

## ΠΡΑΚΤΙΚΑ

Της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνελεύσεως των μετόχων της Ανωνύμου Εταιρείας  
Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

### «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

(αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 152321260000)

Της 4<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2023

Στην Αθήνα, σήμερα, την 4<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2023, ημέρα Δευτέρα και ώρα 10 π.μ., συνήλθαν χωρίς πρόσκληση, λόγω της βεβαίας παραστάσεώς τους, οι μέτοχοι της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής καλουμένης η «Εταιρεία») σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση, στα γραφεία της, επί της Λεωφ. Μεσογείων, αρ. 2-4.

Με την έναρξη της συνεδριάσεως, το προσωρινό προεδρείο, αποτελούμενο από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Μελέτιο Φικιώρη, ως προσωρινό Πρόεδρο της Συνελεύσεως και τον κ. Αθανάσιο Μάντη, ως προσωρινό Γραμματέα, μετά από έλεγχο των σχετικών με την Συνέλευση αυτή εγγράφων, προβαίνει στην διαπίστωση της τηρήσεως των οριζομένων από τον Νόμο και το Καταστατικό διατυπώσεων και προϋποθέσεων για το έγκυρο της συνόδου της και της νόμιμης σε αυτήν παραστάσεως και εκπροσωπήσεως των δικαιουμένων ψήφου μετόχων, όπως αναφέρονται στον παρακάτω πίνακα:

.....

Ακολούθως, ο προσωρινός Πρόεδρος, μετά από την εκφώνηση του πίνακα αυτού και τον έλεγχο της μετοχικής ιδιότητας και των εγγράφων αντιπροσώπευσης των μετόχων, διαπιστώνει ότι παρίστανται νομίμως οι μέτοχοι, οι οποίοι αναφέρονται σε αυτόν, με το ποσό των μετοχών, το οποίο αντιστοιχεί σε έκαστον εξ αυτών και δια των ως άνω αντιπροσώπων τους.

Δεδομένου ότι παρίστανται, κατά τα ανωτέρω, οι ως άνω μέτοχοι, οι οποίοι εκπροσωπούν το σύνολο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, το οποίο διαιρείται σε 268.667.870 μετοχές, η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε νόμιμη απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως.

Μετά από εισήγηση του προσωρινού Προέδρου της, η Γενική Συνέλευση αποφασίζει παμψηφεί να θεωρηθεί ότι έχει συνέλθει νομίμως και εγκύρως, αν και δεν δημοσιεύθηκε πρόσκλησή

της, λόγω της βεβαίας παραστάσεως του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της και εφόσον, συμφώνως με τον νόμο, παρίσταται και εκπροσωπείται κατ' αυτήν το σύνολον του μετοχικού κεφαλαίου, δια του συνόλου των μετόχων της, οι οποίοι και δεν αντιλέγουν.

Ακολούθως, η Γενική Συνέλευση ομοφώνως εγκρίνει τον παραπάνω πίνακα, θεωρεί ότι έχει συγκροτηθεί νομίμως και ότι βρίσκεται σε νόμιμη απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως και, μετά από αυτά, εκλέγει παμψηφεί το οριστικό της προεδρείο, αποτελούμενο από τον κ. Μελέτιο Φικιώρη, ως Πρόεδρο και τον κ. Αθανάσιο Μάντη, ως Γραμματέα και ψηφολέκτη.

Μετά από αυτά, η Συνέλευση εισέρχεται στην συζήτηση και λήψη αποφάσεως για τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, την οποίαν ομοφώνως καθορίζει ως ακολούθως:

.....

