Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2020.10.01 14:02:03 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,01/10/2020
Αριθ. Πρωτ.:2132166

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 **01/10/2020** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2262864 οι εγκεκριμένες από την 10/09/2020 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 15/10/2019 έως 31/12/2019.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2262865 η από 10/09/2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 15/10/2020 έως 31/12/2020:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, Α.Φ.Μ. 094399907-Δ.Ο.Υ. ΦΑΒΕ ΑΘΗΝΩΝ (ΜΕΓΑΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ), Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, και (Δ/νση : Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 268 ΤΚ , ΧΑΛΑΝΔΡΙ), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

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.

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

«NOVAL PROPERTY»

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 15/10/2019 - 31/12/2019)

Βάσει του άρθρου 4 του Ν. 3556/30.04.2007

Ιούνιος 2020

Περιεχόμενα

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ *1*

Περιεχόμενα *2*

(i) Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου *4*

(ii) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 ..... *5*

Επενδύσεις σε ακίνητα 5
Διαθέσιμα - Δανεισμός 6
Έσοδα από μισθώματα 6
Λειτουργικά Αποτελέσματα 6
Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα 6
Φόρος Επενδύσεων 6
Καθαρά Κέρδη Χρήσεως 6
Βασικοί Δείκτες 6
Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο 8
Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 31η Δεκεμβρίου 2019) 9
Υποκαταστήματα 12
Ίδιες μετοχές 12
Έρευνα και ανάπτυξη 12
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων και επιπτώσεις του κορωνοϊού 13
Συνδεδεμένα Μέρη 19
Διανομή κερδών 21
Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση 22
Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 28
Εταιρική διακυβέρνηση 30

(iii) ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ *39*

(iv) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ *45*

Περιεχόμενα 46
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 47
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 48
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 49
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 51
1. Γενικές πληροφορίες 51
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών 52
3. Διαχείριση κινδύνων 62
4. Διαχείριση κεφαλαίου 64
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 64
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 65
7. Επενδύσεις σε ακίνητα 66
8. Ενσώματα πάγια 69
9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 69
10. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 69
11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 70
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 70
13. Μετοχικό κεφάλαιο 71
14. Λοιπά αποθεματικά 71
15. Δάνεια 71
16. Υποχρεώσεις μίσθωσης 72
17. Παράγωγα 72
18. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 72
19. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 73
20. Μεταβολές υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 74

21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 74
22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα 75
23. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 75
24. Χρηματοοοικονομικό κόστος (καθαρό) 75
25. Φόρος 76
26. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη 76
27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 77
28. Λογιστικός χειρισμός του εταιρικού μετασχηματισμού για τη σύσταση της Εταιρείας 78
29. Αμοιβές Ορκωτών – Λογιστών 80
30. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς 80

(i) Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

(άρθρο 4 παρ. 2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019, καταρτίστηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 34), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως της «NOVAL PROPERTY», σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της «NOVAL PROPERTY», συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει και που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2020

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος	Η Δ/ντρια Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών & Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Μελέτιος Φικιώρης	Παναγιώτης Καπετανάκος	Αικατερίνη Απέργη
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ Ξ 940509	ΑΔΤ Ξ 352644

(ii) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019

(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 6 του Ν.3556/2007)

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφέρεται στην 1η εταιρική χρήση αυτής, από 15.10.2019 έως 31.12.2019, η οποία είναι υποδωδεκάμηνη, λόγω της σύστασης της Εταιρείας στις 15.10.2019. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, την παράγραφο 6 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία που αφορούν τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2019, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε σαράντα ένα επενδυτικά ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικά κέντρα, ξενοδοχεία, καθώς και βιομηχανικά κτίρια και αποθήκες. Εκ του συνόλου των ακινήτων, δύο κατέχονται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιων μισθωτήριων συμβάσεων και ένα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τμήμα του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται. Ένα εκ των σαράντα ενός ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα.

Η εύλογη αξία του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, όπως αυτή υπολογίστηκε από Πιστοποιημένους Εκτιμητές στις 31.12.2019, ανήλθε σε € 298.516 χιλ.. Το ποσό αυτό, συμπεριλαμβανομένων και των χρηματοδοτικών μισθώσεων διαμορφώνεται σε € 312.3301 χιλ.. Εκ της συνολικής αυτής αξίας:

(i) η αξία των δύο ακινήτων που μισθώνονται μακροχρόνια από την Εταιρεία υπολογίστηκε σε € 4.378 χιλ. και αναφέρεται στο δικαίωμα χρήσης αυτών.

(ii) η εύλογη αξία του ακινήτου που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ανέρχεται σε € 2.595 χιλ.. Η αξία του τμήματος του εν λόγω ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται ανέρχεται σε 1.307 χιλιάδες ευρώ.

(iii) η αξία του ακινήτου στη Σόφια της Βουλγαρίας ανέρχεται σε € 5.940 χιλ. κατά την 31.12.2019.

Τα Οικονομικά Αποτελέσματα της Εταιρείας με 31.12.2019 δεν αντικατοπτρίζουν τη δυναμική της NOVAL PROPERTY, καθώς αναφέρονται στην 1η υποδωδεκάμηνη χρήση αυτής, η οποία αφορά χρονικά διάστημα μόνο 2,5 μηνών εντός της χρήσης του 2019, δεδομένης της σύστασης της Εταιρείας στις 15.10.2019. Επιπλέον, η πρώτη αυτή εταιρική χρήση χαρακτηρίζεται ως μεταβατική, λόγω του εκτεταμένου εταιρικού μετασχηματισμού από τον οποίο προέκυψε η NOVAL PROPERTY. Παρ΄όλα αυτά, τα επιμέρους οικονομικά μεγέθη και η Κατάσταση Επενδύσεων με 31.12.2019 αποτυπώνουν την ισχυρή θέση της Εταιρείας (2η μεγαλύτερη ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα από άποψη αξίας χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων), ήδη απο τη σύστασή της, αλλά και τις ισχυρές προοπτικές αυτής.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31.12.2019 ανήλθαν σε € 3.154 χιλ., ενώ οι δανειακές υποχρεώσεις αυτής διαμορφώθηκαν σε € 72.731 χιλ.. Εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων, ποσό € 56.042 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό. Οι λοιπές δανειακές υποχρεώσεις αντιστοιχούν στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση και τις μακροχρόνιες μισθώσεις, συνολικού ποσού € 16.688 χιλ..

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα της NOVAL PROPERTY κατά την περίοδο 15.10.2019 έως 31.12.2019, ανήλθαν σε € 3.647 χιλ..

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας την 31.12.2019 ανήλθε σε κέρδη € 1.598 χιλ..

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας την 31.12.2019 ανήλθαν σε € 1 χιλ..

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας την 31.12.2019 ανήλθαν σε € 798 χιλ. και περιλαμβάνουν έξοδα τόκων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, το αποτέλεσμα της αποτίμησης της συμφωνίας ανταλλαγής επιτοκίων, καθώς και έξοδα τόκων της χρηματοδοτικής και των μακροχρόνιων μισθώσεων.

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων της NOVAL PROPERTY την 31.12.2019 ανήλθε σε € 61 χιλ..

Καθαρά Κέρδη Χρήσεως

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρίας μετά από φόρους για την περίοδο από 15.10.2019 έως 31.12.2019 ανέρχονται σε € 740 χιλ..

Βασικοί Δείκτες

Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετράται κάνοντας χρήση των κάτωθι δεικτών, που περιγράφονται ως ακολούθως:

1 Δείκτης Μόχλευσης

Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	23,38%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	21,97%
Σύνολο τραπεζικών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	17,94%

2 Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής (NAV)

Ίδια κεφάλαια προς σύνολο μετοχών (€)	1,13

3 Συντελεστής λειτουργικού κέρδους

Λειτουργικά κέρδη προς έσοδα από μισθώματα	43,82%

4 Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)

Αποτέλεσμα μετά από φόρους χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας, το αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων, αποσβέσεις, επισφάλειες και χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (σε € χιλ.)	1.164

5 Προσαρμοσμένο EBITDA

EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)	2.022

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

1. Η 1η εταιρική χρήση της NOVAL PROPERTY αφορά την περίοδο από 15.10.2019 έως 31.12.2019 και είναι υποδωδεκάμηνη.

2. Η NOVAL PROPERTY συστάθηκε ως Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά τον ν. 2778/1999 (όπως τροποποιηθείς ισχύει) στις 15.10.2019 σύμφωνα με την υπ αριθμ. 104188 / 15.10.20129 Ανακοίνωση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε., δυνάμει της υπ΄αριθμ. 6889/19.9.2019 σύμβασης συγχώνευσης της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και της «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» με παράλληλες εισφορές σε είδος ακινήτων από συνδεδεμένες των συγχωνευομένων εταιριών εταιρίες και συγκεκριμένα τις: VIOHALCO SA, ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ, ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρία, Metalco Bulgaria EAD, Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, όπως αυτή εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 103848 / 14.10.2019 Απόφαση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε..

3. Των ανωτέρω είχαν προηγηθεί η από 30.11.2018 Απόφαση 6/832 (αρ. πρωτ. 4599/7.12.2018) του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας λειτουργίας ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία) και ΟΕΕ (Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων) με εσωτερική διαχείριση προς την (υπό σύσταση τότε) NOVAL PROPERTY, καθώς και η μεταγενέστερη υπ' αριθ. 337 / 3.09.2019 (αρ. πρωτ. 3162/3.09.2019) Απόφαση του Αναπληρωτή Προϊσταμένου της Δ/νσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί άδειας μεταβολής του Μετοχικού Κεφαλαίου και τροποποίησης του Καταστατικού της NOVAL PROPERTY.

4. Η καταβολή του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ύψους κατά τη σύσταση € 225.358.652 λαμβάνει χώρα με τη μεταβίβαση των ακινήτων που εισφέρθηκαν εις είδος. Η διαδικασία μεταγραφής των ακινήτων βρίσκεται σε εξέλιξη, λόγω τυπικών διαδικασιών, αναφορικά με α) δύο ακίνητα (συνολικής αξίας € 18.952 χιλ.) της Εταιρείας στο Μαρούσι, Αττικής (εκκρεμεί η μεταγραφή της πράξη εφαρμογής του ΓΠΣ, και δεν λαμβάνουν χώρα μεταγραφές στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο σχετικά με την περιοχή όπου βρίσκονται τα εν λόγω ακίνητα) και β) το ακίνητο (αξίας € 5.940 χιλ.) στη Σόφια της Βουλγαρίας (λόγω πολυπλοκότητας του εταιρικού μετασχηματισμού μέσω του οποίου συστάθηκε η NOVAL PROPERTY, χρειάστηκε σχεδόν το σύνολο των εγγράφων να επικυρωθεί και να μεταφραστεί επίσημα, ώστε να μπορεί να χρησιμοποιηθεί στο πλαίσιο των τοπικών διαδικασιών). Επιπλέον, αναμένεται το αμέσως προσεχές διάστημα η καταβολή ποσού € 112 χιλ. από τη Cenergy Holdings (μέτοχος της ΒΕΤ Α.Ε., η οποία απορροφήθηκε –μεταξύ άλλων- στο πλαίσιο της σύστασης της NOVAL PROPERTY), ως αποτέλεσμα της μεταβολής (ζημιά) της αναμορφωμένης καθαρής θέσης της ΒΕΤ κατά την ολοκλήρωση του εταιρικού μετασχηματισμού. Η καταβολή και πιστοποίηση του συνόλου του μετοχικού κεφαλάιου της Εταιρείας αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2020.

Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 31η Δεκεμβρίου 2019)

Α. Στις αρχές του 2020, λόγω της παγκόσμιας εξάπλωσης του κορωνοϊού (COVID-19), επήλθαν αλλαγές στην παγκόσμια οικονομία. Στο ίδιο πλαίσιο, δεδομένα και συνθήκες άλλαξαν στην Ελλάδα, αλλά και στη Βουλγαρία, όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Η εξάπλωση του COVID-19 αποτελεί μη διορθωτικό γεγονός, καθώς αφορά συνθήκες που προέκυψαν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού που έκλεισε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας από την έναρξη της πανδημίας και μέχρι σήμερα επηρεάστηκε κυρίως ως προς τα εμπορικά καταστήματα και τα τουριστικά ακίνητα. Η λειτουργία των εμπορικών κέντρων και των περισσότερων καταστημάτων λιανικής καθώς και των ξενοδοχείων στην Ελλάδα διεκόπη για δύο περίπου μήνες, συνοδευόμενη από μια υποχρεωτική έκπτωση 40% στα μηνιαία μισθώματα για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο και Ιούνιο 2020 - και τα δύο μέτρα με απόφαση της ελληνικής κυβέρνησης. Η ελληνική κυβέρνηση επέβαλε επίσης υποχρεωτική έκπτωση 40% στα μισθώματα του Απριλίου και Μαίου 2020 των εταιρειών που επιτρέπεται να λειτουργούν, αλλά των οποίων η δραστηριότητα επηρεάστηκε σημαντικά από τον COVID-19.

Σε μία προσπάθεια περιορισμού, στο μέτρο του δυνατού, τυχόν αρνητικών επιπτώσεων που μπορεί να έχει ο COVID-19 στην Εταιρεία, καθώς και τυχόν διατάραξης της ικανότητάς της να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της απέναντι στους πελάτες της και άλλους ενδιαφερομένους, η NOVAL PROPERTY πραγματοποίησε λεπτομερή αξιολόγηση κινδύνων, βάσει των ακόλουθων πυλώνων:

(i) Προστασία του εργατικού δυναμικού και συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

(ii) Ρευστότητα

(iii) Δανειακές υποχρεώσεις

Προστασία εργατικού δυναμικού και συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας
Η NOVAL PROPERTY προέβη σε συγκεκριμένες ενέργειες για την αποτελεσματική διαχείριση κάθε πιθανής περίπτωσης μόλυνσης, εξουσιοδοτήσεων και περιορισμών, ελεγχόμενων προσβάσεων και ασφαλούς συνέχισης της δραστηριότητας. Συγκεκριμένα, μεταξύ άλλων, έχουν αναληφθεί οι ακόλουθες ενέργειες:

(i) Συγκροτήθηκαν διατμηματικές ομάδες με τακτικές συναντήσεις για τον εντοπισμό πιθανών περιοχών κινδύνου, την αξιολόγηση πιθανών επιπτώσεων, την ανταπόκριση και προσαρμογή στις εξελίξεις και τον συντονισμό δράσεων.

(ii) Ορίστηκαν με σαφήνεια ρόλοι, τομείς ευθύνης και στόχοι και εφαρμόστηκαν πρωτόκολλα άμεσης λήψης αποφάσεων.

(iii) Καταρτίστηκε αναλυτικό σχέδιο δράσης σε περίπτωση περιστατικού μόλυνσης.

(iv) Αυξήθηκε το προσωπικό και οι προδιαγραφές καθαριότητας, με σαφείς οδηγίες σχετικά με τις διαδικασίες/ πρωτόκολλα καθαρισμού/απολύμανσης και καθαρισμού/απολύμανσης των χώρων της Εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα.

(v) Σχεδιάστηκε και εφαρμόστηκε πρόγραμμα ευέλικτης εργασίας ως προς το ωράριο (Flextime).

(vi) Εκδόθηκαν σαφείς οδηγίες για το πότε και ποιοι εργαζόμενοι πρέπει να

παραμείνουν μακριά από το χώρο εργασίας, οι οποίες επικαιροποιούνται τακτικά ώστε να αντικατοπτρίζουν τις κυβερνητικές συμβουλές και κατευθυντήριες γραμμές για την υγεία.

(vii) Δημιουργήθηκαν μηχανισμοί αναφοράς/ενημέρωσης σχετικά με συμπτώματα ή/και την έκθεση εργαζομένων στον ιό.

(viii) Υιοθετήθηκαν προληπτικά μέτρα με βάση την έκθεση στον κίνδυνο κάθε εργαζόμενου ή ομάδας εργαζομένων.

(ix) Έγιναν λεπτομερείς αναφορές στον προστατευτικό εξοπλισμό που παρέχεται τακτικά στους υπαλλήλους (π.χ. αντιβακτηριακή γέλη, προστατευτικές μάσκες).

(x) Εφαρμόστηκαν διαδικασίες διαχωρισμού ομάδων, προγραμματισμός εκ περιτροπής εργασίας εντός γραφείου / από το σπίτι, άδειες ειδικού σκοπού σε ευπαθείς ομάδες (π.χ. έγκυες γυναίκες, εργαζόμενοι άνω των 60 ετών, εργαζόμενοι με ιατρικό ιστορικό, κ.λπ.).

(xi) Εφαρμόστηκε επιτυχώς εκτεταμένη πολιτική «δουλειάς από το σπίτι».

(xii) Υιοθετήθηκαν πολιτικές για την ελαχιστοποίηση των επισκέψεων από τρίτους και των επαγγελματικών ταξιδιών, ήτοι κρίσιμες επιχειρηματικές περιπτώσεις και μόνο μετά από προηγούμενη έγκριση της Διοίκησης και εφαρμογή εναλλακτικών λύσεων (π.χ. επαναπρογραμματισμός συναντήσεων, βίντεο ή τηλεδιάσκεψη).

(xiii) Προβλέφθηκε η δυνατότητα άδειας μετ' αποδοχών για όλο το προσωπικό που έχει προσβληθεί/δυνητικά προσβληθεί και για όλο το προσωπικό με μέλη της οικογένειάς του που έχουν προσβληθεί ή δυνητικά προσβληθεί.

(xiv) Η Εταιρεία δεν προέβη σε μείωση του ανθρώπινου δυναμικού της, ούτε των αποδοχών του.

Ρευστότητα
Οι διαθέσιμες ταμειακές και λειτουργικές ροές της NOVAL PROPERTY διασφαλίζουν την απαραίτητη ρευστότητα μέχρι το τέλος του 2020:

(i) Η Εταιρεία προχώρησε στα μέσα Μαρτίου 2020 στην εκταμίευση διαθέσιμου πιστωτικού ορίου, ως προληπτικό μέτρο, αμέσως όταν η κυβέρνηση άρχισε να ανακοινώνει τα πρώτα μέτρα κατά του COVID-19.

(ii) Είχαν ήδη προγραμματιστεί συζητήσεις με αρκετές ενδιαφερόμενες τράπεζες σχετικά με την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανείων (bridge loan facilities) και την παροχή πρόσθετων κεφαλαίων για την ολοκλήρωση του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρίας. Η πρόσφατη απόκριση αυτών των τραπεζών, επιβεβαιώνει ότι το ενδιαφέρον τους εξακολουθεί να είναι ενεργό και τα κεφάλαια είναι διαθέσιμα από την πλευρά τους, σύμφωνα και με τις οδηγίες της ελληνικής κυβέρνησης και της Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών για την παροχή ενισχυμένης ρευστότητας σε υγιείς επιχειρήσεις.

(iii) Επιπλέον, η NOVAL PROPERTY, αξιοποιώντας τις ανακοινώσεις των ελληνικών τραπεζών και της ελληνικής κυβέρνησης για τη δυνατότητα αναβολής της αποπληρωμής προγραμματισμένων δόσεων κεφαλαίου των επιχειρήσεων μέχρι το τέλος του 2020, έκανε χρήση αυτού του μέτρου σε σχέση με μακροπρόθεσμο Ομολογιακό Δάνειο, που έχει με την EUROBANK. Αποτέλεσμα αυτής της ενέργειας είναι η μετάθεση των δόσεων χρεωλυσίων του 2020, κατά εννέα μήνες, με εξοικονόμηση € 720 χιλ. για την τρέχουσα χρήση.

Στο ίδιο πλαίσιο, και από την αρχή της κρίσης COVID-19, εκτελούνται τα εξής:

(i) Οι απαιτήσεις παρακολουθούνται σε εβδομαδιαία βάση και τα τμήματα Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου βρίσκονται σε στενή και συνεχή επαφή με τους μισθωτές της Εταιρείας για τον προγραμματισμό της πληρωμής τυχόν ληξιπρόθεσμων υποχρεώσεων από την πλευρά τους.

(ii) Από την αρχή της κρίσης της πανδημίας και μέχρι σήμερα, τα ληξιπρόθεσμα υπόλοιπα κυμαίνονται εντός των συνηθισμένων ορίων.

(iii) Οι πληρωμές προγραμματίζονται υπό αυστηρή διαχείριση. Πληρωμές εκτελούνται μόνο στο τέλος κάθε μήνα και καθορίζονται με βάση, τόσο την μέχρι τότε εισπραξιμότητα των απαιτήσεων, όσο και τις τελευταίες προβλέψεις των ταμειακών ροών εκείνη τη στιγμή.

Εξετάστηκαν αρκετά σενάρια ευαισθησίας. Μεταξύ αυτών, το πιο συντηρητικό σενάριο (σενάριο ακραίων συνθηκών) εξετάζει μείωση κατά 50% όλων των εσόδων από μισθώματα κατά το Β' τρίμηνο του 2020 και μείωση κατά 10% των εσόδων από μισθώματα για όλο το Β' εξάμηνο του 2020, στη βάση επαναδιαπραγμάτευσης των ενοικίων.

Το δεύτερο σκέλος του προαναφερθέντος σεναρίου θεωρείται εξαιρετικά απίθανο από εμάς, δεδομένου ότι η χώρα βγήκε πρόσφατα από μία δεκαετή οικονομική κρίση, επομένως, τα μισθώματα είναι ήδη σε μέτρια επίπεδα, ιδίως για μισθώσεις που υπογράφηκαν πριν από αρκετά χρόνια και ως εκ τούτου φέρουν σχετικά χαμηλά ιστορικά ενοίκια. Το εν λόγω πιο συντηρητικό σενάριο υιοθετεί επίσης την απαισιόδοξη υπόθεση ότι δεν θα είναι διαθέσιμη πρόσθετη τραπεζική χρηματοδότηση, για τη χρηματοδότηση επενδύσεων.

Ακόμα και υπό το συγκεκριμένο σενάριο ακραίων συνθηκών, η συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας αναμένεται απρόσκοπτη.

Δανειακές υποχρεώσεις
Η NOVAL PROPERTY δεν έχει δάνεια με υποχρεώσεις συμμόρφωσης με συγκεκριμένους δείκτες και η Εταιρεία δεν αναμένεται να αθετήσει οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από την τραπεζική χρηματοδότηση/δεσμεύσεις της, ως αποτέλεσμα των έκτακτων συνθηκών που επικρατούν.

Εισόδημα από πωλήσεις / μισθώσεις
Σε σχέση με το Α' τρίμηνο του 2020, ο αντίκτυπος των έκτακτων συνθηκών δεν ήταν κρίσιμος. Πιο συγκεκριμένα, τον 03/2020 σημειώθηκε μείωση κατά 40% στα έσοδα από μισθώματα από τα εμπορικά και τα τουριστικά ακίνητα μόνο. Αυτό ανέρχεται σε € 222 χιλ. και αντιστοιχεί στο 5,59% του υπό κανονικές συνθήκες εισοδήματος από μισθώματα του Α΄ τριμήνου.

Αναφορικά με το Β΄ τρίμηνο του 2020, οι επιπτώσεις αναμένεται να είναι ελαφρώς μεγαλύτερες. Ο λόγος είναι ότι τον Απρίλιο και τον Μάιο 2020, η μείωση κατά 40% των μηνιαίων μισθωμάτων επεκτάθηκε και στις υπόλοιπες επιχειρήσεις, των οποίων οι δραστηριότητες έχουν επηρεαστεί σημαντικά από την κρίση, ενώ παράλληλα επεβλήθη μείωση κατά 40% των μηνιαίων μισθωμάτων κατά το μήνα Ιούνιο στα εμπορικά και τουριστικά ακίνητα. Αυτό ανέρχεται σε € 821 χιλ. και αντιστοιχεί στο 22,20% του υπό κανονικές συνθήκες εισοδήματος από μισθώματα του Β΄ τριμήνου.

Σε κάθε περίπτωση, ένα σημαντικό μέρος των συνολικών μειώσεων αφενός θα καλυφθεί σε συνέχεια των σχετικών κυβερνητικών μέτρων από πίστωση φορολογικών υποχρεώσεων της Εταιρείας (ύψους ίσο με το 30% των μειώσεων μηνιαίων μισθωμάτων που επεβλήθησαν) και πιθανόν να αντισταθμιστεί από τα μισθώματα επί του κύκλου εργασιών, όταν η κανονικότητα επιστρέψει και οι καταναλωτές αρχίσουν να καλύπτουν το κενό που

δημιουργήθηκε κατά την περίοδο που οι αγορές βρίσκονταν σε αδράνεια.

Καθώς η εξάπλωση του COVID-19 συνεχίζει να εξελίσσεται, η πρόβλεψη της πλήρους έκτασης και της διάρκειας των επιχειρηματικών και οικονομικών της επιπτώσεων παραμένει μία πρόκληση και είναι δύσκολο να προβλεφθεί το εύρος των πιθανών αποτελεσμάτων για την παγκόσμια οικονομία. Η έκταση των επιπτώσεων εξαρτάται από έναν αριθμό παραγόντων μεταξύ των οποίων οι σημαντικότεροι σχετίζονται με τη φύση και τη διάρκεια των κυβερνητικών περιορισμών και των φορολογικών μέτρων, καθώς και των προγραμμάτων ανάκαμψης που σχεδιάζονται / υλοποιούνται σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο.

Β. Στις 28/04/2020 το Δ.Σ. της Εταιρείας αποφάσισε την έναρξη της διαδικασίας συγχώνευσης της Εταιρείας και της «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» (ΜΕΤΕΜ), με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη, με ημερομηνία μετασχηματισμού την 30/04/2020. Υπό την προϋπόθεση όλων των προβλεπόμενων διαδικασιών και των απαραίτητων εγκρίσεων, ο εν λόγω εταιρικός μετασχηματισμός αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί μέχρι τα τέλη Οκτωρίου 2020. Μέσω της συγχώνευσης αυτής, η NOVAL PROPERTY θα αποκτήσει το 100% δύο πολύ σημαντικών ακινήτων της, γεγονός που αφενός θα ενισχύσει σημαντικά την αξία του χαρτοφυλακίου της και τα έσοδά της, αφετέρου θα διευκολύνει περαιτέρω τη διαχείριση των συγκεκριμένων ακινήτων.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..

Υποκαταστήματα

Η NOVAL PROPERTY έχει κατά την 31.12.2019 τα ακόλουθα υποκαταστήματα:

1) Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι (Κεντρικά Γραφεία)

2) Λ. Κηφισού 96-98-100, Αιγάλεω (Γραφεία Ιδιοκτησίας στο Εμπορικό Κέντρο RIVER WEST)

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

Έρευνα και ανάπτυξη

Η Εταιρεία δεν αναπτύσσει δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης, πέραν των απαραίτητων μελετών για την αξιοποίηση υφιστάμενων ή για την επένδυση σε νέα ακίνητα, στο πλαίσιο του αποκλειστικού αντικειμένου εργασιών της στον τομέα της ακίνητης περιουσίας.

Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων και επιπτώσεις του κορωνοϊού

Οι πρόσφατες εξελίξεις που σχετίζονται με την πανδημία COVID-19 διαμορφώνουν αναμφίβολα πρωτόγνωρες συνθήκες αναφορικά με τον τρόπο που ζούμε και εργαζόμαστε για το ορατό μέλλον, και οι νέες τάσεις που θα προκύψουν αναμένεται να αποτελέσουν μέρος μιας νέας κανονικότητας.

Οι επιπτώσεις στην αγορά τη δεδομένη στιγμή είναι δύσκολο να ποσοτικοποιηθούν, συναρτώνται με τον έλεγχο της πανδημίας και την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας. Οι προκλήσεις σχετίζονται με την προσαρμοστικότητα και ανταπόκριση στις συνολικές επιπτώσεις, λόγω της γενικότερης κατάστασης μετά την πανδημία του κορωνοϊού και της γενικευμένης κρίσης στην ελληνική οικονομία. Η απώλεια ενός ολόκληρου τριμήνου συναλλαγών και δραστηριότητας, πλην ελάχιστων εξαιρέσεων, οι προβλέψεις για μια ενδεχόμενη μακροπρόθεσμη ύφεση και η συνεπακόλουθη αβεβαιότητα που έχει διαμορφωθεί στην αγορά ακινήτων επιβάλλουν μια πιο προσεκτική στρατηγική, τουλάχιστον έως ότου προκύψει μια πιο ξεκάθαρη εικόνα.

Οι προβλέψεις προ Covid-19 (Τράπεζα της Ελλάδος) έδειχναν περαιτέρω οικονομική ανάπτυξη, με αύξηση 2,2% του Α.Ε.Π για το 2020. Η ανεργία βάσει προβλέψεων (Ευρωπαϊκή Επιτροπή) έτεινε να μειωθεί περαιτέρω το 2020, στο 16,8%. Οι προσδοκίες για το 2020 έχουν πλέον αναθεωρηθεί, καταγράφοντας μείωση της ανάπτυξης του πραγματικού Α.Ε.Π κατά 0,7% -0,9% για το 2020, ενώ και η ανεργία αναμένεται να διατηρηθεί ως η υψηλότερη στην Ευρώπη. Ωστόσο, θα πρέπει να σημειωθεί ότι η Ελλάδα έχει μέχρι στιγμής ανταποκριθεί απολύτως επιτυχημένα στον έλεγχο της εξάπλωσης του ιού.

Μέχρι το τέλος του έτους θα αποκτήσουμε ασφαλέστερη εικόνα για τον αντίκτυπο της πανδημίας του COVID-19 στον τομέα της υγείας, την αποτελεσματικότητα των μέτρων καθώς και τις επιπτώσεις στην οικονομία. Ο ρόλος της τεχνολογίας θα αυξηθεί στη ζωή μας, αλλά χωρίς να αντικατασταθεί πλήρως η φυσική εμπειρία.

Παρά τη δημιουργία κλίματος εμπιστοσύνης για το -επιτυχημένο όπως αποδεικνύεται- μοντέλο της απομακρυσμένης εργασίας (π.χ. εργασία από σπίτι), η τηλεργασία δεν αναμένεται να αντικαταστήσει την παραδοσιακή εταιρική κουλτούρα και οι χώροι των γραφείων θα συνεχίσουν να έχουν ζωτικό ρόλο στην εργασιακή καθημερινότητά μας. Προβλέπεται η στροφή προς εναλλακτικές στρατηγικές τοποθεσίες και την εμφάνιση ενός νέου μοντέλου εργασίας, που θα περιλαμβάνει έναν συνδυασμό απομακρυσμένης τηλεργασίας από το σπίτι και εργασίας εντός κεντρικών γραφείων.

Στον τομέα των logistics, η ραγδαία ανάπτυξη της εφοδιαστικής δραστηριότητας τα τελευταία χρόνια, εν μέρει συνδέεται με την επέκταση του ηλεκτρονικού εμπορίου και αυτό θα συνεχιστεί, καθώς το ηλεκτρονικό εμπόριο ενισχύεται περαιτέρω, ενώ η εμπιστοσύνη των καταναλωτών ολοένα και αυξάνεται. Η εφοδιαστική αλυσίδα ήταν ένας τομέας που ήταν ήδη σε τροχιά ανάπτυξης. Η πανδημία αναμένεται να επιταχύνει την ανοδική του πορεία.

Σχετικά με την αγορά του Retail, καταγράφηκε σημαντική αύξηση της χρήσης του ηλεκτρονικού εμπορίου από τους καταναλωτές εξαιτίας του υποχρεωτικού κλεισίματος των καταστημάτων, του περιορισμού των μετακινήσεων και της υγειονομικής ανασφάλειας. Όσον αφορά τις μελλοντικές τάσεις, ενώ αναμένεται επιπλέον άνοδος του διαδικτυακού λιανικού εμπορίου, η φυσική παρουσία κατά τη διάρκεια αγορών, ιδιαίτερα σε συνδυασμό με τους καταναλωτές και τις οικογένειές τους να περνούν χρόνο σε πόλους εμπορίου και διασκέδασης / αναψυχής, παραμένει ένας παράγοντας ζωτικής σημασίας για τους καταναλωτές, ο οποίος ενδέχεται να επανέλθει με πιο αργούς ρυθμούς, αλλά δεν αναμένεται να εκλείψει.

Η πανδημία έχει αναμφίβολα σημαντικές επιπτώσεις στον τομέα του τουρισμού, οι οποίες οφείλονται στον περιορισμό των ταξιδιών και της τουριστικής κίνησης, καθώς και στην έλλειψη ενδιαφέροντος από τους ταξιδιώτες, λόγω ανασφάλειας και μειωμένου διαθέσιμου εισοδήματος. Η μειωμένη επιβατική κίνηση είχε ως αποτέλεσμα εκτεταμένες ακυρώσεις κρατήσεων ξενοδοχείων και κλείσιμο των τουριστικών καταλυμάτων. Ο ΣΕΤΕ ανακοίνωσε ότι η εγχώρια τουριστική δραστηριότητα αναμένεται να παίξει σημαντικό ρόλο το 2020, αν και είναι γνωστό ότι τα έσοδα από τον εγχώριο τουρισμό αντιπροσωπεύουν περίπου το 10% των συνολικών εσόδων ετησίως. Σύμφωνα με εκτιμήσεις της Κυβέρνησης, στο αισιόδοξο σενάριο, ο ελληνικός τουριστικός τομέας θα καταφέρει να έχει έσοδα € 8.0 δις έναντι €18,2 δις το 2019.

Η NOVAL PROPERTY παρακολουθεί στενά τα έκτακτα γεγονότα και μαζί τις νέες μακροοικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες και προσαρμόζει ανάλογα την επενδυτική στρατηγική της, αλλά και την καθημερινή διαχείριση των ακινήτων της. Το χαρτοφυλάκιό της, λόγω της σημαντικής διασποράς που το χαρακτηρίζει (ενδεικτικά, ως προς το είδος, το μέγεθος, την κατάσταση, την τοποθεσία των ακινήτων, κλπ.) και λόγω των αξιόπιστων μισθωτών, το καθιστά πιο ανθεκτικό σε προκλήσεις. Η NOVAL PROPERTY εστιάζει στην προάσπιση των ιδίων κεφαλαίων και στη δημιουργία αξίας για τους Μετόχους της.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία
Η Εταιρεία είναι υπεύθυνη για την αναγνώριση, τη μέτρηση, την ανάλυση, την άμβλυνση, τον έλεγχο και την παρακολούθηση των κινδύνων που την αφορούν. Λειτουργεί εντός ενός πλαισίου διαχείρισης επιχειρηματικών κινδύνων (Entreprise Risk Management – ERM), στο οποίο περιλαμβάνονται αρχές για την αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων, καθώς και κατευθύνσεις για τη βέλτιστη αντιμετώπιση αυτών των κινδύνων. Συνοπτικά, ακολουθούνται ακόλουθα βήματα:

α) Αναγνώριση βασικών κινδύνων και μέτρηση/ανάλυση των δυνητικών επιπτώσεων και της πιθανότητας εμφάνισής τους, σε σχέση με τη λειτουργία της Εταιρείας.
β) Διαχείριση (δηλαδή άμβλυνση) αυτών των κινδύνων, συνεκτιμώντας τα υφιστάμενα μέσα ελέγχου. Η διαχείριση γίνεται με την επιλογή, την ιεράρχηση και την εφαρμογή κατάλληλων ενεργειών δράσης.
γ) Έλεγχος και παρακολούθηση του εσωτερικού και του εξωτερικού περιβάλλοντος για δυνητική μεταβολή των κινδύνων, διασφαλίζοντας τη συνεχή αποτελεσματική απόκριση σε ό,τι νέο εμφανίζεται, μέσω εφαρμογής ξεχωριστών διαδικασιών, συστημάτων και μηχανισμών.

Η ανασκόπηση των αποτελεσμάτων πραγματοποιείται από το τμήμα Εσωτερικού Ελέγχου, μέσω έκθεσης αξιολόγησης των δυνητικών κινδύνων και κοινοποιείται στην Επιτροπή Ελέγχου και το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των εσωτερικών συστημάτων ελέγχου και εξετάζει συγκεκριμένες πτυχές των διαδικασιών εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων σε σταθερή βάση.

Βασικοί κίνδυνοι
Οι κίνδυνοι κατατάσσονται σε δύο βασικές κατηγορίες: **χρηματοοικονομικοί** και **επιχειρηματικοί** κίνδυνοι. Στην πρώτη κατηγορία περιλαμβάνονται τα διάφορα είδη κινδύνου αγοράς που επηρεάζουν τη δραστηριότητα της Εταιρείας (π.χ. κίνδυνοι συναλλαγματικών ισοτιμιών και επιτοκίων), καθώς και ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος αντισυμβαλλόμενου και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η κατηγορία των **επιχειρηματικών** κινδύνων ορίζεται ευρύτερα ως το σύνολο των κινδύνων που δεν αφορούν στον ισολογισμό και αναλύεται σε περαιτέρω υποκατηγορίες, ώστε να υπάρχει καλύτερη διάκριση μεταξύ τους και να βελτιωθεί η αντίδραση σε αυτούς:

- Ως ***λειτουργικός κίνδυνος*** ορίζεται η ζημιά που προκύπτει από ανεπαρκείς ή αποτυχημένες διαδικασίες, πρόσωπα, συστήματα ή εξωτερικά γεγονότα. Οι λειτουργικοί κίνδυνοι περιλαμβάνουν όλους τους κινδύνους που συνδέονται με τις καθημερινές λειτουργίες (π.χ. υγεία & ασφάλεια, περιβάλλον), το νομικό κίνδυνο (αφού αναφέρεται σε διαδικασίες), αλλά όχι τον στρατηγικό κίνδυνο και τον κίνδυνο φήμης.

- Οι ***κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης*** περιλαμβάνουν πιθανές αρνητικές επιπτώσεις (οικονομικής φύσης – πρόστιμα, κυρώσεις κ.ά. και άλλου είδους – αποκλεισμός από τις αγορές κ.λπ.) από τη μη συμμόρφωση με υπάρχοντες κανονισμούς και πρότυπα. Περιλαμβάνονται οι δυνητικές επιπτώσεις στο κύρος της εμπορικής επωνυμίας και την επαγγελματική φήμη της Εταιρείας [1], καθώς και ο λογιστικός κίνδυνος[2].

Οι ***στρατηγικοί κίνδυνοι*** περιλαμβάνουν τους κινδύνους που συνδέονται με το ευρύτερο επιχειρησιακό περιβάλλον (π.χ. το μακροοικονομικό περιβάλλον, τις συνθήκες του κλάδου κ.λπ.), την αγορά και τον ανταγωνισμό, καθώς και τη λήψη μεσο-μακροπρόθεσμων αποφάσεων που ενδέχεται να επηρεάσουν τη συνέχιση επιχειρηματικών λειτουργιών και την κερδοφορία.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

(i) Κίνδυνος επιτοκίων

Τυχόν σημαντικές διακυμάνσεις των επιτοκίων ενδέχεται να εκθέσουν την Εταιρεία σε υψηλότερο κόστος δανεισμού, χαμηλότερες αποδόσεις των επενδύσεών της ή ακόμα και μειωμένη αξία του ενεργητικού της. Κατά συνέπεια, η Εταιρεία δεν αναλαμβάνει κανενός είδους κερδοσκοπικές θέσεις σε επιτόκια, αλλά προσπαθεί πάντοτε να ακολουθεί τακτικές φυσικής «αντιστάθμισης», δηλ. να αντιστοιχίζει τη διάρκεια (duration) του ενεργητικού και του παθητικού της, ώστε να προστατεύονται από μεταβολές των επιτοκίων. Από την άλλη πλευρά, λαμβάνοντας υπόψη το τρέχον περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων, η Εταιρεία προσπαθεί, στο μέτρο του εφικτού, να εξασφαλίσει πιστώσεις σταθερού (και χαμηλού) επιτοκίου, ώστε να σταθεροποιεί τις ταμειακές της ροές και να διευκολύνει την εκτέλεση του προϋπολογισμού κεφαλαιακών αναγκών της.

