Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2020.08.27 14:25:35 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: Δ/νση Εταιρειών (Γενική Γραμματεία Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή)
Τηλέφωνο: 210-3893525
Fax: 210-3838981
E-mail:

Αθήνα,27/08/2020
Αριθ. Πρωτ.:2046311

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **_____** και αριθμό ΓΕΜΗ **152321260000**.

Την **27/08/2020** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2202698**, η από 19/08/2020 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Συγχώνευση με απορρόφηση ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΕΚΘΕΣΗ του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρίας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 152321260000 κατ' αρ. 9 Ν. 4601/2019

Του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρίας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της που επεξηγεί και δικαιολογεί, από νομική και οικονομική άποψη, το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης των ανωνύμων εταιριών «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 300201000.

Κύριοι Μέτοχοι,

Η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου να συγχωνευθεί η Εταιρία μας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής «NOVAL PROPERTY» ή «Απορροφώσα Εταιρία») με την εταιρία «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» (εφεξής «ΜΕΤΕΜ» ή Απορροφώμενη Εταιρία») με απορρόφηση της τελευταίας από την Εταιρία μας κρίνεται αναγκαία και συμφέρουσα για τους ακόλουθους λόγους: Ως γνωρίζετε, η Εταιρία μας είναι και λειτουργεί ως Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), κατά το νόμο 2778/1999, ως ισχύει, καθώς και ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση κατά την έννοια του ν. 4209/2013, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει, ο οποίος νόμος ενσωμάτωσε στην ελληνική νομοθεσία την Οδηγία 2011/61/ΕΕ. Δύο εκ των σημαντικότερων ακινήτων του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας μας είναι το Εμπορικό Κέντρο RIVER WEST και η Υπεραγορά ΙΚΕΑ (επί της Λ. Κηφισού 96-98-100), σε καθένα από τα οποία η Εταιρία μας έχει την κυριότητα εξ αδιαιρέτου ποσοστού ιδιοκτησίας 54,428%. Κυρία του υπόλοιπου ποσοστού εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας (45,572%) επί των εν λόγω ακινήτων είναι η εταιρία ΜΕΤΕΜ. Το σημαντικότερο στοιχείο ενεργητικού που προσφέρει η ΜΕΤΕΜ στην εν λόγω συγχώνευση είναι το ως άνω υπόλοιπο ποσοστό (45,572%) εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας της επί των συγκεκριμένων ακινήτων. Μετά το πέρας της εν λόγω συγχώνευσης, η Εταιρία μας θα κατέχει την πλήρη κυριότητα των εν λόγω ακινήτων, γεγονός που αφενός θα ενισχύσει σημαντικά τόσο την αξία του χαρτοφυλακίου της (μέσω της νομικής ενοποίησης της κυριότητας των ακινήτων, αλλά και της ουσιαστικής εμπορικής τους εκμετάλλευσης από το ίδιο νομικό πρόσωπο) όσο και τα έσοδά της, αφετέρου θα διευκολύνει περαιτέρω τη βέλτιστη εκμετάλλευση και διαχείριση των συγκεκριμένων ακινήτων, τα οποία, όπως αναφέρθηκε, αποτελούν εξαιρετικά σημαντικά (τόσο από άποψη αξίας όσο και εμπορικής σημασίας) στοιχεία του ενεργητικού της NOVAL PROPERTY. Κατ' αυτόν τον τρόπο, αναμένεται να επιτευχθεί εξοικονόμηση σημαντικών διοικητικών και λειτουργικών πόρων, μέσω της κεντροποιημένης διαχείρισης των εν λόγω ακινήτων από μία εταιρία η οποία θα έχει

