



## NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ

Χώρα:	Ελλάδα
Αριθμός Επένδυσης:	54094
Επιχειρηματικός Τομέας:	Ακίνητα και Τουρισμός
Κατηγορία Επένδυσης:	Ιδιωτική
Περιβαλλοντική κατηγορία:	B
Ημερομηνία-Στόχος για την Έγκριση:	19 Ιουλίου 2023
Στάδιο Επένδυσης:	Εγκρίθηκε
Ημερομηνία έκδοσης του παρόντος στην Αγγλική γλώσσα:	5 Σεπτεμβρίου 2023

Όπως προβλέπεται από την παράγραφο 2.6 του Τμήματος III της Πρόσβασης στην Πολιτική Πληροφόρησης, η γνωστοποίηση αυτού του Εγγράφου Σύνοψης Έργου (PSD) έχει αναβληθεί σύμφωνα με την παράγραφο 1.4.4 της Οδηγίας για την Πρόσβαση στην Πληροφόρηση.

### Περιγραφή Έργου

Παροχή μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου χωρίς εξασφαλίσεις ύψους έως και 10,5 εκατομμυρίων ευρώ (το «Μετατρέψιμο Δάνειο») στη Noval Property Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρία» ή «Noval Property ΑΕΕΑΠ» ή «Noval Property»). Το Μετατρέψιμο Δάνειο καθίσταται υποχρεωτικά μετατρέψιμο σε νέες, κοινές μετοχές της Εταιρίας κατά την Αρχική Δημόσια Προσφορά (Initial Public Offering – IPO) των μετοχών της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Τα έσοδα του Μετατρέψιμου Δανείου θα διατεθούν για τη χρηματοδότηση έργων ανάπτυξης και εξαγοράς πράσινων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας στην Ελλάδα (το «Έργο»).

### Στόχοι Έργου

Το Έργο θα συνεισφέρει στη διεύρυνση του ιδιωτικού τομέα και στην υποστήριξη της βιώσιμης ανάπτυξης στον αναπτυσσόμενο τομέα της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Το Μετατρέψιμο Δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση των μεσοπρόθεσμων επενδυτικών σχεδίων της Εταιρείας για την ανάπτυξη και την εξαγορά περιουσιακών στοιχείων, κυρίως πράσινου χαρακτήρα, σύμφωνα με τη μακροπρόθεσμη στρατηγική της Noval Property για την ανάπτυξη υψηλής ποιότητας κτιρίων σύγχρονων προδιαγραφών, που προσαρμόζονται στις ανάγκες των μισθωτών ενώ ελαχιστοποιούν το περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

## Αντίκτυπο Μετάβασης

Αναμενόμενο Αντίκτυπο Μετάβασης (Expected Transition Impact – ETI): 66

Το Έργο θα συμβάλλει στην ενίσχυση του πυλώνα της Πράσινης Μετάβασης, καθώς τα κεφάλαια της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (εφεξής «ΕΤΑΑ») θα χρησιμοποιηθούν για τη χρηματοδότηση περιουσιακών στοιχείων τα οποία αναμένεται να επιτύχουν κατ' ελάχιστον πιστοποιήσεις LEED Gold ή BREEAM Very Good. Το Έργο θα συμβάλει επίσης στον πυλώνα της Χρηστής Διακυβέρνησης μέσω της υιοθέτησης των προτύπων αναφοράς του Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), του δείκτη αναφοράς σε θέματα περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG) για τον κλάδο των ακινήτων, με σκοπό την προστασία των μετόχων μέσω της αξιολόγησης και της ενίσχυσης των αρχών της βιωσιμότητας.