**Θέμα 3<sup>ο</sup>: Εισαγωγή του συνόλου των κοινών, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά (Κύρια Αγορά) του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.**

Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης αναφέρεται στο κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία της Εταιρείας, και ιδίως στο άρθρο 23 παρ. 1 του Ν. 2778/1999, ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, σύμφωνα με το οποίο η Εταιρεία έχει υποχρέωση εισαγωγής των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά εντός δύο ετών από τη σύστασή της, καθώς και τόσο στην υπ' αριθμόν 2/928/14.09.2021 (αρ. πρωτ. 2229/28.09.2021) απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (η Ε.Κ.) σε απάντηση του από 23.07.2021 σχετικού αιτήματος της Εταιρείας, δυνάμει της οποίας παρασχέθηκε στην Εταιρεία άδεια για την παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών (το Χ.Α.) για ένα έτος, ήτοι μέχρι την 15.10.2022, όσο και στην υπ' αριθμόν 3/964/16.09.2022 (αρ. πρωτ. 2289/27.09.2022) απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ε.Κ. σε απάντηση του από 06.09.2022 σχετικού αιτήματος της Εταιρείας, δυνάμει της οποίας παρασχέθηκε στην Εταιρεία άδεια για την εκ νέου παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών (το Χ.Α.) για ένα έτος, ήτοι μέχρι την 15.10.2023.

Ενόψει των ανωτέρω, η Γενική Συνέλευση καλείται να αποφασίσει 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).

Η Γενική Συνέλευση, κατόπιν διαλογικής συζήτησης, ομόφωνα αποδέχεται την ανωτέρω εισήγηση στο σύνολό της και αποφασίζει . 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.

**Θέμα 4<sup>ο</sup>: Παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 με την έκδοση νέων,**

**κοινών, άυλων μετά ψήφου μετοχών και καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας.**

Στο πλαίσιο της κατά τα ανωτέρω αποφασισθείσας εισαγωγής του συνόλου των κοινών, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χ.Α., σε συμμόρφωση με την υποχρέωση που υπέχει η Εταιρεία, σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία της, και προκειμένου να επιτευχθεί η επαρκής διασπορά που απαιτείται στον Κανονισμό του Χ.Α. για την Εισαγωγή, ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης καλεί τη Γενική Συνέλευση να εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο προκειμένου να αποφασίζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 Ν. 4548/2018, κατά ποσό (ονομαστική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας) που δεν μπορεί να υπερβεί το 33,3333383% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου που υφίσταται κατά την ημερομηνία παροχής της εξουσιοδότησης, ήτοι μέχρι και ογδόντα εννέα εκατομμύρια πεντακόσιες πενήντα πέντε χιλιάδες εννιακόσια εβδομήντα ευρώ και ένα λεπτό (89.555.970,01€), με την έκδοση νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών.

Ειδικότερα, με την προτεινόμενη εξουσιοδότηση θα παραχωρηθεί στο Διοικητικό Συμβούλιο η δυνατότητα να αποφασίζει τους όρους και το χρονοδιάγραμμα της αύξησης, συμπεριλαμβανομένης, ενδεικτικά, της δομής της αύξησης, του τρόπου και της τιμής διάθεσης των νέων μετοχών, την ιδιότητα των επενδυτών που θα δικαιούνται να συμμετάσχουν σε αυτήν, τα κριτήρια κατανομής μεταξύ των διαφόρων κατηγοριών επενδυτών στην Ελλάδα ή/και στην αλλοδαπή, τη σύναψη των αναγκαίων συμβάσεων ή συμφωνιών με αλλοδαπές ή/και με ημεδαπές διαμεσολαβούσες, διοργανώτριες, συντονίστριες ή διαχειρίστριες τράπεζες ή/και λοιπές επιχειρήσεις παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, και, γενικότερα, η δυνατότητα να προβαίνει σε κάθε απαραίτητη, αναγκαία ή σκόπιμη πράξη, ενέργεια και δικαιοπραξία για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της σχετικής τροποποίησης του Καταστατικού.

Η ως άνω εξουσιοδότηση προτείνεται να δοθεί για διάστημα πέντε (5) ετών εφάπαξ ή τμηματικώς με σκοπό την άντληση κεφαλαίων από την Εταιρεία και την αύξηση της διασποράς των μετοχών της Εταιρείας, ώστε να εισαγάγει το σύνολο των μετοχών της στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα και με την υποχρέωση που εκ του Νόμου 2778/1999, όπως σήμερα ισχύει, υπέχει.