και την πλήρη κυριότητά τους και η οποία θα συμβάλλει στην υψηλότερη κερδοφορία και άρα μεγαλύτερη απόδοση για τους μετόχους της. Στη σημερινή οικονομική συγκυρία, η διαχείριση των ακινήτων αυτών μεμονωμένα από τις εταιρίες ιδιοκτησίας τους δεν μπορεί να αξιοποιήσει αυτές τις προοπτικές για μεγαλύτερη κερδοφορία και μεγαλύτερη απόδοση για τους μετόχους, συγκρινόμενη με τα προσδοκόμενα οικονομικά οφέλη από την σκοπούμενη συγχώνευση. Επιπλέον, ο προτεινόμενος εταιρικός μετασχηματισμός θα προσδώσει ακόμα μεγαλύτερη οικονομική ισχύ στην Εταιρία μας, ώστε να μπορεί να εκμεταλλεύεται αποδοτικότερα τα διαθέσιμά της για την ολοκλήρωση των απαραίτητων επενδύσεων και την ακόμα μεγαλύτερη ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της στον τομέα των ακινήτων. Επιπροσθέτως, ενισχύεται περαιτέρω ο τομέας ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας, με διακριτή παρακολούθηση και συγκεκριμένα οικονομικά χαρακτηριστικά, στο πλαίσιο της γενικότερης βραχυπρόθεσμης και μακροπρόθεσμης στρατηγικής της Viohalco αναφορικά με τον διαχωρισμό των δραστηριοτήτων της (βιομηχανικές και άλλες π.χ. εκμετάλλευσης ακινήτων), η οποία και υλοποιείται σταδιακά με κεντρική απόφαση τη δημιουργία της Εταιρίας μας με τη μορφή της Α.Ε.Ε.Α.Π..

Η συγχώνευση με απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ αποφασίσθηκε να γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6-22 του Ν. 4601/2019 και του Ν.Δ. 1297/72, με βάση τον ισολογισμό μετασχηματισμού με ημερομηνία 30 Απριλίου 2020, ο οποίος χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της απορροφώμενης εταιρίας, όπως απαιτείται από το νόμο.

Το μετοχικό κεφάλαιο της NOVAL PROPERTY, λαμβάνοντας υπόψη και την εισφορά σε μετρητά από τους μετόχους της ΜΕΤΕΜ για σκοπούς στρογγυλοποίησης, θα καθοριστεί σε **διακόσια σαράντα επτά εκατομμύρια τριακόσιες είκοσι μία χιλιάδες εξακόσια έντεκα ευρώ (€247.321.611)** και θα σχηματιστεί α) από το άθροισμα του μετοχικού κεφαλαίου της NOVAL PROPERTY, το οποίο σήμερα ανέρχεται σε €225.358.652 και του ποσού προς κεφαλαιοποίηση της ΜΕΤΕΜ, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τα έκτακτα αποθεματικά, τα αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο και τα αποτελέσματα εις νέον αυτής, τα οποία θα μεταφερθούν αυτούσια στα βιβλία της NOVAL PROPERTY, ήτοι ποσού €21.962.958,67, και β) από την εισφορά σε μετρητά ποσού €0,33 για τη δεύτερη.

Τα ίδια κεφάλαια της ΜΕΤΕΜ προσδιορίστηκαν από την εταιρία ορκωτών ελεγκτών-λογιστών «Q.A.S. Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Ε.Π.Ε.» και συγκεκριμένα από τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές κ. Παναγιώτη Βαρβιτσιώτη (Α.Μ. ΣΟΕΛ 19861) και κ. Δημήτριο Γανωτάκη (Α.Μ. ΣΟΕΛ 19241), και αναλύονται ως κατωτέρω:

Ενεργητικό €47.738.525,02
Υποχρεώσεις €18.464.177,85
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων €29.274.347,17

Έκτακτα Αποθεματικά €3.070.000,00
Αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο €4.326,67
Αποτελέσματα εις νέον €4.237.061,83
Ποσό προς κεφαλαιοποίηση €21.962.958,67
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων €29.274.347,17

Η ονομαστική αξία της μετοχής της Απορροφώσας Εταιρίας θα προσδιοριστεί στο ποσό του ενός (1) ευρώ και έτσι το μετοχικό της κεφάλαιο θα διαιρείται σε **διακόσια σαράντα επτά εκατομμύρια τριακόσιες είκοσι μία χιλιάδες εξακόσιες έντεκα** (**247.321.611**) μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ η κάθε μία.

