

Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση

5 Μαΐου 2023

Προτάσεις/σχόλια του Διοικητικού Συμβουλίου επί των θεμάτων της Ημερήσιας Διάταξης

Το Διοικητικό Συμβούλιο («ΔΣ»), ύστερα από εισήγηση του Προέδρου αποφάσισε ομόφωνα την υποβολή στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 5^{ης} Μαΐου 2023 και σε τυχόν επαναληπτική ή μετ' αναβολή αυτής, των παρακάτω προτάσεων/σχολίων επί των θεμάτων της Ημερήσιας Διάταξης:

Θέμα 1: Έγκριση Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της εταιρικής χρήσης 2022 καθώς και της σχετικής Ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της έκθεσης του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή.

Απαιτούμενη απαρτία: 1/5 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου

Απαιτούμενη πλειοψηφία: 50% του εκπροσωπούμενου κεφαλαίου, πλέον μίας ψήφου

Το ΔΣ εισηγείται την έγκριση των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας, καθώς και της σχετικής Ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Έκθεσης του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή, για την εταιρική χρήση 2022 (01/01/2022 έως 31/12/2022). Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, καθώς και οι σχετικές Εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.trastor.gr>.

Θέμα 2: Έγκριση διανομής κερδών χρήσης 2022 καθώς και προηγούμενων χρήσεων και παροχή σχετικής εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο

Απαιτούμενη απαρτία: 1/5 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου

Απαιτούμενη πλειοψηφία: 50% του εκπροσωπούμενου κεφαλαίου, πλέον μίας ψήφου

Δεδομένου ότι τα καθαρά προς διανομή κατά το νόμο κέρδη της Εταιρείας, εξαιρουμένων των κερδών από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία των ακινήτων ως μη πραγματοποιημένων, ανέρχονταν την 31.12.2022 στο ποσό των €20.157.194, το ΔΣ εισηγείται τη διανομή τους σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Τακτικό Αποθεματικό για το 2022	€ 395.983
Μέρισμα	€ 4.545.974
Διανομή στο προσωπικό της Εταιρείας	€ 101.131
Υπόλοιπο κερδών προς διανομή εις νέον	€ 15.114.106

Βάσει του ανωτέρου πίνακα διάθεσης, το προτεινόμενο μέρισμα χρήσης 2022 ανέρχεται σε € 0,03/ μετοχή.

Ως προς την προτεινόμενη διανομή στο προσωπικό της Εταιρείας, διευκρινίζεται ότι πρόκειται για διανομή ποσών προς ανώτερα διευθυντικά στελέχη που εμπίπτουν στις κατηγορίες του άρθρου 13 του ν. 4209/2013, καλυπτόμενα από την ισχύουσα Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας, πλην όμως η διανομή δεν θα διενεργηθεί και σε μετοχές, αναβαλλόμενη επί τριετία, αλλά μόνο σε μετρητά και εφάπαξ, καθώς το συνολικό ποσό προς καταβολή μέσω διανομής κερδών ατομικά είναι μικρότερο από το 50% των ετησιοποιημένων σταθερών αποδοχών τους.

Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο θα εισηγηθεί στην Γενική Συνέλευση την παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο να προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες για την υλοποίηση της επικείμενης απόφασης της Γενικής Συνέλευσης, καθώς και στον επιμερισμό του ως άνω προς διανομή στο προσωπικό ποσού ανά δικαιούχο αυτού, σύμφωνα με τις σχετικές εισηγήσεις της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.

Θέμα 3: Έγκριση, κατ' άρθρο 108 του ν. 4548/2018, της συνολικής διαχείρισης που έλαβε χώρα κατά την εταιρική χρήση 2022 και απαλλαγή των ορκωτών ελεγκτών

Απαιτούμενη απαρτία: 1/5 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου
Απαιτούμενη πλειοψηφία: 50% του εκπροσωπούμενου κεφαλαίου, πλέον μίας ψήφου

Το ΔΣ προτείνει την έγκριση της συνολικής διαχείρισης που έλαβε χώρα από το ΔΣ κατά την εταιρική χρήση 2022 και την απαλλαγή των ορκωτών ελεγκτών.