Η Εταιρεία δύναται να χρησιμοποιεί παράγωγα αποκλειστικά για την αντιστάθμιση κάθε εναπομείναντος κινδύνου επιτοκίων. Η χρήση αυτών των μέσων διέπεται από αυστηρούς κανόνες και όρια στο εσωτερικό της.

(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Στο πλαισιο του συναλλαγματικού κινδύνου περιλαμβάνονται α) ο χρηματοοικονομικός (λόγω συναλλαγών με το εξωτερικό), β) ο λογιστικός (από τη μετατροπή των νομισμάτων στις οικονομικές καταστάσεις) και γ) ο οικονομικός (μεταβολή του επιχειρηματικού περιβάλλοντος, λόγω της αλλαγής των συναλλαγματικών ισοτιμιών.

Η έκθεση της Εταιρείας στους ανωτέρω κινδύνους, είναι σχεδόν μηδενικός, καθώς οι προμηθευτές εξωτερικού που πληρώνονται σε ξένο νόμισμα αποτελούσαν το 96% κατά την τρέχουσα χρήση.

[1] Το σύνολο των αντιλήψεων που έχουν για την Εταιρεία τα διάφορα ενδιαφερόμενα μέρη με τα οποία έρχεται σε επικοινωνία, τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά.

[2] Ο κίνδυνος που αφορά στην ορθή και πιστή οικονομική και χρηματοπιστωτική αποτύπωση της λειτουργίας της Εταιρείας, καθώς και η συμμόρφωση με όλους τους συναφείς κανονισμούς (ΔΠΧΑ κ.λπ.).

Ταυτόχρονα, το σύνολο σχεδόν των μισθωτηρίων συμβολαίων αναφορικά με το ακίνητο στη Σόφια (το μόνο ακίνητο εκτός Ελλάδας), ορίζει μισθώματα συνδεδεμένα με ευρώ (€), συνεπώς, αυτός ο κίνδυνος δεν έχει εφαρμογή στα έσοδα.

(iii) Κίνδυνος Τιμών

Ο εν λόγω κίνδυνος ή κίνδυνος μεταβολής στις τιμές της αγοράς, αφορά την πιθανότητα μείωσης της εμπορικής αξίας των ακινήτων ή /και των μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται,

β) από τις γενικότερες (δυσμενείς) συνθήκες του ελληνικού και διεθνούς μακροοικονομικού περιβάλλοντος,

γ) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, και

δ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας.

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί αυτό τον κίνδυνο μέσω της σύναψης μακροχρόνιων μισθωτηριών, με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικης ικανότητας, στα οποία προβλέπονται κατ' ελάχιστον αναπροσαρμογές του Δ.Τ.Κ. και στις περισσότερες περιπτώσεις επιπλέον ποστοστιαία αύξηση (ενδεικτικά, Δ.Τ.Κ. έως + 2%, κλπ).

(iv) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνδέεται με την απουσία επαρκών κεφαλαίων για την έγκαιρη εκπλήρωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας. Τα δύο βασικά στοιχεία του είναι ο κίνδυνος βραχυπρόθεσμων ταμειακών ροών και ο κίνδυνος μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης. Ο τελευταίος περιλαμβάνει το ρίσκο να μην υπάρχουν δανειακά κεφάλαια, όταν τα χρειαστεί η επιχείρηση ή τα κεφάλαια αυτά να μην είναι διαθέσιμα για το απαιτούμενο διάστημα ή/και σε αποδεκτό για την Εταιρεία κόστος. Αυτό μπορεί να οφείλεται σε εποχικές διακυμάνσεις, διακοπές επιχειρηματικής λειτουργίας, απρόβλεπτες κεφαλαιουχικές δαπάνες, αύξηση των λειτουργικών εξόδων, περιορισμένη αγορά κεφαλαίων ή άλλους λόγους που προκαλούν προβλήματα στη διαχείριση διαθεσίμων.

Η Εταιρεία παρακολουθει συστηματικά τις ανάγκες ταμειακών ροών της και σχηματίζει σε μηνιαία βάση κυλιόμενη πρόβλεψη μέχρι τη λήξη του εκάστοτε τρέχοντος έτους, έτσι ώστε να εξασφαλίζει ότι διαθέτει αρκετά ταμειακά διαθέσιμα για να καλύψει το σύνολο των χρηματοοικονομικών αναγκών της, είτε αυτές είναι λειτουργικές, είτε κεφαλαιουχικές. Μέσω μηνιαίων αναφορών, οι δείκτες λειτουργικών ταμειακών ροών, ρευστότητας και μόχλευσης παρακολουθούνται στενά και η διαθέσιμη χρηματοδότηση στις τοπικές και διεθνείς αγορές αξιολογείται σε συνεχή βάση. Κατά τη διάρκεια της πανδημίας, η παρακολούθηση αυτή γίνεται με μεγαλύτερη συχνότητα, ανά δύο εβδομάδες.

Τέλος, η Εταιρεία μετριάζει τον κίνδυνο ρευστότητας με προσεκτική διαχείριση διαθεσίμων, που περιλαμβάνει τη βελτιστοποίηση του κεφαλαίου κίνησης και τη διατήρηση αχρησιμοποίητων, αλλά διαθέσιμων πιστωτικών ορίων από τα συνεργαζόμενα πιστωτικά ιδρύματα. Κατ' αυτόν τον τρόπο, μπορεί να ανταποκριθεί με ευχέρεια στις μελλοντικές απαιτήσεις ή σε απρόβλεπτα γεγονότα.

(v) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο συγκεκριμένος κίνδυνος αναφέρεται στην πιθανότητα οι πελάτες (μισθωτές κατά κύριο λόγο) της Εταιρείας να αθετήσουν τις υποχρεώσεις τους. Ο κίνδυνος αυτός μπορεί να επιδεινωθεί εάν σημαντικό ποσοστό των εσόδων της Εταιρείας προέρχεται από μικρό

αριθμό μισθωτών, από συγκεκριμένο είδος ακινήτων, ή από συγκεκριμένη περιοχή.

Ο πιστωτικός κίνδυνος αμβλύνεται σε σημαντικό βαθμό με (α) την αποφυγή συγκέντρωσης των απαιτήσεων, (β) διεξοδικούς ελέγχους της πιστοληπτικής ικανότητας των πελατών, μέσω οργανισμών αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας, (γ) όρους πληρωμής και πιστωτικά όρια προς κάθε πελάτη και (δ) το αίτημα για παροχή εξασφάλισης (π.χ. εγγυήσεις μισθωμάτων, μέσω τραπεζικών καταθέσεων ή εγγυητικών επιστολών).

Η Εταιρεία δεν αναμένει ζημιές από τους πελάτες της, καθώς:

- το χαρτοφυλάκιό της αποτελείται από όλα τα είδη ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, εμπορικά κέντρα, αποθήκες, τουριστικά κλπ) και δεν υπάρχει συγκέντρωση κινδύνου σε κάποια συγκεκριμένη κατηγορία,

- οι μισθωτές της είναι πολλοί στον αριθμό, εγνωσμένου κύρους και αξιολογούνται πριν την έναρξη συνεργασίας, αλλά και συστηματικά κατά τη διάρκεια αυτής, προκειμένου να εντοπιστούν ενδείξεις προβληματικής σχέσης,

- η μεγαλύτερη συγκέντρωση σε μισθωτή (αφορά το κτήριο όπου στεγάζεται το ΙΚΕΑ στον Κηφισό) αφορά το 14,68% των εσόδων της Εταιρείας για την τρέχουσα χρήση, γεγονός το οποίο δεν αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα και, τέλος,

- γίνεται μηνιαία (και κατά τη διάρκεια της πανδημίας, ανά δύο εβδομάδες) παρακολούθηση των υπολοίπων όλων των πελατών, με στόχο την καταγραφή της κατάστασης και την έγκαιρη λήψη αποφάσεων για επόμενες ενέργειες, όπου διαπιστώνεται ότι θα μπορούσαν μελλοντικά να προκύψουν προβλήματα στα ποσοστά εισπραξιμότητας των εσόδων της Εταιρείας.

(vi) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., πλέον κάποιου πρόσθετου ποσοστού (ενδεικτικά, έως 2%). Επίσης, στις μισθωτικές συμβάσεις ορίζεται ότι σε περίπτωση αρητικού Δ.Τ.Κ. αυτός θεωρείται μηδενικός («0»).

Επιχειρηματικοί κίνδυνοι

Λειτουργίες και τεχνολογία

(i) Κίνδυνος κακής ποιότητας μισθίου

Ένα ακίνητο ή μίσθιο με ελαττώματα ή που δεν ικανοποιεί τις ανάγκες του χρήστη του όπως θα έπρεπε, μπορεί να εκθέσει την Εταιρεία σε καταγγελίες και πρόωρες λύσεις μισθώσεων, έκτακτες επισκευές, απαιτήσεις λόγω αστικής ευθύνης, δικαστικές διαμάχες και απώλεια εσόδων, μεριδίων αγοράς και επιχειρηματικής φήμης.

Η έκθεση της Εταιρείας σε έναν τέτοιο κίνδυνο είναι σχεδόν μηδενική, καθώς όλες οι νέες αναπτύξεις στις οποίες προβαίνει εκτελούνται με υψηλά ποιοτικά κριτήρια, μέσω μεγάλων και αξιόπιστων εργολάβων, με αυστηρές διαδικασίες και υπό τη συνεχή παρακαλούθηση από την Εταιρεία. Παράλληλα, η Εταιρεία μεριμνά για τη σωστή συντήρηση όλων των υφιστάμενων ακινήτων της.

Τέλος, όλα τα ακίνητά της καλύπτονται –μεταξύ άλλων- από ασφαλιστήρια αστικής ευθύνης έναντι τρίτων για τέτοιου είδους απαιτήσεις, στο πλαίσιο του ελάχιστου ασφαλιστικού περιεχομένου που ισχύει για τα ακίνητα των Α.Ε.Ε.Α.Π.

(ii) Κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων

Ο κίνδυνος αυτός (IT risk) ορίζεται συνήθως ως η πιθανότητα εμφάνισης συγκεκριμένης απειλής που ενεργοποιείται, είτε τυχαία, είτε κατόπιν σκόπιμης εκμετάλλευσης ενός τρωτού σημείου των συστημάτων μηχανογράφησης και ο επακόλουθος αντίκτυπος ενός τέτοιου συμβάντος. Αυτοί οι κίνδυνοι μπορεί να οφείλονται σε διακοπές λειτουργίας των πληροφοριακών συστημάτων, λόγω αστοχίας του αντίστοιχου εξοπλισμού, φυσικών καταστροφών, ανθρώπινου σφάλματος ή και μη εξουσιοδοτημένη πρόσβαση, γνωστοποίηση, τροποποίηση, καταστροφή της πληροφορίας που υπάρχει σε αυτά κ.λπ.

Η ανάγκη για τον επαρκή εντοπισμό των ελλείψεων που ενδεχομένως εγκυμονούν κινδύνους, για την αξιολόγηση των υφιστάμενων μέσων ελέγχου και για τον προσδιορισμό των ενεργειών μείωσης του κινδύνου είναι μια διαδικασία συνεχής που λαμβάνει υπόψη το διαρκώς μεταβαλλόμενο τοπίο απειλών, ελέγχου και κανονισμών. Ο συνεχής προσδιορισμός και η εφαρμογή κατάλληλων και ανάλογων ελεγκτικών μηχανισμών που περιορίζουν την έκθεση στις προαναφερόμενες απειλές έχουν ζωτική σημασία, τόσο για την ακεραιότητα των συστημάτων μηχανογράφησης της Εταιρείας, όσο και έναντι κάθε νομικής απαίτησης.

Η μητρική εταιρεία της NOVAL PROPERTY (Viohalco) έλαβε την πρωτοβουλία να διεξαγάγει μια μελέτη διαφορών (gap analysis) για τον κίνδυνο πληροφορικής και την ασφάλεια της πληροφορίας προκειμένου να συμμορφωθεί με τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων 2016/679 της ΕΕ (GDPR), αλλά και παράλληλα, να αξιοποιήσει τα ευρήματα της μελέτης, ώστε να βελτιώσει τη θέση της, αλλά και τη θέση των θυγατρικών της, έναντι του κινδύνου πληροφορικής, πέραν των απαιτήσεων του συγκεκριμένου Κανονισμού.

Εκτός από τη χρήση κλαδικών προτύπων για την προστασία δεδομένων και συστημάτων, η Εταιρεία στρέφεται στις υπηρεσίες της Teka Systems (θυγατρικής της Viohalco) που ασχολείται με την υλοποίηση, εξατομίκευση και υποστήριξη συστημάτων πληροφορικής. Η Teka είναι το επίσημο κέντρο εξυπηρέτησης εφαρμογών της Viohalco και των θυγατρικών της και προσφέρει εξατομικευμένες εφαρμογές και υποστήριξη λογισμικού στη NOVAL PROPERTY, όποτε αυτό είναι απαραίτητο.

Για την Εταιρεία, ο κίνδυνος αυτός είναι μικρός και περιορίζεται κυρίως στις καθημερινές εργασίες της κεντρικής διοίκησης και ειδικότερα του λογιστηρίου.

Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης

Λόγω του νομοθετικού πλαισίου και των επιμέρους κανονισμών εντός των οποίων λειτουργεί η NOVAL PROPERTY ως Α.Ε.Ε.Α.Π., η Εταιρεία έχει θεσπίσει τις απαραίτητες δομές και διαδικασίες, ώστε να διασφαλίζει τη διαρκή συμμόρφωσή της με τους κανονισμούς αυτούς και να προστατεύσει τη φήμη της, συμπεριλαμβανομένης της υιοθέτησης ενός εσωτερικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που καλύπτει θέματα, όπως τη λογοδοσία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Διευθυντών, τις αρχές ορθής διακυβέρνησης, τις συναλλαγές βάσει εμπιστευτικών πληροφοριών και τις συγκρούσεις συμφερόντων.

Πέραν των ανωτέρω, διάφορες πτυχές των δραστηριοτήτων της Εταιρείας προσδιορίζονται από νόμους και κανονισμούς συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, εργατικών νόμων, κανονισμών υγείας και ασφάλειας, περιβαλλοντικών νόμων, δομικών και επιχειρησιακών αδειών κ.λπ.. Η NOVAL PROPERTY μεριμνά ώστε να συμμορφώνεται με όλους τους νόμους και κανονισμούς, όσον αφορά στην υγεία και ασφάλεια του προσωπικού της, τα εργατικά και ανθρώπινα δικαιώματα, την προστασία του περιβάλλοντος, την καταπολέμηση της διαφθοράς καθώς και την αντιμετώπιση της δωροδοκίας και χρηματοοικονομικής απάτης.

Πρόσθετα στοιχεία παρέχονται στην ενότητα «Έκθεση Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης» της παρούσας Έκθεσης.

Στρατηγικοί κίνδυνοι

(i) Κίνδυνος χώρας

Οι δυσμενείς πολιτικές συνθήκες μπορεί εύκολα να απειλήσουν τους πόρους και τις μελλοντικές ταμειακές ροές σε κάποια χώρα, όπου είτε η εκάστοτε εταιρεία έχει πραγματοποιήσει σημαντικές επενδύσεις, είτε στην οποία έχει συναλλακτικές δραστηριότες στο πλαίσιο των εργασιών της.

Η Εταιρεία έχει περιορισμένη έκθεση στον εν λόγω κίνδυνο, καθώς εκ του συνόλου των επενδυτικών της ακινήτων, μόνο ένα βρίσκεται εκτός Ελλάδας, στη Βουλγαρία.

Παρ' όλ' αυτά, οι εξελίξεις στο διεθνές και εγχώριο περιβάλλον παρακολουθούνται στενά και σε συνεχή βάση από την Εταιρεία, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά τη διαμόρφωση της επιχειρηματικής/επενδυτικής στρατηγικής και των πολιτικών διαχείρισης κινδύνων.

(ii) Κίνδυνος κλάδου

Ο κίνδυνος αυτός αφορά κυρίως τη φάση του οικονομικού κύκλου στην οποία βρίσκεται ο εκάστοτε κλάδος, καθώς και την επίδραση που έχουν πάνω σε αυτόν οι ισχύουσες κάθε φορά οικονομικές (μάκρο και μίκρο), πολιτικές και κονωνικές συνθήκες.

Παράγοντας προστασίας έναντι του κινδυνού αυτού, θεωρείται το μέγεθος, η ποικιλία και η διασπορά του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

(iii) Κίνδυνος ανταγωνιστών

Λόγω των ιδιαιτεροτήτων του κλάδου των ακινήτων, οι ενέργειες των ανταγωνιστών ή των νεοεισερχόμενων επιχειρήσεων σε μία αγορά μπορεί να επιφέρουν περιορισμένο μόνο πλήγμα στο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα οποιασδήποτε εταιρείας.

Η έκθεση στον κίνδυνο του ανταγωνισμού παρακολουθείται μέσω της ημερήσιας επισκόπησης των πληροφοριών της αγοράς, των νέων τάσεων στην κατασκευή και ανάπτυξη ακινήτων, καθώς και των αναγκών των μελλοντικών χρηστών αυτών.

Στις σχετικές ενέργειες άμβλυνσης του κινδύνου αυτού συγκαταλέγεται η ισχυρή δέσμευση της NOVAL PROPERTY για ποιότητα σε όλα τα στάδια της κατασκευής νέων ακινήτων, της διαχείρισης και αναβάθμισης των υφιστάμενων, αλλά και στην παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών προς τους μισθωτές της.

Συνδεδεμένα Μέρη

Ως **«Συνδεδεμένο πρόσωπο/μέρος»,** σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία (αρ. 2 του Ν. 4172/2013), θεωρείται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, το οποίο συμμετέχει άμεσα ή έμμεσα στη διοίκηση, τον έλεγχο ή το κεφάλαιο άλλου προσώπου, το οποίο είναι συγγενικό πρόσωπο ή με το οποίο συνδέεται. Ειδικότερα:

αα) κάθε πρόσωπο που κατέχει άμεσα ή έμμεσα μετοχές, μερίδια ή συμμετοχή στο κεφάλαιο τουλάχιστον τριάντα τρία τοις εκατό (33%), βάσει αξίας ή αριθμού, ή δικαιώματα σε κέρδη ή δικαιώματα ψήφου,

ββ) δύο ή περισσότερα πρόσωπα, εάν κάποιο πρόσωπο κατέχει άμεσα ή έμμεσα μετοχές, μερίδια δικαιώματα ψήφου ή συμμετοχής στο κεφάλαιο τουλάχιστον τριάντα τρία τοις εκατό (33%), βάσει αξίας ή αριθμού, ή δικαιώματα σε κέρδη ή δικαιώματα ψήφου,

γγ) κάθε πρόσωπο με το οποίο υπάρχει σχέση άμεσης ή έμμεσης ουσιώδους διοικητικής

εξάρτησης ή ελέγχου ή ασκεί καθοριστική επιρροή ή έχει τη δυνατότητα άσκησης καθοριστικής επιρροής άλλου προσώπου ή σε περίπτωση που και τα δύο πρόσωπα έχουν σχέση άμεσης ή έμμεσης ουσιώδους διοικητικής εξάρτησης ή ελέγχου ή δυνατότητα άσκησης καθοριστικής επιρροής από τρίτο πρόσωπο.

Ενδεικτικές Συναλλαγές
Ενδεικτικά, συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών δύνανται να αποτελούν τα ακόλουθα:

(i) Αγοραπωλησίες ακινήτων ή αγαθών,

(ii) Παροχή ή λήψη υπηρεσιών,

(iii) Μεταβίβαση κινητών, ακινήτων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων,

(iv) Μισθώσεις,

(v) Συμφωνίες παραχώρησης δικαιωμάτων,

(vi) Συμφωνίες χρηματοδότησης (περιλαμβανομένων δανείων και εισφορών κεφαλαίου σε είδος ή χρήμα),

(vii) Παροχή εγγυήσεων ή εξασφαλίσεων,

(viii) Διακανονισμός υποχρεώσεων μεταξύ συνδεδεμένων μερών ή για λογαριασμό συνδεδεμένων μερών.

Κανόνες Συναλλαγών
Με σκοπό την προστασία των συμφερόντων της Εταιρείας και των Μετόχων της, για τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, συνάπτονται έγγραφες συμβάσεις με όρους που δεν επηρεάζονται από την εταιρική τους σχέση, αλλά λειτουργούν σε εμπορική βάση. Οι συναλλαγές της Εταιρείας πραγματοποιούνται επί τη βάσει αντικειμενικών οικονομικών και επιχειρηματικών κριτηρίων, όπως καθορίζει η ισχύουσα νομοθεσία, υπό συνθήκες διαφάνειας και αμεροληψίας (arm´s length principle) υπαγόμενες στους κανόνες του υγιούς ανταγωνισμού και γνωστοποιούνται στους Μετόχους, τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας και στις αρμόδιες αρχές, στις περιπτώσεις που το επιβάλλει η κείμενη νομοθεσία.

Παρακολούθηση
Η παρακολούθηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη είναι αρμοδιότητα της Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών. Στο πλαίσιο των εργασιών της, η Διεύθυνση ακολουθεί τις εξής αρχές:

(i) Οι σχετικές συναλλαγές σημαίνονται στο πληροφοριακό σύστημα της Εταιρείας,

(ii) Τα στοιχεία των συναλλαγών ομαδοποιούνται ανά:

(α) Συνδεδεμένο Πρόσωπο,

(β) Κατηγορία Συναλλαγής.

Σκοπός της παρακολούθησης των Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών είναι η δυνατότητα παροχής πλήρους και αντικειμενικής πληροφόρησης από τη Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών προς τη διοίκηση της Εταιρείας, την Επιτροπή Ελέγχου, το Διοικητικό Συμβούλιο, τους Μετόχους καθώς και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σχετικά με τη σχέση της Εταιρείας με καθένα από τα συνδεδεμένα μέρη.

Κατωτέρω παρατίθενται συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη στις 31.12.2019:

(i) Συναλλαγές και υπόλοιπα με τη μητρική εταιρεία

	31/12/2019
Πωλήσεις υπηρεσιών	739.517
Πωλήσεις παγίων	41
Αγορές υπηρεσιών	271.403
Αγορές παγίων	293.646
	31/12/2019
Απαιτήσεις	1.316.587
Υποχρεώσεις	306.450

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα με λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2019
Πωλήσεις υπηρεσιών	56.723
Αγορές υπηρεσιών	5.122
Αγορές παγίων	250.734
	31/12/2019
Απαιτήσεις	702.746
Υποχρεώσεις	317.261

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

Τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως εταιρείες στις οποίες συμμετέχει και ασκεί ουσιώδη επιρροή ο βασικός μέτοχος της Εταιρείας.

Διανομή κερδών

Λαμβάνοντας υπόψιν τις ισχύουσες διατάξεις, η NOVAL PROPERTY υποχρεούται (άρθρο 27 του Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 19 του Ν. 4141/2013) να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών κερδών της. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του κ.ν. 4548/2018 ή η μη διανομή μερίσματος από την εταιρεία με απόφαση της γενικής συνέλευσης, εφόσον το καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη, είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου, είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του κ.ν. 4548/2018.

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2019, η Εταιρεία δεν θα διανείμει μέρισμα.

Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

Η NOVAL PROPERTY δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων. Η NOVAL PROPERTY έχει ως κύριο στόχο την καλύτερη αξιοποίηση των ακινήτων της, τα οποία έχουν περιέλθει ή έχει προγραμματιστεί να περιέλθουν στην κατοχή αυτής. Η Εταιρεία κατέχει σημαντικό χαρτοφυλάκιο εμπορικών και βιομηχανικών ακινήτων, κυρίως στην Ελλάδα, αλλά και στο εξωτερικό (Βουλγαρία). Τα πιο σημαντικά ακίνητα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, χώρους γραφείων, εμπορικά κέντρα, ξενοδοχεία, καθώς και βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες.

Η επικοινωνία και ανταπόκριση με τους συμμετόχους της NOVAL PROPERTY

Η NOVAL PROPERTY έχει αναγνωρίσει ως συμμετόχους (ενδιαφερόμενα μέρη) τις ομάδες αυτές οι οποίες επηρεάζονται, άμεσα ή έμμεσα, από τις δραστηριότητές της και φυσικά όλες εκείνες τις ομάδες, οι οποίες μπορεί να επηρεάσουν με οποιοδήποτε τρόπο και σε οποιοδήποτε χρόνο, τη λειτουργία της.

Καθώς υπάρχουν παράγοντες όπως το εύρος και η φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, που καθορίζουν τον χαρακτήρα των ομάδων αυτών, δίνεται διαφορετική βαρύτητα σε κάθε μία από αυτές.

Οι ομάδες συμμετόχων της NOVAL PROPERTY είναι:

- μέτοχοι
- ανθρώπινο δυναμικό
- προμηθευτές, μελετητές, εργολάβοι
- πελάτες / μισθωτές
- κράτος και ρυθμιστικές αρχές
- πάροχοι κεφαλαίων
- κοινωνία.

Η εμπιστοσύνη των συμμετόχων της NOVAL PROPERTY είναι ουσιώδης για τη μακροπρόθεσμη επιτυχία της Εταιρείας. Γι’ αυτό δίνεται προτεραιότητα στην ανάπτυξη ανοικτού διαλόγου με τους εργαζόμενους, πελάτες, προμηθευτές και με όλες τις ομάδες συμμέτοχων, προκειμένου να υπάρχει συνεχής επικοινωνία και καταγραφή των αναγκών τους.

Το κοινωνικό προϊόν της NOVAL PROPERTY

Όπως περιγράφηκε ανωτέρω, η NOVAL PROPERTY μέσω των δραστηριοτήτων της δημιουργεί αξία τόσο για τους μετόχους και πελάτες της, όσο και για τους εργαζόμενους και την ευρύτερη οικονομία και κοινωνία. Η προστιθέμενη αξία που παράγεται από τις δραστηριότητές της επιστρέφει σε μεγάλο βαθμό στους συμμετόχους της.

Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς και Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Όραμά μας είναι να αναπτύσσουμε τις δραστηριότητές μας με υπευθυνότητα και επιχειρηματική ηθική, αναγνωρίζοντας ως απώτερο στόχο την αριστεία στο πλαίσιο της Βιώσιμης Ανάπτυξης.
Η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς καθιστώντας ξεκάθαρα και με σαφήνεια τη συμπεριφορά που η NOVAL PROPERTY αναμένει από τους ανθρώπους της, αλλά και τον τρόπο με τον οποίο διεξάγει τις επιχειρηματικές

δραστηριότητές της με τους πελάτες, τους προμηθευτές και τους λοιπούς συνεργάτες της. Ο Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην ηθική, την ακεραιότητα, την τιμιότητα, τη διαφάνεια, καθώς και στην ορθή επαγγελματική συμπεριφορά σε όλες τις βαθμίδες ιεραρχίας της Εταιρείας.
Επιπρόσθετα, η NOVAL PROPERTY εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, δηλώνοντας τις δεσμεύσεις της απέναντι στον Άνθρωπο, στην Κοινωνία και στο Περιβάλλον.

Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης (απόσπασμα)

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της NOVAL PROPERTY είναι σε συμφωνία με τις αξίες της Εταιρείας, υπευθυνότητα, ακεραιότητα, διαφάνεια, αποτελεσματικότητα και καινοτομία και καθορίζεται από τη Διοίκηση, η οποία δεσμεύεται για τα ακόλουθα:

i. την εφαρμογή της Πολιτικής της Βιώσιμης Ανάπτυξης σε όλα τα επίπεδα και τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας.
ii. την αυστηρή τήρηση της κείμενης νομοθεσίας και την πλήρη εφαρμογή των προτύπων, των πολιτικών, των εσωτερικών οδηγιών και των σχετικών διαδικασιών που εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και λοιπών απαιτήσεων που απορρέουν από εθελοντικές συμφωνίες, τις οποίες προσυπογράφει και αποδέχεται.
iii. την ανοιχτή αμφίδρομη επικοινωνία με τους συμμετόχους, προκειμένου να αναγνωρίζει και να καταγράφει τις ανάγκες και προσδοκίες τους.
iv. την παροχή ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος για το ανθρώπινο δυναμικό, τους συνεργάτες και κάθε επισκέπτη της.
v. την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και την παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος ίσων ευκαιριών, χωρίς καμία διάκριση.
vi. τη συνεχή προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, μέσω της εφαρμογής υπεύθυνων δράσεων και μέτρων πρόληψης σύμφωνα με τις Βέλτιστες Διαθέσιμες Τεχνικές.
vii. τη συνεργασία και στήριξη της τοπικής κοινωνίας, με σκοπό να συμβάλλει η Εταιρεία στη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών περιοχών που δραστηριοποιείται.
viii. τη σταθερή επιδίωξη δημιουργίας προστιθέμενης αξίας για τους συμμετόχους.

Αρχή της πρόληψης και διαχείρισης κινδύνων

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε ένα οικονομικό και κοινωνικό περιβάλλον το οποίο χαρακτηρίζεται από διάφορους κινδύνους, χρηματοοικονομικούς και μη (δηλαδή κινδύνους που σχετίζονται με περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εργασιακά θέματα, τον σεβασμό των δικαιωμάτων του ανθρώπου, κ.λ.π.). Ο εσωτερικός κανονισμός λειτουργίας της Εταιρείας περιγράφει με σαφήνεια τις περιοχές κινδύνων και περιλαμβάνει συγκεκριμένες διαδικασίες οι οποίες έχουν αναπτυχθεί με βάση την **Αρχή της Πρόληψης**.

Με στόχο τη μείωση της πιθανότητας, αλλά και της σημαντικότητας επέλευσης των κινδύνων, η Εταιρεία λαμβάνει προληπτικές δράσεις και ενέργειες. Επιπλέον, η Εταιρεία:

i. εφαρμόζει κριτήρια λειτουργίας και ασφάλειας που βρίσκονται σε συμφωνία με την ελληνική και ευρωπαϊκή νομοθεσία.
ii. συνεργάζεται στενά με τις τοπικές αρχές και το Πυροσβεστικό Σώμα για τη γρήγορη και αποτελεσματική αντιμετώπιση πιθανών συμβάντων.

Ο εσωτερικός έλεγχος επιπρόσθετα πραγματοποιεί αξιολόγηση και ανασκόπηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, στοχεύοντας στη βελτίωση της αποτελεσματικότητας των διαδικασιών διαχείρισης κινδύνων, των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και της εταιρικής διακυβέρνησης.

Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία

Η NOVAL PROPERTY δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην υλοποίηση προληπτικών ενεργειών αναφορικά με θέματα διαφάνειας και διαφθοράς με στόχο την ανταπόκριση στις ανάγκες των συμμετόχων. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς, μέσω του οποίου δίνονται σαφείς κατευθύνσεις για την τήρηση των κανόνων ηθικής εντός και εκτός της Εταιρείας, ενδεικτικά στις σχέσεις με τους προμηθευτές και τους άλλους συμμετόχους. Ο Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς υπερκαλύπτει ουσιαστικά τα θέματα που άπτονται μιας αυτόνομης πολιτικής για την καταπολέμηση της διαφθοράς.

Η NOVAL PROPERTY εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο Εταιρικής Διακυβέρνησης το οποίο προάγει τη διαφάνεια των διαδικασιών σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και στοχεύει στην ενίσχυση των δικλίδων ασφαλείας ενάντια σε κάθε είδους παραβατική συμπεριφορά.

Η Εταιρεία αντιτίθεται σε κάθε μορφής διαφθορά και δεσμεύεται να λειτουργεί με ηθικό και υπεύθυνο τρόπο. Αν και ο κίνδυνος παρουσίασης περιστατικών διαφθοράς είναι χαμηλός, η NOVAL PROPERTY λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για τον έλεγχο και εντοπισμό πιθανών περιστατικών. Ως αποτέλεσμα των πολιτικών και σχετικών πρακτικών που εφαρμόζει η Εταιρεία, το 2019, όπως και τα προηγούμενα έτη, όσον αφορά τις εταιρείες από τις οποίες προέκυψε η NOVAL PROPERTY, δεν έχει παρουσιαστεί/σημειωθεί κανένα περιστατικό διαφθοράς/δωροδοκίας.

Εργασιακά και κοινωνικά θέματα

Η NOVAL PROPERTY απασχολεί εξειδικευμένο στελεχιακό δυναμικό, προκειμένου να παρέχει υψηλού επιπέδου υπηρεσίες στους πελάτες και συνεργάτες της. Η διατήρηση και συνεχής ανάπτυξη και εκπαίδευση των εργαζομένων της αποτελεί αδιαπραγμάτευτη προτεραιότητα.

Οι πολιτικές και οι πρωτοβουλίες της NOVAL PROPERTY για το ανθρώπινο δυναμικό αποσκοπούν στην αποτελεσματική προσέλκυση, ανάπτυξη και διατήρηση των εργαζομένων. Σταθερά προσανατολισμένη στις ανθρώπινες αξίες, η Εταιρεία επιδιώκει να εφαρμόζει υπεύθυνες εργασιακές πρακτικές, εστιάζοντας σε σημαντικά θέματα όπως:

- η διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων και των συνεργατών της.
- η διαμόρφωση ενός εργασιακού περιβάλλοντος δίκαιης ανταμοιβής, με σεβασμό στα ανθρώπινα δικαιώματα και τη διαφορετικότητα.
- η διατήρηση των θέσεων εργασίας.
- η παροχή ίσων ευκαιριών προς όλους τους εργαζόμενους.
- η εφαρμογή αντικειμενικών συστημάτων αξιολόγησης.
- η συνεχής εκπαίδευση και κατάρτιση των εργαζομένων.
- η παροχή πρόσθετων παροχών.

Απασχόληση (31.12)	2019
Άνδρες	2
Γυναίκες	13
Σύνολο	**15**

Ηλικιακή κατανομή ανθρώπινου δυναμικού 2019 (31.12.2019)			
	<30	**30-50**	**51+**
Άνδρες		1	1
Γυναίκες	2	9	2
Σύνολο	**2**	**10**	**3**

Προσλήψεις / Αποχωρήσεις	15.10.2019 - 31.12.2019
Προσλήψεις	1
Αποχωρήσεις (πχ. σύνταξη, λήξη σύμβασης)	1

Εργασιακοί δείκτες	2019
Κινητικότητα εργαζομένων (Turnover)	7%
% γυναικών στο σύνολο του ανθρώπινου δυναμικού	87%

Η εκπαίδευση και ανάπτυξη των εργαζομένων αποτελεί προτεραιότητα για τη NOVAL PROPERTY και σε αυτό το πλαίσιο παρέχονται προγράμματα εκπαίδευσης, τόσο γενικού περιεχομένου στο σύνολο του προσωπικού, όσο και εξειδικευμένα, ανάλογα με το αντικείμενο εργασίας των εργαζομένων.

Η πολιτική και τα αντίστοιχα συστήματα αμοιβών και παροχών έχουν αναπτυχθεί με σκοπό την προσέλκυση, απασχόληση και διατήρηση έμπειρου προσωπικού που διαθέτει τις αναγκαίες ικανότητες και δεξιότητες, οι οποίες οδηγούν στη βελτιστοποίηση της ατομικής, αλλά και κατ' επέκταση της συνολικής απόδοσης. Η αμοιβή κάθε εργαζόμενου αντανακλά το μορφωτικό υπόβαθρο, την εμπειρία, την ευθύνη, αλλά και την αξία / βαρύτητα της θέσης στην αγορά εργασίας. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο ανταμοιβής και ικανοποίησης των εργαζομένων, η Εταιρεία προσφέρει μία σειρά από πρόσθετες παροχές.

Ίσες ευκαιρίες και σεβασμός στα ανθρώπινα δικαιώματα

Με σεβασμό στα ανθρώπινα δικαιώματα και με υπευθυνότητα απέναντι στους ανθρώπους της, η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτική διοίκησης του ανθρώπινου δυναμικού με γνώμονα την παροχή ίσων ευκαιριών χωρίς διακρίσεις λόγω φύλου, εθνικότητας, θρησκείας, ηλικίας και μορφωτικού επιπέδου. Η NOVAL PROPERTY είναι αντίθετη στην παιδική εργασία και καταδικάζει κάθε μορφή εξαναγκασμένης και υποχρεωτικής εργασίας. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία καταδικάζει και δεν επιτρέπει την ανάπτυξη συμπεριφορών οι οποίες θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε διάκριση, άνιση συμπεριφορά, εκφοβισμό ή ηθική παρενόχληση, χειρονομία και λεκτική ή σωματική απειλή.

Ως αποτέλεσμα των πολιτικών, διαδικασιών και των μηχανισμών ελέγχου που εφαρμόζονται, κατά το 2019, όπως και τα προηγούμενα έτη, όσον αφορά τις εταιρείες από τις οποίες προέκυψε η NOVAL PROPERTY, δεν εντοπίστηκε κανένα περιστατικό παιδικής ή εξαναγκασμένης εργασίας και δεν έχει σημειωθεί κανένα περιστατικό σχετικό με παραβίαση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων.

Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία

Η Εταιρεία σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία.

Στην Εταιρεία δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων.

Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία
Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζομένους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία της NOVAL PROPERTY. Η Εταιρεία διατηρεί στο χώρο εργασίας υλικά «πρώτων βοηθειών» (φάρμακα, επιδέσμους κ.λπ.) και προέβη στις αρχές Μαΐου 2020 στη σύναψη συνεργασίας με ιατρό εργασίας, ο οποίος θα παρευρίσκεται στα κεντρικά γραφεία της Εταιρείας δύο φορές το μήνα, προκειμένου να δέχεται δωρεάν επισκέψεις και να εξετάζει το προσωπικό της Εταιρείας.

Η Εταιρεία διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

Υπεύθυνη διαχείριση της προμηθευτικής αλυσίδας

Η NOVAL PROPERTY επιλέγει και διαχειρίζεται τους προμηθευτές της με υπευθυνότητα. Οι προμηθευτές είναι σημαντικοί συνεργάτες σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων που αναπτύσσει η NOVAL PROPERTY.

Επιδιώκοντας την προώθηση των αρχών βιώσιμης ανάπτυξης σε όλη την αλυσίδα εφοδιασμού, η Εταιρεία εφαρμόζει «Κώδικα Δεοντολογίας Προμηθευτών/Συνεργατών».

Ο Κώδικας περιγράφει τις προσδοκίες της Εταιρείας από την εφοδιαστική της αλυσίδα (προμηθευτές και συνεργάτες), όσον αφορά στα θέματα υπεύθυνης λειτουργίας (περιβαλλοντική προστασία, διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας στην εργασία, πρακτικές εργασίας, δεοντολογία και ακεραιότητα, διαφάνεια, σεβασμός της ανταγωνιστικότητας, αξιοκρατία, ίσες ευκαιρίες, προάσπιση ανθρωπίνων δικαιωμάτων, κ.λπ.).

Αναφορικά με τα ποσοτικά στοιχεία των προμηθευτών, ο συνολικός αριθμός των προμηθευτών της NOVAL PROPERTY ανέρχεται σε 276, με σχεδόν το σύνολο (96%) αυτών να είναι εγχώριοι.

Αξιολόγηση προμηθευτών και υπεργολάβων

Η αξιολόγηση των προμηθευτών και υπεργολάβων αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της προσπάθειας της Εταιρείας για διαρκή βελτίωση των προϊόντων και των υπηρεσιών της.