Διευκρινίζεται ότι από τις προαναφερθείσες μετοχές οι μεν νυν μέτοχοι της NOVAL PROPERTY θα λάβουν 217.583.984 μετοχές οι δε νυν μέτοχοι της ΜΕΤΕΜ θα λάβουν 29.737.627 μετοχές.

Με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης θα ακυρωθούν όλοι οι παλαιοί τίτλοι μετοχών και θα εκδοθούν από τη NOVAL PROPERTY νέοι τίτλοι μετοχών, οι οποίοι θα ανταλλαχθούν με τις μετοχές που κατέχουν οι μέτοχοι της ΜΕΤΕΜ, αλλά και της NOVAL PROPERTY, με την πιο κάτω σχέση ανταλλαγής μετοχών.

Οι μέτοχοι των συγχωνευόμενων εταιριών θα παραδώσουν τις μετοχές τους στα γραφεία της NOVAL PROPERTY, προκειμένου να ακυρωθούν, σε ημερομηνία που θα καθορισθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο αυτής και θα παραλάβουν ταυτόχρονα τις νέες μετοχές που δικαιούνται.

Η σχέση ανταλλαγής των μετοχών κάθε μίας από τις συγχωνευόμενες εταιρίες, προς τις μετοχές που θα λάβουν οι μέτοχοι αυτών από τη Απορροφώσα Εταιρία, λόγω της συγχώνευσης, ορίζεται για μεν την εταιρία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» σε 1 προς 0,9655009099 για δε την εταιρία «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» σε 1 προς 157,1340947798, ήτοι οι νυν μέτοχοι της NOVAL PROPERTY θα λάβουν 217.583.984 μετοχές της και οι νυν μέτοχοι της εταιρίας ΜΕΤΕΜ θα λάβουν 29.737.627 μετοχές.

Η συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρίας κάθε μίας από τις συγχωνευόμενες εταιρίες λόγω της συγχώνευσης, καθώς και ο προσδιορισμός της εύλογης και δίκαιης σχέσης ανταλλαγής, είναι συνάρτηση των ακόλουθων στοιχείων:

α) του μετοχικού κεφαλαίου της NOVAL PROPERTY,
β) του ποσού προς κεφαλαιοποίηση της ΜΕΤΕΜ,

γ) της εμπορικής (τρέχουσας) αξίας των ανωτέρω συγχωνευόμενων εταιριών, βάσει των από 20/07/2020 εκθέσεων αποτίμησης της εμπορικής αξίας των εν λόγω εταιριών, η οποία πραγματοποιήθηκε από διεθνή οίκο αποτιμήσεων,
δ) του ποσοστού συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της NOVAL PROPERTY και του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου αυτής και
ε) της ονομαστικής αξίας της μετοχής της NOVAL PROPERTY, του αριθμού των μετοχών που δικαιούνται οι μέτοχοι κάθε μίας των συγχωνευόμενων εταιριών και του συνολικού αριθμού των μετοχών αυτών.

Η συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρίας, όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά τη συγχώνευση προσδιορίσθηκε ως ακολούθως:

Οι νυν μέτοχοι της ανώνυμης εταιρίας NOVAL PROPERTY συμμετέχουν στο σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας Εταιρίας κατά ποσοστό 217.583.984 / **247.321.611** = 87,976%.

Οι νυν μέτοχοι της ανώνυμης εταιρίας ΜΕΤΕΜ συμμετέχουν στο σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας Εταιρίας κατά ποσοστό 29.737.627 / **247.321.611** = 12,024%.

