον σκοπό της ταχείας και επιτυχούς ολοκλήρωσης της Αύξησης και αποτελεί συνεπώς, εύλογο και αναλογικό μέτρο προκειμένου να εξασφαλιστεί η επιτυχία της Αύξησης.

III. Χρήση των κεφαλαίων που θα αντληθούν από την Αύξηση. Γενικές κατευθύνσεις του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας, χρονοδιάγραμμα πραγματοποίησής του και επιμέρους ανάλυση του προορισμού των κεφαλαίων.

Τα καθαρά κεφάλαια που θα αντληθούν από την Αύξηση προτείνεται να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία κατά προτεραιότητα ως ακολούθως:

1. Ποσό €39,0 εκατ. περίπου για την καταβολή του ανταλλάγματος σε σχέση με την αγορά των ακόλουθων 3 κτιρίων γραφείων στο κέντρο της Αθήνας: i) ενός επταώροφου κτιρίου, μετά υπογείου, συνολικού εμβαδού 6.469 τ.μ, επί της οδού Καραγιώργη Σερβίας αρ. 8, ii) ενός εννιαώροφου κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου υπογείου και ισογείου, συνολικού εμβαδού 3.836 τ.μ, επί της οδού Αθηνάς αρ. 58, και iii) ενός εννιαώροφου κτιρίου, συνολικού εμβαδού 5.081 τ.μ, επί της οδού Λυκούργου αρ. 5 και Ευπολίδος αρ. 6 και Απελλού αρ. 1 (οι «**Εξαγορές**»), με την επιφύλαξη λήψης των αναγκαίων σχετικών εσωτερικών και εταιρικών εγκρίσεων,
2. Το υπόλοιπο ποσό να χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση μέρους των κεφαλαιουχικών δαπανών τόσο των ως άνω Εξαγορών, όσο και κεφαλαιουχικών δαπανών υφισταμένων ακινήτων, και για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων σύμφωνα με την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας.

Η Εταιρεία προτείνεται να χρησιμοποιήσει το σύνολο των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων εντός δώδεκα (12) μηνών από την πιστοποίηση της καταβολής του ποσού της Αύξησης.

IV. Απολογισμός της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων από προηγούμενες αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, εφόσον έχει παρέλθει από την ολοκλήρωση κάθε αύξησης χρόνος μικρότερος των τριών (3) ετών.

- 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 Δ.Σ να αποφασίσει την Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, το Δ.Σ 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 Euronext Athens (τότε Χρηματιστήριο Αθηνών).

Το συνολικό ποσό που αντλήθηκε από τη συγκεκριμένη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, μετά από την αφαίρεση των εξόδων της έκδοσης, ανήλθε σε €74.569.475,55. Η διάθεση των παραπάνω καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων έχει ολοκληρωθεί, σύμφωνα με την από 30.09.2025 «Τελική Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων» της Εταιρείας, η οποία περιγράφει αναλυτικά την χρήση αυτών, καθώς και την «Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων της περιόδου 18.01.2024 έως 30.06.2025» που συνάχθηκε από την ελεγκτική εταιρεία «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών την 30.09.2025, οι οποίες αμφότερες περιλαμβάνονται και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εξαμηνιαίας Οικονομικής Έκθεσης της Εταιρείας για την περίοδο από 01.01.2025-30.06.2025.

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
ΜΑΡΟΥΣΙ,
4 ΜΑΙΟΥ 2026