## Πληροφορίες Πελάτη

Noval Property Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

Η Noval Property είναι η δεύτερη μεγαλύτερη Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία («ΑΕΕΑΠ») στην Ελλάδα, διατηρώντας ένα χαρτοφυλάκιο από 62 εμπορικά ακίνητα, η αξία των οποίων ανήλθε σε 516 εκατομμύρια ευρώ την 30.06.2023, και το οποίο είναι καταμετρημένο σε διάφορες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων. Η Εταιρία ανήκει κατά πλειοψηφία στη Viohalco SA, έναν από τους κορυφαίους ομίλους επεξεργασίας μετάλλων που εξειδικεύεται στην κατασκευή προϊόντων αλουμινίου, χαλκού, καλωδίων, χάλυβα και σωλήνων από χάλυβα.

## Χρηματοδότηση της ΕΤΑΑ

Ευρώ 10.500.000

## Συνολικό Κόστος Έργου

Ευρώ 10.500.000

## Συμπληρωματικότητα

Η Τράπεζα προσφέρει ένα εργαλείο χρηματοδότησης νωρίτερα από τη διεξαγωγή της Αρχικής Δημόσιας Προσφοράς των μετοχών της Εταιρίας, με δομή και όρους που δεν είναι ευρέως διαθέσιμοι από τις υπάρχουσες πηγές χρηματοδότησης στην αγορά. Αυτό σημαίνει ότι αναλαμβάνει τον κίνδυνο αγοράς (market risk) και τον πιστωτικό κίνδυνο του αντισυμβαλλόμενου (counterparty risk) νωρίτερα από άλλους επενδυτές, στέλλοντας ένα επιβεβαιωτικό σήμα ως προς τις θετικές προοπτικές της αγοράς κεφαλαίου, και ενθαρρύνοντας και άλλους συμμετέχοντες. Το Έργο θεωρείται «Συμπληρωτικό με προσανατολισμό στην Ισότητα των Φύλων» (Gender Additional), καθώς η Εταιρία έχει δεσμευτεί να υιοθετήσει τις Αρχές Ενδυνάμωσης των Γυναικών των Ηνωμένων Εθνών (UN Women Empowerment Principles – UN WEPs) για να εδραιώσει τη δέσμευσή της προς την ισότητα των φύλων στο χώρο εργασίας. Η Noval Property είναι η πρώτη εταιρία ακινήτων στην Ελλάδα που υπογράφει τα UN WEPs, θέτοντας νέα υψηλότερα πρότυπα σε εθνικό επίπεδο.

## Περιβαλλοντική και Κοινωνική Περίληψη

Κατηγορία Β (2019 ESP). Ο έλεγχος επί των περιβαλλοντικών και κοινωνικών θεμάτων της Εταιρίας πραγματοποιήθηκε εσωτερικά από το προσωπικό της Τράπεζας με τη χρήση