Περιβαλλοντική υπευθυνότητα

Η NOVAL PROPERTY, ως εταιρεία ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων, έχει ελάχιστο λειτουργικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα και η μοναδική ουσιαστική επίπτωσή της στο περιβάλλον είναι μέσω των κατασκευαστικών έργων που υλοποιεί. Αναγνωρίζοντας τη σημαντικότητα που έχει για όλους τους συμμετόχους της η προστασία του περιβάλλοντος, εντείνει τις προσπάθειές της στην καταγραφή και βελτίωση της περιβαλλοντικής της επίδοσης. Στο πλαίσιο αυτό, φροντίζει ώστε να τίθενται και να πληρούνται περιβαλλοντικά κριτήρια, κατά την υλοποίηση των κατασκευαστικών έργων που αφορούν στα ακίνητα ιδιοκτησίας της.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία φροντίζει ώστε και το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της να έχει το χαμηλότερο δυνατό περιβαλλοντικό αποτύπωμα. Προς αυτή την κατεύθυνση, ένα από τα ακίνητά της το οποίο βρίσκεται σε στάδιο αποπεράτωσης, σχεδιάζεται να έχει

περιβαλλοντική πιστοποίηση Platinum κατά LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), ενώ ένα -το οποίο αποπερατώθηκε εντός του 2019- έχει ήδη λάβει το συγκεκριμένο περιβαλλοντικό πιστοποιητικό (Gold). Στο ίδιο πλαίσιο, αποτελεί στρατηγικό στόχο της Εταιρείας η σταδιακή ενεργειακή και, κατά συνέπεια, περιβαλλοντική αναβάθμιση και των λοιπών ακινήτων της.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Οι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση, είναι σε συμφωνία με τις κατευθυντήριες οδηγίες για την έκδοση Απολογισμών Βιωσιμότητας (Sustainability Reporting Guidelines) του οργανισμού Global Reporting Initiative (GRI Standards). Η επιλογή των δεικτών αυτών έγινε με κριτήριο τη συνάφειά τους με τις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες

- Ανακύκλωση μελανιών εκτυπωτών
- Ανακύκλωση χάρτου
- Ανακύκλωση μπαταριών

Προστασία προσωπικών δεδομένων

Η Εταρεία σέβεται την προστασία των προσωπικών δεδομένων και λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα σύμφωνα με τις διατάξεις του Γενικού Κανονισμού Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων 679/2016 της Ε.Ε. και του εφαρμοστικού εσωτερικού νόμου 4624/2019. Με στόχο την εναρμόνιση με τα διεθνή πρότυπα και καλές πρακτικές, υιοθέτησε Πολιτική Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων και έθεσε αυστηρές διαδικασίες για την προστασία των προσωπικών δεδομένων σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων της.

Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007

- *Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας*

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε € 225.358.652, διαιρούμενο σε 225.358.652 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας 1 Ευρώ. Η πιστοποίηση καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου της NOVAL PROPERTY θα γίνει από το Διοικητικό Συμβούλιο αυτής εντός της χρήσης του 2020. Οι μετοχές της εταιρείας πρόκειται να εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, έχοντας όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Νόμο.

Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Οι μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβασή τους, όπως προκύπτει από το καταστατικό της Εταιρείας.

- *Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των άρθρων 9 εως 11 του ν. 3556/2007*

Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στην Εταιρεία σε ποσοστό άνω του 5% είναι τα εξής:

Viohalco S.A., Άμεση συμμετοχή 89,82% / Έμμεση συμμετοχή 99,27%

Η Viohalco S.A («Viohalco»), με έδρα στο Βέλγιο, είναι εταιρεία συμμετοχών (holding) και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Euronext Βρυξελλών (σύμβολο VIO) και στο Χρηματιστήριο Αθηνών (σύμβολο BIO).

Η ιστοσελίδα της Viohalco είναι η ακόλουθη: www.viohalco.com

- *Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου*

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

- *Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου*

Δεν υφίστανται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου των μετοχών της Εταιρείας.

- *Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου*

Δεν υφίστανται συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της για συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν ή για την επιβολή περιορισμών στη μεταβίβαση μετοχών.

- *Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού*

Οι κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του κ.ν. 4548/2018.

- *Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά*

Ο διορισμός των μελών του ΔΣ γίνεται από τη Γενική Συνέλευση κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του ΔΣ, η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη

Γενική Συνέλευση.

- *Σημαντική Συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής*

Δεν υφίσταται τέτοιου είδους συμφωνία.

- *Συμφωνίες που έχει υπογράψει η Εταιρεία με τα μέλη του Δ.Σ. ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους, εξαιτίας της δημόσιας πρότασης*

Δεν υφίστανται τέτοιους είδους συμφωνίες.

Εταιρική διακυβέρνηση

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης
Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

i. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης
Η NOVAL PROPERTY συμμορφούμενη με τις διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2992/2002 και τον Ν.4141/2013, (άρθρο 24), έχει θεσπίσει και ακολουθεί Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Ο εν λόγω Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης εγκρίθηκε από το ΔΣ της Εταιρείας στις αρχές του 2020 και πρόκειται να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στο αμέσως επόμενο διάστημα.

ii. Περιγραφή του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων, αναφορικά με τη σύνταξη των Εταιρικών οικονομικών καταστάσεων

Σύστημα εσωτερικού ελέγχου
Το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής «ΔΣ») διατηρεί ένα αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (εφεξής «ΣΕΕ»), με σκοπό την περιφρούρηση των επενδύσεων και των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, καθώς και τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων.

Το ΣΕΕ περιλαμβάνει το σύνολο των πολιτικών, διαδικασιών, καθηκόντων, συμπεριφορών τα οποία τίθενται σε εφαρμογή από το ΔΣ, τη διοίκηση και το υπόλοιπο ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας και έχουν ως στόχο:

(i) την αποτελεσματική και αποδοτική λειτουργία της, έτσι ώστε να διαχειρίζεται κατάλληλα τους κινδύνους που σχετίζονται με την επίτευξη των επιχειρηματικών της στόχων, την περιφρούρηση των περιουσιακών στοιχείων της από μη ορθή χρήση ή από απώλεια, συμπεριλαμβανομένης της πρόληψης και της αποκάλυψης πιθανής απάτης.

(ii) τη διασφάλιση της αξιοπιστίας της παρεχόμενης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, τόσο εντός, όσο και εκτός της Εταιρείας.

(iii) τη συμμόρφωση με τους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων και των εσωτερικών πολιτικών της Εταιρείας.

Το ΔΣ ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, τους οποίους παρουσιάζει στην ετήσια έκθεσή του.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει ανεξάρτητη Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία είναι λειτουργικά και ιεραρχικά ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου.

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου αξιολογεί την επάρκεια του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων μέσω του ελεγκτικού της έργου.

Το ΔΣ, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, προβαίνει σε ετήσια αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων. Η αξιολόγηση περιλαμβάνει την εξέταση του εύρους των δραστηριοτήτων και της αποτελεσματικότητας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, την επάρκεια των Εκθέσεων Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και την ανταπόκριση και την αποτελεσματικότητα της Διοίκησης σχετικά με εντοπισμένα σφάλματα ή αδυναμίες στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου.

Το ΔΣ, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, αναπτύσσει άμεση και τακτική επαφή με τους τακτικούς εξωτερικούς ελεγκτές, προκειμένου να λαμβάνει ενημέρωση από τους τελευταίους σε σχέση με την ορθή λειτουργία του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.

Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας

Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας (εφεξής **«ΕΚΛ»**) της NOVAL PROPERTY καταρτίστηκε σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, που διέπει τη λειτουργία των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής **«ΑΕΕΑΠ»**) και των Ανώνυμων Εταιριών Διαχείρισης Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (εφεξής **«ΑΕΔΟΕΕ»**), που διέπονται από το Ν. 2778/1999 και Ν. 4209/2013 αντίστοιχα, όπως ισχύουν, την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία περί ανωνύμων και εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών εταιριών, τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 231/2013, τον Ν. 3016/2002 «Για την εταιρική διακυβέρνηση, θέματα μισθολογίου και άλλες διατάξεις», όπως εκάστοτε ισχύουν, καθώς και το Καταστατικό της. Επιπροσθέτως, κατά τη σύνταξη του ΕΚΛ έχουν ληφθεί υπόψη οι σχετικές απαιτήσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτές ορίζονται και στην Εγκύκλιο αρ. 43.

Ο ΕΚΛ της NOVAL PROPERTY εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 04/12/2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Το ΔΣ επανεξετάζει και επικαιροποιεί, εφόσον κριθεί αναγκαίο, τον παρόντα Κανονισμό, σε κάθε όμως περίπτωση μία φορά κατ' έτος.

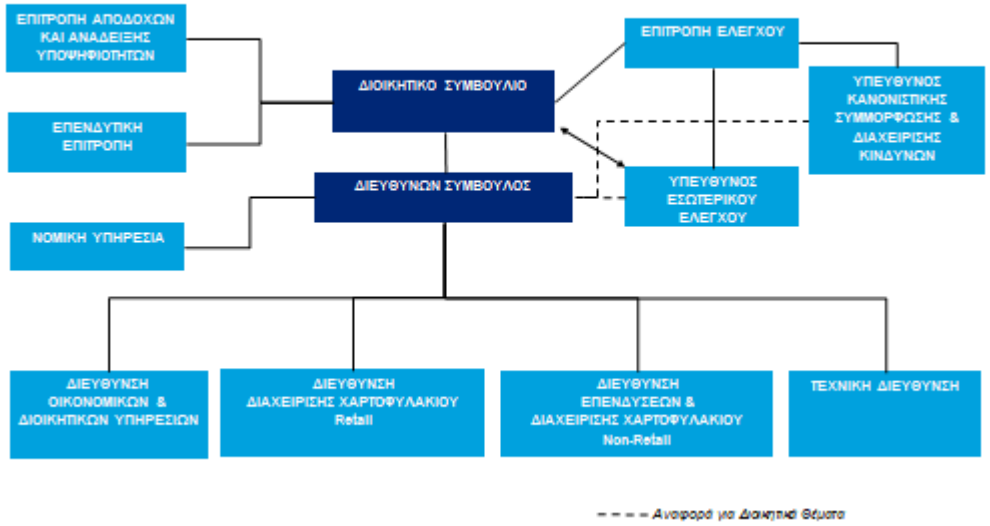
Ο ΕΚΛ, μεταξύ άλλων, περιγράφει:

- την οργανωτική δομή της Εταιρείας.
- τις αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του ΔΣ.
- τις αρμοδιότητες του Διευθύνοντος Συμβούλου .
- τις αρμοδιότητες των επιμέρους Διευθύνσεων / Λειτουργιών της Εταιρείας.
- πρακτικές σχετικά με ειδικά θέματα, που αφορούν τις εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών εταιρείες και οι οποίες θα είναι πλήρως εφαρμοστέες κατόπιν της εισαγωγής της Εταιρείας σε οργανωμένη αγορά.
- τις βασικές Πολιτικές της Εταιρείας.

Οργανωτική δομή και οργανόγραμμα

Η Οργανωτική Δομή της Εταιρείας σχεδιάστηκε λαμβάνοντας υπ' όψιν τις λειτουργικές της ανάγκες, καθώς και τις αρχές του «διαχωρισμού καθηκόντων», προκειμένου να εξασφαλίζεται η άρτια λειτουργία της, σύμφωνα με το μέγεθός της και να συμμορφώνεται στις εκάστοτε ισχύουσες νομοθετικές και κανονιστικές απαιτήσεις. Η Οργανωτική Δομή της Εταιρείας απεικονίζεται ως ακολούθως:

NOVAL PROPERTY - Οργανωτική Δομή



Πληροφοριακά συστήματα
Η Εταιρεία έχει όλα εκείνα τα μέσα που τις επιτρέπουν να χαράσσει μεσοπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική.

Σχεδιασμός και παρακολούθηση
Μέσω της συνεχούς ροής της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης μεταξύ των οργάνων διοίκησης επιτυγχάνεται η συνεχής παρακολούθηση.

Λογιστικό πρόγραμμα
Η Εταιρεία έχει εγκαταστήσει κατάλληλο λογιστικό πρόγραμμα το οποίο της επιτρέπει να προσμετρά όλους εκείνους τους δείκτες που θεωρεί απαραίτητους, την κατάλληλη χρονική στιγμή για τον έλεγχο της χρηματοοικονομικής πορείας της Εταιρείας.

Πλαίσιο εσωτερικού ελέγχου
Η Εταιρεία διαθέτει Επιτροπή Ελέγχου η οποία είναι τριμελής και αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του ΔΣ και μέλη που εκλέγονται από τη γενική συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Τα μέλη της επιτροπής ελέγχου είναι στην πλειονότητά τους ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 3016/2002 (Α 110). Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου ορίζεται από τα μέλη της ή εκλέγεται από τη γενική συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας και είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία.

Η Επιτροπή Ελέγχου, απαρτίζεται από τους:

- Νικόλαο Γαλέτα, Πρόεδρο
- Παναγιώτη Κονιστή, Μέλος
- Ιωάννη Στρούτση, Μέλος

Αρμοδιότητες Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτείται με στόχο την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου στα εποπτικά του καθήκοντα, σχετικά με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση, τον Εσωτερικό Έλεγχο και τον τακτικό εξωτερικό έλεγχο. Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνει το ΔΣ σε τακτά χρονικά διαστήματα για τις δραστηριότητές της και υποβάλλει ετήσια έκθεση των δραστηριοτήτων της στο Διοικητικό Συμβούλιο και στους Μετόχους, κατά την ετήσια Γενική Συνέλευση.

Οι αρμοδιότητες και υποχρεώσεις της Επιτροπής Ελέγχου, διατηρουμένης ακέραιης της συλλογικής ευθύνης του ΔΣ, αφορούν τα ακόλουθα:

- το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (Internal Control System),
- της Εταιρείας τις διαδικασίες Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και την κατάρτιση των ετήσιων και ενδιάμεσων περιοδικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων,
- τους τακτικούς Εξωτερικούς Ελεγκτές,
- την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου (Internal Audit).

Η Επιτροπή Ελέγχου, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, έχει απεριόριστη πρόσβαση στα Εκτελεστικά Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου, στα στελέχη, στους υπαλλήλους και στη σχετική πληροφόρηση, και μπορεί να προσλαμβάνει ανεξάρτητους συμβούλους, αν το κρίνει απαραίτητο, για την εκτέλεση των καθηκόντων της.

Διαχείριση Κινδύνων
Η Εταιρεία εφαρμόζει επαρκή συστήματα Διαχείρισης Κινδύνων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση όλων των σχετικών, με την επενδυτική στρατηγική, κινδύνων, στους οποίους η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη ή δύναται να εκτεθεί.

Η Υπηρεσία Διαχείρισης Κινδύνων διαχωρίζεται λειτουργικά και ιεραρχικά από τις λοιπές επιχειρησιακές μονάδες της Εταιρείας, καθώς και από τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου. Προς επίτευξη του στόχου του πλήρους λειτουργικού και ιεραρχικού διαχωρισμού της Λειτουργίας Διαχείρισης Κινδύνων από τις λοιπές επιχειρησιακές μονάδες της Εταιρείας, καθώς και από τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία μεριμνά ώστε:

α) τα πρόσωπα που εμπλέκονται στην εκτέλεση της Λειτουργίας Διαχείρισης Κινδύνων να μην εποπτεύονται από τους υπεύθυνους για τις επιδόσεις των επιχειρησιακών μονάδων, συμπεριλαμβανομένης της λειτουργίας διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας,

β) τα πρόσωπα που εμπλέκονται στην εκτέλεση της Λειτουργίας Διαχείρισης Κινδύνων να αμείβονται βάσει της επίτευξης των στόχων που συνδέονται με την εν λόγω λειτουργία, ανεξαρτήτως των επιδόσεων των επιχειρησιακών μονάδων, συμπεριλαμβανομένης της λειτουργίας διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, και

γ) οι αποδοχές του Υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων να επιβλέπονται από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων.

Σύμφωνα με τον Ν. 4209/2013, η Εταιρεία πρέπει να εφαρμόζει κατάλληλη διαδικασία δέουσας επιμέλειας, κατά την πραγματοποίηση επενδύσεων, σύμφωνα με την επενδυτική στρατηγική, τους στόχους της και το προφίλ κινδύνων. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι που συνδέονται με τις επενδύσεις της και η συνολική τους επίδραση στο

χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας μπορούν να αναγνωρίζονται, μετρώνται και τίθενται υπό διαχείριση, όπως και να παρακολουθούνται από την Εταιρεία σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων μέσω της χρησιμοποίησης κατάλληλων διαδικασιών μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις ("stress testing").

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, σε συνεργασία με τον Υπεύθυνο Εσωτερικού Ελέγχου και τις αρμόδιες Διευθύνσεις, είναι υπεύθυνος για την εξειδίκευση των αρχών που διατυπώνονται στην παρούσα πολιτική και την ανάπτυξη κατάλληλων μέτρων και τεχνικών για την αναγνώριση, μέτρηση και Διαχείριση Κινδύνων.

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων επανεξετάζει την παρούσα πολιτική και τα συστήματα Διαχείρισης Κινδύνων τουλάχιστον ετησίως και τα αναπροσαρμόζει, εφόσον είναι αναγκαίο.

Η παρούσα πολιτική και κάθε μεταβολή της εγκρίνεται, κατόπιν εισηγήσεως της Επιτροπής Ελέγχου προς το Διοικητικό Συμβούλιο, στο οποίο και ανήκει η λήψη της τελικής απόφασης.

Μέτρα Αναγνώρισης, Μέτρησης και Διαχείρισης Κινδύνων
Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων έχει την ευθύνη για τον σχεδιασμό και την εφαρμογή επαρκών μέτρων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση των κινδύνων. Στο πλαίσιο αυτό:

(i) Διεξάγεται ετησία αξιολόγηση κινδύνων, μέσω της οποίας αναγνωρίζονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και εκτιμάται η πιθανότητα εμφάνισης και ο αντίκτυπος που μπορεί να έχουν.

(ii) Οι κίνδυνοι οι οποίοι συνδέονται με κάθε επενδυτική θέση της Εταιρείας και η συνολική τους επίδραση στο χαρτοφυλάκιό της μετρώνται και τίθενται υπό διαχείριση και παρακολούθηση σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων, μέσω του σχεδιασμού κατάλληλων αναφορών και της χρήσης διαδικασιών μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις (stress tests).

(iii) Η ρευστότητα των επενδυτικών θέσεων της Εταιρείας τίθεται υπό διαχείριση και παρακολούθηση σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων, μέσω της παρακολούθησης και του κατά πόσο οι αναμενόμενες χρηματικές εισροές συνάδουν με τις υποκείμενες υποχρεώσεις της Εταιρείας, του κατάλληλου προγραμματισμού χρηματικών εισροών – εκροών, αλλά και της χρήσης διαδικασιών μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις (stress tests), υπό κανονικές και υπό έκτακτες συνθήκες ρευστότητας.

(iv) Χρησιμοποιούνται κατάλληλοι, ανεξάρτητοι εκτιμητές, με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, οι οποίοι αποτιμούν τα ακίνητα, τα οποία ήδη εντάσσονται στο χαρτοφυλάκιό της, κατ' ελάχιστον σε εξαμηνιαία βάση. Επιπλέον, αποτιμάται η αξία κάθε σχεδιαζόμενης επένδυσης. Η διαδικασία αποτίμησης στηρίζεται σε μεθοδολογία που ακολουθεί ο ανεξάρτητος εκτιμητής, έτσι ώστε αυτή να καθορίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία και τα πρότυπα αποτιμήσεων.

(v) Ορίζεται και παρακολουθείται ανώτατο επίπεδο μόχλευσης σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων:
- την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας,
- τις πιθανές πηγές μόχλευσης,
- κάθε άλλη διασύνδεση ή σχέση με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ,
- την ανάγκη περιορισμού της έκθεσης σε κίνδυνο, έναντι κάθε επιμέρους αντισυμβαλλομένου,
- τον βαθμό στον οποίο η μόχλευση συνοδεύεται από εξασφαλίσεις,
- το λόγο υποχρεώσεων / ενεργητικό.

(vi) Ο πιστωτικός κίνδυνος στον οποίο εκτίθεται η Εταιρεία τίθεται υπό παρακολούθηση και διαχείριση, σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων, μέσω του σχεδιασμού κατάλληλων αναφορών που περιλαμβάνουν (ενδεικτικά) την παρακολούθηση της συναλλακτικής συμπεριφοράς των μισθωτών και την τυχόν χρήση πιστωτικών ορίων.

Τεχνικές Μείωσης Κινδύνων
Η Εταιρεία, επιδιώκοντας τη βέλτιστη διαχείριση των κινδύνων, υιοθετεί κατάλληλες τεχνικές μείωσης των κινδύνων. Στο πλαίσιο αυτό, ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων εξειδικεύει και έχει την ευθύνη υλοποίησης των τεχνικών αυτών σε συνεργασία με τον Υπεύθυνο Εσωτερικού Ελέγχου και τη διοίκηση της Εταιρείας.

iii. Αναφορά σε πληροφοριακά στοιχεία (γ), (δ), (στ), (η) και (ϑ) της παραγράφου 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ

Η Εταιρεία δε εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 6 του ν.3556/2007.

iv. Πληροφοριακά στοιχεία για τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων
Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας. Συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρεία και εμπίπτει στην αρμοδιότητά της κατά τον ν. 4548/2018. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

v. Πληροφοριακά στοιχεία για το Διοικητικό Συμβούλιο και τις Επιτροπές του

Διοικητικό Συμβούλιο
Το Διοικητικό Συμβούλιο, όντας το ανώτερο διοικητικό όργανο της Εταιρείας, είναι επιφορτισμένο με τη διοίκηση, διαχείριση και εκπροσώπηση της Εταιρείας, καθώς και με τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τη στρατηγική και τις πολιτικές που πρέπει να εφαρμόζονται για την ομαλή λειτουργία της και προς όφελος αυτής και των Μετόχων της. Το ΔΣ φέρει την ευθύνη άσκησης πλήρους και αποτελεσματικού ελέγχου σε όλο το πλαίσιο δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και τη διευθέτηση των υποθέσεών της, εκτός εάν από τον νόμο ή το Καταστατικό οι σχετικές αρμοδιότητες ανήκουν στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Εκτελεστικά Μέλη ΔΣ
Τα Εκτελεστικά Μέλη του ΔΣ είναι επιφορτισμένα με την ευθύνη εκτέλεσης των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και είναι αρμόδια για την καθημερινή διοίκηση της Εταιρείας και τη διαρκή παρακολούθηση των εργασιών της.

Μη Εκτελεστικά Μέλη ΔΣ
Τα Μη Εκτελεστικά Μέλη του ΔΣ είναι επιφορτισμένα με την προαγωγή όλων των Εταιρικών ζητημάτων και δεν ασκούν εκτελεστικά ή διαχειριστικά καθήκοντα.

Τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του ΔΣ μπορούν να υποβάλλουν, ο καθένας ξεχωριστά ή από κοινού, αναφορές και ξεχωριστές εκθέσεις από αυτές του Διοικητικού Συμβουλίου προς την τακτική ή έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο απαρτίζεται από τους:

1. Μελέτιο Φικιώρη, Πρόεδρο, Μη Εκτελεστικό Μέλος
2. Παναγιώτη Καπετανάκο, Αντιπρόεδρο, Διευθύνοντα Σύμβουλο, Εκτελεστικό Μέλος
3. Γεώργιο Στεργιόπουλο, Εκτελεστικό Μέλος
4. Αικατερίνη Απέργη, Εκτελεστικό Μέλος
5. Μαρία Καλουτά, Εκτελεστικό Μέλος
6. Ευγενία Μουρούσια, Εκτελεστικό Μέλος
7. Παναγιώτη Κονιστή, Μη Εκτελεστικό Μέλος
8. Νικόλαο Γαλέτα, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
9. Ιωάννη Στρούτση, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.

Το Διοικητικό Συμβούλιο υποστηρίζεται στο έργο του από τις εξής Επιτροπές:

- Επιτροπή Ελέγχου,
- Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων,
- Επενδυτική Επιτροπή.

Διευθύνων Σύμβουλος
Ο Διευθύνων Σύμβουλος εκλέγεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και είναι το ανώτατο εκτελεστικό όργανο της Εταιρείας. Έχει την ευθύνη για την εύρυθμη καθημερινή λειτουργία της Εταιρείας και για την επίτευξη των στόχων που τίθενται από το ΔΣ, με την επιφύλαξη των αρμοδιοτήτων εκείνων, που επιφυλάσσονται κατ' αποκλειστικότητα για τη Γενική Συνέλευση ή το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Έχει τη συνολική επίβλεψη και ευθύνη για τη μεγιστοποίηση της αξίας και της απόδοσης του χαρτοφυλακίου της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας. Έχει, επίσης, τη συνολική ευθύνη για τη χάραξη της εμπορικής πολιτικής και της στρατηγικής ανάπτυξης για το συνολικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος προΐσταται όλων των Διευθύνσεων και υπηρεσιών της Εταιρείας, εποπτεύει και διευθύνει το έργο τους, λαμβάνει τις αναγκαίες αποφάσεις, μέσα στο πλαίσιο των κανονισμών, αλλά και του θεσμικού πλαισίου που διέπουν τη λειτουργία της, καθώς και των εγκεκριμένων προγραμμάτων, προϋπολογισμών και των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου.

Διεύθυνση Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών
Η Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών αναφέρεται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας. Συμμετέχει στον επιχειρηματικό σχεδιασμό μέσα από την προετοιμασία, παρακολούθηση και επεξεργασία των χρηματοοικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας και την καθοδήγηση και έλεγχο των επιμέρους λειτουργιών και τμημάτων της Διεύθυνσης, σύμφωνα με τη στρατηγική της Εταιρείας. Αναπτύσσει, αναλύει και υλοποιεί χρηματοοικονομικές στρατηγικές, ενέργειες και πρωτοβουλίες, πάντα σε ευθυγράμμιση με την εταιρική στρατηγική.

Επιπλέον, έχει τη συνολική ευθύνη για την παροχή ορθής και έγκαιρης πληροφόρησης επί χρηματοοικονομικών και διοικητικών θεμάτων, που θα διευκολύνουν τη λήψη των κατάλληλων επιχειρηματικών αποφάσεων και θα διασφαλίζουν τη συνεχή ανάπτυξη της Εταιρείας.

Η Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών αποτελείται από τα κάτωθι Τμήματα / Λειτουργίες:

(i) Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων,
(ii) Τμήμα Λογιστηρίου,
(iii) Τμήμα Οικονομικής Ανάλυσης,
(iv) Λειτουργία Ανθρώπινου Δυναμικού,
(v) Λειτουργία Πληροφορικής.

Διευθύνσεις Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου
Οι Διευθύνσεις Επενδύσεων και Διαχείρισης των Χαρτοφυλακίων Retail (Commercial, F&B, Leisure) και Non-Retail (Office, Industrial, Hotel, etc) συνολικά έχουν ως κύρια αποστολή τους τη μεγιστοποίηση της αξίας και της απόδοσης του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας που διαχειρίζονται.

Οι Διευθύνσεις, υποστηρίζονται από τα ακόλουθα Τμήματα / Λειτουργίες:

(i) Τμήμα Επενδύσεων και Αναπτύξεων,
(ii) Τμήμα Marketing,
(iii) Τμήμα Οικονομικής Ανάλυσης,
(iv) Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς,
(v) Λειτουργία Διαχείρισης Υποδομών και Εγκαταστάσεων.

Τεχνική Διεύθυνση
Η Τεχνική Διεύθυνση έχει ως κύρια αποστολή την επίβλεψη των ενεργειών, όπου απαιτείται, επισκευής, συντήρησης, τεχνικής και ενεργειακής αναβάθμισης του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου, αλλά και των αδειοδοτήσεων, μελετών και εργασιών ανέγερσης νέων ακινήτων.

Στις αρμοδιότητες της Τεχνικής Διεύθυνσης περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, οι ακόλουθες:

(i) Η επίβλεψη επισκευών, συντηρήσεων & νέων έργων,
(ii) Οι ενεργειακές / περιβαλλοντικές αναβαθμίσεις.

Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων
Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων είναι υπεύθυνη για την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου στη λήψη των αποφάσεων που αφορούν τις αποδοχές και τη χάραξη και υιοθέτηση της εν γένει Πολιτικής Αποδοχών, συμπεριλαμβανομένων εκείνων των θεμάτων που έχουν επιπτώσεις για τους κινδύνους και τη Διαχείριση Κινδύνων της Εταιρείας, και οι οποίες αποφάσεις λαμβάνονται από το ΔΣ. Επιπλέον, υποστηρίζει το Διοικητικό Συμβούλιο στην επιλογή και ανάδειξη των Μελών Διοικητικού Συμβουλίου, και σε θέματα Ανθρώπινου Δυναμικού.

Τα Μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων ορίζονται από το ΔΣ της Εταιρείας. Η Επιτροπή αποτελείται από τρία (3) Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Επιτροπή Αποδοχών απαρτίζεται από τους:

- Ιωάννη Στρούτση, Πρόεδρο,
- Νικόλαο Γαλέτα, Μέλος, και
- Παναγιώτη Κονιστή, Μέλος.

Επενδυτική Επιτροπή
Η Επενδυτική Επιτροπή υπάγεται απευθείας στο Διοικητικό Συμβούλιο και είναι το επιτελικό όργανο σε συλλογικό επίπεδο αρμόδιο να λαμβάνει αποφάσεις σχετικά με την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, την υλοποίησή της, καθώς και τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της.

Αποστολή της Επιτροπής αποτελεί η χάραξη της επενδυτικής στρατηγικής και η λήψη αποφάσεων για την υλοποίηση επενδύσεων. Η Επιτροπή λαμβάνει αποφάσεις για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, διασφαλίζοντας ότι αυτή συνάδει με την επιχειρησιακή στρατηγική, το προφίλ κινδύνου της Εταιρείας και είναι προς το συμφέρον των Μετόχων και των επενδυτών και είναι σύμφωνη με την κείμενη νομοθεσία και το Κανονιστικό Πλαίσιο.

Τα Μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζονται από το ΔΣ. Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε (5) Μέλη.

- Η Επενδυτική Επιτροπή απαρτίζεται από τους:
- Παναγιώτη Καπετανάκο, Πρόεδρο,
- Παναγιώτη (Τάκη) Αθανασόπουλο, Μέλος,
- Νικόλαο Λιαναντωνάκη, Μέλος,
- Ισμήνη Παπακυρίλλου, Μέλος, και
- Ιωάννη Στρούτση, Μέλος.

Πρακτικές Πολυμορφίας
Η Εταιρεία υποστηρίζει και υιοθετεί τις αρχές της ισότητας και της πολυμορφίας όσον αφορά το προσωπικό και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της, με σκοπό τη προώθηση της ισότητας και της δίκαιης μεταχείρισης.

Η Εταιρεία επιδιώκει τη στελέχωσή της με ικανό προσωπικό, διαφόρων ηλικιών, φύλων και επαγγελματικών ιστορικών. Η Εταιρεία προτίθεται να συμπεριλάβει συγκεκριμένες πολιτικές που να αφορούν στην πολυμορφία στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που βρίσκεται υπό τροποποίηση.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2020

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος	Η Δ/ντρια Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών & Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Μελέτιος Φικιώρης	Παναγιώτης Καπετανάκος	Αικατερίνη Απέργη
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ Ξ 940509	ΑΔΤ Ξ 352644

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας « ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της υποδωδεκάμηνης χρήσης για τη περίοδο από 15/10/2019 έως 31/12/2019 (εφεξής «χρήση») , καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Δηλώνουμε ότι οι μη ελεγκτικές μας υπηρεσίες προς την Εταιρεία παρασχέθηκαν σύμφωνα με τους προαναφερόμενους όρους της ισχύουσας νομοθεσίας και ότι δεν έχουμε παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες οι οποίες απαγορεύονται από το άρθρο 5 παρ.(1) του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 29 των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
Αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα *(Σημείωση 7 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων)* Η Εταιρεία αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40. Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 7 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της ανέρχεται σε € 312.330.915,64 αντιπροσωπεύοντας το 94% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας. Οι ζημίες από την αναπροσαρμογή της αξίας των προαναφερόμενων επενδύσεων σε ακίνητα, για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019, ανήλθαν σε €0,289 εκατ. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ενέχει υποκειμενικότητα, κυρίως γιατί εξαρτάται από παράγοντες όπως, μεταξύ άλλων, την ιδιαίτερη φύση και συγκεκριμένη τοποθεσία του εκάστοτε ακινήτου καθώς και τα προσδοκώμενα μελλοντικά αγοραία μισθώματα. Η αποτίμηση του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, διενεργήθηκε από πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές, οι οποίοι εκτέλεσαν την αποτίμηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι πιστοποιημένοι	Πραγματοποιήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες αναφορικά με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2019: • Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα που διεξήχθησαν από πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της Διοίκησης για τη χρήση που έληξε τη 31 Δεκεμβρίου 2019 και επαληθεύσαμε την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας. • Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία και την αντικειμενικότητα των πιστοποιημένων εξωτερικών εκτιμητών της Εταιρείας. • Με τη βοήθεια ειδικών ανεξάρτητων εξωτερικών εμπειρογνωμόνων στην εκτίμηση ακινήτων, για τα επενδυτικά ακίνητα με τη μεγαλύτερη εύλογη αξία, τις νέες αποκτήσεις καθώς και για τα επενδυτικά ακίνητα που η ετήσια μεταβολή της εύλογης αξίας τους δεν ήταν εντός του αποδεκτού εύρους διακύμανσης με βάση τα δεδομένα της αγοράς, αξιολογήσαμε την καταλληλότητα των μεθοδολογιών που εφαρμόστηκαν και την καταλληλότητα των βασικών παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση στην λήξη των επιμέρους μισθωτικών συμβάσεων.

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
εξωτερικοί εκτιμητές λαμβάνουν υπόψη τους παράγοντες που είναι άμεσα συνδεδεμένοι με το εκάστοτε ακίνητο όπως τα υπάρχοντα μισθωτήρια συμβόλαια, τα μισθώματα, καθώς και τυχόν περιορισμούς στη χρήση και στη δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου. Εν συνεχεία, χρησιμοποιούν στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων την συγκριτική μέθοδο βασιζόμενοι σε παραδοχές όπως διαθέσιμες πληροφορίες της αγοράς ακινήτων κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων καθώς και τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) στην οποία υπολογίζουν τα προσδοκώμενα μελλοντικά αγοραία μισθώματα, το προεξοφλητικό επιτόκιο και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης προκειμένου να καταλήξουν στις κατάλληλες αποτιμήσεις. Επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό λόγω: • Του σημαντικού μεγέθους των επενδύσεων σε ακίνητα στο σύνολο του ενεργητικού της Εταιρείας. • Των σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων της Διοίκησης στα πλαίσια της αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία. • Της ευαισθησίας που παρουσιάζουν οι σχετικές εκτιμήσεις σε τυχόν αλλαγές στις χρησιμοποιούμενες παραδοχές (όπως είναι τα προεξοφλητικά επιτόκια και τα μελλοντικά αγοραία μισθώματα στη λήξη των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων).	• Ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας. Τα δεδομένα αυτά αφορούσαν κυρίως πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των ακινήτων, τα μελλοντικά μισθώματα, το προεξοφλητικό επιτόκιο, καθώς και άλλα δεδομένα και παραδοχές που περιλαμβάνονται στις εκθέσεις αποτίμησης. Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα, τα οποία συνάδουν με τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς. Επίσης, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη Σημείωση 7 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι επαρκείς και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες , που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στο παρόν τμήμα της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 152 του Ν. 4548/2018 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.
Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2019 αντιστοιχούν στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,

- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 151 του Ν. 4548/2018,

- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ και δ του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου και στις Άλλες Πληροφορίες τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ ’αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι

χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτή.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με την προβλεπόμενη από το άρθρο 11 του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10/01/2020 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

ΠράισγουοτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λεωφ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι 152 32
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2020
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Νίκος Κωμοδρόμος
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 39821



NOVAL PROPERTY

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση από 15 Οκτωβρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019

Περιεχόμενα

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 47
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 48
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 49
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 51
1. Γενικές πληροφορίες 51
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών 52
3. Διαχείριση κινδύνων 62
4. Διαχείριση κεφαλαίου 64
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 64
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 65
7. Επενδύσεις σε ακίνητα 66
8. Ενσώματα πάγια 69
9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 69
10. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 69
11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 70
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 70
13. Μετοχικό κεφάλαιο 71
14. Λοιπά αποθεματικά 71
15. Δάνεια 71
16. Υποχρεώσεις μίσθωσης 72
17. Παράγωγα 72
18. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 72
19. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 73
20. Μεταβολές υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 74
21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 74
22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα 75
23. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 75
24. Χρηματοοοικονομικό κόστος (καθαρό) 75
25. Φόρος 76
26. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη 76
27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 77
28. Λογιστικός χειρισμός του εταιρικού μετασχηματισμού για τη σύσταση της Εταιρείας 78
29. Αμοιβές Ορκωτών – Λογιστών 80
30. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς 80

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	**31/12/2019**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	312.330.916
Ενσώματα πάγια	8	432.974
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	9	1.410.876
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	10	203.508
Λοιπές απαιτήσεις	11	2.031.180
		316.409.454
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	11.530.092
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	3.154.123
		14.684.215
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**331.093.669**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό κεφάλαιο	13	225.358.652
Λοιπά αποθεματικά	14	316.823
Κέρδη εις νέον		28.012.681
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**253.688.156**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια	15	31.100.000
Υποχρεώσεις μίσθωσης	16	16.377.033
Παράγωγα	17	172.361
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	71.279
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	811.813
		48.532.486
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια	15	24.941.973
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	3.558.059
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		61.321
Υποχρεώσεις μίσθωσης	16	311.674
		28.873.027
Σύνολο υποχρεώσεων		**77.405.513**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**331.093.669**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 51 έως 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	**15/10 - 31/12/2019**
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	21	3.647.387
Σύνολο εσόδων		**3.647.387**
Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	(289.684)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	22	(581.104)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας		(120.388)
Δαπάνες προσωπικού		(670.864)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	23	(383.365)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	11	(102.501)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	8, 9, 10	(31.504)
Λοιπά έσοδα		130.234
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		**1.598.211**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	816
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(797.698)
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα		**(796.882)**
Κέρδη προ φόρων		**801.329**
Φόρος	25	(61.321)
Κέρδη μετά από φόρους		**740.008**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:		
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:		
Αναλογιστικές ζημιές	18	(16.544)
Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη μετά από φόρους		**723.464**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 51 έως 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	**Λοιπά αποθεματικά**	**Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέον**	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**225.358.652**	**316.823**	**27.289.217**	**252.964.692**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα				
Καθαρό κέρδος περιόδου	-	-	740.008	740.008
Αναλογιστικές ζημιές	-	-	(16.544)	(16.544)
Σύνολο αναγνωρισμένου καθαρού κέρδους περιόδου	-	-	723.464	723.464
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	**225.358.652**	**316.823**	**28.012.681**	**253.688.156**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 51 έως 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	**15/10 - 31/12/2019**
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδος μετά από φόρους		740.008
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Φόρο		61.321
Αποσβέσεις	8, 9, 10	31.504
Ζημιές από αποτίμηση παραγώγων	17	172.361
Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	289.684
Εσοδα από τόκους	24	(816)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	24	625.337
Λοιπές προβλέψεις		407.761
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κών περιουσιακών στοιχείων	11	102.501
		2.429.661
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :		
Μείωση / (Αύξηση) απαιτήσεων		(2.520.501)
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		(146.638)
		(2.667.139)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(523.628)
Καταβλημένοι φόροι		(110)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(761.216)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		(120.293)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων		(4.002.971)
Τόκοι εισπραχθέντες		816
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(4.122.448)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Δάνεια αναληφθέντα	20	6.000.000
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	20	(50.307)
Αποπληρωμή δανεισμού	20	(610.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**5.339.693**
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών		**456.030**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		2.698.093
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης	12	**3.154.123**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 51 έως 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Η NOVAL PROPERTY συστάθηκε ως Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά τον ν. 2778/1999 (όπως τροποποιηθείς ισχύει) στις 15.10.2019 σύμφωνα με την υπ αριθμ. 104188 / 15.10.20129 Ανακοίνωση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε., δυνάμει της υπ΄αριθμ. 6889/19.9.2019 σύμβασης συγχώνευσης της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και της «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» με παράλληλες εισφορές σε είδος ακινήτων από συνδεδεμένες των συγχωνευομένων εταιρειών εταιρείες και συγκεκριμένα τις: VIOHALCO SA, ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ, ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρία, Metalco Bulgaria EAD, Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, όπως αυτή εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 103848 / 14.10.2019 Απόφαση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε..