Οι μέτοχοι των συγχωνευόμενων εταιριών δικαιούνται να λάβουν τόσες μετοχές της Απορροφώσας Εταιρίας, όσες αντιστοιχούν στο ποσοστό συμμετοχής (συνεισφοράς) τους στο σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας Εταιρίας.

<u>Υπολογισμός σχέσης ανταλλαγής μετοχών</u>

Οι μέτοχοι της εταιρίας NOVAL PROPERTY για κάθε μία (1) μετοχή που κατέχουν θα πάρουν 0,9655009099 μετοχές της Απορροφώσας Εταιρίας, ήτοι συνολικά 217.583.984 μετοχές της Απορροφώσας Εταιρίας.

Οι μέτοχοι της εταιρίας ΜΕΤΕΜ για κάθε μία (1) μετοχή που κατέχουν θα πάρουν 157,1340947798 μετοχές της Απορροφώσας Εταιρίας, ήτοι συνολικά 29.737.627 μετοχές της Απορροφώσας Εταιρίας.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, οι μέτοχοι της NOVAL PROPERTY θα λάβουν 217.583.984 μετοχές από το σύνολο των **247.321.611** μετοχών της Απορροφώσας Εταιρίας, ήτοι ποσοστό 87,976% και οι μέτοχοι της ΜΕΤΕΜ θα λάβουν 29.737.627 μετοχές από το σύνολο των **247.321.611** μετοχών της Απορροφώσας Εταιρίας, ήτοι ποσοστό 12,024%. Η αναλογία αυτή συμπίπτει με την αναλογία της εμπορικής (τρέχουσας) αξίας των ανωτέρω συγχωνευόμενων εταιριών, βάσει των από 20/07/2020 εκθέσεων αποτίμησης της εμπορικής αξίας των εν λόγω εταιριών, η οποία πραγματοποιήθηκε από

διεθνή οίκο αποτιμήσεων, τη Deloitte Business Solutions A.E., και έτσι προκύπτει ότι η κατανομή των μετοχών στους μετόχους των συγχωνευόμενων εταιριών όπως αυτή αποτυπώνεται στον κατωτέρω πίνακα είναι δίκαιη και λογική. Σημειώνεται ότι για σκοπούς στρογγυλοποίησης στο βαθμό που ο αριθμός των νέων μετοχών που ένας μέτοχος δικαιούται καταλήγει σε κλασματικό υπόλοιπο πλέον της ημίσεως μετοχής, ο μέτοχος αυτός θα λάβει ολόκληρη τη μετοχή με υποχρέωση να καταβάλει τη διαφορά σε μετρητά μεταξύ της ονομαστικής αξίας της μετοχής (€1) και του κλασματικού υπολοίπου που δικαιούται και σε περίπτωση που ο αριθμός των νέων μετοχών που ένας μέτοχος δικαιούται καταλήγει σε κλασματικό υπόλοιπο κάτω του ημίσεως της μιας μετοχής αυτός θα λάβει το κλασματικό υπόλοιπο που δικαιούται σε μετρητά, όπως υπολογίζεται αυτό και πάλι επί της ονομαστικής αξίας της μετοχής.

Ενόψει των ανωτέρω, και προκειμένου να επιτευχθεί η προλεχθείσα στρογγυλοποίηση, πρέπει οι νυν μέτοχοι της Εταιρίας μας, Cenergy Holdings SA, Viohalco SA, Metalco Bulgaria EAD, ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρία, FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, να καταβάλουν σε μετρητά €0,13 (δεκατρία λεπτά του ευρώ), €0,47 (σαράντα επτά λεπτά του ευρώ), €0,02 (δύο λεπτά του ευρώ), €0,23 (είκοσι τρία λεπτά του ευρώ), €0,26 (είκοσι έξι λεπτά του ευρώ) αντιστοίχως. Επίσης, οι μέτοχοι ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε. ΚΕΡΑΜΙΚΑ – ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΟΡΥΚΤΑ, Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ πρέπει να εισπράξουν σε μετρητά €0,11 (έντεκα λεπτά του ευρώ), €0,30 (τριάντα λεπτά του ευρώ), €0,27 (είκοσι επτά λεπτά του ευρώ) αντιστοίχως.