δημόσια διαθέσιμων πληροφοριών. Ο έλεγχος βασίστηκε στην αξιολόγηση των συμπληρωμένων από την Εταιρία Ερωτηματολογίων Περιβαλλοντικής και Κοινωνικής Επίδρασης, καθώς και στην αξιολόγηση των Εκθέσεων Περιβαλλοντικής και Κοινωνικής Επίδρασης και των Εκθέσεων Βιωσιμότητας της Εταιρίας για τα έτη 2021 και 2022. Ο έλεγχος έδειξε ότι η Εταιρία δημοσιεύει σε ετήσια βάση εκθέσεις σύμφωνα με τη πρωτοβουλία Global Reporting Initiative, και με τα πρότυπα των Sustainability Accounting Standards. Η Εταιρία έχει δεσμευτεί για τη βιωσιμότητα και έχει δημοσιεύσει αναλύσεις της επιχειρηματικής της δραστηριότητας σύμφωνα με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης του 2030 (2030 Sustainability Development Goals – 2030 SDGs). Η Εταιρία στοχεύει σε μικρότερο περιβαλλοντολογικό αποτύπωμα μέσω, μεταξύ άλλων, της εφαρμογής Συμφωνιών Αγοράς Ενέργειας (Power Purchasing Agreements – PPAs). Επιπροσθέτως, οι πολιτικές Ανθρωπίνων Πόρων (Human Resources – HR) της Εταιρίας περιλαμβάνουν ένα μηχανισμό για την αναφορά παραπόνων και καταγγελιών από τους εργαζομένους (grievance and whistle blowing mechanism), καθώς και πολιτικές για θέματα υγείας και ασφάλειας στην εργασία που συμμορφώνονται με την Περιβαλλοντική και Κοινωνική Πολιτική και τις σχετικές Απαιτήσεις Απόδοσης (Performance Requirements – PRs) της Τράπεζας (ΕΤΑΑ PR2 και PR4). Επιπλέον, η Noval Property διαθέτει πιστοποιήσεις διαχείρισης περιβάλλοντος (ISO 14001 για τη Διαχείριση του Περιβάλλοντος και ISO 14064-1 για τη διαχείριση των Αερίων του Θερμοκηπίου). Η Εταιρία διαθέτει διαδικασίες περιβαλλοντικής διαχείρισης και υπευθύνους περιβαλλοντικής διαχείρισης. Για να διασφαλίσει τη συμμόρφωση του Έργου με την Περιβαλλοντική και Κοινωνική Πολιτική και τις συναφείς Απαιτήσεις Απόδοσης της Τράπεζας, έχει αναπτυχθεί και συμφωνηθεί ένα συνεκτικό Σχέδιο Περιβαλλοντικής και Κοινωνικής Δράσης (Environmental and Social Action Plan – ESAP) με τον πελάτη. Ο πελάτης υποχρεούται να διασφαλίσει ότι το Έργο συμμορφώνεται με τις Απαιτήσεις Απόδοσης της Τράπεζας και να υποβάλει σε ετήσια βάση μία Έκθεση Περιβαλλοντικής και Κοινωνικής αναφοράς στην Τράπεζα. Οι απαιτήσεις αυτές θα ενσωματωθούν στη Δανειακή Σύμβαση του Μετατρέψιμο Δανείου και στη Σύμβαση Πλαισίου που θα υπογραφεί μεταξύ της Εταιρίας και της Τράπεζας.

## Τεχνική Συνεργασία

Καμία.

## Στοιχεία Επικοινωνίας της Εταιρείας

Υπεύθυνος Επικοινωνίας: Παναγιώτης Καπετανάκος

E-mail: [pkapetanakos@noval-property.com](mailto:pkapetanakos@noval-property.com)

Τηλ: +30 216 8608090

Ιστοσελίδα: <https://noval-property.com/>

Διεύθυνση: NOVAL PROPERTY REIC, Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41, Μαρούσι 151 25, Ελλάδα

## Κατανόηση της Μετάβασης

Περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με την προσέγγιση της ΕΤΑΑ για την μέτρηση του αντίκτυπου μετάβασης είναι διαθέσιμες [εδώ](#).

## Επιχειρηματικές ευκαιρίες

Σχετικά με επιχειρηματικές ευκαιρίες ή συμβάσεις προμήθειας, επικοινωνήστε με την εταιρία του πελάτη.

Για πληροφορίες σχετικά με επιχειρηματικές ευκαιρίες σε συνεργασία με την ΕΤΑΑ (που δεν συνδέονται με συμβάσεις προμήθειας) επικοινωνήστε μέσω:

Τηλ.: +44 20 7338 7168

E-mail: [projectenquiries@ebrd.com](mailto:projectenquiries@ebrd.com)

Για έργα δημοσίου τομέα, επισκεφθείτε το [Συμβάσεις Προμήθειας ΕΤΑΑ](#):

Τηλ.: +44 20 7338 6794

E-mail: [procurement@ebrd.com](mailto:procurement@ebrd.com)

## Γενικές ερωτήσεις

Για την υποβολή συγκεκριμένων ερωτημάτων χρησιμοποιείται το [Έντυπο Ερωτημάτων ΕΤΑΑ](#).