Των ανωτέρω είχαν προηγηθεί η από 30.11.2018 Απόφαση 6/832 (αρ. πρωτ. 4599/7.12.2018) του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας λειτουργίας ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία) και ΟΕΕ (Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων) με εσωτερική διαχείριση προς την (υπό σύσταση τότε) NOVAL PROPERTY, καθώς και η μεταγενέστερη υπ' αριθ. 337 / 3.09.2019 (αρ. πρωτ. 3162/3.09.2019) Απόφαση του Αναπληρωτή Προϊσταμένου της Δ/νσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί άδειας μεταβολής του Μετοχικού Κεφαλαίου και τροποποίησης του Καταστατικού της NOVAL PROPERTY.

Η Εταιρεία από τη σύστασή της εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Η καταστατική έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στον Δήμο Αθηναίων επί της λεωφόρου Μεσογείων 2-4. Τα γραφεία διοίκησης της Εταιρείας βρίσκονται στον Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Τσικλητήρα 41 και Κων/νου Καραμανλή 67. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 152321260000.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων.

Στην Εταιρεία συμμετέχει άμεσα κατά 89,82% (και έμμεσα κατά 99,27%) η εταιρεία Viohalco S.A. με έδρα το Βέλγιο και εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών EURONEXT των Βρυξελλών.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30η Ιουνίου 2020 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, η έκθεση ελέγχου των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών και η έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αναρτώνται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.noval-property.com.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση από 15 Οκτωβρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019 (1η υποδωδεκάμηνη εταιρική χρήση) αποτελούν τις πρώτες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας ("going concern"), όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της αλλά και της ανάγκες του κεφαλαίου κίνησής της.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα ιδιόκτητα και μισθωμένα οικόπεδα και κτήρια (επενδύσεις σε ακίνητα) που αποτιμώνται σε εύλογη αξία, καθώς και τα παράγωγα (Σημείωση 2.4, 2.5, 2.8 και 2.15).

Κατά τη συγχώνευση των εταιρείων που περιγράφεται ανωτέρω, η Εταιρεία εφάρμοσε ως λογιστική πολιτική τη μέθοδο "predecessor accounting", η οποία αναλύεται στη σημείωση 28.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης, απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 6.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Έχουν εκδοθεί ορισμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν μεταγενέστερα της παρούσας χρήσης. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων προτύπων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες, σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στην Εταιρεία.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ (€) που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές, οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της περιόδου και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

2.4 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Τα οικόπεδα και τα κτήρια αποτιμώνται στην εύλογη αξία που βασίζεται σε περιοδικές αποτιμήσεις που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές κάθε 6 μήνες, μείον τις μεταγενέστερες αποσβέσεις. Τα υπόλοιπα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (π.χ. έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός) παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Οι αυξήσεις των λογιστικών αξιών που προκύπτουν από την αποτίμηση των οικοπέδων και των κτηρίων αναγνωρίζονται, μετά φόρων, στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και συσσωρεύονται στα αποθεματικά στα ίδια κεφάλαια. Στον βαθμό που η αύξηση αναστρέφει μία μείωση που είχε αναγνωριστεί προηγουμένως στα αποτελέσματα, η αύξηση αναγνωρίζεται αρχικά στα αποτελέσματα. Μειώσεις που αναστρέφουν προηγούμενες αυξήσεις του ίδιου περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζονται αρχικά στα λοιπά συνολικά εισοδήματα κατά το εναπομένον πλεόνασμα που αντιστοιχεί στο περιουσιακό στοιχείο. Όλες οι άλλες μειώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των λοιπών παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης για την κατανομή του κόστους τους ή των αναπροσαρμοσμένων τους αξιών, μείον τις υπολειμματικές τους αξίες, κατά την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή τους, ως εξής:

- Κτήρια και εγκαταστάσεις κτηρίων 25 έτη
- Μεταφορικά μέσα 10 έτη
- Μηχανολογικός εξοπλισμός 10 έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός 10 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του (Σημείωση 2.7).

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις μισθωμάτων, ή ανατίμηση του κεφαλαίου, ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα και μισθωμένα οικόπεδα και κτήρια (γραφεία, καταστήματα, εμπορικά κέντρα, τουριστικά, αποθήκες, κλπ) τα οποία εκμισθώνονται, καθώς και ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού, εφόσον υφίστανται.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία που διέπει τις ΑΕΕΑΠ (Ν. 2778/1999). Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από πιστοποιημένους εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Ορκωτών Εκτιμητών Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα, και να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό κατασκευή αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται.

Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, λόγω της αλλαγής στη χρήση του, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τις ενσώματες ακινητοποιήσεις στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, ακολουθεί τον λογιστικό χειρισμό των ενσώματων παγίων που αποτιμώνται σε εύλογη αξία, βάσει του Δ.Λ.Π. 16 (Σημείωση 2.4).

2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως αποκτηθέντα λογισμικά προγράμματα, τα οποία αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις. Αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, που εκτιμάται ότι ανέρχεται σε 10 έτη. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικού αναγνωρίζονται ως έξοδα στη χρήση στην οποία πραγματοποιούνται.

2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, που έχουν υποστεί απομείωση ελέγχονται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης στη λήξη κάθε περιόδου αναφοράς.

2.8 Μισθώσεις

(α) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής κατηγοριοποιούνται ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Σε περιπτώσεις υπεκμισθώσεων, όπου η Εταιρεία ενεργεί ως ενδιάμεσος εκμισθωτής, η κατάταξη γίνεται σε σχέση με το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και όχι με το υποκείμενο πάγιο.

Τα έσοδα από μισθώματα λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης (Σημείωση 2.20). Τα άμεσα κόστη που λαμβάνουν χώρα για τη σύναψη μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του παγίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στη ίδια βάση με το έσοδο από μισθώματα. Τα ακίνητα της Εταιρείας που εκμισθώνονται σε τρίτους βάσει λειτουργικής μίσθωσης εμφανίζονται ως επενδυτικά ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και επιμετρώνται στην εύλογη αξία (Σημείωση 2.5).

Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής αφορούν κατά κύριο λόγο εκμισθώσεις καταστημάτων, γραφείων, τουριστικών ακινήτων και αποθηκευτικών χώρων και κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

(β) Η Εταιρεία ως μισθωτής

Οι συμβάσεις της Εταιρείας αφορούν κατ' αποκλειστικότητα ακίνητα και εταιρικά αυτοκίνητα. Οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεις μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Τα δικαιώματα χρήσης που πληρούν τα κριτήρια κατάταξης ως επενδυτικά ακίνητα, παρουσιάζονται ως τέτοια και επιμετρώνται στην εύλογη αξία (Σημείωση 2.5).

Κάθε καταβολή μισθώματος κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης μίσθωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Οι τόκοι επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση για κάθε περίοδο της διάρκειας της μίσθωσης ισούνται με το ποσό που προκύπτει από την εφαρμογή ενός σταθερού περιοδικού επιτοκίου επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού επιμετράται σε κόστος και αποσβένεται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσης με τη σταθερή μέθοδο, εκτός των δικαιωμάτων χρήσης που παρουσιάζονται ως επενδυτικά ακίνητα και των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 2.4 και 2.5).

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση αρχικά αποτιμώνται βάσει της παρούσας αξίας. Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

(i) τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων και των «κατ' ουσίαν» σταθερών πληρωμών),

(ii) τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,

(iii) τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών,

(iv) την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και

(v) την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από:

- το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης,
- τυχόν μισθώματα που καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή πριν από αυτήν, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί,
- τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής, και
- εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει τον χώρο όπου έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης, εκτός εάν το εν λόγω κόστος συνεπάγεται την παραγωγή αποθεμάτων. Ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να επιβαρυνθεί με το εν λόγω κόστος, είτε κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, είτε λόγω χρήσης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

2.9 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μεταγενέστερα αποτιμώνται σε εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, είτε μέσω αποτελεσμάτων), και
- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος.

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο που εφαρμόζει η Εταιρεία για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Κατά την τρέχουσα περίοδο, η Εταιρεία δεν κατέχει συμμετοχικούς ή χρεωστικούς τίτλους σε εύλογη αξία, ενώ τα μοναδικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται αφορούν:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, βλέπε σημείωση 2.12, και
- Εμπορικές απαιτήσεις, βλέπε σημείωση 2.11.

2.10 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν, και μόνο όταν, υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνονται ταυτόχρονα.

2.11 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η Εταιρεία διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις αναγνωρίζει μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης. Βλέπε σημείωση 3 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης που εφαρμόζει η Εταιρεία.

2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις όψεως σε πιστωτικά ιδρύματα. Τα ταμειακά διαθέσιμα επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.13 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού, βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια αποαναγνωρίζονται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν, και μόνον όταν, εξοφλούνται – δηλαδή όταν η δέσμευση που καθορίζεται στη σύμβαση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Όταν οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός δανείου αποτελούν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης ή τροποποιούνται με άλλο τρόπο και η επαναδιαπραγμάτευση ή η τροποποίηση δεν έχει ως αποτέλεσμα την παύση αναγνώρισης του εν λόγω δανείου, η Εταιρεία υπολογίζει εκ νέου τη λογιστική αξία του και αναγνωρίζει στα αποτελέσματα κέρδος ή ζημία τροποποίησης. Η λογιστική αξία του δανείου υπολογίζεται εκ νέου ως η παρούσα αξία των συμβατικών ταμειακών ροών κατόπιν της επαναδιαπραγμάτευσης ή της τροποποίησης, οι οποίες έχουν προεξοφληθεί με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Κάθε κόστος ή αμοιβή που πραγματοποιείται αποτελεί αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας του τροποποιημένου δανείου και αποσβένεται κατά την εναπομένουσα διάρκεια ζωής αυτού.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία έχει το ανεπιφύλακτο δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από τη λήξη της περιόδου αναφοράς.

2.14 Κόστη δανεισμού

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή για πώληση.

Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν.

Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

2.15 Παράγωγα

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα μόνο για σκοπούς αντιστάθμισης χρηματοοικονομικών κινδύνων και δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμισης. Τα παράγωγα αναγνωρίζονται κατά τη σύναψη των συμβάσεων και καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά και μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους. Παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις στο βαθμό που αναμένεται να διακανονισθούν εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης.

2.16 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αποτελείται από κοινές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα ποσά αυτά αντιπροσωπεύουν υποχρεώσεις για αγαθά και υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρεία πριν από το τέλος της χρήσης και δεν έχουν διακανονιστεί. Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν το ποσό δεν είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου αναφοράς. Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.18 Παροχές προς το προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές σε εργαζομένους

Οι υποχρεώσεις για μισθούς και ημερομίσθια που αναμένεται να διακανονιστούν πλήρως εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου κατά την οποία οι εργαζόμενοι παρέχουν την σχετική υπηρεσία αναγνωρίζονται για τις υπηρεσίες των εργαζομένων μέχρι το τέλος της περιόδου αναφοράς και επιμετρώνται στα ποσά που αναμένεται να πληρωθούν κατά τον διακανονισμό των υποχρεώσεων. Οι υποχρεώσεις παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις λοιπές υποχρεώσεις.

(β) Υποχρεώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία αφορούν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών, όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Η υποχρέωση ή το περιουσιακό στοιχείο που αναγνωρίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία ισολογισμού. Οι υποχρεώσεις των καθορισμένων παροχών υπολογίζονται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας («projected unit credit method»).

Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των εκτιμώμενων μελλοντικών εκροών χρησιμοποιώντας ως συντελεστή προεξόφλησης επιτόκια εταιρικών ομολόγων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης στο νόμισμα στο οποίο θα εξοφληθούν οι υποχρεώσεις και με όρους όμοιους με τους όρους των σχετικών υποχρεώσεων.

Το χρηματοοικονομικό κόστος υπολογίζεται εφαρμόζοντας το προεξοφλητικό επιτόκιο στο υπόλοιπο της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα κέρδη και οι ζημιές από εμπειρικές αναπροσαρμογές και μεταβολές των αναλογιστικών παραδοχών αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία πραγματοποιούνται απευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα εις νέον στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Οι μεταβολές στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προκύπτουν από τροποποιήσεις ή περικοπές του προγράμματος αναγνωρίζονται αμέσως στα αποτελέσματα ως κόστος προϋπηρεσίας.

Όσον αφορά τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρεία καταβάλλει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά συνταξιοδοτικά ασφαλιστικά προγράμματα σε υποχρεωτική, συμβατική ή προαιρετική βάση. Πέρα από την καταβολή των εισφορών η Εταιρεία δεν έχει περαιτέρω υποχρεώσεις. Οι

εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε καθίστανται πληρωτέες. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού εφόσον υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμού με μελλοντικές πληρωμές.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν η Εταιρεία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρεία αναγνωρίζει αυτές τις παροχές τη νωρίτερη από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των παροχών αυτών και β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει καταβολή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχτούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που θα καταστούν πληρωτέες μετά από 12 μήνες από τη λήξη της περιόδου αναφοράς προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

2.19 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.20 Αναγνώριση εσόδου

Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα και μισθωμένα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο αποσβέσιμο κόστος.

2.21 Φορολογία

Η Εταιρεία αναφορικά με τη λειτουργία της από 15 Οκτωβρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019 φορολογήθηκε σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν.4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

2.22 Διαφορές από στρογγυλοποιήσεις

Τυχόν διαφορές που μπορεί να παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία λόγω της δραστηριότητάς της εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, κίνδυνο εύλογης αξίας από μεταβολές επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το συνολικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική επίδραση της μεταβλητότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η διαχείριση των κινδύνων πραγματοποιείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο, καθώς οι συναλλαγές της διενεργούνται σε Ευρώ (€).

Κίνδυνος τιμής

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών, λόγω του ότι δεν κατέχει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που να επηρεάζονται από διακυμάνσεις της αγοράς.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου κυρίως λόγω του μακροπρόθεσμου δανεισμού κυμαινόμενου επιτοκίου και των πιστώσεων κυμαινόμενου επιτοκίου με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο ταμειακών ροών, λόγω μεταβολών της καμπύλης των επιτοκίων. Όλα τα δάνεια της Εταιρείας είναι σε Ευρώ (€) και η εύλογη αξία τους προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα αποκλειστικά για την αντιστάθμιση κινδύνου μεταβολών επιτοκίων. Βλέπε σημείωση 17.

Ανάλυση ευαισθησίας

Η επίδραση στα αποτελέσματα λόγω μεταβολών στα επιτόκια δανεισμού προκύπτει ως αποτέλεσμα υψηλότερου ή χαμηλότερου εξόδου τόκων και έχει ως εξής:

	15/10 - 31/12/2019
Αύξηση επιτοκίου 1%	87.534
Μείωση επιτοκίου 1%	(87.534)

*Διατηρώντας τις λοιπές μεταβλητές σταθερές.

Για περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τον δανεισμό, βλέπε σημείωση 15.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από τις καταθέσεις σε τράπεζες, όπως επίσης και από ανοιχτές πιστώσεις πελατών.

Εμπορικές απαιτήσεις

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που επιτρέπει το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής, η Εταιρεία αναγνωρίζει τις πιστωτικές ζημιές που αναμένονται καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses).

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Τα εξατομικευμένα πιστωτικά όρια προσδιορίζονται βάσει εσωτερικών ή εξωτερικών αξιολογήσεων και σύμφωνα με τα όρια που έχουν εγκριθεί από τη Διοίκηση. Η παρακολούθηση των υπολοίπων των πελατών γίνεται σε μηνιαία βάση, με στόχο την καταγραφή της κατάστασης και την έγκαιρη λήψη αποφάσεων για επόμενες ενέργειες, όπου διαπιστώνεται ότι θα μπορούσαν μελλοντικά να προκύψουν θέματα εισπραξιμότητας.

Για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών η Εταιρεία ομαδοποίησε τις απαιτήσεις από πελάτες και τα χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών με βάσει το πιστωτικό τους προφίλ και την ενηλικίωση των υπολοίπων τους. Καθότι η Εταιρεία ιδρύθηκε τον Οκτώβριο του 2019, το ποσοστό των αναμενόμενων ζημιών που εφαρμόσθηκε ανά κατηγορία απαιτήσεων βασίσθηκε σε ιστορικά στοιχεία των δύο μηνών λειτουργίας αλλά κυρίως σε μελλοντικές εκτιμήσεις. Τα ποσοστά εφαρμόσθηκαν στα ποσά των απαιτήσεων μετά την αφαίρεση των εγγυήσεων που έχουν δοθεί από τους πελάτες. Βλέπε σημείωση 11.

Ταμειακά διαθέσιμα

Όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τις τοποθετήσεις διαθεσίμων, επισημαίνεται ότι η Εταιρεία συνεργάζεται μόνο με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς που έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Η κατάρτιση προβλέψεων ταμειακών ροών πραγματοποιείται από την οικονομική διεύθυνση της Εταιρείας. Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων και εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση. Οι υπάρχουσες διαθέσιμες αχρησιμοποίητες εγκεκριμένες τραπεζικές πιστώσεις, είναι επαρκείς ώστε να αντιμετωπιστεί οποιαδήποτε πιθανή έλλειψη ταμειακών διαθεσίμων.

Στον πίνακα παρακάτω παρουσιάζονται οι πληρωτέες ταμειακές ροές από την Εταιρεία από μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομημένες με βάση τις εναπομένουσες συμβατικές ημερομηνίες λήξης κατά την ημερομηνία αναφοράς. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

	31/12/2019		
	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Παράγωγο**
Από 1 έως 2 έτη	1.029.156	3.327.085	-
Από 3 έως 4 έτη	3.057.654	9.119.834	248.322
Πάνω από 5 έτη	26.869.542	24.847.568	348.268
Σύνολο	**30.956.352**	**37.294.487**	**596.590**

4. Διαχείριση κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει την ικανότητά της να παραμένει σε συνεχιζόμενη δραστηριότητα, με σκοπό να παράγει κέρδη για τους μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη και να διατηρήσει τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώσει το κόστος του κεφαλαίου.

Σύμφωνα με κοινή πρακτική του κλάδου, η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαιά της με βάση τον συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον συνολικό δανεισμό (συμπ. των υποχρεώσεων μίσθωσης) με το σύνολο του ενεργητικού.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα επιτρέπει στις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους. Στόχος της Διοίκησης είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της Εταιρείας μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεών της.

Ο συντελεστής μόχλευσης στις 31.12.2019 ήταν ως εξής:

	Σημ.	31/12/2019
Σύνολο δανεισμού		72.730.680
Σύνολο Ενεργητικού		331.093.669
Συντελεστής μόχλευσης		**22%**

5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»)

Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»)

Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»)

Την 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 172.361 τα οποία παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια, αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών, η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών (βλέπε σημείωση 7). Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από Πιστοποιημένους Εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών, λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψιν της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, τις κενές περιόδους, τις υποχρεώσεις συντήρησης καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές κεφαλαιοποίησης. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρέχοντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη σημείωση 7.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31/12/2019
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**308.617.629**
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	4.002.971
Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(289.684)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου με 31/12/2019	**312.330.916**

Το υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019 περιλαμβάνει την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων των συγχωνευόμενων εταιριών καθώς και τα εισφερόμενα ακίνητα όπως περιγράφεται στη σημείωση 28.

Από το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων 31.12.2019 ποσό ύψους € 20,8 εκατ. αφορά μισθωμένα ακίνητα.

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας περιλαμβάνει 41 ακίνητα και αποτελείται κατά κύριο λόγο από κτήρια γραφείων, εμπορικά κέντρα, ξενοδοχεία και πρώην βιομηχανικά κτήρια συνολικής δομημένης επιφάνειας περίπου 430.000 τ. μ.

Εντός του 2019 ολοκληρώθηκαν έργα ανάπτυξης, όπως το συγκρότημα γραφείων The Orbit επί της Λεωφόρου Κηφισίας στην Αθήνα (συνολικής δομημένης επιφάνειας 39.667 τ.μ.), και το κτήριο γραφείων The Butterfly στο Χαλάνδρι (συνολικής δομημένης επιφάνειας 10.144 τ.μ.), το οποίο πιστοποιήθηκε με LEED for Core & Shell στο επίπεδο Gold, τα οποία έχουν ήδη εκμισθωθεί, καθώς και πάρκο athleisure συνολικής επιφάνειας 6.000 τ.μ. στο εμπορικό πάρκο Mare West.

Επιπρόσθετα, ένας σημαντικός αριθμός έργων ανάπτυξης είναι σε εξέλιξη, όπως για παράδειγμα η επέκταση του εμπορικού κέντρου River West (κατά συνολικά περίπου 25.000 τ.μ. δομημένης επιφάνειας) που βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο κατασκευής, καθώς και η αστική ανάπλαση του πρώην βιομηχανικού ακινήτου (επιφάνειας 73.000 τ.μ. περίπου) στην οδό Πειραιώς 252, η οποία εντάχθηκε στο καθεστώς Στρατηγικών Επενδύσεων στο τέλος του 2019.

Παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2019:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)	Yield (%)
Ελλάδα	Γραφεία	89.500.336,38	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF & Direct Cap) 60% & Συγκριτική Μέθοδος 40%	8,00% - 9,50%	7,00% - 7,75%	6,50% - 7,25%
Βουλγαρία	Γραφεία	5.940.437,75	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 85% & Συγκριτική Μέθοδος 15%	9,35% - 16,85%	8,00% - 12,50%	7,85% & 12,50%
Ελλάδα	Retail	88.609.263,67	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 80% & Συγκριτική Μέθοδος 20%, Μέθοδος Εισοδήματος (Direct Cap) 50% & Συγκριτική Μέθοδος 50%	9,75% - 11,50%	7,75%-9,00%	7,75% - 9,00%
Ελλάδα	Hotel & Leisure	42.884.603,00	Μέθοδος Εισοδήματος DCF 100%,60%,80% & Συγκριτική 0%, 40%, 20%	8,42% - 13,75%	N/A	7,00% - 8,00%
Ελλάδα	Βιομηχανικά Κτίρια	73.993.597,74	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF & Direct Cap) 20%-60% & Συγκριτική Μέθοδος 30%-80%	5,50% - 15,00%	8,25% - 12,50%	3,50% - 11,00%
Ελλάδα	Οικόπεδα	4.490.334,62	Μέθοδος Εισοδήματος (Direct Cap) 10%- 40% & Συγκριτική Μέθοδος 60%-90%	9,25%	3,50% - 10,00%	8,00%
Ελλάδα	Λοιπά	6.912.342,39	Μέθοδος Εισοδήματος (Direct Cap) 40% & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 10% & Συγκριτική Μέθοδος 90%, Μέθοδος Αξιοποίησης (100%)	7,42% - 13,00%	4,50% - 8,50%	7,00% - 10,00%
		312.330.916				

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2019, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF).

Πολιτική της Εταιρείας είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 31 Δεκεμβρίου 2019:

Χώρα	**Ελλάδα**					**Βουλγαρία**		
Τομέας	**Γραφεία**	**Retail**	**Hotel & Leisure**	**Βιομηχανικά κτήρια**	**Οικόπεδα**	**Λοιπά**	**Γραφεία**	**Σύνολο**
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	**86.887.329**	**91.044.235**	**46.725.653**	**75.102.400**	**1.297.334**	**1.603.543**	**5.957.135**	**308.617.629**
Προσθήκες:	**1.845.580**	**1.774.633**	**75.046**	**227.403**	-	**80.308**		**4.002.971**
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία:	751.645	(674.504)	(158.652)	(127.865)	-	(80.308)	-	**(289.684)**
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	**89.484.555**	**92.144.364**	**46.642.048**	**75.201.938**	**1.297.334**	**1.603.543**	**5.957.135**	**312.330.916**

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 9,4 εκατ. χαμηλότερη ή € 10,2 εκατ. υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην

ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 7,7 εκατ. χαμηλότερη ή €7,5 εκατ. υψηλότερη, αντίστοιχα.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας είναι εξασφαλισμένες με οικόπεδα και κτήρια ποσού κατά την 31.12.2019 € 42,9 εκατ.

8. Ενσώματα πάγια

	Μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Κόστος/ Εύλογη αξία				
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**2.709.100**	**502.289**	**17.273**	**3.228.662**
Προσθήκες	112	120.180	-	**120.292**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**2.709.212**	**622.469**	**17.273**	**3.348.954**
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**(2.615.906)**	**(275.270)**	**(17.273)**	**(2.908.450)**
Αποσβέσεις περιόδου	1.777	(9.310)	-	**(7.532)**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**(2.614.129)**	**(284.580)**	**(17.273)**	**(2.915.982)**
Αναπόσβεστη αξία από συχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**93.193**	**227.019**	**-**	**320.213**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**95.083**	**337.889**	**-**	**432.973**

9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

	Οικόπεδα	Κτίρια / Αποθήκες	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Κόστος				
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**731.827**	**575.160**	**136.173**	**1.443.160**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**731.827**	**575.160**	**136.173**	**1.443.160**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**-**	**-**	**(24.224)**	**(24.224)**
Αποσβέσεις περιόδου	-	-	(8.060)	**(8.060)**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**-**	**-**	**(32.284)**	**(32.284)**
Αναπόσβεστη αξία από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**731.827**	**575.160**	**111.949**	**1.418.936**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**731.827**	**575.160**	**103.889**	**1.410.876**

10. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Λοιπά	Σύνολο
Κόστος		
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**233.640**	**233.640**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**233.640**	**233.640**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**(14.222)**	**(14.222)**
Αποσβέσεις περιόδου	(15.910)	**(15.910)**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**(30.132)**	**(30.132)**
Αναπόσβεστη αξία από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**219.418**	**219.418**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**203.508**	**203.508**

11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
	Σημ.	**31/12/2019**
Απαιτήσεις από επενδυτικά ακίνητα		1.515.546
Απαιτήσεις επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	26	776.403
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		(102.501)
Σύνολο		**2.189.449**
Προπληρωμένα έξοδα		432.552
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	26	1.242.931
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο		6.098.285
Δεδουλευμένα έσοδα		1.560.193
Λοιπές απαιτήσεις		6.683
Σύνολο		**11.530.092**
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Δεδουλευμένα έσοδα		1.795.879
Εγγυήσεις		235.301
Σύνολο		**2.031.180**

Κατά την τρέχουσα χρήση, αναγνωρίσθηκε πρόβλεψη ποσού € 102.501, βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης του ΔΠΧΑ 9 (βλέπε σημείωση 3).

Απαιτήσεις από το Δημόσιο

α) Από τον φορολογικό έλεγχο της διαχειριστικής χρήσης 2012 που διενεργήθηκε στην απορροφηθείσα εταιρεία ΞΕΝΚΑ Α.Ε, η οποία είχε απορροφηθεί από τη συγχωνευόμενη NOVAL Α.Ε. την 31/12/2016, κοινοποιήθηκαν στις αρχές του 2019 από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. πρόσθετοι φόροι και πρόστιμα συνολικού ποσού € 5,3 εκατ.

Η απαίτηση των € 2,5 εκατ. που συμπεριλαμβάνεται στις «Απαιτήσεις από το Δημόσιο» αφορά στην προαπαιτούμενη προκαταβολή, ώστε η συγχωνευόμενη εταιρεία να δύναται να προχωρήσει σε νομικές ενέργειες.

Η Εταιρεία έχει σχηματίσει την εν λόγω απαίτηση εκτιμώντας ότι, αφενός έχει αναπτύξει στην προσφυγή της βάσιμα επιχειρήματα και αναμένει ότι θα δικαιωθεί, αφετέρου η χρήση θεωρείται περαιωμένη σύμφωνα με την Α.Υ.Ο. ΠΟΛ.1159/2011 (Β΄ 1657).

β) Ποσό € 3,5 εκατ. προέρχεται κατά κύριο λόγο από τη συγχωνευόμενη εταιρεία NOVAL Α.Ε. και αφορά κατασκευαστικό ΦΠΑ. Εξ αυτού, ποσό ύψους € 2,8 εκατ. αφορά κατασκευαστικό ΦΠΑ για την περίοδο 1.12.2018 έως 31.12.2019, ο οποίος εντός του 2020 συμψηφίζεται τμηματικά με ΦΠΑ εκροών, μέσω των μηνιαίων περιοδικών δηλώσεων. Για το ποσό που δεν θα συμψηφισθεί, η Εταιρεία θα προβεί σε αίτηση προς επιστροφή. Το υπολειπόμενο ποσό ύψους € 0,6 εκατ. αφορά την περίοδο 1.1.2018 έως 30.11.2018 και εντός του 2020 εγκρίθηκε προς επιστροφή.

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31/12/2019
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	3.154.123
Σύνολο	**3.154.123**

13. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 225.358.652, όπως προσδιορίσθηκε κατά την αποτίμηση της καθαρής θέσης των συγχωνευόμενων εταιρειών και την εισφορά εις είδος ακινήτων των λοιπών συνδεδεμένων εταιρειών (βλέπε σημείωση 28), και διαιρείται σε 225.358.652 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη.

Η πιστοποίηση καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας θα γίνει από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός της χρήσης του 2020.

14. Λοιπά αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά ύψους € 316.823 κατά την 31.12.2019 αφορούν αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων των συγχωνευόμενων εταιρειών, τα οποία στο πλαίσιο του εταιρικού μετασχηματισμού για τη σύσταση της Εταιρείας, μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία.

Τα αποθεματικά μεταφέρθηκαν από τις συγχωνευόμενες εταιρείες ως ακολούθως:

(i) από τη NOVAL Α.Ε. αποθεματικά ύψους € 78.539 και

(ii) από τη ΒΕΤ Α.Ε. αποθεματικά ύψους € 238.284.

15. Δάνεια

	31/12/2019
Μακροπρόθεσμος	
Ομολογιακά δάνεια με εξασφάλιση	31.100.000
Σύνολο	**31.100.000**
Βραχυπρόθεσμος	
Τραπεζικός δανεισμός χωρίς εξασφάλιση	23.729.592
Ομολογιακά δάνεια χωρίς εξασφάλιση	1.212.381
Σύνολο	**24.941.973**
Συνολικός Δανεισμός	**56.041.973**

Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά τραπεζικά ομολογιακά δάνεια με εξασφάλιση επί συγκεκριμένων ακινήτων, την ανάπτυξη των οποίων χρηματοδότησαν.

Ο βραχυπρόθεσμος, χωρίς εξασφάλιση, δανεισμός της Εταιρείας αφορά πιστώσεις ανοιχτών αλληλόχρεων λογαριασμών, οι οποίες χρησιμοποιούνται ως ενδιάμεση χρηματοδότηση των κεφαλαιουχικών δαπανών της Εταιρείας. Οι εν λόγω πιστώσεις μετατρέπονται τμηματικά σε μακροπρόθεσμο δανεισμό συνδεόμενο με συγκεκριμένα ακίνητα. Στο πλαίσιο αυτό, από το σύνολο των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων χωρίς εξασφάλιση ύψους € 40,6 εκατ. που προήλθαν από τη συγχωνευόμενη εταιρεία NOVAL Α.Ε., βραχυπρόθεσμος δανεισμός ύψους € 23 εκατ. μετατράπηκε σε μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο την 31.10.2019 για τη μερική χρηματοδότηση της ανάπτυξης ακινήτου. Για το υπολειπόμενο ποσό των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων χωρίς εξασφάλιση ύψους € 17 εκατ., η Εταιρεία βρίσκεται σε προχωρημένες συζητήσεις με τράπεζες για τη μετατροπή του σε μακροπρόθεσμο ομολογιακό δανεισμό.

Την 11.10.2019 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ύψους € 6 εκατ. Το εν λόγω κεφάλαιο εκταμιεύθηκε την 30.10.2019 και αφορά χρηματοδότηση ανάπτυξης ακινήτου ενώ έχει ήδη εγκριθεί η μετατροπή του σε μακροπρόθεσμο ομολογιακό δανεισμό, η οποία αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός του 2020, μόλις ικανοποιηθούν οι οικείες συμβατικές προϋποθέσεις.

16. Υποχρεώσεις μίσθωσης

	Υποχρεώσεις μίσθωσης
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**16.739.014**
Τόκοι	154.288
Πληρωμές	(204.595)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**16.688.707**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	311.674
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	16.377.033
	16.688.707

17. Παράγωγα

Στις 23.12.2019, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap), αναφορικά με την εξασφάλιση σταθερού επιτοκίου αναφοράς 0,415% σε σχέση με μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο ύψους € 23 εκατ. Βάσει της σχετικής αποτίμησης της εύλογης αξίας του παραγώγου κατά την 31.12.2019 προέκυψε ζημιά ποσού € 172.361.

18. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία στην Ελλάδα, όπως προκύπτει από τον Ν.2112/20, καθώς και τις διατάξεις του Ν.4093/2012, οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση σε περιπτώσεις απόλυσης ή συνταξιοδότησης, το ύψος της οποίας καθορίζεται με βάση τις τακτικές αποδοχές των εργαζομένων του τρέχοντος μήνα πριν την απόλυση, τη διάρκεια υπηρεσίας και τον τρόπο λύσης της σύμβασης εξαρτημένης εργασίας τους (απόλυση με προειδοποίηση, απόλυση χωρίς προειδοποίηση ή συνταξιοδότηση). Η οφειλόμενη αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης είναι ίση με το 40% της αποζημίωσης που οφείλεται σε περίπτωση απόλυσης.

Η μεταβολή της υποχρέωσης καθορισμένης παροχής κατά τη διάρκεια της χρήσης έχει ως εξής:

	15/10 - 31/12/2019
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**51.974**
Τρέχον κόστος υπηρεσίας	2.614
Τόκος	148
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	2.762
-Αναλογιστική ζημία προερχόμενη από:	
Χρηματ/κές υποθέσεις	9.836
Υποθέσεις εμπειρίας	6.707
Συνολική χρέωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	16.544
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**71.279**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

	31/12/2019
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,77%
Πληθωρισμός	1,30%
Μελλοντική Αύξηση μισθών	1,80%
Διάρκεια προγράμματος (έτη)	23,46

Η ανάλυση ευαισθησίας για κάθε σημαντική αναλογιστική παραδοχή, που δείχνει πώς η υποχρέωση καθορισμένων παροχών θα είχε επηρεαστεί από τις αλλαγές αυτές, είναι η ακόλουθη:

	Μεταβολή στην παραδοχή	Αύξηση / (Μείωση) στη παρούσα αξία της υποχρέωσης σε περίπτωση αύξησης στην παραδοχή	Αύξηση / (Μείωση) στη παρούσα αξία της υποχρέωσης σε περίπτωση μείωσης στην παραδοχή
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	-10,96%	12,51%
Μελλοντική Αύξηση μισθών	0,50%	12,31%	-10,91%

19. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	Σημ.	**31/12/2019**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές		1.472.395
Ασφαλιστικοί οργανισμοί		44.702
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	26	623.712
Πιστωτές διάφοροι		110.198
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα		508.582
Μισθώματα προεισπραγμένα		428.712
Λοιποί φόροι και τέλη		369.759
		3.558.059
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εγγυήσεις		811.813
		811.813
Σύνολο		**4.369.873**

Το κονδύλι των προμηθευτών αφορά κατά κύριο λόγο έξοδα εργολάβων σε σχέση με τα κατασκευαστικά έργα επενδυτικών ακινήτων που βρίσκονται σε εξέλιξη.

Οι λοιποί φόροι και τέλη αφορούν παρακρατούμενους φόρους και ΕΝΦΙΑ.

Οι εγγυήσεις αφορούν καταθέσεις μετρητών των μισθωτών της Εταιρείας στο πλαίσιο συμβάσεων μίσθωσης.

20. Μεταβολές υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

	Δάνεια	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Σύνολο
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**50.550.263**	**16.739.014**	**67.289.277**
Νέα δάνεια	6.000.000	-	**6.000.000**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(610.000)	(50.307)	**(660.307)**
Μη ταμειακές κινήσεις	101.710	-	**101.710**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**56.041.973**	**16.688.707**	**72.730.680**

21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Το σύνολο των μισθωμάτων της κλειόμενης χρήσης προέρχεται από λειτουργικές μισθώσεις των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας. Η Εταιρεία εκμισθώνει τα ακίνητα του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου μέσω λειτουργικών μισθώσεων με μεσο-μακροπρόθεσμη διάρκεια.

Τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους κάθε σύμβασης σε σχέση με τον Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο κατά 0% - 2%. Επιπλέον, υπάρχουν μίσθωσεις με κυμαινόμενα μισθώματα, επί του κύκλου εργασιών του κάθε μισθωτή, αναφορικά με τα εμπορικά και τα τουριστικά ακίνητα. Η εκκαθάριση αυτών των μισθωμάτων γίνεται κατά κύριο λόγο σε ετήσια βάση.

	15/10 - 31/12/2019
Καταστήματα	1.536.212
Γραφεία	955.787
Τουριστικά	670.194
Βιομηχανικά	479.332
Λοιπά	5.861
Σύνολο	**3.647.387**

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

	31/12/2019
Μέχρι 1 έτος	14.822.217
Από 1 μέχρι και 2 έτη	13.510.250
Από 2 μέχρι και 3 έτη	12.719.678
Από 3 μέχρι και 4 έτη	9.861.091
Από 4 μέχρι και 5 έτη	9.227.104
Περισσότερο από 5 έτη	46.226.927
Σύνολο	**106.367.267**

22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

	15/10 - 31/12/2019
Παροχές σε εργαζομένους	14.178
Ενέργεια	37.665
Ασφάλειες	101.752
Μεσιτείες	41.734
Αμοιβές τρίτων	252.961
Συντήρηση	37.635
Λοιπά έξοδα	95.178
Σύνολο	**581.104**

23. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	15/10 - 31/12/2019
Φόροι	4.703
Έξοδα προώθησης	8.169
Αμοιβές τρίτων	316.166
Συντήρηση	24.618
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	1.811
Λοιπά έξοδα	27.896
Σύνολο	**383.365**

24. Χρηματοοοικονομικό κόστος (καθαρό)

	15/10 - 31/12/2019
Έσοδα	
Πιστωτικοί τόκοι	816
Σύνολο Εσόδων	**816**
	-
Έξοδα	
Χρεωστικοί τόκοι	441.094
Λοιπές προμήθειες τραπεζών	31.433
Τόκοι μισθώσεων	152.810
Ζημιές από παράγωγα	172.361
Σύνολο Εξόδων	**797.698**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	**(796.882)**

25. Φόρος

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υποχρεούνται σε καταβολή φόρου, ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς), προσαυξανομένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις, όπου είναι αναγκαίο, για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

Το κονδύλι του φόρου, για την περίοδο που έληξε στις 31.12.2019, αφορά τον φόρο ενεργητικού (τρέχων φόρος) ποσού € 61.321.

26. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Συναλλαγές και υπόλοιπα με λοιπά συνδεδεμένα μέρη:

	31/12/2019
Πωλήσεις υπηρεσιών	739.517
Πωλήσεις παγίων	41
Αγορές υπηρεσιών	271.403
Αγορές παγίων	293.646

	31/12/2019
Απαιτήσεις	1.316.587
Υποχρεώσεις	306.450

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα με τη μητρική εταιρεία:

	31/12/2019
Πωλήσεις υπηρεσιών	56.723
Αγορές υπηρεσιών	5.122
Αγορές παγίων	250.734

	31/12/2019
Απαιτήσεις	702.746
Υποχρεώσεις	317.261

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

Τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως εταιρείες στις οποίες συμμετέχει και ασκεί ουσιώδη επιρροή ο βασικός μέτοχος της Εταιρείας.

27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Φορολογικές υποχρεώσεις

Όσον αφορά τις συγχωνευόμενες εταιρείες, καθόσον υφίσταται καθολική διαδοχή, τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν σε σχέση με τη «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τη «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία.

Για τη «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», οι φορολογικές αρχές έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της εταιρείας για τις χρήσεις έως και 31.12.2009. Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2010. Σχετικά με το φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2010, σύμφωνα με την απόφαση 1738/2017 του Σ.Τ.Ε, έχει παραγραφεί το δικαίωμα του Δημοσίου για τη διενέργεια του φορολογικού ελέγχου, λόγω παρέλευσης πενταετίας από την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος. Κατά την κρίση της Διοίκησης δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις κρίνοντας πως οι διαφορές που μπορεί να προκύψουν δεν είναι σημαντικές.

Επιπλέον, οι διαχειριστικές χρήσεις 2011, 2012, 2013 έχουν ελεγχθεί κατά τα προβλεπόμενα της παραγράφου 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/94. Για τις διαχειριστικές χρήσεις 2014, 2015, 2016, 2017 και 2018 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του Ν. 4410/2016.

Για τη «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ», οι χρήσεις 2011 έως και 2018 έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του Ν. 4410/2016 και έχουν εκδοθεί οι αντίστοιχες Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς διατυπώσεις επιφυλάξεων. Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1006/5.1.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας.

Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

Την 31 Δεκεμβρίου 2019, για την Εταιρεία υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ποσού € 24,6 εκατ.

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2019, που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

28. Λογιστικός χειρισμός του εταιρικού μετασχηματισμού για τη σύσταση της Εταιρείας

Όπως περιγράφεται και στη σημείωση 1, η Εταιρεία συστάθηκε στις 15.10.2019 μέσω της συγχώνευσης της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και της «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» και με παράλληλες εισφορές σε είδος ακινήτων από συνδεδεμένες εταιρείες των συγχωνευόμενων εταιρειών.

α) Προσδιορισμός μετοχικού κεφαλαίου

Για τον προσδιορισμό του μετοχικού κεφαλαίου της νεοϊδρυθείσας εταιρείας, πραγματοποιήθηκε

(i) αποτίμηση από εταιρεία ανεξάρτητων ορκωτών ελεγκτών-λογιστών με ημερομηνία 30.4.2019 όσον αφορά, την καθαρή θέση των συγχωνευόμενων εταιρειών, και

(ii) αποτίμηση από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές με ημερομηνία 30.4.2019 όσον αφορά, την εισφορά σε είδος ακινήτων από συνδεδεμένες εταιρείες των συγχωνευόμενων εταιρειών.

Βάσει των ανωτέρω αποτιμήσεων, προσδιορίσθηκε μετοχικό κεφάλαιο ύψους € 225.358.652. Ποσό ύψους € 105.752.355 προήλθε από την αποτίμηση της καθαρής θέσης των δύο συγχωνευόμενων εταιρειών ενώ ποσό ύψους € 119.606.297 προήλθε από την αποτίμηση των εισφερόμενων ακινήτων.

Βάσει του νόμου 4548/2018, η καταβολή των εισφορών σε είδος με βάση την έκθεση αποτίμησης δεν επιτρέπεται να λάβει χώρα μετά την πάροδο εξαμήνου από τη χρονολογία της έκθεσης αυτής. Η αποτίμηση έλαβε χώρα 30.4.2019, ενώ η τελική ημερομηνία σύστασης της νέας εταιρείας ήταν 15.10.2019.

Δεδομένου ότι, τόσο οι συγχωνευόμενες εταιρείες, όσο και η νεοϊδρυθείσα εταιρεία ελέγχονται τελικά από τη Viohalco, τόσο πριν όσο και μετά τη συναλλαγή και εφόσον ο έλεγχος δεν είναι προσωρινός, δεν έχει εφαρμογή το ΔΠΧΑ 3. Εφόσον τα ΔΠΧΑ δεν περιλαμβάνουν καθοδήγηση για τον λογιστικό χειρισμό τέτοιου τύπου συναλλαγών, βάσει του ΔΛΠ 8, οι εταιρείες θα πρέπει να αναπτύσσουν δική τους λογιστική πολιτική.

Η Εταιρεία επέλεξε να χειριστεί τη συγχώνευση με τη μέθοδο “predecessor accounting”. Βάσει της προσέγγισης αυτής, τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις των συγχωνευόμενων εταιρειών ενσωματώνονται στη νέα εταιρεία στη λογιστική τους αξία χωρίς καμία προσαρμογή στην εύλογη αξία τους.

Κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης και ίδρυσης της νέας εταιρείας, η διαφορά που προέκυψε μεταξύ της αποτίμησης της καθαρής θέσης των συγχωνευόμενων εταιριών την 30.4.2019 για σκοπούς προσδιορισμού του μετοχικού κεφαλαίου, με βάση τα οριζόμενα από τη νομοθεσία, και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεών τους, αναγνωρίσθηκε στα Κέρδη εις νέον ως υπόλοιπο έναρξης την 15.10.2019.

Επίσης, σχετικά με τα εισφερόμενα επενδυτικά ακίνητα, η διαφορά που προέκυψε μεταξύ της εύλογης αξίας που προσδιορίστηκε την 30.4.2019 για σκοπούς προσδιορισμού του μετοχικού κεφαλαίου και της εύλογης αξίας την ημερομηνία της ίδρυσης της νέας εταιρείας, αναγνωρίσθηκε στα Κέρδη εις νέον ως υπόλοιπο έναρξης την 15.10.2019.

β) Αλλαγή λογιστικής πολιτικής επιμέτρησης επενδυτικών ακινήτων

Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή

Κεφαλαιαγοράς και υποχρεούται να επιμετρά τα επενδυτικά της ακίνητα σε εύλογη αξία. Λόγω του ότι οι συγχωνευόμενες εταιρείες επιμετρούσαν τα πάγιά τους σε κόστος μείον σωρευμένες αποσβέσεις, η λογιστική πολιτική εύλογης αξίας που εφάρμοσε η Εταιρεία, είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση προσαρμογής των λογιστικών αξιών των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας στην εύλογη αξία στα Κέρδη εις νέον έναρξης.

Επιπλέον, η Εταιρεία εφάρμοσε τη λογιστική πολιτική επιμέτρησης σε εύλογη αξία βάσει του ΔΛΠ 16 όσον αφορά την επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης οικοπέδου και κτηρίων.

Τα κέρδη εις νέον έναρξης περιλαμβάνουν ποσό € 26.454.773 το οποίο αφορά κατά κύριο λόγο στην αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία, όπως εξηγείται ανωτέρω.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζεται ο ισολογισμός έναρξης της Εταιρείας:

	15/10/2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
Επενδύσεις σε ακίνητα	308.617.629
Ενσώματα πάγια	320.214
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	1.418.936
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	219.418
Λοιπές απαιτήσεις	2.031.798
	312.607.996
Κυκλοφορούν ενεργητικό	
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9.111.365
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.698.093
	11.809.458
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**324.417.454**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	
Μετοχικό κεφάλαιο	225.358.652
Λοιπά αποθεματικά	316.823
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον	27.289.217
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**252.964.692**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δάνεια	9.200.000
Υποχρεώσεις μίσθωσης	16.526.833
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	51.974
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	569.579
	26.348.386
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δάνεια	41.350.263
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.541.932
Υποχρεώσεις μίσθωσης	212.181
	45.104.376
Σύνολο υποχρεώσεων	**71.452.762**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**324.417.454**

29. Αμοιβές Ορκωτών – Λογιστών

Οι αμοιβές των Ορκωτών – Λογιστών για την τρέχουσα χρήση ανέρχονται συνολικά σε € 52.100 και αναλύονται ως ακολούθως:

- Αμοιβές ελέγχου € 45.000,
- Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης € 1.500,
- Αμοιβές φορολογικού ελέγχου € 5.000.

30. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Πανδημία COVID-19

Στις αρχές του 2020, λόγω της παγκόσμιας εξάπλωσης του κορωνοϊού (COVID-19), επήλθαν αλλαγές στην παγκόσμια οικονομία. Στο ίδιο πλαίσιο, δεδομένα και συνθήκες άλλαξαν στην Ελλάδα, αλλά και στη Βουλγαρία, όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 10, η εξάπλωση του COVID-19 αποτελεί μη διορθωτικό γεγονός, καθώς αφορά συνθήκες που προέκυψαν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού που έκλεισε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας από την έναρξη της πανδημίας και μέχρι σήμερα επηρεάστηκε κυρίως ως προς τα εμπορικά καταστήματα και τα τουριστικά ακίνητα. Η λειτουργία των εμπορικών κέντρων και των περισσότερων καταστημάτων λιανικής καθώς και των ξενοδοχείων στην Ελλάδα διεκόπη για δύο περίπου μήνες, συνοδευόμενη από μια υποχρεωτική έκπτωση 40% στα μηνιαία μισθώματα για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο και Ιούνιο 2020 - και τα δύο μέτρα με απόφαση της ελληνικής κυβέρνησης. Η ελληνική κυβέρνηση επέβαλε επίσης υποχρεωτική έκπτωση 40% στα μισθώματα του Απριλίου και Μαΐου 2020 των εταιρειών που επιτρέπεται να λειτουργούν, αλλά των οποίων η δραστηριότητα επηρεάστηκε σημαντικά από τον COVID-19.

Σε μια προσπάθεια περιορισμού, στο μέτρο του δυνατού, τυχόν αρνητικών επιπτώσεων που μπορεί να έχει ο COVID-19 στην Εταιρεία, καθώς και τυχόν διατάραξης της ικανότητάς της να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της απέναντι στους πελάτες της και άλλους ενδιαφερομένους, η Εταιρεία πραγματοποίησε λεπτομερή αξιολόγηση κινδύνων.

Όσον αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας, οι διαθέσιμες ταμειακές και λειτουργικές ροές της Εταιρείας διασφαλίζουν την απαραίτητη ρευστότητα μέχρι το τέλος του 2020:

- Η Εταιρεία προχώρησε στα μέσα Μαρτίου 2020 στην εκταμίευση διαθέσιμου πιστωτικού ορίου της, ως προληπτικό μέτρο, αμέσως όταν η κυβέρνηση άρχισε να ανακοινώνει τα πρώτα μέτρα κατά του COVID-19.

- Είχαν ήδη προγραμματιστεί συζητήσεις με αρκετές ενδιαφερόμενες τράπεζες σχετικά με την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανείων (bridge loan facilities) και την παροχή πρόσθετων κεφαλαίων για την ολοκλήρωση του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρείας. Η πρόσφατη απόκριση αυτών των τραπεζών, επιβεβαιώνει ότι το ενδιαφέρον τους εξακολουθεί να είναι ενεργό και τα κεφάλαια είναι διαθέσιμα από την πλευρά τους, σύμφωνα και με τις οδηγίες της ελληνικής κυβέρνησης και της Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών για την παροχή ενισχυμένης ρευστότητας σε υγιείς επιχειρήσεις.

- Επιπλέον, η Εταιρεία, αξιοποιώντας τις ανακοινώσεις των ελληνικών τραπεζών και της ελληνικής κυβέρνησης για τη δυνατότητα αναβολής της αποπληρωμής προγραμματισμένων δόσεων κεφαλαίου των επιχειρήσεων μέχρι το τέλος του 2020, έκανε χρήση αυτού του μέτρου σε σχέση με μακροπρόθεσμο Ομολογιακό Δάνειο, που έχει με την EUROBANK. Αποτέλεσμα αυτής της

ενέργειας είναι η μετάθεση των δόσεων χρεωλυσίων του 2020, κατά εννέα μήνες, με εξοικονόμηση € 720 χιλ. για την τρέχουσα χρήση.

Στο ίδιο πλαίσιο, και από την αρχή της κρίσης COVID-19, εκτελούνται τα εξής:

- Οι απαιτήσεις παρακολουθούνται σε εβδομαδιαία βάση και τα τμήματα Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου βρίσκονται σε στενή και συνεχή επαφή με τους μισθωτές της Εταιρείας για τον προγραμματισμό της πληρωμής τυχόν ληξιπρόθεσμων υποχρεώσεων από την πλευρά τους.

- Από την αρχή της κρίσης της πανδημίας και μέχρι σήμερα, τα ληξιπρόθεσμα υπόλοιπα κυμαίνονται εντός των συνηθισμένων ορίων.

- Οι πληρωμές προγραμματίζονται υπό αυστηρή διαχείριση. Πληρωμές εκτελούνται μόνο στο τέλος κάθε μήνα και καθορίζονται με βάση, τόσο την μέχρι τότε εισπραξιμότητα των απαιτήσεων, όσο και τις τελευταίες προβλέψεις των ταμειακών ροών εκείνη τη στιγμή.

Εξετάστηκαν αρκετά σενάρια ευαισθησίας. Μεταξύ αυτών, το πιο συντηρητικό σενάριο (σενάριο ακραίων συνθηκών) εξετάζει μείωση κατά 50% όλων των εσόδων από μισθώματα κατά το Β' τρίμηνο του 2020 και μείωση κατά 10% των εσόδων από μισθώματα για όλο το Β' εξάμηνο του 2020, στη βάση επαναδιαπραγμάτευσης των ενοικίων.

Το δεύτερο σκέλος του προαναφερθέντος σεναρίου θεωρείται εξαιρετικά απίθανο από εμάς, δεδομένου ότι η χώρα βγήκε πρόσφατα από μία δεκαετή οικονομική κρίση, επομένως, τα μισθώματα είναι ήδη σε μέτρια επίπεδα, ιδίως για μισθώσεις που υπογράφηκαν πριν από αρκετά χρόνια και ως εκ τούτου φέρουν σχετικά χαμηλά ιστορικά ενοίκια. Το εν λόγω πιο συντηρητικό σενάριο υιοθετεί επίσης την απαισιόδοξη υπόθεση ότι δεν θα είναι διαθέσιμη πρόσθετη τραπεζική χρηματοδότηση, για τη χρηματοδότηση επενδύσεων.

Ακόμα και υπό το συγκεκριμένο σενάριο ακραίων συνθηκών, η συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας αναμένεται απρόσκοπτη.

Όσον αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις, η Εταιρεία δεν έχει δάνεια με υποχρεώσεις συμμόρφωσης με συγκεκριμένους δείκτες ενώ δεν αναμένεται να αθετήσει οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από την τραπεζική χρηματοδότηση/δεσμεύσεις της, ως αποτέλεσμα των έκτακτων συνθηκών που επικρατούν.

Ως προς τα έσοδα από ενοίκια, σε σχέση με το Α' τρίμηνο του 2020, ο αντίκτυπος των έκτακτων συνθηκών δεν ήταν κρίσιμος. Πιο συγκεκριμένα, τον Μάρτιο 2020 σημειώθηκε μείωση κατά 40% στα έσοδα από μισθώματα από τα εμπορικά και τα τουριστικά ακίνητα μόνο. Αυτό ανέρχεται σε 222 χιλ. ευρώ και αντιστοιχεί στο 5,59% του υπό κανονικές συνθήκες εισοδήματος από μισθώματα του Α΄ τριμήνου.

Αναφορικά με το Β΄ τρίμηνο του 2020, οι επιπτώσεις αναμένεται να είναι ελαφρώς μεγαλύτερες. Ο λόγος είναι ότι τον Απρίλιο και τον Μάιο 2020, η μείωση κατά 40% των μηνιαίων μισθωμάτων επεκτάθηκε και στις υπόλοιπες επιχειρήσεις, των οποίων οι δραστηριότητες έχουν επηρεαστεί σημαντικά από την κρίση, ενώ παράλληλα επεβλήθη μείωση κατά 40% των μηνιαίων μισθωμάτων κατά το μήνα Ιούνιο στα εμπορικά και τουριστικά ακίνητα. Αυτό ανέρχεται σε € 821 χιλ. και αντιστοιχεί στο 22,20% του υπό κανονικές συνθήκες εισοδήματος από μισθώματα του Β΄ τριμήνου.

Σε κάθε περίπτωση, ένα σημαντικό μέρος των συνολικών μειώσεων αφενός θα καλυφθεί σε συνέχεια των σχετικών κυβερνητικών μέτρων από πίστωση φορολογικών υποχρεώσεων της Εταιρείας (ύψους ίσο με το 30% των μειώσεων μηνιαίων μισθωμάτων που επεβλήθησαν) και πιθανόν να αντισταθμιστεί

από τα μισθώματα επί του κύκλου εργασιών, όταν η κανονικότητα επιστρέψει και οι καταναλωτές αρχίσουν να καλύπτουν το κενό που δημιουργήθηκε κατά την περίοδο που οι αγορές βρίσκονταν σε αδράνεια.

Καθώς η εξάπλωση του COVID-19 συνεχίζει να εξελίσσεται, η πρόβλεψη της πλήρους έκτασης και της διάρκειας των επιχειρηματικών και οικονομικών της επιπτώσεων παραμένει μία πρόκληση και είναι δύσκολο να προβλεφθεί το εύρος των πιθανών αποτελεσμάτων για την παγκόσμια οικονομία. Η έκταση των επιπτώσεων εξαρτάται από έναν αριθμό παραγόντων μεταξύ των οποίων οι σημαντικότεροι σχετίζονται με τη φύση και τη διάρκεια των κυβερνητικών περιορισμών και των φορολογικών μέτρων, καθώς και των προγραμμάτων ανάκαμψης που σχεδιάζονται / υλοποιούνται σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο.

Απορρόφηση ΜΕΤΕΜ Α.Ε.

Στις 28.4.2020 το Δ.Σ. της Εταιρείας αποφάσισε την έναρξη της διαδικασίας συγχώνευσης της Εταιρείας και της «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» (ΜΕΤΕΜ), με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη, με ημερομηνία μετασχηματισμού την 30/04/2020. Υπό την προϋπόθεση όλων των προβλεπόμενων διαδικασιών και των απαραίτητων εγκρίσεων, ο εν λόγω εταιρικός μετασχηματισμός αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί μέχρι τα τέλη Οκτωρίου 2020. Μέσω της συγχώνευσης αυτής, η Εταιρεία θα αποκτήσει το 100% δύο πολύ σημαντικών ακινήτων της, γεγονός που αφενός θα ενισχύσει σημαντικά την αξία του χαρτοφυλακίου της και τα έσοδά της, αφετέρου θα διευκολύνει περαιτέρω τη διαχείριση των συγκεκριμένων ακινήτων.

Δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις πλην των ανωτέρω.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2020

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος	Η Δ/ντρια Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών & Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	Η Επικεφαλής Λογιστηρίου και Προετοιμασίας Αναφορών
Μελέτιος Φικιώρης	Παναγιώτης Καπετανάκος	Αικατερίνη Απέργη	Μαρία Τζάβα
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ Ξ 940509	ΑΔΤ Ξ 352644	ΑΔΤ Χ067438 Α.Α. 0100979 Α’ ΤΑΞΗΣ

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

«NOVAL PROPERTY»

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 15/10/2019 - 31/12/2019)

Βάσει του άρθρου 4 του Ν. 3556/30.04.2007

Ιούνιος 2020

Περιεχόμενα

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ *1*

Περιεχόμενα *2*

(i) Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου *4*

(ii) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 ..... *5*

Επενδύσεις σε ακίνητα 5
Διαθέσιμα - Δανεισμός 6
Έσοδα από μισθώματα 6
Λειτουργικά Αποτελέσματα 6
Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα 6
Φόρος Επενδύσεων 6
Καθαρά Κέρδη Χρήσεως 6
Βασικοί Δείκτες 6
Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο 8
Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 31η Δεκεμβρίου 2019) 9
Υποκαταστήματα 12
Ίδιες μετοχές 12
Έρευνα και ανάπτυξη 12
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων και επιπτώσεις του κορωνοϊού 13
Συνδεδεμένα Μέρη 19
Διανομή κερδών 21
Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση 22
Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 28
Εταιρική διακυβέρνηση 30

(iii) ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ *39*

(iv) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ *45*

Περιεχόμενα 46
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 47
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 48
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 49
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 51
1. Γενικές πληροφορίες 51
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών 52
3. Διαχείριση κινδύνων 62
4. Διαχείριση κεφαλαίου 64
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 64
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 65
7. Επενδύσεις σε ακίνητα 66
8. Ενσώματα πάγια 69
9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 69
10. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 69
11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 70
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 70
13. Μετοχικό κεφάλαιο 71
14. Λοιπά αποθεματικά 71
15. Δάνεια 71
16. Υποχρεώσεις μίσθωσης 72
17. Παράγωγα 72
18. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 72
19. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 73
20. Μεταβολές υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 74

21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 74
22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα 75
23. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 75
24. Χρηματοοοικονομικό κόστος (καθαρό) 75
25. Φόρος 76
26. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη 76
27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 77
28. Λογιστικός χειρισμός του εταιρικού μετασχηματισμού για τη σύσταση της Εταιρείας 78
29. Αμοιβές Ορκωτών – Λογιστών 80
30. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς 80

(i) Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

(άρθρο 4 παρ. 2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019, καταρτίστηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 34), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως της «NOVAL PROPERTY», σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της «NOVAL PROPERTY», συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει και που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2020

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος	Η Δ/ντρια Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών & Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Μελέτιος Φικιώρης	Παναγιώτης Καπετανάκος	Αικατερίνη Απέργη
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ Ξ 940509	ΑΔΤ Ξ 352644

(ii) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019

(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 6 του Ν.3556/2007)

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφέρεται στην 1η εταιρική χρήση αυτής, από 15.10.2019 έως 31.12.2019, η οποία είναι υποδωδεκάμηνη, λόγω της σύστασης της Εταιρείας στις 15.10.2019. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, την παράγραφο 6 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία που αφορούν τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2019, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε σαράντα ένα επενδυτικά ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικά κέντρα, ξενοδοχεία, καθώς και βιομηχανικά κτίρια και αποθήκες. Εκ του συνόλου των ακινήτων, δύο κατέχονται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιων μισθωτήριων συμβάσεων και ένα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τμήμα του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται. Ένα εκ των σαράντα ενός ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα.

Η εύλογη αξία του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, όπως αυτή υπολογίστηκε από Πιστοποιημένους Εκτιμητές στις 31.12.2019, ανήλθε σε € 298.516 χιλ.. Το ποσό αυτό, συμπεριλαμβανομένων και των χρηματοδοτικών μισθώσεων διαμορφώνεται σε € 312.3301 χιλ.. Εκ της συνολικής αυτής αξίας:

(i) η αξία των δύο ακινήτων που μισθώνονται μακροχρόνια από την Εταιρεία υπολογίστηκε σε € 4.378 χιλ. και αναφέρεται στο δικαίωμα χρήσης αυτών.

(ii) η εύλογη αξία του ακινήτου που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ανέρχεται σε € 2.595 χιλ.. Η αξία του τμήματος του εν λόγω ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται ανέρχεται σε 1.307 χιλιάδες ευρώ.

(iii) η αξία του ακινήτου στη Σόφια της Βουλγαρίας ανέρχεται σε € 5.940 χιλ. κατά την 31.12.2019.

Τα Οικονομικά Αποτελέσματα της Εταιρείας με 31.12.2019 δεν αντικατοπτρίζουν τη δυναμική της NOVAL PROPERTY, καθώς αναφέρονται στην 1η υποδωδεκάμηνη χρήση αυτής, η οποία αφορά χρονικά διάστημα μόνο 2,5 μηνών εντός της χρήσης του 2019, δεδομένης της σύστασης της Εταιρείας στις 15.10.2019. Επιπλέον, η πρώτη αυτή εταιρική χρήση χαρακτηρίζεται ως μεταβατική, λόγω του εκτεταμένου εταιρικού μετασχηματισμού από τον οποίο προέκυψε η NOVAL PROPERTY. Παρ΄όλα αυτά, τα επιμέρους οικονομικά μεγέθη και η Κατάσταση Επενδύσεων με 31.12.2019 αποτυπώνουν την ισχυρή θέση της Εταιρείας (2η μεγαλύτερη ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα από άποψη αξίας χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων), ήδη απο τη σύστασή της, αλλά και τις ισχυρές προοπτικές αυτής.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31.12.2019 ανήλθαν σε € 3.154 χιλ., ενώ οι δανειακές υποχρεώσεις αυτής διαμορφώθηκαν σε € 72.731 χιλ.. Εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων, ποσό € 56.042 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό. Οι λοιπές δανειακές υποχρεώσεις αντιστοιχούν στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση και τις μακροχρόνιες μισθώσεις, συνολικού ποσού € 16.688 χιλ..

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα της NOVAL PROPERTY κατά την περίοδο 15.10.2019 έως 31.12.2019, ανήλθαν σε € 3.647 χιλ..

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας την 31.12.2019 ανήλθε σε κέρδη € 1.598 χιλ..

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας την 31.12.2019 ανήλθαν σε € 1 χιλ..

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας την 31.12.2019 ανήλθαν σε € 798 χιλ. και περιλαμβάνουν έξοδα τόκων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, το αποτέλεσμα της αποτίμησης της συμφωνίας ανταλλαγής επιτοκίων, καθώς και έξοδα τόκων της χρηματοδοτικής και των μακροχρόνιων μισθώσεων.

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων της NOVAL PROPERTY την 31.12.2019 ανήλθε σε € 61 χιλ..

Καθαρά Κέρδη Χρήσεως

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρίας μετά από φόρους για την περίοδο από 15.10.2019 έως 31.12.2019 ανέρχονται σε € 740 χιλ..

Βασικοί Δείκτες

Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετράται κάνοντας χρήση των κάτωθι δεικτών, που περιγράφονται ως ακολούθως:

1 Δείκτης Μόχλευσης

Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	23,38%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	21,97%
Σύνολο τραπεζικών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	17,94%

2 Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής (NAV)

Ίδια κεφάλαια προς σύνολο μετοχών (€)	1,13

3 Συντελεστής λειτουργικού κέρδους

Λειτουργικά κέρδη προς έσοδα από μισθώματα	43,82%

4 Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)

Αποτέλεσμα μετά από φόρους χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας, το αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων, αποσβέσεις, επισφάλειες και χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (σε € χιλ.)	1.164

5 Προσαρμοσμένο EBITDA

EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)	2.022

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

1. Η 1η εταιρική χρήση της NOVAL PROPERTY αφορά την περίοδο από 15.10.2019 έως 31.12.2019 και είναι υποδωδεκάμηνη.

2. Η NOVAL PROPERTY συστάθηκε ως Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά τον ν. 2778/1999 (όπως τροποποιηθείς ισχύει) στις 15.10.2019 σύμφωνα με την υπ αριθμ. 104188 / 15.10.20129 Ανακοίνωση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε., δυνάμει της υπ΄αριθμ. 6889/19.9.2019 σύμβασης συγχώνευσης της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και της «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» με παράλληλες εισφορές σε είδος ακινήτων από συνδεδεμένες των συγχωνευομένων εταιριών εταιρίες και συγκεκριμένα τις: VIOHALCO SA, ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ, ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρία, Metalco Bulgaria EAD, Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, όπως αυτή εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 103848 / 14.10.2019 Απόφαση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε..

3. Των ανωτέρω είχαν προηγηθεί η από 30.11.2018 Απόφαση 6/832 (αρ. πρωτ. 4599/7.12.2018) του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας λειτουργίας ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία) και ΟΕΕ (Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων) με εσωτερική διαχείριση προς την (υπό σύσταση τότε) NOVAL PROPERTY, καθώς και η μεταγενέστερη υπ' αριθ. 337 / 3.09.2019 (αρ. πρωτ. 3162/3.09.2019) Απόφαση του Αναπληρωτή Προϊσταμένου της Δ/νσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί άδειας μεταβολής του Μετοχικού Κεφαλαίου και τροποποίησης του Καταστατικού της NOVAL PROPERTY.

4. Η καταβολή του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ύψους κατά τη σύσταση € 225.358.652 λαμβάνει χώρα με τη μεταβίβαση των ακινήτων που εισφέρθηκαν εις είδος. Η διαδικασία μεταγραφής των ακινήτων βρίσκεται σε εξέλιξη, λόγω τυπικών διαδικασιών, αναφορικά με α) δύο ακίνητα (συνολικής αξίας € 18.952 χιλ.) της Εταιρείας στο Μαρούσι, Αττικής (εκκρεμεί η μεταγραφή της πράξη εφαρμογής του ΓΠΣ, και δεν λαμβάνουν χώρα μεταγραφές στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο σχετικά με την περιοχή όπου βρίσκονται τα εν λόγω ακίνητα) και β) το ακίνητο (αξίας € 5.940 χιλ.) στη Σόφια της Βουλγαρίας (λόγω πολυπλοκότητας του εταιρικού μετασχηματισμού μέσω του οποίου συστάθηκε η NOVAL PROPERTY, χρειάστηκε σχεδόν το σύνολο των εγγράφων να επικυρωθεί και να μεταφραστεί επίσημα, ώστε να μπορεί να χρησιμοποιηθεί στο πλαίσιο των τοπικών διαδικασιών). Επιπλέον, αναμένεται το αμέσως προσεχές διάστημα η καταβολή ποσού € 112 χιλ. από τη Cenergy Holdings (μέτοχος της ΒΕΤ Α.Ε., η οποία απορροφήθηκε –μεταξύ άλλων- στο πλαίσιο της σύστασης της NOVAL PROPERTY), ως αποτέλεσμα της μεταβολής (ζημιά) της αναμορφωμένης καθαρής θέσης της ΒΕΤ κατά την ολοκλήρωση του εταιρικού μετασχηματισμού. Η καταβολή και πιστοποίηση του συνόλου του μετοχικού κεφαλάιου της Εταιρείας αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2020.

Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 31η Δεκεμβρίου 2019)

Α. Στις αρχές του 2020, λόγω της παγκόσμιας εξάπλωσης του κορωνοϊού (COVID-19), επήλθαν αλλαγές στην παγκόσμια οικονομία. Στο ίδιο πλαίσιο, δεδομένα και συνθήκες άλλαξαν στην Ελλάδα, αλλά και στη Βουλγαρία, όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Η εξάπλωση του COVID-19 αποτελεί μη διορθωτικό γεγονός, καθώς αφορά συνθήκες που προέκυψαν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού που έκλεισε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας από την έναρξη της πανδημίας και μέχρι σήμερα επηρεάστηκε κυρίως ως προς τα εμπορικά καταστήματα και τα τουριστικά ακίνητα. Η λειτουργία των εμπορικών κέντρων και των περισσότερων καταστημάτων λιανικής καθώς και των ξενοδοχείων στην Ελλάδα διεκόπη για δύο περίπου μήνες, συνοδευόμενη από μια υποχρεωτική έκπτωση 40% στα μηνιαία μισθώματα για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο και Ιούνιο 2020 - και τα δύο μέτρα με απόφαση της ελληνικής κυβέρνησης. Η ελληνική κυβέρνηση επέβαλε επίσης υποχρεωτική έκπτωση 40% στα μισθώματα του Απριλίου και Μαίου 2020 των εταιρειών που επιτρέπεται να λειτουργούν, αλλά των οποίων η δραστηριότητα επηρεάστηκε σημαντικά από τον COVID-19.

Σε μία προσπάθεια περιορισμού, στο μέτρο του δυνατού, τυχόν αρνητικών επιπτώσεων που μπορεί να έχει ο COVID-19 στην Εταιρεία, καθώς και τυχόν διατάραξης της ικανότητάς της να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της απέναντι στους πελάτες της και άλλους ενδιαφερομένους, η NOVAL PROPERTY πραγματοποίησε λεπτομερή αξιολόγηση κινδύνων, βάσει των ακόλουθων πυλώνων:

(i) Προστασία του εργατικού δυναμικού και συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

(ii) Ρευστότητα

(iii) Δανειακές υποχρεώσεις

Προστασία εργατικού δυναμικού και συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας
Η NOVAL PROPERTY προέβη σε συγκεκριμένες ενέργειες για την αποτελεσματική διαχείριση κάθε πιθανής περίπτωσης μόλυνσης, εξουσιοδοτήσεων και περιορισμών, ελεγχόμενων προσβάσεων και ασφαλούς συνέχισης της δραστηριότητας. Συγκεκριμένα, μεταξύ άλλων, έχουν αναληφθεί οι ακόλουθες ενέργειες:

(i) Συγκροτήθηκαν διατμηματικές ομάδες με τακτικές συναντήσεις για τον εντοπισμό πιθανών περιοχών κινδύνου, την αξιολόγηση πιθανών επιπτώσεων, την ανταπόκριση και προσαρμογή στις εξελίξεις και τον συντονισμό δράσεων.

(ii) Ορίστηκαν με σαφήνεια ρόλοι, τομείς ευθύνης και στόχοι και εφαρμόστηκαν πρωτόκολλα άμεσης λήψης αποφάσεων.

(iii) Καταρτίστηκε αναλυτικό σχέδιο δράσης σε περίπτωση περιστατικού μόλυνσης.

(iv) Αυξήθηκε το προσωπικό και οι προδιαγραφές καθαριότητας, με σαφείς οδηγίες σχετικά με τις διαδικασίες/ πρωτόκολλα καθαρισμού/απολύμανσης και καθαρισμού/απολύμανσης των χώρων της Εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα.

(v) Σχεδιάστηκε και εφαρμόστηκε πρόγραμμα ευέλικτης εργασίας ως προς το ωράριο (Flextime).

(vi) Εκδόθηκαν σαφείς οδηγίες για το πότε και ποιοι εργαζόμενοι πρέπει να

παραμείνουν μακριά από το χώρο εργασίας, οι οποίες επικαιροποιούνται τακτικά ώστε να αντικατοπτρίζουν τις κυβερνητικές συμβουλές και κατευθυντήριες γραμμές για την υγεία.

(vii) Δημιουργήθηκαν μηχανισμοί αναφοράς/ενημέρωσης σχετικά με συμπτώματα ή/και την έκθεση εργαζομένων στον ιό.

(viii) Υιοθετήθηκαν προληπτικά μέτρα με βάση την έκθεση στον κίνδυνο κάθε εργαζόμενου ή ομάδας εργαζομένων.

(ix) Έγιναν λεπτομερείς αναφορές στον προστατευτικό εξοπλισμό που παρέχεται τακτικά στους υπαλλήλους (π.χ. αντιβακτηριακή γέλη, προστατευτικές μάσκες).

(x) Εφαρμόστηκαν διαδικασίες διαχωρισμού ομάδων, προγραμματισμός εκ περιτροπής εργασίας εντός γραφείου / από το σπίτι, άδειες ειδικού σκοπού σε ευπαθείς ομάδες (π.χ. έγκυες γυναίκες, εργαζόμενοι άνω των 60 ετών, εργαζόμενοι με ιατρικό ιστορικό, κ.λπ.).

(xi) Εφαρμόστηκε επιτυχώς εκτεταμένη πολιτική «δουλειάς από το σπίτι».

(xii) Υιοθετήθηκαν πολιτικές για την ελαχιστοποίηση των επισκέψεων από τρίτους και των επαγγελματικών ταξιδιών, ήτοι κρίσιμες επιχειρηματικές περιπτώσεις και μόνο μετά από προηγούμενη έγκριση της Διοίκησης και εφαρμογή εναλλακτικών λύσεων (π.χ. επαναπρογραμματισμός συναντήσεων, βίντεο ή τηλεδιάσκεψη).

(xiii) Προβλέφθηκε η δυνατότητα άδειας μετ' αποδοχών για όλο το προσωπικό που έχει προσβληθεί/δυνητικά προσβληθεί και για όλο το προσωπικό με μέλη της οικογένειάς του που έχουν προσβληθεί ή δυνητικά προσβληθεί.

(xiv) Η Εταιρεία δεν προέβη σε μείωση του ανθρώπινου δυναμικού της, ούτε των αποδοχών του.

Ρευστότητα
Οι διαθέσιμες ταμειακές και λειτουργικές ροές της NOVAL PROPERTY διασφαλίζουν την απαραίτητη ρευστότητα μέχρι το τέλος του 2020:

(i) Η Εταιρεία προχώρησε στα μέσα Μαρτίου 2020 στην εκταμίευση διαθέσιμου πιστωτικού ορίου, ως προληπτικό μέτρο, αμέσως όταν η κυβέρνηση άρχισε να ανακοινώνει τα πρώτα μέτρα κατά του COVID-19.

(ii) Είχαν ήδη προγραμματιστεί συζητήσεις με αρκετές ενδιαφερόμενες τράπεζες σχετικά με την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανείων (bridge loan facilities) και την παροχή πρόσθετων κεφαλαίων για την ολοκλήρωση του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρίας. Η πρόσφατη απόκριση αυτών των τραπεζών, επιβεβαιώνει ότι το ενδιαφέρον τους εξακολουθεί να είναι ενεργό και τα κεφάλαια είναι διαθέσιμα από την πλευρά τους, σύμφωνα και με τις οδηγίες της ελληνικής κυβέρνησης και της Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών για την παροχή ενισχυμένης ρευστότητας σε υγιείς επιχειρήσεις.

(iii) Επιπλέον, η NOVAL PROPERTY, αξιοποιώντας τις ανακοινώσεις των ελληνικών τραπεζών και της ελληνικής κυβέρνησης για τη δυνατότητα αναβολής της αποπληρωμής προγραμματισμένων δόσεων κεφαλαίου των επιχειρήσεων μέχρι το τέλος του 2020, έκανε χρήση αυτού του μέτρου σε σχέση με μακροπρόθεσμο Ομολογιακό Δάνειο, που έχει με την EUROBANK. Αποτέλεσμα αυτής της ενέργειας είναι η μετάθεση των δόσεων χρεωλυσίων του 2020, κατά εννέα μήνες, με εξοικονόμηση € 720 χιλ. για την τρέχουσα χρήση.

Στο ίδιο πλαίσιο, και από την αρχή της κρίσης COVID-19, εκτελούνται τα εξής:

(i) Οι απαιτήσεις παρακολουθούνται σε εβδομαδιαία βάση και τα τμήματα Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου βρίσκονται σε στενή και συνεχή επαφή με τους μισθωτές της Εταιρείας για τον προγραμματισμό της πληρωμής τυχόν ληξιπρόθεσμων υποχρεώσεων από την πλευρά τους.

(ii) Από την αρχή της κρίσης της πανδημίας και μέχρι σήμερα, τα ληξιπρόθεσμα υπόλοιπα κυμαίνονται εντός των συνηθισμένων ορίων.

(iii) Οι πληρωμές προγραμματίζονται υπό αυστηρή διαχείριση. Πληρωμές εκτελούνται μόνο στο τέλος κάθε μήνα και καθορίζονται με βάση, τόσο την μέχρι τότε εισπραξιμότητα των απαιτήσεων, όσο και τις τελευταίες προβλέψεις των ταμειακών ροών εκείνη τη στιγμή.