Θέμα 4: Έγκριση καταβολής αμοιβών και αποζημιώσεων στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του για την εταιρική χρήση 2022 και προέγκριση αυτών για την εταιρική χρήση 2023

Απαιτούμενη απαρτία: 1/5 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου
Απαιτούμενη πλειοψηφία: 50% του εκπροσωπούμενου κεφαλαίου, πλέον μίας ψήφου

Το ΔΣ εισηγείται την έγκριση των αμοιβών και αποζημιώσεων που καταβλήθηκαν στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών κατά τη χρήση του 2022, για τη συμμετοχή τους στο Διοικητικό Συμβούλιο και στις Επιτροπές, οι οποίες ανήλθαν συνολικά στο ποσό των 185.000 Ευρώ.

Επίσης, το ΔΣ προτείνει την προέγκριση από την παρούσα Τακτική Γενική Συνέλευση των αμοιβών και αποζημιώσεων που θα καταβληθούν από την Εταιρεία στα μέλη του ΔΣ και των Επιτροπών για την εταιρική χρήση 2023 για τη συμμετοχή τους στο ΔΣ και στις Επιτροπές έως του συνολικού ποσού των 195.000 Ευρώ.

Σημειώνεται ότι τόσο οι αμοιβές και αποζημιώσεις που καταβλήθηκαν κατά την εταιρική χρήση 2022, όσο και αυτές που προτείνονται για προέγκριση για την εταιρική χρήση 2023, είναι σύμφωνες με την Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας.

Θέμα 5: Υποβολή προς συζήτηση και ψήφιση από τη Γενική Συνέλευση της Έκθεσης Αποδοχών για το έτος 2022

Το ΔΣ θέτει υπ' όψιν των μετόχων την Έκθεση Αποδοχών των μελών του ΔΣ για τη χρήση 2022, η οποία περιλαμβάνει ολοκληρωμένη επισκόπηση του συνόλου των αποδοχών που έλαβαν τα μέλη του ΔΣ και των Επιτροπών εντός της χρήσης 2022, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 112 του Ν. 4548/2018. Το κείμενο της Έκθεσης Αποδοχών είναι διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/04/2022-Έκθεση-αποδοχών-Trastor-ΑΕΕΑΠ-Published.pdf>).

Διευκρινίζεται ότι η ψήφος των μετόχων επί της Έκθεσης Αποδοχών είναι συμβουλευτικού χαρακτήρα, σύμφωνα με το άρθρο 112 παρ. 3 του Ν. 4548/2018.

Θέμα 6: Εκλογή Ελεγκτικής Εταιρείας για τον υποχρεωτικό έλεγχο της εταιρικής χρήσης 2023 και παροχή εξουσιοδότησης

Απαιτούμενη απαρτία: 1/5 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου
Απαιτούμενη πλειοψηφία: 50% του εκπροσωπούμενου κεφαλαίου, πλέον μίας ψήφου

Το ΔΣ προτείνει το διορισμό της ελεγκτικής εταιρείας “DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ”, για τον τακτικό έλεγχο της Εταιρείας για τη χρήση 2023, από την οποία θα οριστεί τακτικός και αναπληρωματικός ελεγκτής, καθώς και την παροχή εξουσιοδότησης προς το ΔΣ για τον καθορισμό της αμοιβής τους σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Θέμα 7: Εκλογή Ανεξάρτητων Εκτιμητών για την εταιρική χρήση 2023 και παροχή εξουσιοδότησης

Απαιτούμενη απαρτία: 1/5 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου
Απαιτούμενη πλειοψηφία: 50% του εκπροσωπούμενου κεφαλαίου, πλέον μίας ψήφου

Σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 7 του ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία υποχρεούται να ορίσει ανεξάρτητο εκτιμητή για τη διενέργεια εκτιμήσεων της αξίας των επενδύσεων της.

Το ΔΣ εισηγείται για την εταιρική χρήση 2023 το διορισμό των εταιρειών “CBRE Αξίες Α.Ε.” και “P. Danos & Associates S.A.” ως ανεξάρτητων εκτιμητών, για την αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας για την εταιρική χρήση 2023, καθώς και την παροχή εξουσιοδότησης προς το ΔΣ για τον καθορισμό της αμοιβής τους. Η κατανομή του χαρτοφυλακίου ακινήτων στον κάθε εκτιμητή, καθώς και η ανάθεση της εκτίμησης των νέων ακινήτων σε οποιονδήποτε εκ των δύο εκτιμητών θα γίνεται από το ΔΣ κατά την ελεύθερη κρίση του.

Τέλος, προτείνεται προς τη Γενική Συνέλευση, η παροχή εξουσιοδότησης προς το ΔΣ της Εταιρείας, όπως προβεί σε επιλογή επιπλέον εκτιμητή σε περίπτωση που κάτι τέτοιο κριθεί είτε αναγκαίο είτε προς το συμφέρον της Εταιρείας και διαπραγματευτεί και συμφωνήσει την αμοιβή του.