Στο πλαίσιο της ως άνω προταθείσας να παρασχεθεί εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο ώστε αυτό να αποφασίσει αύξηση μετοχικού κεφαλαίου προς το σκοπό άντλησης νέων κεφαλαίων και αύξησης της διασποράς των μετοχών της Εταιρείας, για την εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, η Γενική Συνέλευση καλείται, περαιτέρω, να αποφασίσει την κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 για τους λόγους και με τους όρους που παρατίθενται στην έκθεση η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με το Ν. 4548/2018 και τον Κανονισμό του Χ.Α. και η οποία υποβάλλεται στη Γενική Συνέλευση και ενσωματώνεται αυτούσια στο σχετικό πρακτικό:

**«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 «NOBA 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 υπόψη 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»

Βάσει των ανωτέρω, ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης καλεί τους μετόχους να εγκρίνουν σύμφωνα και με τη σχετική εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου, την παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σύμφωνα με το 24 παρ. 1β του Ν. 4548/2018, σύμφωνα με τα ειδικώς αναφερόμενα ανωτέρω, και την κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων.

Η Γενική Συνέλευση ομοφώνως ενέκρινε την ανωτέρω εισήγηση στο σύνολό της και αποφάσισε θετικάς επ' αυτής.

**Θέμα 5<sup>ο</sup>: Έκδοση κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (10.500.000€) με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας. Παροχή εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο για τον καθορισμό των ειδικότερων όρων έκδοσης του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου**

Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης καλεί τη Γενική Συνέλευση να αποφασίσει την έκδοση κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου («ΟΔ»), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και Ν. 3156/2003, όπως ισχύουν, ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (10.500.000€), με έκδοση κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων (σε κοινές, ονομαστικές, άυλες μετά ψήφου μετοχές) ονομαστικών ομολογιών που δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των

υφιστάμενων μετόχων, και πλήρη κάλυψη του ΟΔ από το διεθνές χρηματοπιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης» (European Bank for Reconstruction and Development) («EBRD»). Η έκδοση του ΟΔ έχει ως στόχο τη χρηματοδότηση έργων της Εταιρείας, όπως περαιτέρω περιγράφεται στην Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που υποβάλλεται στη Γενική Συνέλευση, ως ακολούθως. Το ΟΔ θα καλυφθεί πλήρως από την EBRD και, για τον λόγο αυτό, η Γενική Συνέλευση καλείται, περαιτέρω, να αποφασίσει την κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 για τους λόγους και με τους όρους που παρατίθενται στην έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με το Ν. 4548/2018, και η οποία υποβάλλεται στη Γενική Συνέλευση και ενσωματώνεται στο παρόν πρακτικό, ως ακολούθως:

**«Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 27 παράγραφος 1 του Νόμου 4548/2018:**

*«Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας «NOBAΛ 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 αναφορικά με την κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης στο πλαίσιο έκδοσης κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου της Εταιρείας»*

**Εισαγωγή**

*Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας με την επωνυμία «NOBAΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η «Εταιρεία»), εν όψει της προτεινόμενης έκδοσης κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου έως του ποσού των δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (10.500.000€) (το «ΟΔ»), παρέχει τις ακόλουθες πληροφορίες, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, σχετικά με την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων.*

*Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει την έκδοση του ΟΔ, με κοινές και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμες σε μετοχές ομολογίες, οι οποίες δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης και ανάληψη του συνόλου των εκδοθησόμενων ομολογιών από το διεθνές χρηματοπιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης» (European Bank for Reconstruction and Development) («EBRD»).*

*Η έκδοση του ΟΔ προκρίνεται για λόγους ενίσχυσης της λειτουργικής και στρατηγικής ευελιξίας της Εταιρείας, μέσω της άντλησης κεφαλαίων για την άμεση ενίσχυση της εφαρμογής του επενδυτικού της πλάνου και της διασφάλισης αποδοτικότερης κεφαλαιακής δομής στο πλαίσιο του σχεδιασμού για την επιτυχή ολοκλήρωση της εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών.*

*Ως προς την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, σημειώνεται ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει 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 έχει εισηγηθεί στη Γενική Συνέλευση των μετοχών τη χορήγηση*

εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1β του Ν. 4548/2018, προκειμένου το τελευταίο να προχωρήσει εντός πέντε (5) ετών εφάπαξ ή τμηματικώς 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).

