ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
Δ/ΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε.

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 101 81, Αθήνα
Πληροφορίες :Βατίστας Κοσμάς
Τηλέφωνο : 210-3893160
E-mail : kvatistas@mindev.gov.gr

Αθήνα, 24-05-2024

Αρ. Πρωτ.: 3291204

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».**

Την 24-05-2024 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4183067, η από 04.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 152321260000, με την οποία αποφάσισε την κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφισταμένων μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με την από 30-08-2023 Έκθεση κατάργησης δικαιώματος προτίμησης του Διοικητικού Συμβουλίου και σε συνδυασμό με την από 17-05-2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου που καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με Κ.Α.Κ. 4179638 την 22-05-2024.

Η από 30.08.2023 έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που συντάχθηκε δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 27 του Ν. 4548/2018, έχει ως εξής.

«Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 27 παράγραφος 1 του Νόμου 4548/2018 και του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών:

«Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» προς την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 27 παράγραφος 1 του Ν. 4548/2018 και του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών αναφορικά με την κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης στο πλαίσιο χορήγησης εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου μέσω της έκδοσης νέων, άυλων, κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών με καταβολή μετρητών»

Εισαγωγή

Η Εταιρεία από την αδειοδότησή της και τη σύστασή της ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, κατά την έννοια του Ν. 2778/1999, ως τροποποιηθείς ισχύει, εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και η λειτουργία της διέπεται κατά κύριο λόγο από τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 και τις διατάξεις του ελληνικού εταιρικού νόμου, ήτοι τον Ν. 4548/2018. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν. 2778/1999 η Εταιρεία όφειλε να εισάγει υποχρεωτικά τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα εντός δύο (2) ετών από τη σύστασή της, ήτοι έως τον Οκτώβριο του 2021. Λόγω των δυσμενών συνθηκών που επικρατούσαν από το δεύτερο εξάμηνο του 2020 και μετά τόσο στην Ελλάδα, όσο και στις διεθνείς αγορές, ως απόρροια της πανδημίας COVID-19 και οι οποίες κατά την εκτίμηση της Εταιρείας, θα επηρέαζαν τόσο άμεσα, όσο και έμμεσα και πιθανώς να έθεταν σε κίνδυνο την επιτυχή ολοκλήρωση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών (το Χ.Α.) εντός της αρχικής προθεσμίας, η Εταιρεία σε συνέχεια σχετικής αίτησής της στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς έλαβε με την υπ' αριθμό 2/928/14.09.2021 ***(αρ. πρωτ. 2229/28.09.2021)*** *απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς άδεια για την παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α. για ένα έτος, ήτοι μέχρι την 15.10.2022. Λόγω των δυσμενών συνθηκών οι οποίες συνέχισαν να επικρατούν στις διεθνείς αγορές κατά την περίοδο λήξης της ως άνω παράτασης, η Εταιρεία σε συνέχεια σχετικής αίτησής της στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς έλαβε με την υπ' αριθμό* **3/964/16.09.2022 (αρ. πρωτ. 2289/27.09.2022)** *απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, άδεια για την εκ νέου παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α. για ένα έτος, ήτοι μέχρι την 15.10.2023.*

Στο ανωτέρω πλαίσιο, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε να εισηγηθεί στη Γενική Συνέλευση των μετόχων να εγκρίνει την εισαγωγή του συνόλου των κοινών, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005, ως τροποποιηθείς ισχύει (η Εισαγωγή). Στο αυτό πλαίσιο, και προκειμένου να επιτευχθεί επαρκής κατά νόμο διασπορά της μετοχικής βάσης της Εταιρείας που συνιστά, μεταξύ άλλων, προϋπόθεση για την πραγματοποίηση της Εισαγωγής, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε να εισηγηθεί, περαιτέρω, στη Γενική Συνέλευση τη χορήγηση εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1β του Ν. 4548/2018 προκειμένου το τελευταίο να προχωρήσει σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου μέσω της έκδοσης νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών με καταβολή σε μετρητά, υπό τους όρους που θα καθορίσει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με μεταγενέστερη απόφασή του η οποία θα περιλαμβάνει τα στοιχεία που απαιτούνται από το άρθρο 25 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 22 παρ.1 του Ν. 4706/2020 (η Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου ή ΑΜΚ).

Προτείνεται, περαιτέρω, η ως άνω εξουσία να ασκηθεί εφάπαξ ή τμηματικώς από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός πέντε (5) ετών από την ημερομηνία χορήγησης από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της εξουσιοδότησης για ΑΜΚ στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Στο πλαίσιο της χορήγησης εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο να προχωρήσει κατά τα ανωτέρω σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1β του Ν. 4548/2018 στο πλαίσιο και για τους σκοπούς της Εισαγωγής, το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται η Γενική Συνέλευση των μετόχων ήδη τώρα, και προ της λήψης απόφασης από το Διοικητικό Συμβούλιο για την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου, να παρέχει εξουσιοδότηση για την υλοποίηση της ΑΜΚ (όταν αυτή αποφασισθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας) καταργώντας τα δικαιώματα προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 για τους ακόλουθους λόγους:

Αιτιολόγηση κατάργησης των δικαιωμάτων προτίμησης

Σύμφωνα με το άρθρο 3.1.2.1.4 του Κανονισμού του Χ.Α., επαρκής διασπορά του εκδότη η οποία πρέπει να συντρέχει το αργότερο κατά το χρόνο της λήψης της απόφασης για την εισαγωγή του, θεωρείται ότι υπάρχει, μεταξύ άλλων, στις εξής περιπτώσεις: […α) όταν οι μετοχές που πρόκειται να εισαχθούν είναι κατανεμημένες στο ευρύ κοινό σε ποσοστό τουλάχιστον είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου των μετοχών της ίδιας κατηγορίας και ειδικότερα κατανέμονται σε τουλάχιστον τριακόσια (300) πρόσωπα από τα οποία κανένα δεν κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, ποσοστό μεγαλύτερο ή ίσο του πέντε τοις εκατό (5%) του συνόλου των μετοχών των οποίων ζητείται η εισαγωγή, ή β) όταν κατανέμονται μετοχές κατά ποσοστό τουλάχιστον δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του συνολικού προς εισαγωγή αριθμού μετοχών της ίδιας κατηγορίας, σε τουλάχιστον τριακόσια (300) πρόσωπα από τα οποία κανένα δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο ή ίσο του πέντε τοις εκατό (5%) του συνολικού προς εισαγωγή αριθμού μετοχών, εφόσον λόγω του μεγάλου, ανάλογα με τις εκάστοτε συνθήκες, αριθμού των μετοχών της ίδιας κατηγορίας, που είναι κατανεμημένες στο ευρύ κοινό, διασφαλίζεται η ομαλή λειτουργία της αγοράς».]

Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 4 του Ν. 3371/2005: [..«α) Κάθε χρηματιστήριο οφείλει να διασφαλίζει την επαρκή διασπορά το αργότερο κατά το χρόνο λήψης της απόφασης για την εισαγωγή των μετοχών, που πρόκειται να εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στο κοινό στην Ελλάδα ή σε άλλα κράτη μέλη. Η διασπορά θεωρείται επαρκής είτε όταν οι μετοχές που είναι αντικείμενο της αιτήσεως εισαγωγής κατανέμονται στο κοινό κατά ποσοστό τουλάχιστον είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου μετοχών της ίδιας κατηγορίας είτε όταν, λόγω του μεγάλου αριθμού των μετοχών της αυτής κατηγορίας και της εκτάσεως διασποράς τους στο ευρύ κοινό, διασφαλίζεται και με μικρότερο ποσοστό, που όμως δεν μπορεί να είναι κατώτερο του πέντε τοις εκατό (5%) του συνόλου μετοχών της ίδιας κατηγορίας, η ομαλή λειτουργία της αγοράς, αναλόγως και της φύσεως της κάθε οργανωμένης αγοράς, σύμφωνα με τα όσα ειδικότερα ορίζονται στον κανονισμό του χρηματιστηρίου».]

Λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω και δεδομένης της υφιστάμενης μετοχικής σύνθεσης της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται η Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου να πραγματοποιηθεί με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, προκειμένου η ΑΜΚ να καλυφθεί από νέους επενδυτές/μετόχους που θα εισέλθουν στην Εταιρεία και να επιτευχθεί με τον τρόπο αυτό η προαπαιτούμενη για την Εισαγωγή επαρκής διασπορά των μετοχών της Εταιρείας.

Στο ίδιο ως άνω πλαίσιο, και με σκοπό να βελτιστοποιήσει τα αποτελέσματα της ΑΜΚ, τόσο από πλευράς ύψους των αντληθησομένων κεφαλαίων, όσο και από πλευράς διαφοροποίησης των νέων μετόχων που θα εισέλθουν στην Εταιρεία, το Διοικητικό Συμβούλιο σε συνεργασία με τους παρόχους υπηρεσιών συμβούλων έκδοσης και συντονιστών κυρίων αναδόχων στους οποίους θα απευθυνθεί για την υλοποίηση της ΑΜΚ, θα εξετάσει κάθε εναλλακτική δόμηση της ΑΜΚ, ενώ η τελική τιμή της προσφοράς μπορεί εν τοιαύτη περιπτώσει να προκύψει από διαδικασία βιβλίου προσφορών, και να είναι ορισμένη ή να καθορισθεί σε μεταγενέστερο στάδιο εντός εύρους τιμών με βάση το οποίο θα γίνει η προσφορά.

Προτείνεται δε τα κεφάλαια που θα αντληθούν από την ως άνω αύξηση κεφαλαίου να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία (ή/και τον όμιλο της) κατά κύριο λόγο για την περαιτέρω ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, και σύμφωνα με την επενδυτική της στρατηγική, και όπως αναλυτικά θα περιγραφεί στο Ενημερωτικό Δελτίο. Οι γενικές κατευθύνσεις του επενδυτικού σχεδίου που θα χρηματοδοτηθεί από τα κεφάλαια

της ΑΜΚ και το ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα υλοποίησής του θα προσδιοριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο της κατά τα ανωτέρω εξουσιοδότησης, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 22 παρ. 1 και 2 του Ν. 4706/2020.

Προκειμένου να δράσει ως ανωτέρω, η Εταιρεία απαιτείται να έχει τη μέγιστη δυνατή ευελιξία ως προς το χρονοδιάγραμμα και τους όρους υλοποίησης της ΑΜΚ με στόχο να μεγιστοποιήσει την προοπτική της, να προσελκύσει θεσμικούς και ιδιώτες επενδυτές και να διαφοροποιήσει τη μετοχική της βάση, ούτως ώστε να ολοκληρώσει επιτυχώς την Εισαγωγή, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του νομικού πλαισίου που διέπει τη λειτουργία της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας

Αθήνα, 30.08.2023»

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης

Δημοσθένης Γεωργόπουλος