## Περιβαλλοντική και Κοινωνική Πολιτική (ΠΚΠ)

Η [ΠΚΠ](#) και οι συναφείς Απαιτήσεις Απόδοσης (ΑΑ) (Performance Requirements, PRs) ορίζουν τον τρόπο με τον οποίο η ΕΤΑΑ τηρεί τη δέσμευσή της να προωθεί την «περιβαλλοντικά ασφαλή και βιώσιμη ανάπτυξη». Η ΠΚΠ και οι ΑΑ περιλαμβάνουν συγκεκριμένες διατάξεις σχετικά με την συμμόρφωση των πελατών με τις ισχύουσες απαιτήσεις της εκάστοτε εθνικής νομοθεσίας για το πλαίσιο της δημόσιας ενημέρωσης και διαβούλευσης καθώς και σχετικά με την εγκαθίδρυση ενός μηχανισμού καταγγελίας ο οποίος θα λαμβάνει και θα διευκολύνει την επίλυση προβλημάτων και την υποβολή καταγγελιών εκ μέρους των ενδιαφερόμενων, και συγκεκριμένα, σχετικά με την περιβαλλοντική και κοινωνική απόδοση του πελάτη και του έργου. Αναλογικά προς τη φύση και την κλίμακα των περιβαλλοντικών και κοινωνικών κινδύνων και επιρροών, η ΕΤΑΑ απαιτεί επιπλέον από τους πελάτες της να δημοσιεύουν πληροφορίες, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα, αναφορικά με τους κινδύνους και τον αντίκτυπο που επισύρουν τα έργα ή να συμμετέχουν σε ουσιαστική διαβούλευση με τα ενδιαφερόμενα μέρη, λαμβάνοντας υπόψιν και ανταποκρινόμενοι στις παρατηρήσεις όλων των μερών.

Περαιτέρω πληροφορίες για τις σχετικές πρακτικές της ΕΤΑΑ είναι διαθέσιμες στην ενότητα για την [ΠΚΠ](#).

## Ακεραιότητα και Συμμόρφωση

Το Γραφείο του Προϊστάμενου Συμμόρφωσης της ΕΤΑΑ (OCCO) προωθεί την καλή διακυβέρνηση και διασφαλίζει την εφαρμογή υψηλών προδιαγραφών ακεραιότητας σε όλες τις δραστηριότητες της Τράπεζας σύμφωνα με τις διεθνείς καλές πρακτικές. Η διερεύνηση ζητημάτων ακεραιότητας (Integrity due diligence) εφαρμόζεται στο σύνολο των πελατών της Τράπεζας ώστε να διασφαλιστεί ότι συγκεκριμένα έργα δεν βλάπτουν την ακεραιότητα ή τη φήμη της Τράπεζας. Η Τράπεζα θεωρεί ότι ο εντοπισμός και η επίλυση προβλημάτων σε όλα τα στάδια αξιολόγησης για την έγκριση του έργου είναι τα πιο αποτελεσματικά μέσα διασφάλισης της ακεραιότητας των συναλλαγών της Τράπεζας. Το Γραφείο Συμμόρφωσης παίζει κομβικό ρόλο σε αυτήν την προσπάθεια προστασίας και υποστηρίζει το έργο της παρακολούθησης των κινδύνων ακεραιότητας των έργων μετά από την επένδυση.

Το Γραφείο Συμμόρφωσης είναι, επιπλέον, υπεύθυνο για τη διερεύνηση καταγγελιών σχετικά με φαινόμενα απάτης, διαφθοράς καθώς και με παραπτώματα που εντοπίζονται σε έργα που χρηματοδοτούνται από την ΕΤΑΑ. Οποιοδήποτε πρόσωπο εντός ή εκτός της Τράπεζας υποπτεύεται το ενδεχόμενο απάτης ή διαφθοράς καλείται να υποβάλει γραπτή αναφορά στον Προϊστάμενο του Γραφείου Συμμόρφωσης μέσω e-mail στη διεύθυνση [compliance@ebrd.com](mailto:compliance@ebrd.com). Όλες οι αναφορές θα εξετάζονται από το Γραφείο Συμμόρφωσης το οποίο θα αναλαμβάνει την παρακολούθηση των περιπτώσεων. Θα εξετάζονται όλες οι αναφορές, συμπεριλαμβανομένων των ανωνύμων καταγγελιών. Οι αναφορές μπορούν να υποβληθούν σε όλες τις γλώσσες εργασίας της Τράπεζας ή στις γλώσσες των χωρών όπου δραστηριοποιείται η Τράπεζα. Οι πληροφορίες θα πρέπει να παρέχονται καλή τη πίστει.