Περαιτέρω, 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 έχει εισηγηθεί στη Γενική Συνέλευση των μετόχων την παροχή εξουσιοδότησης 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 λόγους που ειδικότερα αναφέρονται στην από 30.08.2023 γραπτή έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Με βάση τα παραπάνω, το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται στη Γενική Συνέλευση των μετόχων την έκδοση του ΟΔ με κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, 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 έκδοση του ΟΔ να πραγματοποιηθεί με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων. Η πλήρης κάλυψη του ΟΔ από την EBRD, το οποίο ορίζεται υποχρεωτικώς μετατρέψιμο με τη δημοσίευση ανακοίνωσης σχετικά με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου για την ΑΜΚ Πρωτογενούς Εισαγωγής (όπως ειδικότερα ορίζεται στην παρούσα), ενισχύει την επίτευξη της σκοπούμενης για την Εισαγωγή επαρκούς διασποράς των μετοχών της Εταιρείας και την αποδοτικότερη κεφαλαιακή δομή με τη συμμετοχή ενός διεθνούς στρατηγικού επενδυτή. Περαιτέρω, η διασφάλιση κάλυψης ενός μέρους της σκοπούμενης διασποράς των μετοχών της Εταιρείας στο πλαίσιο της ΑΜΚ Πρωτογενούς Εισαγωγής μέσω της ταυτόχρονης ένταξης της EBRD στη μετοχική βάση της Εταιρείας αναμένεται να αυξήσει το ενδιαφέρον συμμετοχής στην ΑΜΚ και άλλων στρατηγικών επενδυτών, με τη γνώση και την εμπειρία να στηρίζουν τις στρατηγικές επιλογές της Εταιρείας μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα.

Οι κύριοι όροι του ΟΔ είναι οι ακόλουθοι:

<b>Είδος:</b>	Κοινό και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμο ομολογιακό Δάνειο («ΟΔ») σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και Ν. 3156/2003 Μη εξασφαλισμένο με εμπράγματα ασφαλείες ή εγγυήσεις
<b>Ποσό:</b>	Έως 10.500.000€ (εφάπαξ εκταμίευση)
<b>Σκοπός:</b>	Χρηματοδότηση έργων της Εταιρείας στην Ελλάδα που περιλαμβάνουν έργα κατασκευής ή ανάπλασης (περιλαμβανομένων έργων ανοικοδόμησης ή ανακατασκευής/ανακαίνισης υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων) και αποκτήσεις ακινήτων κτιρίων γραφείων, ακινήτων μεικτής χρήσης, αποθηκών, εμπορικών χώρων και τουριστικών καταλυμάτων/ ξενοδοχείων με στόχο τη λήψη πράσινων περιβαλλοντικών πιστοποιήσεων σε ελάχιστο επίπεδο LEED Gold ή BREEAM Very Good.
<b>Ομολογιούχος Δανειστής:</b>	Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης European Bank for Reconstruction and Development (EBRD)
<b>Επιτόκιο / Περίοδος Εκτοκισμού:</b>	EURIBOR 3μήνου (3M EURIBOR) πλέον περιθωρίου επιτοκίου, ως ακολούθως: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.00% ετησίως πλέον του 3M EURIBOR [(σε περίπτωση αρνητικού EURIBOR αυτό θα θεωρείται μηδέν (0%)] για τη χρονική περίοδο από την κάλυψη του ΟΔ μέχρι τις 31/12/2023.</li> <li>• 2.50% ετησίως πλέον του 3M EURIBOR [(σε περίπτωση αρνητικού EURIBOR αυτό θα θεωρείται μηδέν (0%)] για τη χρονική περίοδο από 1/1/2024 μέχρι τις 31/10/2024.</li> <li>• 3.25% ετησίως πλέον του 3M EURIBOR [(σε περίπτωση αρνητικού EURIBOR αυτό θα θεωρείται μηδέν (0%)] για τη χρονική περίοδο από 1/11/2024 και μέχρι την τελική ημερομηνία αποπληρωμής του ΟΔ.</li> </ul>