Εξετάστηκαν αρκετά σενάρια ευαισθησίας. Μεταξύ αυτών, το πιο συντηρητικό σενάριο (σενάριο ακραίων συνθηκών) εξετάζει μείωση κατά 50% όλων των εσόδων από μισθώματα κατά το Β' τρίμηνο του 2020 και μείωση κατά 10% των εσόδων από μισθώματα για όλο το Β' εξάμηνο του 2020, στη βάση επαναδιαπραγμάτευσης των ενοικίων.

Το δεύτερο σκέλος του προαναφερθέντος σεναρίου θεωρείται εξαιρετικά απίθανο από εμάς, δεδομένου ότι η χώρα βγήκε πρόσφατα από μία δεκαετή οικονομική κρίση, επομένως, τα μισθώματα είναι ήδη σε μέτρια επίπεδα, ιδίως για μισθώσεις που υπογράφηκαν πριν από αρκετά χρόνια και ως εκ τούτου φέρουν σχετικά χαμηλά ιστορικά ενοίκια. Το εν λόγω πιο συντηρητικό σενάριο υιοθετεί επίσης την απαισιόδοξη υπόθεση ότι δεν θα είναι διαθέσιμη πρόσθετη τραπεζική χρηματοδότηση, για τη χρηματοδότηση επενδύσεων.

Ακόμα και υπό το συγκεκριμένο σενάριο ακραίων συνθηκών, η συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας αναμένεται απρόσκοπτη.

Δανειακές υποχρεώσεις
Η NOVAL PROPERTY δεν έχει δάνεια με υποχρεώσεις συμμόρφωσης με συγκεκριμένους δείκτες και η Εταιρεία δεν αναμένεται να αθετήσει οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από την τραπεζική χρηματοδότηση/δεσμεύσεις της, ως αποτέλεσμα των έκτακτων συνθηκών που επικρατούν.

Εισόδημα από πωλήσεις / μισθώσεις
Σε σχέση με το Α' τρίμηνο του 2020, ο αντίκτυπος των έκτακτων συνθηκών δεν ήταν κρίσιμος. Πιο συγκεκριμένα, τον 03/2020 σημειώθηκε μείωση κατά 40% στα έσοδα από μισθώματα από τα εμπορικά και τα τουριστικά ακίνητα μόνο. Αυτό ανέρχεται σε € 222 χιλ. και αντιστοιχεί στο 5,59% του υπό κανονικές συνθήκες εισοδήματος από μισθώματα του Α΄ τριμήνου.

Αναφορικά με το Β΄ τρίμηνο του 2020, οι επιπτώσεις αναμένεται να είναι ελαφρώς μεγαλύτερες. Ο λόγος είναι ότι τον Απρίλιο και τον Μάιο 2020, η μείωση κατά 40% των μηνιαίων μισθωμάτων επεκτάθηκε και στις υπόλοιπες επιχειρήσεις, των οποίων οι δραστηριότητες έχουν επηρεαστεί σημαντικά από την κρίση, ενώ παράλληλα επεβλήθη μείωση κατά 40% των μηνιαίων μισθωμάτων κατά το μήνα Ιούνιο στα εμπορικά και τουριστικά ακίνητα. Αυτό ανέρχεται σε € 821 χιλ. και αντιστοιχεί στο 22,20% του υπό κανονικές συνθήκες εισοδήματος από μισθώματα του Β΄ τριμήνου.

Σε κάθε περίπτωση, ένα σημαντικό μέρος των συνολικών μειώσεων αφενός θα καλυφθεί σε συνέχεια των σχετικών κυβερνητικών μέτρων από πίστωση φορολογικών υποχρεώσεων της Εταιρείας (ύψους ίσο με το 30% των μειώσεων μηνιαίων μισθωμάτων που επεβλήθησαν) και πιθανόν να αντισταθμιστεί από τα μισθώματα επί του κύκλου εργασιών, όταν η κανονικότητα επιστρέψει και οι καταναλωτές αρχίσουν να καλύπτουν το κενό που

δημιουργήθηκε κατά την περίοδο που οι αγορές βρίσκονταν σε αδράνεια.

Καθώς η εξάπλωση του COVID-19 συνεχίζει να εξελίσσεται, η πρόβλεψη της πλήρους έκτασης και της διάρκειας των επιχειρηματικών και οικονομικών της επιπτώσεων παραμένει μία πρόκληση και είναι δύσκολο να προβλεφθεί το εύρος των πιθανών αποτελεσμάτων για την παγκόσμια οικονομία. Η έκταση των επιπτώσεων εξαρτάται από έναν αριθμό παραγόντων μεταξύ των οποίων οι σημαντικότεροι σχετίζονται με τη φύση και τη διάρκεια των κυβερνητικών περιορισμών και των φορολογικών μέτρων, καθώς και των προγραμμάτων ανάκαμψης που σχεδιάζονται / υλοποιούνται σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο.

Β. Στις 28/04/2020 το Δ.Σ. της Εταιρείας αποφάσισε την έναρξη της διαδικασίας συγχώνευσης της Εταιρείας και της «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» (ΜΕΤΕΜ), με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη, με ημερομηνία μετασχηματισμού την 30/04/2020. Υπό την προϋπόθεση όλων των προβλεπόμενων διαδικασιών και των απαραίτητων εγκρίσεων, ο εν λόγω εταιρικός μετασχηματισμός αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί μέχρι τα τέλη Οκτωρίου 2020. Μέσω της συγχώνευσης αυτής, η NOVAL PROPERTY θα αποκτήσει το 100% δύο πολύ σημαντικών ακινήτων της, γεγονός που αφενός θα ενισχύσει σημαντικά την αξία του χαρτοφυλακίου της και τα έσοδά της, αφετέρου θα διευκολύνει περαιτέρω τη διαχείριση των συγκεκριμένων ακινήτων.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..

Υποκαταστήματα

Η NOVAL PROPERTY έχει κατά την 31.12.2019 τα ακόλουθα υποκαταστήματα:

1) Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι (Κεντρικά Γραφεία)

2) Λ. Κηφισού 96-98-100, Αιγάλεω (Γραφεία Ιδιοκτησίας στο Εμπορικό Κέντρο RIVER WEST)

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

Έρευνα και ανάπτυξη

Η Εταιρεία δεν αναπτύσσει δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης, πέραν των απαραίτητων μελετών για την αξιοποίηση υφιστάμενων ή για την επένδυση σε νέα ακίνητα, στο πλαίσιο του αποκλειστικού αντικειμένου εργασιών της στον τομέα της ακίνητης περιουσίας.

Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων και επιπτώσεις του κορωνοϊού

Οι πρόσφατες εξελίξεις που σχετίζονται με την πανδημία COVID-19 διαμορφώνουν αναμφίβολα πρωτόγνωρες συνθήκες αναφορικά με τον τρόπο που ζούμε και εργαζόμαστε για το ορατό μέλλον, και οι νέες τάσεις που θα προκύψουν αναμένεται να αποτελέσουν μέρος μιας νέας κανονικότητας.

Οι επιπτώσεις στην αγορά τη δεδομένη στιγμή είναι δύσκολο να ποσοτικοποιηθούν, συναρτώνται με τον έλεγχο της πανδημίας και την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας. Οι προκλήσεις σχετίζονται με την προσαρμοστικότητα και ανταπόκριση στις συνολικές επιπτώσεις, λόγω της γενικότερης κατάστασης μετά την πανδημία του κορωνοϊού και της γενικευμένης κρίσης στην ελληνική οικονομία. Η απώλεια ενός ολόκληρου τριμήνου συναλλαγών και δραστηριότητας, πλην ελάχιστων εξαιρέσεων, οι προβλέψεις για μια ενδεχόμενη μακροπρόθεσμη ύφεση και η συνεπακόλουθη αβεβαιότητα που έχει διαμορφωθεί στην αγορά ακινήτων επιβάλλουν μια πιο προσεκτική στρατηγική, τουλάχιστον έως ότου προκύψει μια πιο ξεκάθαρη εικόνα.

Οι προβλέψεις προ Covid-19 (Τράπεζα της Ελλάδος) έδειχναν περαιτέρω οικονομική ανάπτυξη, με αύξηση 2,2% του Α.Ε.Π για το 2020. Η ανεργία βάσει προβλέψεων (Ευρωπαϊκή Επιτροπή) έτεινε να μειωθεί περαιτέρω το 2020, στο 16,8%. Οι προσδοκίες για το 2020 έχουν πλέον αναθεωρηθεί, καταγράφοντας μείωση της ανάπτυξης του πραγματικού Α.Ε.Π κατά 0,7% -0,9% για το 2020, ενώ και η ανεργία αναμένεται να διατηρηθεί ως η υψηλότερη στην Ευρώπη. Ωστόσο, θα πρέπει να σημειωθεί ότι η Ελλάδα έχει μέχρι στιγμής ανταποκριθεί απολύτως επιτυχημένα στον έλεγχο της εξάπλωσης του ιού.

Μέχρι το τέλος του έτους θα αποκτήσουμε ασφαλέστερη εικόνα για τον αντίκτυπο της πανδημίας του COVID-19 στον τομέα της υγείας, την αποτελεσματικότητα των μέτρων καθώς και τις επιπτώσεις στην οικονομία. Ο ρόλος της τεχνολογίας θα αυξηθεί στη ζωή μας, αλλά χωρίς να αντικατασταθεί πλήρως η φυσική εμπειρία.

Παρά τη δημιουργία κλίματος εμπιστοσύνης για το -επιτυχημένο όπως αποδεικνύεται- μοντέλο της απομακρυσμένης εργασίας (π.χ. εργασία από σπίτι), η τηλεργασία δεν αναμένεται να αντικαταστήσει την παραδοσιακή εταιρική κουλτούρα και οι χώροι των γραφείων θα συνεχίσουν να έχουν ζωτικό ρόλο στην εργασιακή καθημερινότητά μας. Προβλέπεται η στροφή προς εναλλακτικές στρατηγικές τοποθεσίες και την εμφάνιση ενός νέου μοντέλου εργασίας, που θα περιλαμβάνει έναν συνδυασμό απομακρυσμένης τηλεργασίας από το σπίτι και εργασίας εντός κεντρικών γραφείων.

Στον τομέα των logistics, η ραγδαία ανάπτυξη της εφοδιαστικής δραστηριότητας τα τελευταία χρόνια, εν μέρει συνδέεται με την επέκταση του ηλεκτρονικού εμπορίου και αυτό θα συνεχιστεί, καθώς το ηλεκτρονικό εμπόριο ενισχύεται περαιτέρω, ενώ η εμπιστοσύνη των καταναλωτών ολοένα και αυξάνεται. Η εφοδιαστική αλυσίδα ήταν ένας τομέας που ήταν ήδη σε τροχιά ανάπτυξης. Η πανδημία αναμένεται να επιταχύνει την ανοδική του πορεία.

Σχετικά με την αγορά του Retail, καταγράφηκε σημαντική αύξηση της χρήσης του ηλεκτρονικού εμπορίου από τους καταναλωτές εξαιτίας του υποχρεωτικού κλεισίματος των καταστημάτων, του περιορισμού των μετακινήσεων και της υγειονομικής ανασφάλειας. Όσον αφορά τις μελλοντικές τάσεις, ενώ αναμένεται επιπλέον άνοδος του διαδικτυακού λιανικού εμπορίου, η φυσική παρουσία κατά τη διάρκεια αγορών, ιδιαίτερα σε συνδυασμό με τους καταναλωτές και τις οικογένειές τους να περνούν χρόνο σε πόλους εμπορίου και διασκέδασης / αναψυχής, παραμένει ένας παράγοντας ζωτικής σημασίας για τους καταναλωτές, ο οποίος ενδέχεται να επανέλθει με πιο αργούς ρυθμούς, αλλά δεν αναμένεται να εκλείψει.

Η πανδημία έχει αναμφίβολα σημαντικές επιπτώσεις στον τομέα του τουρισμού, οι οποίες οφείλονται στον περιορισμό των ταξιδιών και της τουριστικής κίνησης, καθώς και στην έλλειψη ενδιαφέροντος από τους ταξιδιώτες, λόγω ανασφάλειας και μειωμένου διαθέσιμου εισοδήματος. Η μειωμένη επιβατική κίνηση είχε ως αποτέλεσμα εκτεταμένες ακυρώσεις κρατήσεων ξενοδοχείων και κλείσιμο των τουριστικών καταλυμάτων. Ο ΣΕΤΕ ανακοίνωσε ότι η εγχώρια τουριστική δραστηριότητα αναμένεται να παίξει σημαντικό ρόλο το 2020, αν και είναι γνωστό ότι τα έσοδα από τον εγχώριο τουρισμό αντιπροσωπεύουν περίπου το 10% των συνολικών εσόδων ετησίως. Σύμφωνα με εκτιμήσεις της Κυβέρνησης, στο αισιόδοξο σενάριο, ο ελληνικός τουριστικός τομέας θα καταφέρει να έχει έσοδα € 8.0 δις έναντι €18,2 δις το 2019.

Η NOVAL PROPERTY παρακολουθεί στενά τα έκτακτα γεγονότα και μαζί τις νέες μακροοικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες και προσαρμόζει ανάλογα την επενδυτική στρατηγική της, αλλά και την καθημερινή διαχείριση των ακινήτων της. Το χαρτοφυλάκιό της, λόγω της σημαντικής διασποράς που το χαρακτηρίζει (ενδεικτικά, ως προς το είδος, το μέγεθος, την κατάσταση, την τοποθεσία των ακινήτων, κλπ.) και λόγω των αξιόπιστων μισθωτών, το καθιστά πιο ανθεκτικό σε προκλήσεις. Η NOVAL PROPERTY εστιάζει στην προάσπιση των ιδίων κεφαλαίων και στη δημιουργία αξίας για τους Μετόχους της.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία
Η Εταιρεία είναι υπεύθυνη για την αναγνώριση, τη μέτρηση, την ανάλυση, την άμβλυνση, τον έλεγχο και την παρακολούθηση των κινδύνων που την αφορούν. Λειτουργεί εντός ενός πλαισίου διαχείρισης επιχειρηματικών κινδύνων (Entreprise Risk Management – ERM), στο οποίο περιλαμβάνονται αρχές για την αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων, καθώς και κατευθύνσεις για τη βέλτιστη αντιμετώπιση αυτών των κινδύνων. Συνοπτικά, ακολουθούνται ακόλουθα βήματα:

α) Αναγνώριση βασικών κινδύνων και μέτρηση/ανάλυση των δυνητικών επιπτώσεων και της πιθανότητας εμφάνισής τους, σε σχέση με τη λειτουργία της Εταιρείας.
β) Διαχείριση (δηλαδή άμβλυνση) αυτών των κινδύνων, συνεκτιμώντας τα υφιστάμενα μέσα ελέγχου. Η διαχείριση γίνεται με την επιλογή, την ιεράρχηση και την εφαρμογή κατάλληλων ενεργειών δράσης.
γ) Έλεγχος και παρακολούθηση του εσωτερικού και του εξωτερικού περιβάλλοντος για δυνητική μεταβολή των κινδύνων, διασφαλίζοντας τη συνεχή αποτελεσματική απόκριση σε ό,τι νέο εμφανίζεται, μέσω εφαρμογής ξεχωριστών διαδικασιών, συστημάτων και μηχανισμών.

Η ανασκόπηση των αποτελεσμάτων πραγματοποιείται από το τμήμα Εσωτερικού Ελέγχου, μέσω έκθεσης αξιολόγησης των δυνητικών κινδύνων και κοινοποιείται στην Επιτροπή Ελέγχου και το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των εσωτερικών συστημάτων ελέγχου και εξετάζει συγκεκριμένες πτυχές των διαδικασιών εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων σε σταθερή βάση.

Βασικοί κίνδυνοι
Οι κίνδυνοι κατατάσσονται σε δύο βασικές κατηγορίες: **χρηματοοικονομικοί** και **επιχειρηματικοί** κίνδυνοι. Στην πρώτη κατηγορία περιλαμβάνονται τα διάφορα είδη κινδύνου αγοράς που επηρεάζουν τη δραστηριότητα της Εταιρείας (π.χ. κίνδυνοι συναλλαγματικών ισοτιμιών και επιτοκίων), καθώς και ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος αντισυμβαλλόμενου και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η κατηγορία των **επιχειρηματικών** κινδύνων ορίζεται ευρύτερα ως το σύνολο των κινδύνων που δεν αφορούν στον ισολογισμό και αναλύεται σε περαιτέρω υποκατηγορίες, ώστε να υπάρχει καλύτερη διάκριση μεταξύ τους και να βελτιωθεί η αντίδραση σε αυτούς:

- Ως ***λειτουργικός κίνδυνος*** ορίζεται η ζημιά που προκύπτει από ανεπαρκείς ή αποτυχημένες διαδικασίες, πρόσωπα, συστήματα ή εξωτερικά γεγονότα. Οι λειτουργικοί κίνδυνοι περιλαμβάνουν όλους τους κινδύνους που συνδέονται με τις καθημερινές λειτουργίες (π.χ. υγεία & ασφάλεια, περιβάλλον), το νομικό κίνδυνο (αφού αναφέρεται σε διαδικασίες), αλλά όχι τον στρατηγικό κίνδυνο και τον κίνδυνο φήμης.

- Οι ***κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης*** περιλαμβάνουν πιθανές αρνητικές επιπτώσεις (οικονομικής φύσης – πρόστιμα, κυρώσεις κ.ά. και άλλου είδους – αποκλεισμός από τις αγορές κ.λπ.) από τη μη συμμόρφωση με υπάρχοντες κανονισμούς και πρότυπα. Περιλαμβάνονται οι δυνητικές επιπτώσεις στο κύρος της εμπορικής επωνυμίας και την επαγγελματική φήμη της Εταιρείας [1], καθώς και ο λογιστικός κίνδυνος[2].

Οι ***στρατηγικοί κίνδυνοι*** περιλαμβάνουν τους κινδύνους που συνδέονται με το ευρύτερο επιχειρησιακό περιβάλλον (π.χ. το μακροοικονομικό περιβάλλον, τις συνθήκες του κλάδου κ.λπ.), την αγορά και τον ανταγωνισμό, καθώς και τη λήψη μεσο-μακροπρόθεσμων αποφάσεων που ενδέχεται να επηρεάσουν τη συνέχιση επιχειρηματικών λειτουργιών και την κερδοφορία.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

(i) Κίνδυνος επιτοκίων

Τυχόν σημαντικές διακυμάνσεις των επιτοκίων ενδέχεται να εκθέσουν την Εταιρεία σε υψηλότερο κόστος δανεισμού, χαμηλότερες αποδόσεις των επενδύσεών της ή ακόμα και μειωμένη αξία του ενεργητικού της. Κατά συνέπεια, η Εταιρεία δεν αναλαμβάνει κανενός είδους κερδοσκοπικές θέσεις σε επιτόκια, αλλά προσπαθεί πάντοτε να ακολουθεί τακτικές φυσικής «αντιστάθμισης», δηλ. να αντιστοιχίζει τη διάρκεια (duration) του ενεργητικού και του παθητικού της, ώστε να προστατεύονται από μεταβολές των επιτοκίων. Από την άλλη πλευρά, λαμβάνοντας υπόψη το τρέχον περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων, η Εταιρεία προσπαθεί, στο μέτρο του εφικτού, να εξασφαλίσει πιστώσεις σταθερού (και χαμηλού) επιτοκίου, ώστε να σταθεροποιεί τις ταμειακές της ροές και να διευκολύνει την εκτέλεση του προϋπολογισμού κεφαλαιακών αναγκών της.

Η Εταιρεία δύναται να χρησιμοποιεί παράγωγα αποκλειστικά για την αντιστάθμιση κάθε εναπομείναντος κινδύνου επιτοκίων. Η χρήση αυτών των μέσων διέπεται από αυστηρούς κανόνες και όρια στο εσωτερικό της.

(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Στο πλαισιο του συναλλαγματικού κινδύνου περιλαμβάνονται α) ο χρηματοοικονομικός (λόγω συναλλαγών με το εξωτερικό), β) ο λογιστικός (από τη μετατροπή των νομισμάτων στις οικονομικές καταστάσεις) και γ) ο οικονομικός (μεταβολή του επιχειρηματικού περιβάλλοντος, λόγω της αλλαγής των συναλλαγματικών ισοτιμιών.

Η έκθεση της Εταιρείας στους ανωτέρω κινδύνους, είναι σχεδόν μηδενικός, καθώς οι προμηθευτές εξωτερικού που πληρώνονται σε ξένο νόμισμα αποτελούσαν το 96% κατά την τρέχουσα χρήση.

[1] Το σύνολο των αντιλήψεων που έχουν για την Εταιρεία τα διάφορα ενδιαφερόμενα μέρη με τα οποία έρχεται σε επικοινωνία, τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά.

[2] Ο κίνδυνος που αφορά στην ορθή και πιστή οικονομική και χρηματοπιστωτική αποτύπωση της λειτουργίας της Εταιρείας, καθώς και η συμμόρφωση με όλους τους συναφείς κανονισμούς (ΔΠΧΑ κ.λπ.).

Ταυτόχρονα, το σύνολο σχεδόν των μισθωτηρίων συμβολαίων αναφορικά με το ακίνητο στη Σόφια (το μόνο ακίνητο εκτός Ελλάδας), ορίζει μισθώματα συνδεδεμένα με ευρώ (€), συνεπώς, αυτός ο κίνδυνος δεν έχει εφαρμογή στα έσοδα.

(iii) Κίνδυνος Τιμών

Ο εν λόγω κίνδυνος ή κίνδυνος μεταβολής στις τιμές της αγοράς, αφορά την πιθανότητα μείωσης της εμπορικής αξίας των ακινήτων ή /και των μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται,

β) από τις γενικότερες (δυσμενείς) συνθήκες του ελληνικού και διεθνούς μακροοικονομικού περιβάλλοντος,

γ) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, και

δ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας.

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί αυτό τον κίνδυνο μέσω της σύναψης μακροχρόνιων μισθωτηριών, με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικης ικανότητας, στα οποία προβλέπονται κατ' ελάχιστον αναπροσαρμογές του Δ.Τ.Κ. και στις περισσότερες περιπτώσεις επιπλέον ποστοστιαία αύξηση (ενδεικτικά, Δ.Τ.Κ. έως + 2%, κλπ).

(iv) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνδέεται με την απουσία επαρκών κεφαλαίων για την έγκαιρη εκπλήρωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας. Τα δύο βασικά στοιχεία του είναι ο κίνδυνος βραχυπρόθεσμων ταμειακών ροών και ο κίνδυνος μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης. Ο τελευταίος περιλαμβάνει το ρίσκο να μην υπάρχουν δανειακά κεφάλαια, όταν τα χρειαστεί η επιχείρηση ή τα κεφάλαια αυτά να μην είναι διαθέσιμα για το απαιτούμενο διάστημα ή/και σε αποδεκτό για την Εταιρεία κόστος. Αυτό μπορεί να οφείλεται σε εποχικές διακυμάνσεις, διακοπές επιχειρηματικής λειτουργίας, απρόβλεπτες κεφαλαιουχικές δαπάνες, αύξηση των λειτουργικών εξόδων, περιορισμένη αγορά κεφαλαίων ή άλλους λόγους που προκαλούν προβλήματα στη διαχείριση διαθεσίμων.

Η Εταιρεία παρακολουθει συστηματικά τις ανάγκες ταμειακών ροών της και σχηματίζει σε μηνιαία βάση κυλιόμενη πρόβλεψη μέχρι τη λήξη του εκάστοτε τρέχοντος έτους, έτσι ώστε να εξασφαλίζει ότι διαθέτει αρκετά ταμειακά διαθέσιμα για να καλύψει το σύνολο των χρηματοοικονομικών αναγκών της, είτε αυτές είναι λειτουργικές, είτε κεφαλαιουχικές. Μέσω μηνιαίων αναφορών, οι δείκτες λειτουργικών ταμειακών ροών, ρευστότητας και μόχλευσης παρακολουθούνται στενά και η διαθέσιμη χρηματοδότηση στις τοπικές και διεθνείς αγορές αξιολογείται σε συνεχή βάση. Κατά τη διάρκεια της πανδημίας, η παρακολούθηση αυτή γίνεται με μεγαλύτερη συχνότητα, ανά δύο εβδομάδες.

Τέλος, η Εταιρεία μετριάζει τον κίνδυνο ρευστότητας με προσεκτική διαχείριση διαθεσίμων, που περιλαμβάνει τη βελτιστοποίηση του κεφαλαίου κίνησης και τη διατήρηση αχρησιμοποίητων, αλλά διαθέσιμων πιστωτικών ορίων από τα συνεργαζόμενα πιστωτικά ιδρύματα. Κατ' αυτόν τον τρόπο, μπορεί να ανταποκριθεί με ευχέρεια στις μελλοντικές απαιτήσεις ή σε απρόβλεπτα γεγονότα.

(v) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο συγκεκριμένος κίνδυνος αναφέρεται στην πιθανότητα οι πελάτες (μισθωτές κατά κύριο λόγο) της Εταιρείας να αθετήσουν τις υποχρεώσεις τους. Ο κίνδυνος αυτός μπορεί να επιδεινωθεί εάν σημαντικό ποσοστό των εσόδων της Εταιρείας προέρχεται από μικρό

αριθμό μισθωτών, από συγκεκριμένο είδος ακινήτων, ή από συγκεκριμένη περιοχή.

Ο πιστωτικός κίνδυνος αμβλύνεται σε σημαντικό βαθμό με (α) την αποφυγή συγκέντρωσης των απαιτήσεων, (β) διεξοδικούς ελέγχους της πιστοληπτικής ικανότητας των πελατών, μέσω οργανισμών αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας, (γ) όρους πληρωμής και πιστωτικά όρια προς κάθε πελάτη και (δ) το αίτημα για παροχή εξασφάλισης (π.χ. εγγυήσεις μισθωμάτων, μέσω τραπεζικών καταθέσεων ή εγγυητικών επιστολών).

Η Εταιρεία δεν αναμένει ζημιές από τους πελάτες της, καθώς:

- το χαρτοφυλάκιό της αποτελείται από όλα τα είδη ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, εμπορικά κέντρα, αποθήκες, τουριστικά κλπ) και δεν υπάρχει συγκέντρωση κινδύνου σε κάποια συγκεκριμένη κατηγορία,

- οι μισθωτές της είναι πολλοί στον αριθμό, εγνωσμένου κύρους και αξιολογούνται πριν την έναρξη συνεργασίας, αλλά και συστηματικά κατά τη διάρκεια αυτής, προκειμένου να εντοπιστούν ενδείξεις προβληματικής σχέσης,

- η μεγαλύτερη συγκέντρωση σε μισθωτή (αφορά το κτήριο όπου στεγάζεται το ΙΚΕΑ στον Κηφισό) αφορά το 14,68% των εσόδων της Εταιρείας για την τρέχουσα χρήση, γεγονός το οποίο δεν αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα και, τέλος,

- γίνεται μηνιαία (και κατά τη διάρκεια της πανδημίας, ανά δύο εβδομάδες) παρακολούθηση των υπολοίπων όλων των πελατών, με στόχο την καταγραφή της κατάστασης και την έγκαιρη λήψη αποφάσεων για επόμενες ενέργειες, όπου διαπιστώνεται ότι θα μπορούσαν μελλοντικά να προκύψουν προβλήματα στα ποσοστά εισπραξιμότητας των εσόδων της Εταιρείας.

(vi) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., πλέον κάποιου πρόσθετου ποσοστού (ενδεικτικά, έως 2%). Επίσης, στις μισθωτικές συμβάσεις ορίζεται ότι σε περίπτωση αρητικού Δ.Τ.Κ. αυτός θεωρείται μηδενικός («0»).

Επιχειρηματικοί κίνδυνοι

Λειτουργίες και τεχνολογία

(i) Κίνδυνος κακής ποιότητας μισθίου

Ένα ακίνητο ή μίσθιο με ελαττώματα ή που δεν ικανοποιεί τις ανάγκες του χρήστη του όπως θα έπρεπε, μπορεί να εκθέσει την Εταιρεία σε καταγγελίες και πρόωρες λύσεις μισθώσεων, έκτακτες επισκευές, απαιτήσεις λόγω αστικής ευθύνης, δικαστικές διαμάχες και απώλεια εσόδων, μεριδίων αγοράς και επιχειρηματικής φήμης.

Η έκθεση της Εταιρείας σε έναν τέτοιο κίνδυνο είναι σχεδόν μηδενική, καθώς όλες οι νέες αναπτύξεις στις οποίες προβαίνει εκτελούνται με υψηλά ποιοτικά κριτήρια, μέσω μεγάλων και αξιόπιστων εργολάβων, με αυστηρές διαδικασίες και υπό τη συνεχή παρακαλούθηση από την Εταιρεία. Παράλληλα, η Εταιρεία μεριμνά για τη σωστή συντήρηση όλων των υφιστάμενων ακινήτων της.

Τέλος, όλα τα ακίνητά της καλύπτονται –μεταξύ άλλων- από ασφαλιστήρια αστικής ευθύνης έναντι τρίτων για τέτοιου είδους απαιτήσεις, στο πλαίσιο του ελάχιστου ασφαλιστικού περιεχομένου που ισχύει για τα ακίνητα των Α.Ε.Ε.Α.Π.

(ii) Κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων

Ο κίνδυνος αυτός (IT risk) ορίζεται συνήθως ως η πιθανότητα εμφάνισης συγκεκριμένης απειλής που ενεργοποιείται, είτε τυχαία, είτε κατόπιν σκόπιμης εκμετάλλευσης ενός τρωτού σημείου των συστημάτων μηχανογράφησης και ο επακόλουθος αντίκτυπος ενός τέτοιου συμβάντος. Αυτοί οι κίνδυνοι μπορεί να οφείλονται σε διακοπές λειτουργίας των πληροφοριακών συστημάτων, λόγω αστοχίας του αντίστοιχου εξοπλισμού, φυσικών καταστροφών, ανθρώπινου σφάλματος ή και μη εξουσιοδοτημένη πρόσβαση, γνωστοποίηση, τροποποίηση, καταστροφή της πληροφορίας που υπάρχει σε αυτά κ.λπ.

Η ανάγκη για τον επαρκή εντοπισμό των ελλείψεων που ενδεχομένως εγκυμονούν κινδύνους, για την αξιολόγηση των υφιστάμενων μέσων ελέγχου και για τον προσδιορισμό των ενεργειών μείωσης του κινδύνου είναι μια διαδικασία συνεχής που λαμβάνει υπόψη το διαρκώς μεταβαλλόμενο τοπίο απειλών, ελέγχου και κανονισμών. Ο συνεχής προσδιορισμός και η εφαρμογή κατάλληλων και ανάλογων ελεγκτικών μηχανισμών που περιορίζουν την έκθεση στις προαναφερόμενες απειλές έχουν ζωτική σημασία, τόσο για την ακεραιότητα των συστημάτων μηχανογράφησης της Εταιρείας, όσο και έναντι κάθε νομικής απαίτησης.

Η μητρική εταιρεία της NOVAL PROPERTY (Viohalco) έλαβε την πρωτοβουλία να διεξαγάγει μια μελέτη διαφορών (gap analysis) για τον κίνδυνο πληροφορικής και την ασφάλεια της πληροφορίας προκειμένου να συμμορφωθεί με τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων 2016/679 της ΕΕ (GDPR), αλλά και παράλληλα, να αξιοποιήσει τα ευρήματα της μελέτης, ώστε να βελτιώσει τη θέση της, αλλά και τη θέση των θυγατρικών της, έναντι του κινδύνου πληροφορικής, πέραν των απαιτήσεων του συγκεκριμένου Κανονισμού.

Εκτός από τη χρήση κλαδικών προτύπων για την προστασία δεδομένων και συστημάτων, η Εταιρεία στρέφεται στις υπηρεσίες της Teka Systems (θυγατρικής της Viohalco) που ασχολείται με την υλοποίηση, εξατομίκευση και υποστήριξη συστημάτων πληροφορικής. Η Teka είναι το επίσημο κέντρο εξυπηρέτησης εφαρμογών της Viohalco και των θυγατρικών της και προσφέρει εξατομικευμένες εφαρμογές και υποστήριξη λογισμικού στη NOVAL PROPERTY, όποτε αυτό είναι απαραίτητο.

Για την Εταιρεία, ο κίνδυνος αυτός είναι μικρός και περιορίζεται κυρίως στις καθημερινές εργασίες της κεντρικής διοίκησης και ειδικότερα του λογιστηρίου.

Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης

Λόγω του νομοθετικού πλαισίου και των επιμέρους κανονισμών εντός των οποίων λειτουργεί η NOVAL PROPERTY ως Α.Ε.Ε.Α.Π., η Εταιρεία έχει θεσπίσει τις απαραίτητες δομές και διαδικασίες, ώστε να διασφαλίζει τη διαρκή συμμόρφωσή της με τους κανονισμούς αυτούς και να προστατεύσει τη φήμη της, συμπεριλαμβανομένης της υιοθέτησης ενός εσωτερικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που καλύπτει θέματα, όπως τη λογοδοσία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Διευθυντών, τις αρχές ορθής διακυβέρνησης, τις συναλλαγές βάσει εμπιστευτικών πληροφοριών και τις συγκρούσεις συμφερόντων.

Πέραν των ανωτέρω, διάφορες πτυχές των δραστηριοτήτων της Εταιρείας προσδιορίζονται από νόμους και κανονισμούς συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, εργατικών νόμων, κανονισμών υγείας και ασφάλειας, περιβαλλοντικών νόμων, δομικών και επιχειρησιακών αδειών κ.λπ.. Η NOVAL PROPERTY μεριμνά ώστε να συμμορφώνεται με όλους τους νόμους και κανονισμούς, όσον αφορά στην υγεία και ασφάλεια του προσωπικού της, τα εργατικά και ανθρώπινα δικαιώματα, την προστασία του περιβάλλοντος, την καταπολέμηση της διαφθοράς καθώς και την αντιμετώπιση της δωροδοκίας και χρηματοοικονομικής απάτης.

Πρόσθετα στοιχεία παρέχονται στην ενότητα «Έκθεση Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης» της παρούσας Έκθεσης.

Στρατηγικοί κίνδυνοι

(i) Κίνδυνος χώρας

Οι δυσμενείς πολιτικές συνθήκες μπορεί εύκολα να απειλήσουν τους πόρους και τις μελλοντικές ταμειακές ροές σε κάποια χώρα, όπου είτε η εκάστοτε εταιρεία έχει πραγματοποιήσει σημαντικές επενδύσεις, είτε στην οποία έχει συναλλακτικές δραστηριότες στο πλαίσιο των εργασιών της.

Η Εταιρεία έχει περιορισμένη έκθεση στον εν λόγω κίνδυνο, καθώς εκ του συνόλου των επενδυτικών της ακινήτων, μόνο ένα βρίσκεται εκτός Ελλάδας, στη Βουλγαρία.

Παρ' όλ' αυτά, οι εξελίξεις στο διεθνές και εγχώριο περιβάλλον παρακολουθούνται στενά και σε συνεχή βάση από την Εταιρεία, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά τη διαμόρφωση της επιχειρηματικής/επενδυτικής στρατηγικής και των πολιτικών διαχείρισης κινδύνων.

(ii) Κίνδυνος κλάδου

Ο κίνδυνος αυτός αφορά κυρίως τη φάση του οικονομικού κύκλου στην οποία βρίσκεται ο εκάστοτε κλάδος, καθώς και την επίδραση που έχουν πάνω σε αυτόν οι ισχύουσες κάθε φορά οικονομικές (μάκρο και μίκρο), πολιτικές και κονωνικές συνθήκες.

Παράγοντας προστασίας έναντι του κινδυνού αυτού, θεωρείται το μέγεθος, η ποικιλία και η διασπορά του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

(iii) Κίνδυνος ανταγωνιστών

Λόγω των ιδιαιτεροτήτων του κλάδου των ακινήτων, οι ενέργειες των ανταγωνιστών ή των νεοεισερχόμενων επιχειρήσεων σε μία αγορά μπορεί να επιφέρουν περιορισμένο μόνο πλήγμα στο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα οποιασδήποτε εταιρείας.

Η έκθεση στον κίνδυνο του ανταγωνισμού παρακολουθείται μέσω της ημερήσιας επισκόπησης των πληροφοριών της αγοράς, των νέων τάσεων στην κατασκευή και ανάπτυξη ακινήτων, καθώς και των αναγκών των μελλοντικών χρηστών αυτών.

Στις σχετικές ενέργειες άμβλυνσης του κινδύνου αυτού συγκαταλέγεται η ισχυρή δέσμευση της NOVAL PROPERTY για ποιότητα σε όλα τα στάδια της κατασκευής νέων ακινήτων, της διαχείρισης και αναβάθμισης των υφιστάμενων, αλλά και στην παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών προς τους μισθωτές της.

Συνδεδεμένα Μέρη

Ως **«Συνδεδεμένο πρόσωπο/μέρος»,** σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία (αρ. 2 του Ν. 4172/2013), θεωρείται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, το οποίο συμμετέχει άμεσα ή έμμεσα στη διοίκηση, τον έλεγχο ή το κεφάλαιο άλλου προσώπου, το οποίο είναι συγγενικό πρόσωπο ή με το οποίο συνδέεται. Ειδικότερα:

αα) κάθε πρόσωπο που κατέχει άμεσα ή έμμεσα μετοχές, μερίδια ή συμμετοχή στο κεφάλαιο τουλάχιστον τριάντα τρία τοις εκατό (33%), βάσει αξίας ή αριθμού, ή δικαιώματα σε κέρδη ή δικαιώματα ψήφου,

ββ) δύο ή περισσότερα πρόσωπα, εάν κάποιο πρόσωπο κατέχει άμεσα ή έμμεσα μετοχές, μερίδια δικαιώματα ψήφου ή συμμετοχής στο κεφάλαιο τουλάχιστον τριάντα τρία τοις εκατό (33%), βάσει αξίας ή αριθμού, ή δικαιώματα σε κέρδη ή δικαιώματα ψήφου,

γγ) κάθε πρόσωπο με το οποίο υπάρχει σχέση άμεσης ή έμμεσης ουσιώδους διοικητικής

εξάρτησης ή ελέγχου ή ασκεί καθοριστική επιρροή ή έχει τη δυνατότητα άσκησης καθοριστικής επιρροής άλλου προσώπου ή σε περίπτωση που και τα δύο πρόσωπα έχουν σχέση άμεσης ή έμμεσης ουσιώδους διοικητικής εξάρτησης ή ελέγχου ή δυνατότητα άσκησης καθοριστικής επιρροής από τρίτο πρόσωπο.

Ενδεικτικές Συναλλαγές
Ενδεικτικά, συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών δύνανται να αποτελούν τα ακόλουθα:

(i) Αγοραπωλησίες ακινήτων ή αγαθών,

(ii) Παροχή ή λήψη υπηρεσιών,

(iii) Μεταβίβαση κινητών, ακινήτων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων,

(iv) Μισθώσεις,

(v) Συμφωνίες παραχώρησης δικαιωμάτων,

(vi) Συμφωνίες χρηματοδότησης (περιλαμβανομένων δανείων και εισφορών κεφαλαίου σε είδος ή χρήμα),

(vii) Παροχή εγγυήσεων ή εξασφαλίσεων,

(viii) Διακανονισμός υποχρεώσεων μεταξύ συνδεδεμένων μερών ή για λογαριασμό συνδεδεμένων μερών.

Κανόνες Συναλλαγών
Με σκοπό την προστασία των συμφερόντων της Εταιρείας και των Μετόχων της, για τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, συνάπτονται έγγραφες συμβάσεις με όρους που δεν επηρεάζονται από την εταιρική τους σχέση, αλλά λειτουργούν σε εμπορική βάση. Οι συναλλαγές της Εταιρείας πραγματοποιούνται επί τη βάσει αντικειμενικών οικονομικών και επιχειρηματικών κριτηρίων, όπως καθορίζει η ισχύουσα νομοθεσία, υπό συνθήκες διαφάνειας και αμεροληψίας (arm´s length principle) υπαγόμενες στους κανόνες του υγιούς ανταγωνισμού και γνωστοποιούνται στους Μετόχους, τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας και στις αρμόδιες αρχές, στις περιπτώσεις που το επιβάλλει η κείμενη νομοθεσία.