Όσον αφορά στους μετόχους της ΜΕΤΕΜ, οι μεν μέτοχοι Νικόλαος Μ. Στασινόπουλος και Ευγενία Γ. Δημητρακοπούλου πρέπει να καταβάλουν €0,03 (τρία λεπτά του ευρώ, λαμβανομένων υπόψη των μετοχών του πλήρους κυριότητας και των μετοχών επικαρπίας) και €0,11 (έντεκα λεπτά του ευρώ) αντιστοίχως, οι δε μέτοχοι Μιχαήλ Ν. Στασινόπουλος και Ιπποκράτης-Ιωάννης Ν. Στασινόπουλος πρέπει να εισπράξουν €0,29 (είκοσι εννέα λεπτά του ευρώ) έκαστος. Επομένως, ο αριθμός των μετοχών που θα λάβουν οι μέτοχοι των συγχωνευόμενων εταιριών διαμορφώνεται ως ακολούθως:

ΜΕΤΟΧΟΣ	**Αριθμός Μετοχών στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρίας (προ στρογγυλοποίησης)**	**Αριθμός Μετοχών στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρίας (κατόπιν στρογγυλοποίησης)**	**% συμμετοχής στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρίας**

CENERGY HOLDINGS SA	4.623.251,87	4.623.252	1,869%
VIOHALCO SA	195.424.202,53	195.424.203	79,016%
ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε. ΚΕΡΑΜΙΚΑ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΟΡΥΚΤΑ	6.149.924,11	6.149.924	2,487%
Metalco Bulgaria EAD	5.656.501,98	5.656.502	2,287%
ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρία	3.147.202,77	3.147.203	1,273%
Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	467.670,30	467.670	0,189%
ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	365.241,27	365.241	0,148%
FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1.749.988,74	1.749.989	0,708%
Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος (πλήρης κυριότητα)	157,13	158	0,0001%
Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος (επικαρπία)	22.652.136,84	22.652.136	9,159%
Μιχαήλ του Νικολάου Στασινόπουλος (πλήρης κυριότητα)	3.540.388,29	3.540.388	1,431%
Μιχαήλ του Νικολάου Στασινόπουλος (ψιλή κυριότητα)	*11.326.068,42*	*11.326.068*	*4,579%*

Ιπποκράτης-Ιωάννης του Νικολάου Στασινόπουλος (πλήρης κυριότητα)	3.540.388,29	3.540.388	1,431%
Ιπποκράτης-Ιωάννης του Νικολάου Στασινόπουλος (ψιλή κυριότητα)	*11.326.068,42*	*11.326.068*	*4,579%*
Ευγενία του Γεωργίου Δημητρακοπούλου (πλήρης κυριότητα)	4.556,89	4.557	0,002%
ΣΥΝΟΛΟ	**247.321.611**	**247.321.611**	**100,000%**

Η ανωτέρω σχέση ανταλλαγής προκύπτει από την εκτίμηση της εμπορικής (τρέχουσας) αξίας των συγχωνευομένων εταιριών που έγινε από τα Διοικητικά τους Συμβούλια, η οποία βασίστηκε στις από 20/07/2020 εκθέσεις αποτίμησης της εμπορικής αξίας των εν λόγω εταιριών, η οποία πραγματοποιήθηκε από διεθνή οίκο αποτιμήσεων, και συγκεκριμένα, τη Deloitte Business Solutions A.E..

Η εμπορική (τρέχουσα) αξία των συγχωνευόμενων εταιριών, βάσει των ανωτέρω αναφερόμενων εκθέσεων αποτίμησης της εμπορικής αξίας των εν λόγω εταιριών, προσδιορίσθηκαν ως ακολούθως:

α) NOVAL PROPERTY
€ 255.495 χιλ.