	/ Τρίμηνος εκτοκισμός (πλην της πρώτης εκτοκιστικής περιόδου)
<b>Ομολογίες:</b>	Ονομαστικές ομολογίες που δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά και υπό όρους μετατρέψιμες σε μετοχές της Εταιρείας
<b>Ονομαστική Αξία ανά Ομολογία:</b>	1,00 Ευρώ
<b>Αριθμός Ομολογιών:</b>	Έως 10.500.000
<b>Ημερομηνία Λήξης:</b>	Η ημερομηνία πρώτης καταβολής τόκου κατόπιν λήξης 3ετους περιόδου από την ημερομηνία υπογραφής του ΟΔ. Στην περίπτωση επέλευσης γεγονότος υποχρεωτικής μετατροπής, τυχόν υπόλοιπο ποσό κεφαλαίου ΟΔ που προκύπτει κατόπιν της μετατροπής σε μετοχές της Εταιρείας λόγω της εφαρμογής του Ανώτατου Ορίου Συμμετοχής καθίσταται άμεσα ληξιπρόθεσμο και απαιτητό.
<b>Γεγονός Υποχρεωτικής Μετατροπής:</b>	Το ΟΔ καθίσταται υποχρεωτικώς μετατρέψιμο σε μετοχές της Εταιρείας με τη δημοσίευση ανακοίνωσης σχετικά με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για την ΑΜΚ Πρωτογενούς Εισαγωγής, κατόπιν παροχής σχετικής εξουσιοδότησης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας προς το Διοικητικό Συμβούλιο αυτής για τον καθορισμό των ειδικότερων όρων της. Η επέλευση γεγονότος υποχρεωτικής μετατροπής τελεί υπό την αίρεση επίτευξης του ποσοστού επαρκούς διασποράς, κατά τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών, στο πλαίσιο της πρωτογενούς εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών και θα πραγματοποιηθεί βάσει του Ανώτατου Ορίου Συμμετοχής, όπως ορίζεται κατωτέρω.
<b>Ημερομηνία Μετατροπής:</b>	Ημερομηνία απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για την πιστοποίηση της καταβολής του ποσού της ΑΜΚ Πρωτογενούς Εισαγωγής
<b>Τιμή Μετατροπής:</b>	Η χαμηλότερη μεταξύ των υπό (α) έως (γ) κατωτέρω: (α) της τιμής διάθεσης των μετοχών της Εταιρείας στο πλαίσιο της ΑΜΚ Πρωτογενούς Εισαγωγής, (β) της τιμής ανά μετοχή που προκύπτει από τη διαίρεση της καθαρής αξίας ενεργητικού της Εταιρείας υπολογιζομένης κατά την 30 <sup>η</sup> Ιουνίου 2022 με το συνολικό αριθμό των μετοχών της Εταιρείας, μειωμένης κατά ποσοστό 15%, (γ) της τιμής διάθεσης των μετοχών της Εταιρείας προς τρίτους στο πλαίσιο αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που τυχόν αποφασιστεί μεταξύ της ημερομηνίας υπογραφής του