Θέμα 8: Χορήγηση άδειας, σύμφωνα με το άρθρο 98 παρ. 1 του ν. 4548/2018 στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε Διευθυντές να μετέχουν σε διοικητικά συμβούλια ή/και στη διοίκηση άλλων εταιρειών

Απαιτούμενη απαρτία: 1/5 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου
Απαιτούμενη πλειοψηφία: 50% του εκπροσωπούμενου κεφαλαίου, πλέον μίας ψήφου

Το ΔΣ προτείνει την παροχή άδειας, κατ’ άρθρο 98 παρ. 1 του ν. 4548/2018, στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και στους Διευθυντές αυτής να μετέχουν στο Διοικητικό Συμβούλιο ή/και στη διοίκηση άλλων εταιρειών.

Θέμα 9: Έγκριση δωρεάν διάθεσης νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας στον Διευθύνοντα Σύμβουλο, στο πλαίσιο βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων και σύμφωνα με το άρθρο 114 του ν. 4548/2018. Παροχή εξουσιοδότησης.

Απαιτούμενη απαρτία: 1/2 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου
Απαιτούμενη πλειοψηφία: 2/3 του εκπροσωπούμενου κεφαλαίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο αναφέρεται στην από 01.05.2017 σύμβαση εργασίας (η «**Σύμβαση Εργασίας**») μεταξύ της Εταιρείας και του κ. Τάσου Καζίνου, Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας (ο «**Διευθύνων Σύμβουλος**»), η οποία εγκρίθηκε από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 26.05.2017, σύμφωνα με το άρθρο 23α παρ. 5 του Κ.Ν. 2190/1920, όπως ίσχυε τότε. Το Διοικητικό Συμβούλιο

υπενθυμίζει ότι οι συνολικές αποδοχές του Διευθύνοντος Συμβούλου υπό τη Σύμβαση Εργασίας περιλαμβάνουν (i) μία ετήσια σταθερή συνιστώσα σε μετρητά (η «**Σταθερή Συνιστώσα**») και (ii) μία μεταβλητή συνιστώσα βάσει επιδόσεως, η οποία δεν υπερβαίνει το 40% (και όπως τροποποιήθηκε για τα έτη 2019 επ. το 50%) της Σταθερής Συνιστώσας (η «**Μεταβλητή Συνιστώσα**»). Οι όροι της Μεταβλητής Συνιστώσας καθορίζονται στο βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων (το «**Πρόγραμμα**»), το οποίο προσαρτάται στη Σύμβαση Εργασίας, όπως αυτό τροποποιήθηκε δυνάμει της από 30.07.2020 απόφασης της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Επιπλέον αναφέρεται σε προηγούμενες αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης για την έγκριση δωρεάν διάθεσης μετοχών στον Διευθύνοντα Σύμβουλο στο πλαίσιο των υποχρεώσεων της που απορρέουν από το Πρόγραμμα και προτείνει στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σε εκτέλεση του Προγράμματος,

α) να εγκρίνει την έκδοση και δωρεάν διάθεση στον Διευθύνοντα Σύμβουλο 72.933 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 η καθεμία, δυνάμει αυξήσεως του μετοχικού κεφαλαίου που θα πραγματοποιηθεί μέσω κεφαλαιοποίησης ποσού 36.466,50 ευρώ εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)» το οποίο έχει σχηματίσει η Εταιρεία για τον σκοπό αυτό, σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018 και

β) να εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο να προβεί σε οποιαδήποτε δικαιοπραξία, πράξη και ενέργεια για την υλοποίηση της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Θέμα 10: Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των 414.088 ευρώ που θα προέλθουν από κεφαλαιοποίηση διανεμητών αποθεματικών σύμφωνα με το άρθρο 114 του ν. 4548/2018. Τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Ανάκληση της από 10.06.2022 χορηγηθείσας εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 εδ. β του ν. 4548/2018.