β) METEM
€ 34.919 χιλ.

Τελικά η αξία συμμετοχής εκάστου μετόχου με βάση την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και τη σχέση ανταλλαγής με τα αντίστοιχα ποσοστά συμμετοχής στην Απορροφώσα Εταιρία έχει ως κάτωθι:

ΜΕΤΟΧΟΣ	**Αξία συμμετοχής στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρίας (ποσά σε €)**	**% συμμετοχής στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρίας**
CENERGY HOLDINGS SA	4.623.252	1,869%

VIOHALCO SA	195.424.203	79,016%
ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε. ΚΕΡΑΜΙΚΑ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΟΡΥΚΤΑ	6.149.924	2,487%
Metalco Bulgaria EAD	5.656.502	2,287%
ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρία	3.147.203	1,273%
Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	467.670	0,189%
ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	365.241	0,148%
FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1.749.989	0,708%
Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος (πλήρης κυριότητα)	158	0,0001%
Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος (επικαρπία)	22.652.136	9,159%
Μιχαήλ του Νικολάου Στασινόπουλος (πλήρης κυριότητα)	3.540.388	1,431%
Μιχαήλ του Νικολάου Στασινόπουλος (ψιλή κυριότητα)	*11.326.068*	*4,579%*
Ιπποκράτης-Ιωάννης του Νικολάου Στασινόπουλος (πλήρης κυριότητα)	3.540.388	1,431%
Ιπποκράτης-Ιωάννης του Νικολάου Στασινόπουλος (ψιλή κυριότητα)	*11.326.068*	*4,579%*
Ευγενία του Γεωργίου Δημητρακοπούλου (πλήρης κυριότητα)	4.557	0,002%
ΣΥΝΟΛΟ	**247.321.611**	**100,000%**

Κύριοι Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο πιστεύει ότι με τη συγχώνευση το όφελος των μετόχων των συγχωνευόμενων εταιριών θα είναι μεγάλο.

Για τους ως άνω αναπτυχθέντες λόγους, έλαβε στη συγκεκριμένη στιγμή την καλύτερη επιχειρηματική απόφαση, απευθύνει δε προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων την παρούσα Επεξηγηματική Έκθεση και παρακαλεί για τη λήψη σχετικής απόφασης για συγχώνευση των ανωνύμων εταιριών «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» σύμφωνα με τους όρους του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης και των διατάξεων του Ν. 4601/2019 και του Ν.Δ. 1297/72.

Επίσης, σημειώνεται ότι δεν προέκυψαν ειδικές δυσχέρειες κατά την αποτίμηση της εμπορικής (τρέχουσας) αξίας των συγχωνευομένων εταιριών, καθώς και ότι δεν έχει μεσολαβήσει σημαντική μεταβολή των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων αυτών, από την ημερομηνία κατάρτισης της αντίστοιχης έκθεσης αποτίμησης έως σήμερα. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί τις εξελίξεις της πανδημίας COVID-19 και της οικονομικής επίδρασης που ενδέχεται να έχει επί των συγχωνευόμενων εταιριών και, σε περίπτωση που απαιτηθεί, θα ενημερώσει τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που θα κληθεί να αποφασίσει για τη συγχώνευση.

Τέλος, δεν απαιτείται να παρασχεθούν πληροφορίες για τη νομική και οικονομική θέση των συνδεδεμένων με τις συγχωνευόμενες εταιρίες εταιριών, δεδομένου ότι η νομική και οικονομική θέση αυτών δεν είναι απαραίτητη για την εξήγηση και τη δικαιολόγηση του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης.

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ακριβές Αντίγραφο
Αθήνα αυθημερόν
Ο Εξουσιοδοτημένος Σύμβουλος

Μελέτιος Φικιώρης