	<p>Προγράμματος ΟΔ και της ημερομηνίας επέλευσης γεγονότος υποχρεωτικής μετατροπής.</p>
<p><b>Ανώτατο Όριο Συμμετοχής:</b></p>	<p>Το ανώτατο όριο συμμετοχής της EBRD στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίζεται ως εξής:</p> <p>(i) σε περίπτωση που το ποσοστό της επιτευχθείσας διασποράς στο πλαίσιο της πρωτογενούς εισαγωγής της Εταιρείας στο ΧΑ είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 25% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένου του υπολογισμού της συμμετοχής της EBRD στο ως άνω ποσοστό διασποράς), το ανώτατο όριο συμμετοχής της EBRD ορίζεται στο 10% του ως άνω ποσοστού της συνολικής διασποράς, ή</p> <p>(ii) σε περίπτωση που το ποσοστό της επιτευχθείσας διασποράς στο πλαίσιο της πρωτογενούς εισαγωγής της Εταιρείας στο ΧΑ είναι μικρότερο του 25% αλλά ίσο ή μεγαλύτερο του 15% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένου του υπολογισμού της συμμετοχής της EBRD στο ως άνω ποσοστό διασποράς), το ανώτατο όριο συμμετοχής της EBRD ορίζεται στο 8% του ποσοστού της συνολικής διασποράς.</p>
<p><b>Αποτελέσματα Μετατροπής / Μετοχές από Μετατροπή:</b></p>	<p>Προσαρμογή μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας για ποσό ίσο με την ονομαστική αξία των μετοχών που θα εκδοθούν συνεπεία της μετατροπής.</p> <p>Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας και της Τιμής Μετατροπής θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο». Η Εταιρεία θα εκδώσει νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές στο όνομα του Ομολογιούχου Δανειστή («Μετοχές από Μετατροπή»). Οι Μετοχές από Μετατροπή θα έχουν πλήρη δικαιώματα, θα είναι πλήρως αποπληρωμένες, ελεύθερες βαρών και θα παρέχουν τα ίδια δικαιώματα με τις υφιστάμενες μετοχές της Εταιρείας.</p> <p>Οι Μετοχές από Μετατροπή θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών ταυτόχρονα με την εισαγωγή των λοιπών υφιστάμενων μετοχών και των μετοχών που θα εκδοθούν στο πλαίσιο της ΑΜΚ Πρωτογενούς Εισαγωγής.</p>
<p><b>Σύμβαση Πλαίσιο:</b></p>	<p>Οι όροι του ΟΔ προβλέπουν την υποχρέωση της Εταιρείας να υπογράψει σύμβαση πλαίσιο με την EBRD, η οποία μεταξύ άλλων θα προβλέπει υποχρεώσεις της Εταιρείας για συμμόρφωση με πολιτικές εταιρικής διακυβέρνησης, προστασίας του περιβάλλοντος και κοινωνικής ευθύνης.</p>

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας

Αθήνα, 30.08.2023»

Οι κύριοι όροι του ΟΔ είναι οι ακόλουθοι:

<b>Είδος:</b>	<i>Κοινό και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμο ομολογιακό Δάνειο («ΟΔ») σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και Ν. 3156/2003 Μη εξασφαλισμένο με εμπράγματα ασφάλειες ή εγγυήσεις</i>
<b>Ποσό:</b>	<i>Έως 10.500.000€ (εφάπαξ εκταμίευση)</i>
<b>Σκοπός:</b>	<i>Χρηματοδότηση έργων της Εταιρείας στην Ελλάδα που περιλαμβάνουν έργα κατασκευής ή ανάπλασης (περιλαμβανομένων έργων ανοικοδόμησης ή ανακατασκευής/ ανακαίνισης υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων) και αποκτήσεις ακινήτων κτιρίων γραφείων, ακινήτων μεικτής χρήσης, αποθηκών, εμπορικών χώρων και τουριστικών καταλυμάτων/ ξενοδοχείων με στόχο τη λήψη πράσινων περιβαλλοντικών πιστοποιήσεων σε ελάχιστο επίπεδο LEED Gold ή BREEAM Very Good.</i>
<b>Ομολογιούχος Δανειστής:</b>	<i>Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης European Bank for Reconstruction and Development (EBRD)</i>
<b>Επιτόκιο / Περίοδος Εκτοκισμού:</b>	<i>EURIBOR 3μήνου (3M EURIBOR) πλέον περιθωρίου επιτοκίου, ως ακολούθως:</i> <ul style="list-style-type: none"><li><i>2.00% ετησίως πλέον του 3M EURIBOR [(σε περίπτωση αρνητικού EURIBOR αυτό θα θεωρείται μηδέν (0%)] για τη χρονική περίοδο από την κάλυψη του ΟΔ μέχρι τις 31/12/2023.</i></li><li><i>2.50% ετησίως πλέον του 3M EURIBOR [(σε περίπτωση αρνητικού EURIBOR αυτό θα θεωρείται μηδέν (0%)] για τη χρονική περίοδο από 1/1/2024 μέχρι τις 31/10/2024.</i></li><li><i>3.25% ετησίως πλέον του 3M EURIBOR [(σε περίπτωση αρνητικού EURIBOR αυτό θα θεωρείται μηδέν (0%)] για τη χρονική περίοδο από 1/11/2024 και μέχρι την τελική ημερομηνία αποπληρωμής του ΟΔ.</i></li></ul> <i>/ Τρίμηνος εκτοκισμός (πλην της πρώτης εκτοκιστικής περιόδου)</i>
<b>Ομολογίες:</b>	<i>Όνομαστικές ομολογίες που δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά και υπό όρους μετατρέψιμες σε μετοχές της Εταιρείας</i>
<b>Όνομαστική Αξία ανά Ομολογία:</b>	<i>1,00 Ευρώ</i>