Παρακολούθηση
Η παρακολούθηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη είναι αρμοδιότητα της Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών. Στο πλαίσιο των εργασιών της, η Διεύθυνση ακολουθεί τις εξής αρχές:

(i) Οι σχετικές συναλλαγές σημαίνονται στο πληροφοριακό σύστημα της Εταιρείας,

(ii) Τα στοιχεία των συναλλαγών ομαδοποιούνται ανά:

(α) Συνδεδεμένο Πρόσωπο,

(β) Κατηγορία Συναλλαγής.

Σκοπός της παρακολούθησης των Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών είναι η δυνατότητα παροχής πλήρους και αντικειμενικής πληροφόρησης από τη Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών προς τη διοίκηση της Εταιρείας, την Επιτροπή Ελέγχου, το Διοικητικό Συμβούλιο, τους Μετόχους καθώς και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σχετικά με τη σχέση της Εταιρείας με καθένα από τα συνδεδεμένα μέρη.

Κατωτέρω παρατίθενται συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη στις 31.12.2019:

(i) Συναλλαγές και υπόλοιπα με τη μητρική εταιρεία

	31/12/2019
Πωλήσεις υπηρεσιών	739.517
Πωλήσεις παγίων	41
Αγορές υπηρεσιών	271.403
Αγορές παγίων	293.646
	31/12/2019
Απαιτήσεις	1.316.587
Υποχρεώσεις	306.450

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα με λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2019
Πωλήσεις υπηρεσιών	56.723
Αγορές υπηρεσιών	5.122
Αγορές παγίων	250.734
	31/12/2019
Απαιτήσεις	702.746
Υποχρεώσεις	317.261

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

Τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως εταιρείες στις οποίες συμμετέχει και ασκεί ουσιώδη επιρροή ο βασικός μέτοχος της Εταιρείας.

Διανομή κερδών

Λαμβάνοντας υπόψιν τις ισχύουσες διατάξεις, η NOVAL PROPERTY υποχρεούται (άρθρο 27 του Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 19 του Ν. 4141/2013) να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών κερδών της. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του κ.ν. 4548/2018 ή η μη διανομή μερίσματος από την εταιρεία με απόφαση της γενικής συνέλευσης, εφόσον το καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη, είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου, είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του κ.ν. 4548/2018.

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2019, η Εταιρεία δεν θα διανείμει μέρισμα.

Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

Η NOVAL PROPERTY δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων. Η NOVAL PROPERTY έχει ως κύριο στόχο την καλύτερη αξιοποίηση των ακινήτων της, τα οποία έχουν περιέλθει ή έχει προγραμματιστεί να περιέλθουν στην κατοχή αυτής. Η Εταιρεία κατέχει σημαντικό χαρτοφυλάκιο εμπορικών και βιομηχανικών ακινήτων, κυρίως στην Ελλάδα, αλλά και στο εξωτερικό (Βουλγαρία). Τα πιο σημαντικά ακίνητα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, χώρους γραφείων, εμπορικά κέντρα, ξενοδοχεία, καθώς και βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες.

Η επικοινωνία και ανταπόκριση με τους συμμετόχους της NOVAL PROPERTY

Η NOVAL PROPERTY έχει αναγνωρίσει ως συμμετόχους (ενδιαφερόμενα μέρη) τις ομάδες αυτές οι οποίες επηρεάζονται, άμεσα ή έμμεσα, από τις δραστηριότητές της και φυσικά όλες εκείνες τις ομάδες, οι οποίες μπορεί να επηρεάσουν με οποιοδήποτε τρόπο και σε οποιοδήποτε χρόνο, τη λειτουργία της.

Καθώς υπάρχουν παράγοντες όπως το εύρος και η φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, που καθορίζουν τον χαρακτήρα των ομάδων αυτών, δίνεται διαφορετική βαρύτητα σε κάθε μία από αυτές.

Οι ομάδες συμμετόχων της NOVAL PROPERTY είναι:

- μέτοχοι
- ανθρώπινο δυναμικό
- προμηθευτές, μελετητές, εργολάβοι
- πελάτες / μισθωτές
- κράτος και ρυθμιστικές αρχές
- πάροχοι κεφαλαίων
- κοινωνία.

Η εμπιστοσύνη των συμμετόχων της NOVAL PROPERTY είναι ουσιώδης για τη μακροπρόθεσμη επιτυχία της Εταιρείας. Γι’ αυτό δίνεται προτεραιότητα στην ανάπτυξη ανοικτού διαλόγου με τους εργαζόμενους, πελάτες, προμηθευτές και με όλες τις ομάδες συμμέτοχων, προκειμένου να υπάρχει συνεχής επικοινωνία και καταγραφή των αναγκών τους.

Το κοινωνικό προϊόν της NOVAL PROPERTY

Όπως περιγράφηκε ανωτέρω, η NOVAL PROPERTY μέσω των δραστηριοτήτων της δημιουργεί αξία τόσο για τους μετόχους και πελάτες της, όσο και για τους εργαζόμενους και την ευρύτερη οικονομία και κοινωνία. Η προστιθέμενη αξία που παράγεται από τις δραστηριότητές της επιστρέφει σε μεγάλο βαθμό στους συμμετόχους της.

Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς και Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Όραμά μας είναι να αναπτύσσουμε τις δραστηριότητές μας με υπευθυνότητα και επιχειρηματική ηθική, αναγνωρίζοντας ως απώτερο στόχο την αριστεία στο πλαίσιο της Βιώσιμης Ανάπτυξης.
Η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς καθιστώντας ξεκάθαρα και με σαφήνεια τη συμπεριφορά που η NOVAL PROPERTY αναμένει από τους ανθρώπους της, αλλά και τον τρόπο με τον οποίο διεξάγει τις επιχειρηματικές

δραστηριότητές της με τους πελάτες, τους προμηθευτές και τους λοιπούς συνεργάτες της. Ο Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην ηθική, την ακεραιότητα, την τιμιότητα, τη διαφάνεια, καθώς και στην ορθή επαγγελματική συμπεριφορά σε όλες τις βαθμίδες ιεραρχίας της Εταιρείας.
Επιπρόσθετα, η NOVAL PROPERTY εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, δηλώνοντας τις δεσμεύσεις της απέναντι στον Άνθρωπο, στην Κοινωνία και στο Περιβάλλον.

Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης (απόσπασμα)

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της NOVAL PROPERTY είναι σε συμφωνία με τις αξίες της Εταιρείας, υπευθυνότητα, ακεραιότητα, διαφάνεια, αποτελεσματικότητα και καινοτομία και καθορίζεται από τη Διοίκηση, η οποία δεσμεύεται για τα ακόλουθα:

i. την εφαρμογή της Πολιτικής της Βιώσιμης Ανάπτυξης σε όλα τα επίπεδα και τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας.
ii. την αυστηρή τήρηση της κείμενης νομοθεσίας και την πλήρη εφαρμογή των προτύπων, των πολιτικών, των εσωτερικών οδηγιών και των σχετικών διαδικασιών που εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και λοιπών απαιτήσεων που απορρέουν από εθελοντικές συμφωνίες, τις οποίες προσυπογράφει και αποδέχεται.
iii. την ανοιχτή αμφίδρομη επικοινωνία με τους συμμετόχους, προκειμένου να αναγνωρίζει και να καταγράφει τις ανάγκες και προσδοκίες τους.
iv. την παροχή ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος για το ανθρώπινο δυναμικό, τους συνεργάτες και κάθε επισκέπτη της.
v. την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και την παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος ίσων ευκαιριών, χωρίς καμία διάκριση.
vi. τη συνεχή προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, μέσω της εφαρμογής υπεύθυνων δράσεων και μέτρων πρόληψης σύμφωνα με τις Βέλτιστες Διαθέσιμες Τεχνικές.
vii. τη συνεργασία και στήριξη της τοπικής κοινωνίας, με σκοπό να συμβάλλει η Εταιρεία στη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών περιοχών που δραστηριοποιείται.
viii. τη σταθερή επιδίωξη δημιουργίας προστιθέμενης αξίας για τους συμμετόχους.

Αρχή της πρόληψης και διαχείρισης κινδύνων

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε ένα οικονομικό και κοινωνικό περιβάλλον το οποίο χαρακτηρίζεται από διάφορους κινδύνους, χρηματοοικονομικούς και μη (δηλαδή κινδύνους που σχετίζονται με περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εργασιακά θέματα, τον σεβασμό των δικαιωμάτων του ανθρώπου, κ.λ.π.). Ο εσωτερικός κανονισμός λειτουργίας της Εταιρείας περιγράφει με σαφήνεια τις περιοχές κινδύνων και περιλαμβάνει συγκεκριμένες διαδικασίες οι οποίες έχουν αναπτυχθεί με βάση την **Αρχή της Πρόληψης**.

Με στόχο τη μείωση της πιθανότητας, αλλά και της σημαντικότητας επέλευσης των κινδύνων, η Εταιρεία λαμβάνει προληπτικές δράσεις και ενέργειες. Επιπλέον, η Εταιρεία:

i. εφαρμόζει κριτήρια λειτουργίας και ασφάλειας που βρίσκονται σε συμφωνία με την ελληνική και ευρωπαϊκή νομοθεσία.
ii. συνεργάζεται στενά με τις τοπικές αρχές και το Πυροσβεστικό Σώμα για τη γρήγορη και αποτελεσματική αντιμετώπιση πιθανών συμβάντων.

Ο εσωτερικός έλεγχος επιπρόσθετα πραγματοποιεί αξιολόγηση και ανασκόπηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, στοχεύοντας στη βελτίωση της αποτελεσματικότητας των διαδικασιών διαχείρισης κινδύνων, των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και της εταιρικής διακυβέρνησης.

Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία

Η NOVAL PROPERTY δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην υλοποίηση προληπτικών ενεργειών αναφορικά με θέματα διαφάνειας και διαφθοράς με στόχο την ανταπόκριση στις ανάγκες των συμμετόχων. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς, μέσω του οποίου δίνονται σαφείς κατευθύνσεις για την τήρηση των κανόνων ηθικής εντός και εκτός της Εταιρείας, ενδεικτικά στις σχέσεις με τους προμηθευτές και τους άλλους συμμετόχους. Ο Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς υπερκαλύπτει ουσιαστικά τα θέματα που άπτονται μιας αυτόνομης πολιτικής για την καταπολέμηση της διαφθοράς.

Η NOVAL PROPERTY εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο Εταιρικής Διακυβέρνησης το οποίο προάγει τη διαφάνεια των διαδικασιών σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και στοχεύει στην ενίσχυση των δικλίδων ασφαλείας ενάντια σε κάθε είδους παραβατική συμπεριφορά.

Η Εταιρεία αντιτίθεται σε κάθε μορφής διαφθορά και δεσμεύεται να λειτουργεί με ηθικό και υπεύθυνο τρόπο. Αν και ο κίνδυνος παρουσίασης περιστατικών διαφθοράς είναι χαμηλός, η NOVAL PROPERTY λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για τον έλεγχο και εντοπισμό πιθανών περιστατικών. Ως αποτέλεσμα των πολιτικών και σχετικών πρακτικών που εφαρμόζει η Εταιρεία, το 2019, όπως και τα προηγούμενα έτη, όσον αφορά τις εταιρείες από τις οποίες προέκυψε η NOVAL PROPERTY, δεν έχει παρουσιαστεί/σημειωθεί κανένα περιστατικό διαφθοράς/δωροδοκίας.

Εργασιακά και κοινωνικά θέματα

Η NOVAL PROPERTY απασχολεί εξειδικευμένο στελεχιακό δυναμικό, προκειμένου να παρέχει υψηλού επιπέδου υπηρεσίες στους πελάτες και συνεργάτες της. Η διατήρηση και συνεχής ανάπτυξη και εκπαίδευση των εργαζομένων της αποτελεί αδιαπραγμάτευτη προτεραιότητα.

Οι πολιτικές και οι πρωτοβουλίες της NOVAL PROPERTY για το ανθρώπινο δυναμικό αποσκοπούν στην αποτελεσματική προσέλκυση, ανάπτυξη και διατήρηση των εργαζομένων. Σταθερά προσανατολισμένη στις ανθρώπινες αξίες, η Εταιρεία επιδιώκει να εφαρμόζει υπεύθυνες εργασιακές πρακτικές, εστιάζοντας σε σημαντικά θέματα όπως:

- η διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων και των συνεργατών της.
- η διαμόρφωση ενός εργασιακού περιβάλλοντος δίκαιης ανταμοιβής, με σεβασμό στα ανθρώπινα δικαιώματα και τη διαφορετικότητα.
- η διατήρηση των θέσεων εργασίας.
- η παροχή ίσων ευκαιριών προς όλους τους εργαζόμενους.
- η εφαρμογή αντικειμενικών συστημάτων αξιολόγησης.
- η συνεχής εκπαίδευση και κατάρτιση των εργαζομένων.
- η παροχή πρόσθετων παροχών.

Απασχόληση (31.12)	2019
Άνδρες	2
Γυναίκες	13
Σύνολο	**15**

Ηλικιακή κατανομή ανθρώπινου δυναμικού 2019 (31.12.2019)			
	<30	**30-50**	**51+**
Άνδρες		1	1
Γυναίκες	2	9	2
Σύνολο	**2**	**10**	**3**

Προσλήψεις / Αποχωρήσεις	15.10.2019 - 31.12.2019
Προσλήψεις	1
Αποχωρήσεις (πχ. σύνταξη, λήξη σύμβασης)	1

Εργασιακοί δείκτες	2019
Κινητικότητα εργαζομένων (Turnover)	7%
% γυναικών στο σύνολο του ανθρώπινου δυναμικού	87%

Η εκπαίδευση και ανάπτυξη των εργαζομένων αποτελεί προτεραιότητα για τη NOVAL PROPERTY και σε αυτό το πλαίσιο παρέχονται προγράμματα εκπαίδευσης, τόσο γενικού περιεχομένου στο σύνολο του προσωπικού, όσο και εξειδικευμένα, ανάλογα με το αντικείμενο εργασίας των εργαζομένων.

Η πολιτική και τα αντίστοιχα συστήματα αμοιβών και παροχών έχουν αναπτυχθεί με σκοπό την προσέλκυση, απασχόληση και διατήρηση έμπειρου προσωπικού που διαθέτει τις αναγκαίες ικανότητες και δεξιότητες, οι οποίες οδηγούν στη βελτιστοποίηση της ατομικής, αλλά και κατ' επέκταση της συνολικής απόδοσης. Η αμοιβή κάθε εργαζόμενου αντανακλά το μορφωτικό υπόβαθρο, την εμπειρία, την ευθύνη, αλλά και την αξία / βαρύτητα της θέσης στην αγορά εργασίας. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο ανταμοιβής και ικανοποίησης των εργαζομένων, η Εταιρεία προσφέρει μία σειρά από πρόσθετες παροχές.

Ίσες ευκαιρίες και σεβασμός στα ανθρώπινα δικαιώματα

Με σεβασμό στα ανθρώπινα δικαιώματα και με υπευθυνότητα απέναντι στους ανθρώπους της, η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτική διοίκησης του ανθρώπινου δυναμικού με γνώμονα την παροχή ίσων ευκαιριών χωρίς διακρίσεις λόγω φύλου, εθνικότητας, θρησκείας, ηλικίας και μορφωτικού επιπέδου. Η NOVAL PROPERTY είναι αντίθετη στην παιδική εργασία και καταδικάζει κάθε μορφή εξαναγκασμένης και υποχρεωτικής εργασίας. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία καταδικάζει και δεν επιτρέπει την ανάπτυξη συμπεριφορών οι οποίες θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε διάκριση, άνιση συμπεριφορά, εκφοβισμό ή ηθική παρενόχληση, χειρονομία και λεκτική ή σωματική απειλή.

Ως αποτέλεσμα των πολιτικών, διαδικασιών και των μηχανισμών ελέγχου που εφαρμόζονται, κατά το 2019, όπως και τα προηγούμενα έτη, όσον αφορά τις εταιρείες από τις οποίες προέκυψε η NOVAL PROPERTY, δεν εντοπίστηκε κανένα περιστατικό παιδικής ή εξαναγκασμένης εργασίας και δεν έχει σημειωθεί κανένα περιστατικό σχετικό με παραβίαση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων.

Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία

Η Εταιρεία σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία.

Στην Εταιρεία δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων.

Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία
Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζομένους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία της NOVAL PROPERTY. Η Εταιρεία διατηρεί στο χώρο εργασίας υλικά «πρώτων βοηθειών» (φάρμακα, επιδέσμους κ.λπ.) και προέβη στις αρχές Μαΐου 2020 στη σύναψη συνεργασίας με ιατρό εργασίας, ο οποίος θα παρευρίσκεται στα κεντρικά γραφεία της Εταιρείας δύο φορές το μήνα, προκειμένου να δέχεται δωρεάν επισκέψεις και να εξετάζει το προσωπικό της Εταιρείας.

Η Εταιρεία διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

Υπεύθυνη διαχείριση της προμηθευτικής αλυσίδας

Η NOVAL PROPERTY επιλέγει και διαχειρίζεται τους προμηθευτές της με υπευθυνότητα. Οι προμηθευτές είναι σημαντικοί συνεργάτες σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων που αναπτύσσει η NOVAL PROPERTY.

Επιδιώκοντας την προώθηση των αρχών βιώσιμης ανάπτυξης σε όλη την αλυσίδα εφοδιασμού, η Εταιρεία εφαρμόζει «Κώδικα Δεοντολογίας Προμηθευτών/Συνεργατών».

Ο Κώδικας περιγράφει τις προσδοκίες της Εταιρείας από την εφοδιαστική της αλυσίδα (προμηθευτές και συνεργάτες), όσον αφορά στα θέματα υπεύθυνης λειτουργίας (περιβαλλοντική προστασία, διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας στην εργασία, πρακτικές εργασίας, δεοντολογία και ακεραιότητα, διαφάνεια, σεβασμός της ανταγωνιστικότητας, αξιοκρατία, ίσες ευκαιρίες, προάσπιση ανθρωπίνων δικαιωμάτων, κ.λπ.).

Αναφορικά με τα ποσοτικά στοιχεία των προμηθευτών, ο συνολικός αριθμός των προμηθευτών της NOVAL PROPERTY ανέρχεται σε 276, με σχεδόν το σύνολο (96%) αυτών να είναι εγχώριοι.

Αξιολόγηση προμηθευτών και υπεργολάβων

Η αξιολόγηση των προμηθευτών και υπεργολάβων αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της προσπάθειας της Εταιρείας για διαρκή βελτίωση των προϊόντων και των υπηρεσιών της.

Περιβαλλοντική υπευθυνότητα

Η NOVAL PROPERTY, ως εταιρεία ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων, έχει ελάχιστο λειτουργικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα και η μοναδική ουσιαστική επίπτωσή της στο περιβάλλον είναι μέσω των κατασκευαστικών έργων που υλοποιεί. Αναγνωρίζοντας τη σημαντικότητα που έχει για όλους τους συμμετόχους της η προστασία του περιβάλλοντος, εντείνει τις προσπάθειές της στην καταγραφή και βελτίωση της περιβαλλοντικής της επίδοσης. Στο πλαίσιο αυτό, φροντίζει ώστε να τίθενται και να πληρούνται περιβαλλοντικά κριτήρια, κατά την υλοποίηση των κατασκευαστικών έργων που αφορούν στα ακίνητα ιδιοκτησίας της.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία φροντίζει ώστε και το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της να έχει το χαμηλότερο δυνατό περιβαλλοντικό αποτύπωμα. Προς αυτή την κατεύθυνση, ένα από τα ακίνητά της το οποίο βρίσκεται σε στάδιο αποπεράτωσης, σχεδιάζεται να έχει

περιβαλλοντική πιστοποίηση Platinum κατά LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), ενώ ένα -το οποίο αποπερατώθηκε εντός του 2019- έχει ήδη λάβει το συγκεκριμένο περιβαλλοντικό πιστοποιητικό (Gold). Στο ίδιο πλαίσιο, αποτελεί στρατηγικό στόχο της Εταιρείας η σταδιακή ενεργειακή και, κατά συνέπεια, περιβαλλοντική αναβάθμιση και των λοιπών ακινήτων της.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Οι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση, είναι σε συμφωνία με τις κατευθυντήριες οδηγίες για την έκδοση Απολογισμών Βιωσιμότητας (Sustainability Reporting Guidelines) του οργανισμού Global Reporting Initiative (GRI Standards). Η επιλογή των δεικτών αυτών έγινε με κριτήριο τη συνάφειά τους με τις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες

- Ανακύκλωση μελανιών εκτυπωτών
- Ανακύκλωση χάρτου
- Ανακύκλωση μπαταριών

Προστασία προσωπικών δεδομένων

Η Εταρεία σέβεται την προστασία των προσωπικών δεδομένων και λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα σύμφωνα με τις διατάξεις του Γενικού Κανονισμού Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων 679/2016 της Ε.Ε. και του εφαρμοστικού εσωτερικού νόμου 4624/2019. Με στόχο την εναρμόνιση με τα διεθνή πρότυπα και καλές πρακτικές, υιοθέτησε Πολιτική Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων και έθεσε αυστηρές διαδικασίες για την προστασία των προσωπικών δεδομένων σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων της.

Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007

- *Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας*

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε € 225.358.652, διαιρούμενο σε 225.358.652 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας 1 Ευρώ. Η πιστοποίηση καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου της NOVAL PROPERTY θα γίνει από το Διοικητικό Συμβούλιο αυτής εντός της χρήσης του 2020. Οι μετοχές της εταιρείας πρόκειται να εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, έχοντας όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Νόμο.

Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Οι μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβασή τους, όπως προκύπτει από το καταστατικό της Εταιρείας.

- *Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των άρθρων 9 εως 11 του ν. 3556/2007*

Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στην Εταιρεία σε ποσοστό άνω του 5% είναι τα εξής:

Viohalco S.A., Άμεση συμμετοχή 89,82% / Έμμεση συμμετοχή 99,27%

Η Viohalco S.A («Viohalco»), με έδρα στο Βέλγιο, είναι εταιρεία συμμετοχών (holding) και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Euronext Βρυξελλών (σύμβολο VIO) και στο Χρηματιστήριο Αθηνών (σύμβολο BIO).

Η ιστοσελίδα της Viohalco είναι η ακόλουθη: www.viohalco.com

- *Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου*

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

- *Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου*

Δεν υφίστανται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου των μετοχών της Εταιρείας.

- *Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου*

Δεν υφίστανται συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της για συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν ή για την επιβολή περιορισμών στη μεταβίβαση μετοχών.

- *Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού*

Οι κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του κ.ν. 4548/2018.

- *Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά*

Ο διορισμός των μελών του ΔΣ γίνεται από τη Γενική Συνέλευση κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του ΔΣ, η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη

Γενική Συνέλευση.

- *Σημαντική Συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής*

Δεν υφίσταται τέτοιου είδους συμφωνία.

- *Συμφωνίες που έχει υπογράψει η Εταιρεία με τα μέλη του Δ.Σ. ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους, εξαιτίας της δημόσιας πρότασης*

Δεν υφίστανται τέτοιους είδους συμφωνίες.

Εταιρική διακυβέρνηση

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης
Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

i. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης
Η NOVAL PROPERTY συμμορφούμενη με τις διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2992/2002 και τον Ν.4141/2013, (άρθρο 24), έχει θεσπίσει και ακολουθεί Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Ο εν λόγω Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης εγκρίθηκε από το ΔΣ της Εταιρείας στις αρχές του 2020 και πρόκειται να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στο αμέσως επόμενο διάστημα.

ii. Περιγραφή του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων, αναφορικά με τη σύνταξη των Εταιρικών οικονομικών καταστάσεων

Σύστημα εσωτερικού ελέγχου
Το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής «ΔΣ») διατηρεί ένα αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (εφεξής «ΣΕΕ»), με σκοπό την περιφρούρηση των επενδύσεων και των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, καθώς και τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων.

Το ΣΕΕ περιλαμβάνει το σύνολο των πολιτικών, διαδικασιών, καθηκόντων, συμπεριφορών τα οποία τίθενται σε εφαρμογή από το ΔΣ, τη διοίκηση και το υπόλοιπο ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας και έχουν ως στόχο:

(i) την αποτελεσματική και αποδοτική λειτουργία της, έτσι ώστε να διαχειρίζεται κατάλληλα τους κινδύνους που σχετίζονται με την επίτευξη των επιχειρηματικών της στόχων, την περιφρούρηση των περιουσιακών στοιχείων της από μη ορθή χρήση ή από απώλεια, συμπεριλαμβανομένης της πρόληψης και της αποκάλυψης πιθανής απάτης.

(ii) τη διασφάλιση της αξιοπιστίας της παρεχόμενης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, τόσο εντός, όσο και εκτός της Εταιρείας.

(iii) τη συμμόρφωση με τους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων και των εσωτερικών πολιτικών της Εταιρείας.

Το ΔΣ ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, τους οποίους παρουσιάζει στην ετήσια έκθεσή του.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει ανεξάρτητη Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία είναι λειτουργικά και ιεραρχικά ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου.

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου αξιολογεί την επάρκεια του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων μέσω του ελεγκτικού της έργου.

Το ΔΣ, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, προβαίνει σε ετήσια αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων. Η αξιολόγηση περιλαμβάνει την εξέταση του εύρους των δραστηριοτήτων και της αποτελεσματικότητας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, την επάρκεια των Εκθέσεων Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και την ανταπόκριση και την αποτελεσματικότητα της Διοίκησης σχετικά με εντοπισμένα σφάλματα ή αδυναμίες στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου.

Το ΔΣ, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, αναπτύσσει άμεση και τακτική επαφή με τους τακτικούς εξωτερικούς ελεγκτές, προκειμένου να λαμβάνει ενημέρωση από τους τελευταίους σε σχέση με την ορθή λειτουργία του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.

Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας

Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας (εφεξής **«ΕΚΛ»**) της NOVAL PROPERTY καταρτίστηκε σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, που διέπει τη λειτουργία των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής **«ΑΕΕΑΠ»**) και των Ανώνυμων Εταιριών Διαχείρισης Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (εφεξής **«ΑΕΔΟΕΕ»**), που διέπονται από το Ν. 2778/1999 και Ν. 4209/2013 αντίστοιχα, όπως ισχύουν, την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία περί ανωνύμων και εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών εταιριών, τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 231/2013, τον Ν. 3016/2002 «Για την εταιρική διακυβέρνηση, θέματα μισθολογίου και άλλες διατάξεις», όπως εκάστοτε ισχύουν, καθώς και το Καταστατικό της. Επιπροσθέτως, κατά τη σύνταξη του ΕΚΛ έχουν ληφθεί υπόψη οι σχετικές απαιτήσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτές ορίζονται και στην Εγκύκλιο αρ. 43.

Ο ΕΚΛ της NOVAL PROPERTY εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 04/12/2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Το ΔΣ επανεξετάζει και επικαιροποιεί, εφόσον κριθεί αναγκαίο, τον παρόντα Κανονισμό, σε κάθε όμως περίπτωση μία φορά κατ' έτος.

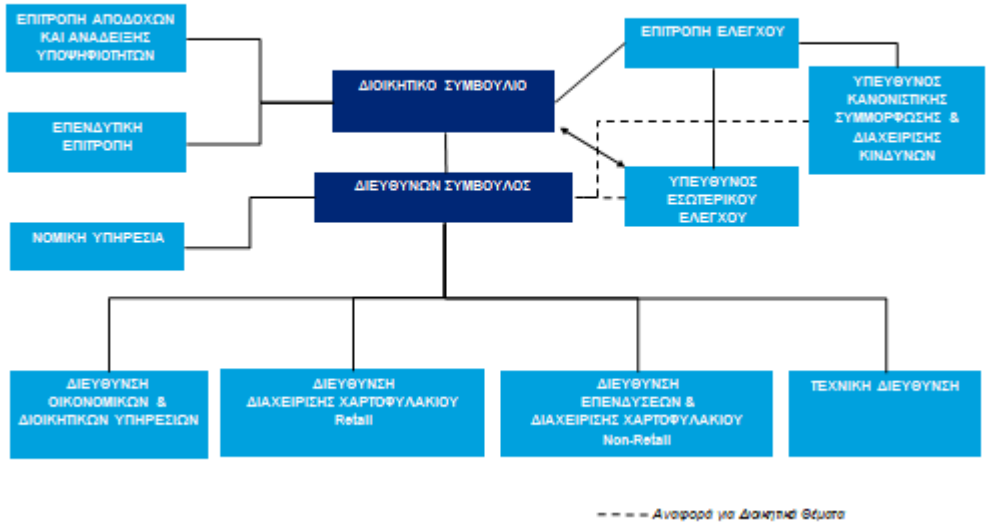
Ο ΕΚΛ, μεταξύ άλλων, περιγράφει:

- την οργανωτική δομή της Εταιρείας.
- τις αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του ΔΣ.
- τις αρμοδιότητες του Διευθύνοντος Συμβούλου .
- τις αρμοδιότητες των επιμέρους Διευθύνσεων / Λειτουργιών της Εταιρείας.
- πρακτικές σχετικά με ειδικά θέματα, που αφορούν τις εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών εταιρείες και οι οποίες θα είναι πλήρως εφαρμοστέες κατόπιν της εισαγωγής της Εταιρείας σε οργανωμένη αγορά.
- τις βασικές Πολιτικές της Εταιρείας.

Οργανωτική δομή και οργανόγραμμα

Η Οργανωτική Δομή της Εταιρείας σχεδιάστηκε λαμβάνοντας υπ' όψιν τις λειτουργικές της ανάγκες, καθώς και τις αρχές του «διαχωρισμού καθηκόντων», προκειμένου να εξασφαλίζεται η άρτια λειτουργία της, σύμφωνα με το μέγεθός της και να συμμορφώνεται στις εκάστοτε ισχύουσες νομοθετικές και κανονιστικές απαιτήσεις. Η Οργανωτική Δομή της Εταιρείας απεικονίζεται ως ακολούθως:

NOVAL PROPERTY - Οργανωτική Δομή



Πληροφοριακά συστήματα
Η Εταιρεία έχει όλα εκείνα τα μέσα που τις επιτρέπουν να χαράσσει μεσοπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική.

Σχεδιασμός και παρακολούθηση
Μέσω της συνεχούς ροής της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης μεταξύ των οργάνων διοίκησης επιτυγχάνεται η συνεχής παρακολούθηση.

Λογιστικό πρόγραμμα
Η Εταιρεία έχει εγκαταστήσει κατάλληλο λογιστικό πρόγραμμα το οποίο της επιτρέπει να προσμετρά όλους εκείνους τους δείκτες που θεωρεί απαραίτητους, την κατάλληλη χρονική στιγμή για τον έλεγχο της χρηματοοικονομικής πορείας της Εταιρείας.

Πλαίσιο εσωτερικού ελέγχου
Η Εταιρεία διαθέτει Επιτροπή Ελέγχου η οποία είναι τριμελής και αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του ΔΣ και μέλη που εκλέγονται από τη γενική συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Τα μέλη της επιτροπής ελέγχου είναι στην πλειονότητά τους ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 3016/2002 (Α 110). Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου ορίζεται από τα μέλη της ή εκλέγεται από τη γενική συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας και είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία.

Η Επιτροπή Ελέγχου, απαρτίζεται από τους:

- Νικόλαο Γαλέτα, Πρόεδρο
- Παναγιώτη Κονιστή, Μέλος
- Ιωάννη Στρούτση, Μέλος

Αρμοδιότητες Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτείται με στόχο την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου στα εποπτικά του καθήκοντα, σχετικά με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση, τον Εσωτερικό Έλεγχο και τον τακτικό εξωτερικό έλεγχο. Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνει το ΔΣ σε τακτά χρονικά διαστήματα για τις δραστηριότητές της και υποβάλλει ετήσια έκθεση των δραστηριοτήτων της στο Διοικητικό Συμβούλιο και στους Μετόχους, κατά την ετήσια Γενική Συνέλευση.

Οι αρμοδιότητες και υποχρεώσεις της Επιτροπής Ελέγχου, διατηρουμένης ακέραιης της συλλογικής ευθύνης του ΔΣ, αφορούν τα ακόλουθα:

- το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (Internal Control System),
- της Εταιρείας τις διαδικασίες Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και την κατάρτιση των ετήσιων και ενδιάμεσων περιοδικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων,
- τους τακτικούς Εξωτερικούς Ελεγκτές,
- την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου (Internal Audit).

Η Επιτροπή Ελέγχου, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, έχει απεριόριστη πρόσβαση στα Εκτελεστικά Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου, στα στελέχη, στους υπαλλήλους και στη σχετική πληροφόρηση, και μπορεί να προσλαμβάνει ανεξάρτητους συμβούλους, αν το κρίνει απαραίτητο, για την εκτέλεση των καθηκόντων της.

Διαχείριση Κινδύνων
Η Εταιρεία εφαρμόζει επαρκή συστήματα Διαχείρισης Κινδύνων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση όλων των σχετικών, με την επενδυτική στρατηγική, κινδύνων, στους οποίους η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη ή δύναται να εκτεθεί.

Η Υπηρεσία Διαχείρισης Κινδύνων διαχωρίζεται λειτουργικά και ιεραρχικά από τις λοιπές επιχειρησιακές μονάδες της Εταιρείας, καθώς και από τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου. Προς επίτευξη του στόχου του πλήρους λειτουργικού και ιεραρχικού διαχωρισμού της Λειτουργίας Διαχείρισης Κινδύνων από τις λοιπές επιχειρησιακές μονάδες της Εταιρείας, καθώς και από τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία μεριμνά ώστε:

α) τα πρόσωπα που εμπλέκονται στην εκτέλεση της Λειτουργίας Διαχείρισης Κινδύνων να μην εποπτεύονται από τους υπεύθυνους για τις επιδόσεις των επιχειρησιακών μονάδων, συμπεριλαμβανομένης της λειτουργίας διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας,

β) τα πρόσωπα που εμπλέκονται στην εκτέλεση της Λειτουργίας Διαχείρισης Κινδύνων να αμείβονται βάσει της επίτευξης των στόχων που συνδέονται με την εν λόγω λειτουργία, ανεξαρτήτως των επιδόσεων των επιχειρησιακών μονάδων, συμπεριλαμβανομένης της λειτουργίας διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, και

γ) οι αποδοχές του Υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων να επιβλέπονται από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων.

Σύμφωνα με τον Ν. 4209/2013, η Εταιρεία πρέπει να εφαρμόζει κατάλληλη διαδικασία δέουσας επιμέλειας, κατά την πραγματοποίηση επενδύσεων, σύμφωνα με την επενδυτική στρατηγική, τους στόχους της και το προφίλ κινδύνων. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι που συνδέονται με τις επενδύσεις της και η συνολική τους επίδραση στο

χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας μπορούν να αναγνωρίζονται, μετρώνται και τίθενται υπό διαχείριση, όπως και να παρακολουθούνται από την Εταιρεία σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων μέσω της χρησιμοποίησης κατάλληλων διαδικασιών μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις ("stress testing").

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, σε συνεργασία με τον Υπεύθυνο Εσωτερικού Ελέγχου και τις αρμόδιες Διευθύνσεις, είναι υπεύθυνος για την εξειδίκευση των αρχών που διατυπώνονται στην παρούσα πολιτική και την ανάπτυξη κατάλληλων μέτρων και τεχνικών για την αναγνώριση, μέτρηση και Διαχείριση Κινδύνων.

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων επανεξετάζει την παρούσα πολιτική και τα συστήματα Διαχείρισης Κινδύνων τουλάχιστον ετησίως και τα αναπροσαρμόζει, εφόσον είναι αναγκαίο.

Η παρούσα πολιτική και κάθε μεταβολή της εγκρίνεται, κατόπιν εισηγήσεως της Επιτροπής Ελέγχου προς το Διοικητικό Συμβούλιο, στο οποίο και ανήκει η λήψη της τελικής απόφασης.

Μέτρα Αναγνώρισης, Μέτρησης και Διαχείρισης Κινδύνων
Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων έχει την ευθύνη για τον σχεδιασμό και την εφαρμογή επαρκών μέτρων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση των κινδύνων. Στο πλαίσιο αυτό:

(i) Διεξάγεται ετησία αξιολόγηση κινδύνων, μέσω της οποίας αναγνωρίζονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και εκτιμάται η πιθανότητα εμφάνισης και ο αντίκτυπος που μπορεί να έχουν.

(ii) Οι κίνδυνοι οι οποίοι συνδέονται με κάθε επενδυτική θέση της Εταιρείας και η συνολική τους επίδραση στο χαρτοφυλάκιό της μετρώνται και τίθενται υπό διαχείριση και παρακολούθηση σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων, μέσω του σχεδιασμού κατάλληλων αναφορών και της χρήσης διαδικασιών μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις (stress tests).

(iii) Η ρευστότητα των επενδυτικών θέσεων της Εταιρείας τίθεται υπό διαχείριση και παρακολούθηση σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων, μέσω της παρακολούθησης και του κατά πόσο οι αναμενόμενες χρηματικές εισροές συνάδουν με τις υποκείμενες υποχρεώσεις της Εταιρείας, του κατάλληλου προγραμματισμού χρηματικών εισροών – εκροών, αλλά και της χρήσης διαδικασιών μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις (stress tests), υπό κανονικές και υπό έκτακτες συνθήκες ρευστότητας.

(iv) Χρησιμοποιούνται κατάλληλοι, ανεξάρτητοι εκτιμητές, με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, οι οποίοι αποτιμούν τα ακίνητα, τα οποία ήδη εντάσσονται στο χαρτοφυλάκιό της, κατ' ελάχιστον σε εξαμηνιαία βάση. Επιπλέον, αποτιμάται η αξία κάθε σχεδιαζόμενης επένδυσης. Η διαδικασία αποτίμησης στηρίζεται σε μεθοδολογία που ακολουθεί ο ανεξάρτητος εκτιμητής, έτσι ώστε αυτή να καθορίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία και τα πρότυπα αποτιμήσεων.

(v) Ορίζεται και παρακολουθείται ανώτατο επίπεδο μόχλευσης σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων:
- την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας,
- τις πιθανές πηγές μόχλευσης,
- κάθε άλλη διασύνδεση ή σχέση με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ,
- την ανάγκη περιορισμού της έκθεσης σε κίνδυνο, έναντι κάθε επιμέρους αντισυμβαλλομένου,
- τον βαθμό στον οποίο η μόχλευση συνοδεύεται από εξασφαλίσεις,
- το λόγο υποχρεώσεων / ενεργητικό.

(vi) Ο πιστωτικός κίνδυνος στον οποίο εκτίθεται η Εταιρεία τίθεται υπό παρακολούθηση και διαχείριση, σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων, μέσω του σχεδιασμού κατάλληλων αναφορών που περιλαμβάνουν (ενδεικτικά) την παρακολούθηση της συναλλακτικής συμπεριφοράς των μισθωτών και την τυχόν χρήση πιστωτικών ορίων.