Απαιτούμενη απαρτία: 1/2 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου

Απαιτούμενη πλειοψηφία: 2/3 του εκπροσωπούμενου κεφαλαίου

Σε συνέχεια της ανωτέρω υπ' αριθμ. 9 προτεινόμενης απόφασης περί έγκρισης δωρεάν διάθεσης νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας στον Διευθύνοντα Σύμβουλο, καθώς και της υπ' αριθμ. 10 ληφθείσας απόφασης από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 10.06.2022 για τη δωρεάν διάθεση νέων κοινών ονομαστικών μετοχών στους δικαιούχους του Μακροπρόθεσμου Προγράμματος, το ΔΣ προτείνει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά μεν ποσό 36.466,50 ευρώ εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)» κατά δε ποσό 377.621,50 ευρώ εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)», ήτοι συνολικά κατά ποσό 414.088 ευρώ.

Σημειώνεται ότι οι Μέτοχοι της Εταιρείας δεν έχουν δικαίωμα προτίμησης στην ΑΜΚ, καθώς αυτή θα πραγματοποιηθεί μέσω κεφαλαιοποίησης των ως άνω αποθεματικών και κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 27, παρ. 2 του Ν. 4548/2018.

Επιπρόσθετα, προτείνεται η κεφαλαιοποίηση του αποθεματικού αυτού να πραγματοποιηθεί εντός τεσσάρων (4) μηνών από την καταχώρηση της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων με την οποία εγκρίνεται η ΑΜΚ στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, ενώ, σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 5 του Ν.4548/2018, δεν απαιτείται μεταγενέστερη πιστοποίηση καταβολής της ΑΜΚ.

Εάν η πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου εγκριθεί από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, το άρθρο 5 του Καταστατικού θα τροποποιηθεί μέσω της προσθήκης νέας παραγράφου 1.18 ως ακολούθως:

«1.18 Σύμφωνα με την από 05/05/2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε μέσω κεφαλαιοποίησης ποσού €36.466,50 εκ του διανεμητού

αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)» και ποσού €377.621,50 εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)», ήτοι συνολικά κατά το ποσό των €414.088 μέσω της έκδοσης συνολικά 828.176 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης.

Επομένως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρεία ανέρχεται σε €76.180.321,50 διαιρούμενο σε 152.360.643 κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης.»

Κατόπιν αυτών, το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων:

- (1) να εγκρίνει την ΑΜΚ σύμφωνα με τους ανωτέρω περιγραφόμενους όρους,
- (2) να εγκρίνει την τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού, όπως αυτό διατυπώθηκε παραπάνω,
- (3) να εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο να προβεί σε οποιαδήποτε δικαιοπραξία ή άλλη ενέργεια ή πράξη απαιτείται ή είναι αναγκαία ή εύλογη προκειμένου να υλοποιήσει την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων και να ολοκληρώσει την ΑΜΚ, συμπεριλαμβανομένης της λήψης των προβλεπόμενων κανονιστικών και λοιπών εγκρίσεων και αδειών, καθώς και μεριμνήσει για την εισαγωγή των νεοεκδιδόμενων στο πλαίσιο της ΑΜΚ μετοχών προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών,
- (4) να εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο να προβεί στην παράδοση στους δικαιούχους του Μακροπρόθεσμου Προγράμματος των νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας που θα εκδοθούν κατά τα ανωτέρω σύμφωνα με τους όρους του Μακροπρόθεσμου Προγράμματος και την σχετική εισήγηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, και
- (5) να ανακαλέσει την προηγούμενη υπ' αριθμ. 11 ληφθείσα απόφαση από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 10.06.2022 για την παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο να αποφασίζει, με πλειοψηφία τουλάχιστον των 2/3 των μελών του, την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1(β) του ν. 4548/2018 μέχρι του ποσού των €365.673 με την έκδοση μέχρι 731.346 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης και τους λοιπούς όρους που ορίζονται με την απόφαση αυτή.

Θέμα 11: Ενημέρωση από την Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου προς τους μετόχους για τα πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου κατά την εταιρική χρήση 2022

Η Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, θα ενημερώσει τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αναφορικά με τη λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου στην Εταιρεία κατά την εταιρική χρήση του 2022.

Θέμα 12: Ενημέρωση από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου προς τους μετόχους αναφορικά με την Έκθεση των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 5 του ν. 4706/2020.

Ο Πρόεδρος του ΔΣ της Εταιρείας θα ενημερώσει τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αναφορικά με την Έκθεση των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών του ΔΣ για την εταιρική χρήση του 2022, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 9 παρ. 5 του ν. 4706/2020, όπως ισχύει.

Θέμα 13: Άλλα θέματα

Συζήτηση επί θεμάτων που δεν θα τεθούν σε ψηφοφορία και τυχόν άλλες ανακοινώσεις.