<b>Αριθμός Ομολογιών:</b>	Έως 10.500.000
<b>Ημερομηνία Λήξης:</b>	Η ημερομηνία πρώτης καταβολής τόκου κατόπιν λήξης 3ετους περιόδου από την ημερομηνία υπογραφής του ΟΔ. Στην περίπτωση επέλευσης γεγονότος υποχρεωτικής μετατροπής, τυχόν υπόλοιπο ποσό κεφαλαίου ΟΔ που προκύπτει κατόπιν της μετατροπής σε μετοχές της Εταιρείας λόγω της εφαρμογής του Ανώτατου Ορίου Συμμετοχής καθίσταται άμεσα ληξιπρόθεσμο και απαιτητό.
<b>Γεγονός Υποχρεωτικής Μετατροπής:</b>	Το ΟΔ καθίσταται υποχρεωτικώς μετατρέψιμο σε μετοχές της Εταιρείας με τη δημοσίευση ανακοίνωσης σχετικά με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για την ΑΜΚ Πρωτογενούς Εισαγωγής, κατόπιν παροχής σχετικής εξουσιοδότησης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας προς το Διοικητικό Συμβούλιο αυτής για τον καθορισμό των ειδικότερων όρων της. Η επέλευση γεγονότος υποχρεωτικής μετατροπής τελεί υπό την αίρεση επίτευξης του ποσοστού επαρκούς διασποράς, κατά τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών, στο πλαίσιο της πρωτογενούς εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών και θα πραγματοποιηθεί βάσει του Ανώτατου Ορίου Συμμετοχής, όπως ορίζεται κατωτέρω.
<b>Ημερομηνία Μετατροπής:</b>	Ημερομηνία απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για την πιστοποίηση της καταβολής του ποσού της ΑΜΚ Πρωτογενούς Εισαγωγής
<b>Τιμή Μετατροπής:</b>	Η χαμηλότερη μεταξύ των υπό (α) έως (γ) κατωτέρω: (α) της τιμής διάθεσης των μετοχών της Εταιρείας στο πλαίσιο της ΑΜΚ Πρωτογενούς Εισαγωγής, (β) της τιμής ανά μετοχή που προκύπτει από τη διαίρεση της καθαρής αξίας ενεργητικού της Εταιρείας υπολογιζομένης κατά την 30 <sup>η</sup> Ιουνίου 2022 με το συνολικό αριθμό των μετοχών της Εταιρείας, μειωμένης κατά ποσοστό 15%, (γ) της τιμής διάθεσης των μετοχών της Εταιρείας προς τρίτους στο πλαίσιο αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που τυχόν αποφασιστεί μεταξύ της ημερομηνίας υπογραφής του Προγράμματος ΟΔ και της ημερομηνίας επέλευσης γεγονότος υποχρεωτικής μετατροπής .
<b>Ανώτατο Όριο Συμμετοχής:</b>	Το ανώτατο όριο συμμετοχής της EBRD στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίζεται ως εξής: (i) σε περίπτωση που το ποσοστό της επιτευχθείσας διασποράς στο πλαίσιο της πρωτογενούς εισαγωγής της Εταιρείας στο ΧΑ είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 25% του