## Πρόσβαση στην Πολιτική Πληροφόρησης (ΠΠ)

Η ΠΠ, σε ισχύ από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2020, καθορίζει τον τρόπο κατά τον οποίο η ΕΤΑΑ δημοσιεύει πληροφορίες και διαβουλεύεται με τους συνεργαζόμενους φορείς ώστε να προωθεί με καλύτερο τρόπο την ενημέρωση και κατανόηση των στρατηγικών, των πολιτικών και των δραστηριοτήτων. Μπορείτε να επισκεφθείτε την σελίδα [Πρόσβαση στην Πολιτική Πληροφόρησης](#) για να ενημερωθείτε σχετικά με τις πληροφορίες οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της ΕΤΑΑ.

Επιμέρους αιτήματα για πληροφορίες μπορούν να υποβληθούν μέσω του [Εντύπου Ερωτημάτων ΕΤΑΑ](#).

## Ανεξάρτητος μηχανισμός λογοδοσίας έργου (IPAM)

Σε περίπτωση που αποβούν άκαρπες οι προσπάθειες αντιμετώπισης προβλημάτων τα οποία αφορούν τον Πελάτη ή την Τράπεζα (π.χ. μέσω του μηχανισμού καταγγελίας έργου από τον Πελάτη ή μέσω της άμεσης επαφής με την διοίκηση της Τράπεζας), τα άτομα ή οι οργανισμοί μπορούν να απευθύνουν τους προβληματισμούς τους μέσω του Ανεξάρτητου μηχανισμού λογοδοσίας έργου της ΕΤΑΑ.

Ο μηχανισμός IPAM διερευνά ανεξάρτητα τα προβλήματα των Έργων που θεωρούνται (ή πρόκειται να αποβούν) επιβλαβή. Ο σκοπός του Μηχανισμού είναι: αφενός η ενίσχυση του διαλόγου μεταξύ των εμπλεκόμενων στο Έργο με σκοπό την επίλυση προβλημάτων που αφορούν το περιβάλλον, την κοινωνία και τη δημοσιοποίηση στοιχείων, ώστε να καταστεί σαφές κατά πόσο η Τράπεζα έχει συμμορφωθεί με την [Περιβαλλοντική και κοινωνική πολιτική](#) της ή με διατάξεις που αφορούν το Έργο και την [Πολιτική πρόσβασης στην πληροφορία](#); και αφετέρου, κατά περίπτωση, η αντιμετώπιση οποιασδήποτε υφιστάμενης μη-συμμόρφωσης με αυτές τις πολιτικές, προλαμβάνοντας παράλληλα και τυχόν μελλοντική μη- συμμόρφωση από την Τράπεζα.

Επισκεφθείτε την [ιστοσελίδα του Ανεξάρτητου μηχανισμού λογοδοσίας έργου](#) για να μάθετε περισσότερα σχετικά με τον IPAM και την αποστολή του και πως να [υποβάλετε ένα Αίτημα](#) για επιθεώρηση, ή επικοινωνήστε με τον IPAM μέσω της διεύθυνσης email [ipam@ebrd.com](mailto:ipam@ebrd.com) προκειμένου να λάβετε οδηγίες και περισσότερες πληροφορίες για τον IPAM και πως να υποβάλετε ένα αίτημα.