	<p>συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένου του υπολογισμού της συμμετοχής της EBRD στο ως άνω ποσοστό διασποράς), το ανώτατο όριο συμμετοχής της EBRD ορίζεται στο 10% του ως άνω ποσοστού της συνολικής διασποράς, ή</p> <p>(ii) σε περίπτωση που το ποσοστό της επιτευχθείσας διασποράς στο πλαίσιο της πρωτογενούς εισαγωγής της Εταιρείας στο ΧΑ είναι μικρότερο του 25% αλλά ίσο ή μεγαλύτερο του 15% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένου του υπολογισμού της συμμετοχής της EBRD στο ως άνω ποσοστό διασποράς), το ανώτατο όριο συμμετοχής της EBRD ορίζεται στο 8% του ποσοστού της συνολικής διασποράς.</p>
<p><b>Αποτελέσματα Μετατροπής / Μετοχές από Μετατροπή:</b></p>	<p>Προσαρμογή μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας για ποσό ίσο με την ονομαστική αξία των μετοχών που θα εκδοθούν συνεπεία της μετατροπής.</p> <p>Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας και της Τιμής Μετατροπής θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο». Η Εταιρεία θα εκδώσει νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές στο όνομα του Ομολογιούχου Δανειστή («Μετοχές από Μετατροπή»). Οι Μετοχές από Μετατροπή θα έχουν πλήρη δικαιώματα, θα είναι πλήρως αποπληρωμένες, ελεύθερες βαρών και θα παρέχουν τα ίδια δικαιώματα με τις υφιστάμενες μετοχές της Εταιρείας.</p> <p>Οι Μετοχές από Μετατροπή θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών ταυτόχρονα με την εισαγωγή των λοιπών υφιστάμενων μετοχών και των μετοχών που θα εκδοθούν στο πλαίσιο της ΑΜΚ Πρωτογενούς Εισαγωγής.</p>
<p><b>Σύμβαση Πλαίσιο:</b></p>	<p>Οι όροι του ΟΔ προβλέπουν την υποχρέωση της Εταιρείας να υπογράψει σύμβαση πλαίσιο με την EBRD, η οποία μεταξύ άλλων θα προβλέπει υποχρεώσεις της Εταιρείας για συμμόρφωση με πολιτικές εταιρικής διακυβέρνησης, προστασίας του περιβάλλοντος και κοινωνικής ευθύνης.</p>

Το πρόγραμμα του ΟΔ που περιλαμβάνει ουσιαδώς τους τελικούς του όρους επισυνάπτεται στο παρόν ως Παράρτημα 1.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης καλεί τη Γενική Συνέλευση να αποφασίσει την παροχή εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο, όπως οριστικοποιήσει τους ειδικότερους όρους του ΟΔ, συμπεριλαμβανομένου του προγράμματος ΟΔ, ορίσει εκπροσώπους προκειμένου οι τελευταίοι να υπογράψουν το ΟΔ, και κάθε άλλη σχετική σύμβαση, και να προβούν

σε οποιαδήποτε νομική ή υλική ενέργεια απαιτείται ή κριθεί αναγκαία ή σκόπιμη για την ολοκλήρωση της έκδοσης του ΟΔ.

Η Γενική Συνέλευση ομοφώνως ενέκρινε άπαντα τα ανωτέρω διαλαμβανόμενα και αποφάσισε θετικάς επ' αυτών.

Μετά την λήψη αποφάσεων επί των ανωτέρω θεμάτων, λύεται η συνεδρίαση.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΓΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΜΕΛΕΤΙΟΣ ΦΙΚΙΩΡΗΣ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΜΑΝΤΗΣ

Ακριβές απόσπασμα από  
τα βιβλία Πρακτικών  
Γενικών Συνελεύσεων

Αθήνα, 22 Μαΐου 2024

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου



Παναγιώτης Καπετανάκος