Τεχνικές Μείωσης Κινδύνων
Η Εταιρεία, επιδιώκοντας τη βέλτιστη διαχείριση των κινδύνων, υιοθετεί κατάλληλες τεχνικές μείωσης των κινδύνων. Στο πλαίσιο αυτό, ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων εξειδικεύει και έχει την ευθύνη υλοποίησης των τεχνικών αυτών σε συνεργασία με τον Υπεύθυνο Εσωτερικού Ελέγχου και τη διοίκηση της Εταιρείας.

iii. Αναφορά σε πληροφοριακά στοιχεία (γ), (δ), (στ), (η) και (ϑ) της παραγράφου 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ

Η Εταιρεία δε εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 6 του ν.3556/2007.

iv. Πληροφοριακά στοιχεία για τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων
Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας. Συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρεία και εμπίπτει στην αρμοδιότητά της κατά τον ν. 4548/2018. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

v. Πληροφοριακά στοιχεία για το Διοικητικό Συμβούλιο και τις Επιτροπές του

Διοικητικό Συμβούλιο
Το Διοικητικό Συμβούλιο, όντας το ανώτερο διοικητικό όργανο της Εταιρείας, είναι επιφορτισμένο με τη διοίκηση, διαχείριση και εκπροσώπηση της Εταιρείας, καθώς και με τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τη στρατηγική και τις πολιτικές που πρέπει να εφαρμόζονται για την ομαλή λειτουργία της και προς όφελος αυτής και των Μετόχων της. Το ΔΣ φέρει την ευθύνη άσκησης πλήρους και αποτελεσματικού ελέγχου σε όλο το πλαίσιο δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και τη διευθέτηση των υποθέσεών της, εκτός εάν από τον νόμο ή το Καταστατικό οι σχετικές αρμοδιότητες ανήκουν στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Εκτελεστικά Μέλη ΔΣ
Τα Εκτελεστικά Μέλη του ΔΣ είναι επιφορτισμένα με την ευθύνη εκτέλεσης των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και είναι αρμόδια για την καθημερινή διοίκηση της Εταιρείας και τη διαρκή παρακολούθηση των εργασιών της.

Μη Εκτελεστικά Μέλη ΔΣ
Τα Μη Εκτελεστικά Μέλη του ΔΣ είναι επιφορτισμένα με την προαγωγή όλων των Εταιρικών ζητημάτων και δεν ασκούν εκτελεστικά ή διαχειριστικά καθήκοντα.

Τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του ΔΣ μπορούν να υποβάλλουν, ο καθένας ξεχωριστά ή από κοινού, αναφορές και ξεχωριστές εκθέσεις από αυτές του Διοικητικού Συμβουλίου προς την τακτική ή έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο απαρτίζεται από τους:

1. Μελέτιο Φικιώρη, Πρόεδρο, Μη Εκτελεστικό Μέλος
2. Παναγιώτη Καπετανάκο, Αντιπρόεδρο, Διευθύνοντα Σύμβουλο, Εκτελεστικό Μέλος
3. Γεώργιο Στεργιόπουλο, Εκτελεστικό Μέλος
4. Αικατερίνη Απέργη, Εκτελεστικό Μέλος
5. Μαρία Καλουτά, Εκτελεστικό Μέλος
6. Ευγενία Μουρούσια, Εκτελεστικό Μέλος
7. Παναγιώτη Κονιστή, Μη Εκτελεστικό Μέλος
8. Νικόλαο Γαλέτα, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
9. Ιωάννη Στρούτση, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.

Το Διοικητικό Συμβούλιο υποστηρίζεται στο έργο του από τις εξής Επιτροπές:

- Επιτροπή Ελέγχου,
- Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων,
- Επενδυτική Επιτροπή.

Διευθύνων Σύμβουλος
Ο Διευθύνων Σύμβουλος εκλέγεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και είναι το ανώτατο εκτελεστικό όργανο της Εταιρείας. Έχει την ευθύνη για την εύρυθμη καθημερινή λειτουργία της Εταιρείας και για την επίτευξη των στόχων που τίθενται από το ΔΣ, με την επιφύλαξη των αρμοδιοτήτων εκείνων, που επιφυλάσσονται κατ' αποκλειστικότητα για τη Γενική Συνέλευση ή το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Έχει τη συνολική επίβλεψη και ευθύνη για τη μεγιστοποίηση της αξίας και της απόδοσης του χαρτοφυλακίου της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας. Έχει, επίσης, τη συνολική ευθύνη για τη χάραξη της εμπορικής πολιτικής και της στρατηγικής ανάπτυξης για το συνολικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος προΐσταται όλων των Διευθύνσεων και υπηρεσιών της Εταιρείας, εποπτεύει και διευθύνει το έργο τους, λαμβάνει τις αναγκαίες αποφάσεις, μέσα στο πλαίσιο των κανονισμών, αλλά και του θεσμικού πλαισίου που διέπουν τη λειτουργία της, καθώς και των εγκεκριμένων προγραμμάτων, προϋπολογισμών και των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου.

Διεύθυνση Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών
Η Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών αναφέρεται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας. Συμμετέχει στον επιχειρηματικό σχεδιασμό μέσα από την προετοιμασία, παρακολούθηση και επεξεργασία των χρηματοοικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας και την καθοδήγηση και έλεγχο των επιμέρους λειτουργιών και τμημάτων της Διεύθυνσης, σύμφωνα με τη στρατηγική της Εταιρείας. Αναπτύσσει, αναλύει και υλοποιεί χρηματοοικονομικές στρατηγικές, ενέργειες και πρωτοβουλίες, πάντα σε ευθυγράμμιση με την εταιρική στρατηγική.

Επιπλέον, έχει τη συνολική ευθύνη για την παροχή ορθής και έγκαιρης πληροφόρησης επί χρηματοοικονομικών και διοικητικών θεμάτων, που θα διευκολύνουν τη λήψη των κατάλληλων επιχειρηματικών αποφάσεων και θα διασφαλίζουν τη συνεχή ανάπτυξη της Εταιρείας.

Η Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών αποτελείται από τα κάτωθι Τμήματα / Λειτουργίες:

(i) Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων,
(ii) Τμήμα Λογιστηρίου,
(iii) Τμήμα Οικονομικής Ανάλυσης,
(iv) Λειτουργία Ανθρώπινου Δυναμικού,
(v) Λειτουργία Πληροφορικής.

Διευθύνσεις Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου
Οι Διευθύνσεις Επενδύσεων και Διαχείρισης των Χαρτοφυλακίων Retail (Commercial, F&B, Leisure) και Non-Retail (Office, Industrial, Hotel, etc) συνολικά έχουν ως κύρια αποστολή τους τη μεγιστοποίηση της αξίας και της απόδοσης του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας που διαχειρίζονται.

Οι Διευθύνσεις, υποστηρίζονται από τα ακόλουθα Τμήματα / Λειτουργίες:

(i) Τμήμα Επενδύσεων και Αναπτύξεων,
(ii) Τμήμα Marketing,
(iii) Τμήμα Οικονομικής Ανάλυσης,
(iv) Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς,
(v) Λειτουργία Διαχείρισης Υποδομών και Εγκαταστάσεων.

Τεχνική Διεύθυνση
Η Τεχνική Διεύθυνση έχει ως κύρια αποστολή την επίβλεψη των ενεργειών, όπου απαιτείται, επισκευής, συντήρησης, τεχνικής και ενεργειακής αναβάθμισης του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου, αλλά και των αδειοδοτήσεων, μελετών και εργασιών ανέγερσης νέων ακινήτων.

Στις αρμοδιότητες της Τεχνικής Διεύθυνσης περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, οι ακόλουθες:

(i) Η επίβλεψη επισκευών, συντηρήσεων & νέων έργων,
(ii) Οι ενεργειακές / περιβαλλοντικές αναβαθμίσεις.

Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων
Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων είναι υπεύθυνη για την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου στη λήψη των αποφάσεων που αφορούν τις αποδοχές και τη χάραξη και υιοθέτηση της εν γένει Πολιτικής Αποδοχών, συμπεριλαμβανομένων εκείνων των θεμάτων που έχουν επιπτώσεις για τους κινδύνους και τη Διαχείριση Κινδύνων της Εταιρείας, και οι οποίες αποφάσεις λαμβάνονται από το ΔΣ. Επιπλέον, υποστηρίζει το Διοικητικό Συμβούλιο στην επιλογή και ανάδειξη των Μελών Διοικητικού Συμβουλίου, και σε θέματα Ανθρώπινου Δυναμικού.

Τα Μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων ορίζονται από το ΔΣ της Εταιρείας. Η Επιτροπή αποτελείται από τρία (3) Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Επιτροπή Αποδοχών απαρτίζεται από τους:

- Ιωάννη Στρούτση, Πρόεδρο,
- Νικόλαο Γαλέτα, Μέλος, και
- Παναγιώτη Κονιστή, Μέλος.

Επενδυτική Επιτροπή
Η Επενδυτική Επιτροπή υπάγεται απευθείας στο Διοικητικό Συμβούλιο και είναι το επιτελικό όργανο σε συλλογικό επίπεδο αρμόδιο να λαμβάνει αποφάσεις σχετικά με την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, την υλοποίησή της, καθώς και τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της.

Αποστολή της Επιτροπής αποτελεί η χάραξη της επενδυτικής στρατηγικής και η λήψη αποφάσεων για την υλοποίηση επενδύσεων. Η Επιτροπή λαμβάνει αποφάσεις για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, διασφαλίζοντας ότι αυτή συνάδει με την επιχειρησιακή στρατηγική, το προφίλ κινδύνου της Εταιρείας και είναι προς το συμφέρον των Μετόχων και των επενδυτών και είναι σύμφωνη με την κείμενη νομοθεσία και το Κανονιστικό Πλαίσιο.

Τα Μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζονται από το ΔΣ. Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε (5) Μέλη.

- Η Επενδυτική Επιτροπή απαρτίζεται από τους:
- Παναγιώτη Καπετανάκο, Πρόεδρο,
- Παναγιώτη (Τάκη) Αθανασόπουλο, Μέλος,
- Νικόλαο Λιαναντωνάκη, Μέλος,
- Ισμήνη Παπακυρίλλου, Μέλος, και
- Ιωάννη Στρούτση, Μέλος.

Πρακτικές Πολυμορφίας
Η Εταιρεία υποστηρίζει και υιοθετεί τις αρχές της ισότητας και της πολυμορφίας όσον αφορά το προσωπικό και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της, με σκοπό τη προώθηση της ισότητας και της δίκαιης μεταχείρισης.

Η Εταιρεία επιδιώκει τη στελέχωσή της με ικανό προσωπικό, διαφόρων ηλικιών, φύλων και επαγγελματικών ιστορικών. Η Εταιρεία προτίθεται να συμπεριλάβει συγκεκριμένες πολιτικές που να αφορούν στην πολυμορφία στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που βρίσκεται υπό τροποποίηση.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2020

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος	Η Δ/ντρια Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών & Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Μελέτιος Φικιώρης	Παναγιώτης Καπετανάκος	Αικατερίνη Απέργη
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ Ξ 940509	ΑΔΤ Ξ 352644

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας « ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της υποδωδεκάμηνης χρήσης για τη περίοδο από 15/10/2019 έως 31/12/2019 (εφεξής «χρήση») , καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Δηλώνουμε ότι οι μη ελεγκτικές μας υπηρεσίες προς την Εταιρεία παρασχέθηκαν σύμφωνα με τους προαναφερόμενους όρους της ισχύουσας νομοθεσίας και ότι δεν έχουμε παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες οι οποίες απαγορεύονται από το άρθρο 5 παρ.(1) του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 29 των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
Αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα *(Σημείωση 7 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων)* Η Εταιρεία αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40. Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 7 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της ανέρχεται σε € 312.330.915,64 αντιπροσωπεύοντας το 94% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας. Οι ζημίες από την αναπροσαρμογή της αξίας των προαναφερόμενων επενδύσεων σε ακίνητα, για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019, ανήλθαν σε €0,289 εκατ. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ενέχει υποκειμενικότητα, κυρίως γιατί εξαρτάται από παράγοντες όπως, μεταξύ άλλων, την ιδιαίτερη φύση και συγκεκριμένη τοποθεσία του εκάστοτε ακινήτου καθώς και τα προσδοκώμενα μελλοντικά αγοραία μισθώματα. Η αποτίμηση του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, διενεργήθηκε από πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές, οι οποίοι εκτέλεσαν την αποτίμηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι πιστοποιημένοι	Πραγματοποιήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες αναφορικά με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2019: • Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα που διεξήχθησαν από πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της Διοίκησης για τη χρήση που έληξε τη 31 Δεκεμβρίου 2019 και επαληθεύσαμε την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας. • Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία και την αντικειμενικότητα των πιστοποιημένων εξωτερικών εκτιμητών της Εταιρείας. • Με τη βοήθεια ειδικών ανεξάρτητων εξωτερικών εμπειρογνωμόνων στην εκτίμηση ακινήτων, για τα επενδυτικά ακίνητα με τη μεγαλύτερη εύλογη αξία, τις νέες αποκτήσεις καθώς και για τα επενδυτικά ακίνητα που η ετήσια μεταβολή της εύλογης αξίας τους δεν ήταν εντός του αποδεκτού εύρους διακύμανσης με βάση τα δεδομένα της αγοράς, αξιολογήσαμε την καταλληλότητα των μεθοδολογιών που εφαρμόστηκαν και την καταλληλότητα των βασικών παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση στην λήξη των επιμέρους μισθωτικών συμβάσεων.

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
εξωτερικοί εκτιμητές λαμβάνουν υπόψη τους παράγοντες που είναι άμεσα συνδεδεμένοι με το εκάστοτε ακίνητο όπως τα υπάρχοντα μισθωτήρια συμβόλαια, τα μισθώματα, καθώς και τυχόν περιορισμούς στη χρήση και στη δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου. Εν συνεχεία, χρησιμοποιούν στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων την συγκριτική μέθοδο βασιζόμενοι σε παραδοχές όπως διαθέσιμες πληροφορίες της αγοράς ακινήτων κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων καθώς και τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) στην οποία υπολογίζουν τα προσδοκώμενα μελλοντικά αγοραία μισθώματα, το προεξοφλητικό επιτόκιο και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης προκειμένου να καταλήξουν στις κατάλληλες αποτιμήσεις. Επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό λόγω: • Του σημαντικού μεγέθους των επενδύσεων σε ακίνητα στο σύνολο του ενεργητικού της Εταιρείας. • Των σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων της Διοίκησης στα πλαίσια της αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία. • Της ευαισθησίας που παρουσιάζουν οι σχετικές εκτιμήσεις σε τυχόν αλλαγές στις χρησιμοποιούμενες παραδοχές (όπως είναι τα προεξοφλητικά επιτόκια και τα μελλοντικά αγοραία μισθώματα στη λήξη των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων).	• Ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας. Τα δεδομένα αυτά αφορούσαν κυρίως πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των ακινήτων, τα μελλοντικά μισθώματα, το προεξοφλητικό επιτόκιο, καθώς και άλλα δεδομένα και παραδοχές που περιλαμβάνονται στις εκθέσεις αποτίμησης. Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα, τα οποία συνάδουν με τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς. Επίσης, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη Σημείωση 7 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι επαρκείς και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες , που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στο παρόν τμήμα της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 152 του Ν. 4548/2018 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.
Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2019 αντιστοιχούν στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,

- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 151 του Ν. 4548/2018,

- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ και δ του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου και στις Άλλες Πληροφορίες τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ ’αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι

χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτή.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με την προβλεπόμενη από το άρθρο 11 του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10/01/2020 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

ΠράισγουοτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λεωφ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι 152 32
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2020
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Νίκος Κωμοδρόμος
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 39821



NOVAL PROPERTY

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση από 15 Οκτωβρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019

Περιεχόμενα

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 47
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 48
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 49
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 51
1. Γενικές πληροφορίες 51
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών 52
3. Διαχείριση κινδύνων 62
4. Διαχείριση κεφαλαίου 64
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 64
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 65
7. Επενδύσεις σε ακίνητα 66
8. Ενσώματα πάγια 69
9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 69
10. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 69
11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 70
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 70
13. Μετοχικό κεφάλαιο 71
14. Λοιπά αποθεματικά 71
15. Δάνεια 71
16. Υποχρεώσεις μίσθωσης 72
17. Παράγωγα 72
18. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 72
19. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 73
20. Μεταβολές υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 74
21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 74
22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα 75
23. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 75
24. Χρηματοοοικονομικό κόστος (καθαρό) 75
25. Φόρος 76
26. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη 76
27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 77
28. Λογιστικός χειρισμός του εταιρικού μετασχηματισμού για τη σύσταση της Εταιρείας 78
29. Αμοιβές Ορκωτών – Λογιστών 80
30. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς 80

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	**31/12/2019**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	312.330.916
Ενσώματα πάγια	8	432.974
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	9	1.410.876
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	10	203.508
Λοιπές απαιτήσεις	11	2.031.180
		316.409.454
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	11.530.092
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	3.154.123
		14.684.215
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**331.093.669**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό κεφάλαιο	13	225.358.652
Λοιπά αποθεματικά	14	316.823
Κέρδη εις νέον		28.012.681
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**253.688.156**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια	15	31.100.000
Υποχρεώσεις μίσθωσης	16	16.377.033
Παράγωγα	17	172.361
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	71.279
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	811.813
		48.532.486
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια	15	24.941.973
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	3.558.059
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		61.321
Υποχρεώσεις μίσθωσης	16	311.674
		28.873.027
Σύνολο υποχρεώσεων		**77.405.513**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**331.093.669**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 51 έως 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	**15/10 - 31/12/2019**
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	21	3.647.387
Σύνολο εσόδων		**3.647.387**
Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	(289.684)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	22	(581.104)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας		(120.388)
Δαπάνες προσωπικού		(670.864)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	23	(383.365)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	11	(102.501)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	8, 9, 10	(31.504)
Λοιπά έσοδα		130.234
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		**1.598.211**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	816
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(797.698)
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα		**(796.882)**
Κέρδη προ φόρων		**801.329**
Φόρος	25	(61.321)
Κέρδη μετά από φόρους		**740.008**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:		
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:		
Αναλογιστικές ζημιές	18	(16.544)
Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη μετά από φόρους		**723.464**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 51 έως 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	**Λοιπά αποθεματικά**	**Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέον**	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**225.358.652**	**316.823**	**27.289.217**	**252.964.692**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα				
Καθαρό κέρδος περιόδου	-	-	740.008	740.008
Αναλογιστικές ζημιές	-	-	(16.544)	(16.544)
Σύνολο αναγνωρισμένου καθαρού κέρδους περιόδου	-	-	723.464	723.464
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	**225.358.652**	**316.823**	**28.012.681**	**253.688.156**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 51 έως 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	**15/10 - 31/12/2019**
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδος μετά από φόρους		740.008
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Φόρο		61.321
Αποσβέσεις	8, 9, 10	31.504
Ζημιές από αποτίμηση παραγώγων	17	172.361
Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	289.684
Εσοδα από τόκους	24	(816)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	24	625.337
Λοιπές προβλέψεις		407.761
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κών περιουσιακών στοιχείων	11	102.501
		2.429.661
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :		
Μείωση / (Αύξηση) απαιτήσεων		(2.520.501)
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		(146.638)
		(2.667.139)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(523.628)
Καταβλημένοι φόροι		(110)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(761.216)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		(120.293)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων		(4.002.971)
Τόκοι εισπραχθέντες		816
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(4.122.448)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Δάνεια αναληφθέντα	20	6.000.000
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	20	(50.307)
Αποπληρωμή δανεισμού	20	(610.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**5.339.693**
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών		**456.030**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		2.698.093
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης	12	**3.154.123**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 51 έως 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Η NOVAL PROPERTY συστάθηκε ως Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά τον ν. 2778/1999 (όπως τροποποιηθείς ισχύει) στις 15.10.2019 σύμφωνα με την υπ αριθμ. 104188 / 15.10.20129 Ανακοίνωση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε., δυνάμει της υπ΄αριθμ. 6889/19.9.2019 σύμβασης συγχώνευσης της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και της «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» με παράλληλες εισφορές σε είδος ακινήτων από συνδεδεμένες των συγχωνευομένων εταιρειών εταιρείες και συγκεκριμένα τις: VIOHALCO SA, ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ, ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρία, Metalco Bulgaria EAD, Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, όπως αυτή εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 103848 / 14.10.2019 Απόφαση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε..

Των ανωτέρω είχαν προηγηθεί η από 30.11.2018 Απόφαση 6/832 (αρ. πρωτ. 4599/7.12.2018) του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας λειτουργίας ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία) και ΟΕΕ (Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων) με εσωτερική διαχείριση προς την (υπό σύσταση τότε) NOVAL PROPERTY, καθώς και η μεταγενέστερη υπ' αριθ. 337 / 3.09.2019 (αρ. πρωτ. 3162/3.09.2019) Απόφαση του Αναπληρωτή Προϊσταμένου της Δ/νσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί άδειας μεταβολής του Μετοχικού Κεφαλαίου και τροποποίησης του Καταστατικού της NOVAL PROPERTY.

Η Εταιρεία από τη σύστασή της εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Η καταστατική έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στον Δήμο Αθηναίων επί της λεωφόρου Μεσογείων 2-4. Τα γραφεία διοίκησης της Εταιρείας βρίσκονται στον Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Τσικλητήρα 41 και Κων/νου Καραμανλή 67. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 152321260000.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων.

Στην Εταιρεία συμμετέχει άμεσα κατά 89,82% (και έμμεσα κατά 99,27%) η εταιρεία Viohalco S.A. με έδρα το Βέλγιο και εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών EURONEXT των Βρυξελλών.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30η Ιουνίου 2020 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, η έκθεση ελέγχου των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών και η έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αναρτώνται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.noval-property.com.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση από 15 Οκτωβρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019 (1η υποδωδεκάμηνη εταιρική χρήση) αποτελούν τις πρώτες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας ("going concern"), όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της αλλά και της ανάγκες του κεφαλαίου κίνησής της.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα ιδιόκτητα και μισθωμένα οικόπεδα και κτήρια (επενδύσεις σε ακίνητα) που αποτιμώνται σε εύλογη αξία, καθώς και τα παράγωγα (Σημείωση 2.4, 2.5, 2.8 και 2.15).

Κατά τη συγχώνευση των εταιρείων που περιγράφεται ανωτέρω, η Εταιρεία εφάρμοσε ως λογιστική πολιτική τη μέθοδο "predecessor accounting", η οποία αναλύεται στη σημείωση 28.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης, απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 6.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Έχουν εκδοθεί ορισμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν μεταγενέστερα της παρούσας χρήσης. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων προτύπων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες, σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στην Εταιρεία.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ (€) που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές, οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της περιόδου και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

2.4 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Τα οικόπεδα και τα κτήρια αποτιμώνται στην εύλογη αξία που βασίζεται σε περιοδικές αποτιμήσεις που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές κάθε 6 μήνες, μείον τις μεταγενέστερες αποσβέσεις. Τα υπόλοιπα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (π.χ. έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός) παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Οι αυξήσεις των λογιστικών αξιών που προκύπτουν από την αποτίμηση των οικοπέδων και των κτηρίων αναγνωρίζονται, μετά φόρων, στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και συσσωρεύονται στα αποθεματικά στα ίδια κεφάλαια. Στον βαθμό που η αύξηση αναστρέφει μία μείωση που είχε αναγνωριστεί προηγουμένως στα αποτελέσματα, η αύξηση αναγνωρίζεται αρχικά στα αποτελέσματα. Μειώσεις που αναστρέφουν προηγούμενες αυξήσεις του ίδιου περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζονται αρχικά στα λοιπά συνολικά εισοδήματα κατά το εναπομένον πλεόνασμα που αντιστοιχεί στο περιουσιακό στοιχείο. Όλες οι άλλες μειώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των λοιπών παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης για την κατανομή του κόστους τους ή των αναπροσαρμοσμένων τους αξιών, μείον τις υπολειμματικές τους αξίες, κατά την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή τους, ως εξής:

- Κτήρια και εγκαταστάσεις κτηρίων 25 έτη
- Μεταφορικά μέσα 10 έτη
- Μηχανολογικός εξοπλισμός 10 έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός 10 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του (Σημείωση 2.7).

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις μισθωμάτων, ή ανατίμηση του κεφαλαίου, ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα και μισθωμένα οικόπεδα και κτήρια (γραφεία, καταστήματα, εμπορικά κέντρα, τουριστικά, αποθήκες, κλπ) τα οποία εκμισθώνονται, καθώς και ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού, εφόσον υφίστανται.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία που διέπει τις ΑΕΕΑΠ (Ν. 2778/1999). Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από πιστοποιημένους εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Ορκωτών Εκτιμητών Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα, και να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό κατασκευή αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται.

Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, λόγω της αλλαγής στη χρήση του, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τις ενσώματες ακινητοποιήσεις στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, ακολουθεί τον λογιστικό χειρισμό των ενσώματων παγίων που αποτιμώνται σε εύλογη αξία, βάσει του Δ.Λ.Π. 16 (Σημείωση 2.4).

2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως αποκτηθέντα λογισμικά προγράμματα, τα οποία αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις. Αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, που εκτιμάται ότι ανέρχεται σε 10 έτη. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικού αναγνωρίζονται ως έξοδα στη χρήση στην οποία πραγματοποιούνται.

2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, που έχουν υποστεί απομείωση ελέγχονται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης στη λήξη κάθε περιόδου αναφοράς.

2.8 Μισθώσεις

(α) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής κατηγοριοποιούνται ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Σε περιπτώσεις υπεκμισθώσεων, όπου η Εταιρεία ενεργεί ως ενδιάμεσος εκμισθωτής, η κατάταξη γίνεται σε σχέση με το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και όχι με το υποκείμενο πάγιο.

Τα έσοδα από μισθώματα λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης (Σημείωση 2.20). Τα άμεσα κόστη που λαμβάνουν χώρα για τη σύναψη μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του παγίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στη ίδια βάση με το έσοδο από μισθώματα. Τα ακίνητα της Εταιρείας που εκμισθώνονται σε τρίτους βάσει λειτουργικής μίσθωσης εμφανίζονται ως επενδυτικά ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και επιμετρώνται στην εύλογη αξία (Σημείωση 2.5).

Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής αφορούν κατά κύριο λόγο εκμισθώσεις καταστημάτων, γραφείων, τουριστικών ακινήτων και αποθηκευτικών χώρων και κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

(β) Η Εταιρεία ως μισθωτής

Οι συμβάσεις της Εταιρείας αφορούν κατ' αποκλειστικότητα ακίνητα και εταιρικά αυτοκίνητα. Οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεις μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Τα δικαιώματα χρήσης που πληρούν τα κριτήρια κατάταξης ως επενδυτικά ακίνητα, παρουσιάζονται ως τέτοια και επιμετρώνται στην εύλογη αξία (Σημείωση 2.5).

Κάθε καταβολή μισθώματος κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης μίσθωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Οι τόκοι επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση για κάθε περίοδο της διάρκειας της μίσθωσης ισούνται με το ποσό που προκύπτει από την εφαρμογή ενός σταθερού περιοδικού επιτοκίου επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού επιμετράται σε κόστος και αποσβένεται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσης με τη σταθερή μέθοδο, εκτός των δικαιωμάτων χρήσης που παρουσιάζονται ως επενδυτικά ακίνητα και των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 2.4 και 2.5).

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση αρχικά αποτιμώνται βάσει της παρούσας αξίας. Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

(i) τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων και των «κατ' ουσίαν» σταθερών πληρωμών),

(ii) τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,

(iii) τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών,

(iv) την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και

(v) την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από:

- το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης,
- τυχόν μισθώματα που καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή πριν από αυτήν, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί,
- τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής, και
- εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει τον χώρο όπου έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης, εκτός εάν το εν λόγω κόστος συνεπάγεται την παραγωγή αποθεμάτων. Ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να επιβαρυνθεί με το εν λόγω κόστος, είτε κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, είτε λόγω χρήσης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

2.9 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μεταγενέστερα αποτιμώνται σε εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, είτε μέσω αποτελεσμάτων), και
- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος.

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο που εφαρμόζει η Εταιρεία για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Κατά την τρέχουσα περίοδο, η Εταιρεία δεν κατέχει συμμετοχικούς ή χρεωστικούς τίτλους σε εύλογη αξία, ενώ τα μοναδικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται αφορούν:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, βλέπε σημείωση 2.12, και
- Εμπορικές απαιτήσεις, βλέπε σημείωση 2.11.

2.10 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν, και μόνο όταν, υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνονται ταυτόχρονα.

2.11 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η Εταιρεία διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις αναγνωρίζει μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης. Βλέπε σημείωση 3 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης που εφαρμόζει η Εταιρεία.

2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις όψεως σε πιστωτικά ιδρύματα. Τα ταμειακά διαθέσιμα επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.13 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού, βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια αποαναγνωρίζονται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν, και μόνον όταν, εξοφλούνται – δηλαδή όταν η δέσμευση που καθορίζεται στη σύμβαση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Όταν οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός δανείου αποτελούν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης ή τροποποιούνται με άλλο τρόπο και η επαναδιαπραγμάτευση ή η τροποποίηση δεν έχει ως αποτέλεσμα την παύση αναγνώρισης του εν λόγω δανείου, η Εταιρεία υπολογίζει εκ νέου τη λογιστική αξία του και αναγνωρίζει στα αποτελέσματα κέρδος ή ζημία τροποποίησης. Η λογιστική αξία του δανείου υπολογίζεται εκ νέου ως η παρούσα αξία των συμβατικών ταμειακών ροών κατόπιν της επαναδιαπραγμάτευσης ή της τροποποίησης, οι οποίες έχουν προεξοφληθεί με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Κάθε κόστος ή αμοιβή που πραγματοποιείται αποτελεί αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας του τροποποιημένου δανείου και αποσβένεται κατά την εναπομένουσα διάρκεια ζωής αυτού.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία έχει το ανεπιφύλακτο δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από τη λήξη της περιόδου αναφοράς.

2.14 Κόστη δανεισμού

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή για πώληση.

Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν.

Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

2.15 Παράγωγα

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα μόνο για σκοπούς αντιστάθμισης χρηματοοικονομικών κινδύνων και δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμισης. Τα παράγωγα αναγνωρίζονται κατά τη σύναψη των συμβάσεων και καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά και μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους. Παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις στο βαθμό που αναμένεται να διακανονισθούν εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης.

2.16 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αποτελείται από κοινές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα ποσά αυτά αντιπροσωπεύουν υποχρεώσεις για αγαθά και υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρεία πριν από το τέλος της χρήσης και δεν έχουν διακανονιστεί. Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν το ποσό δεν είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου αναφοράς. Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.18 Παροχές προς το προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές σε εργαζομένους

Οι υποχρεώσεις για μισθούς και ημερομίσθια που αναμένεται να διακανονιστούν πλήρως εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου κατά την οποία οι εργαζόμενοι παρέχουν την σχετική υπηρεσία αναγνωρίζονται για τις υπηρεσίες των εργαζομένων μέχρι το τέλος της περιόδου αναφοράς και επιμετρώνται στα ποσά που αναμένεται να πληρωθούν κατά τον διακανονισμό των υποχρεώσεων. Οι υποχρεώσεις παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις λοιπές υποχρεώσεις.

(β) Υποχρεώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία αφορούν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών, όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Η υποχρέωση ή το περιουσιακό στοιχείο που αναγνωρίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία ισολογισμού. Οι υποχρεώσεις των καθορισμένων παροχών υπολογίζονται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας («projected unit credit method»).

Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των εκτιμώμενων μελλοντικών εκροών χρησιμοποιώντας ως συντελεστή προεξόφλησης επιτόκια εταιρικών ομολόγων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης στο νόμισμα στο οποίο θα εξοφληθούν οι υποχρεώσεις και με όρους όμοιους με τους όρους των σχετικών υποχρεώσεων.

Το χρηματοοικονομικό κόστος υπολογίζεται εφαρμόζοντας το προεξοφλητικό επιτόκιο στο υπόλοιπο της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα κέρδη και οι ζημιές από εμπειρικές αναπροσαρμογές και μεταβολές των αναλογιστικών παραδοχών αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία πραγματοποιούνται απευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα εις νέον στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Οι μεταβολές στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προκύπτουν από τροποποιήσεις ή περικοπές του προγράμματος αναγνωρίζονται αμέσως στα αποτελέσματα ως κόστος προϋπηρεσίας.

Όσον αφορά τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρεία καταβάλλει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά συνταξιοδοτικά ασφαλιστικά προγράμματα σε υποχρεωτική, συμβατική ή προαιρετική βάση. Πέρα από την καταβολή των εισφορών η Εταιρεία δεν έχει περαιτέρω υποχρεώσεις. Οι

εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε καθίστανται πληρωτέες. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού εφόσον υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμού με μελλοντικές πληρωμές.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν η Εταιρεία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρεία αναγνωρίζει αυτές τις παροχές τη νωρίτερη από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των παροχών αυτών και β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει καταβολή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχτούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που θα καταστούν πληρωτέες μετά από 12 μήνες από τη λήξη της περιόδου αναφοράς προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

2.19 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.20 Αναγνώριση εσόδου

Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα και μισθωμένα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο αποσβέσιμο κόστος.

2.21 Φορολογία

Η Εταιρεία αναφορικά με τη λειτουργία της από 15 Οκτωβρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019 φορολογήθηκε σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν.4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

2.22 Διαφορές από στρογγυλοποιήσεις

Τυχόν διαφορές που μπορεί να παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία λόγω της δραστηριότητάς της εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, κίνδυνο εύλογης αξίας από μεταβολές επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το συνολικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική επίδραση της μεταβλητότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η διαχείριση των κινδύνων πραγματοποιείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο, καθώς οι συναλλαγές της διενεργούνται σε Ευρώ (€).

Κίνδυνος τιμής

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών, λόγω του ότι δεν κατέχει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που να επηρεάζονται από διακυμάνσεις της αγοράς.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου κυρίως λόγω του μακροπρόθεσμου δανεισμού κυμαινόμενου επιτοκίου και των πιστώσεων κυμαινόμενου επιτοκίου με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο ταμειακών ροών, λόγω μεταβολών της καμπύλης των επιτοκίων. Όλα τα δάνεια της Εταιρείας είναι σε Ευρώ (€) και η εύλογη αξία τους προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα αποκλειστικά για την αντιστάθμιση κινδύνου μεταβολών επιτοκίων. Βλέπε σημείωση 17.

Ανάλυση ευαισθησίας

Η επίδραση στα αποτελέσματα λόγω μεταβολών στα επιτόκια δανεισμού προκύπτει ως αποτέλεσμα υψηλότερου ή χαμηλότερου εξόδου τόκων και έχει ως εξής:

	15/10 - 31/12/2019
Αύξηση επιτοκίου 1%	87.534
Μείωση επιτοκίου 1%	(87.534)

*Διατηρώντας τις λοιπές μεταβλητές σταθερές.

Για περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τον δανεισμό, βλέπε σημείωση 15.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από τις καταθέσεις σε τράπεζες, όπως επίσης και από ανοιχτές πιστώσεις πελατών.

Εμπορικές απαιτήσεις

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που επιτρέπει το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής, η Εταιρεία αναγνωρίζει τις πιστωτικές ζημιές που αναμένονται καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses).

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Τα εξατομικευμένα πιστωτικά όρια προσδιορίζονται βάσει εσωτερικών ή εξωτερικών αξιολογήσεων και σύμφωνα με τα όρια που έχουν εγκριθεί από τη Διοίκηση. Η παρακολούθηση των υπολοίπων των πελατών γίνεται σε μηνιαία βάση, με στόχο την καταγραφή της κατάστασης και την έγκαιρη λήψη αποφάσεων για επόμενες ενέργειες, όπου διαπιστώνεται ότι θα μπορούσαν μελλοντικά να προκύψουν θέματα εισπραξιμότητας.

Για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών η Εταιρεία ομαδοποίησε τις απαιτήσεις από πελάτες και τα χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών με βάσει το πιστωτικό τους προφίλ και την ενηλικίωση των υπολοίπων τους. Καθότι η Εταιρεία ιδρύθηκε τον Οκτώβριο του 2019, το ποσοστό των αναμενόμενων ζημιών που εφαρμόσθηκε ανά κατηγορία απαιτήσεων βασίσθηκε σε ιστορικά στοιχεία των δύο μηνών λειτουργίας αλλά κυρίως σε μελλοντικές εκτιμήσεις. Τα ποσοστά εφαρμόσθηκαν στα ποσά των απαιτήσεων μετά την αφαίρεση των εγγυήσεων που έχουν δοθεί από τους πελάτες. Βλέπε σημείωση 11.

Ταμειακά διαθέσιμα

Όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τις τοποθετήσεις διαθεσίμων, επισημαίνεται ότι η Εταιρεία συνεργάζεται μόνο με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς που έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Η κατάρτιση προβλέψεων ταμειακών ροών πραγματοποιείται από την οικονομική διεύθυνση της Εταιρείας. Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων και εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση. Οι υπάρχουσες διαθέσιμες αχρησιμοποίητες εγκεκριμένες τραπεζικές πιστώσεις, είναι επαρκείς ώστε να αντιμετωπιστεί οποιαδήποτε πιθανή έλλειψη ταμειακών διαθεσίμων.

Στον πίνακα παρακάτω παρουσιάζονται οι πληρωτέες ταμειακές ροές από την Εταιρεία από μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομημένες με βάση τις εναπομένουσες συμβατικές ημερομηνίες λήξης κατά την ημερομηνία αναφοράς. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

	31/12/2019		
	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Παράγωγο**
Από 1 έως 2 έτη	1.029.156	3.327.085	-
Από 3 έως 4 έτη	3.057.654	9.119.834	248.322
Πάνω από 5 έτη	26.869.542	24.847.568	348.268
Σύνολο	**30.956.352**	**37.294.487**	**596.590**

4. Διαχείριση κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει την ικανότητά της να παραμένει σε συνεχιζόμενη δραστηριότητα, με σκοπό να παράγει κέρδη για τους μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη και να διατηρήσει τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώσει το κόστος του κεφαλαίου.

Σύμφωνα με κοινή πρακτική του κλάδου, η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαιά της με βάση τον συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον συνολικό δανεισμό (συμπ. των υποχρεώσεων μίσθωσης) με το σύνολο του ενεργητικού.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα επιτρέπει στις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους. Στόχος της Διοίκησης είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της Εταιρείας μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεών της.

Ο συντελεστής μόχλευσης στις 31.12.2019 ήταν ως εξής:

	Σημ.	31/12/2019
Σύνολο δανεισμού		72.730.680
Σύνολο Ενεργητικού		331.093.669
Συντελεστής μόχλευσης		**22%**

5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»)

Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»)

Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»)

Την 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 172.361 τα οποία παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια, αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών, η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών (βλέπε σημείωση 7). Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από Πιστοποιημένους Εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών, λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψιν της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, τις κενές περιόδους, τις υποχρεώσεις συντήρησης καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές κεφαλαιοποίησης. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρέχοντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη σημείωση 7.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31/12/2019
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**308.617.629**
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	4.002.971
Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(289.684)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου με 31/12/2019	**312.330.916**

Το υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019 περιλαμβάνει την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων των συγχωνευόμενων εταιριών καθώς και τα εισφερόμενα ακίνητα όπως περιγράφεται στη σημείωση 28.

Από το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων 31.12.2019 ποσό ύψους € 20,8 εκατ. αφορά μισθωμένα ακίνητα.

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας περιλαμβάνει 41 ακίνητα και αποτελείται κατά κύριο λόγο από κτήρια γραφείων, εμπορικά κέντρα, ξενοδοχεία και πρώην βιομηχανικά κτήρια συνολικής δομημένης επιφάνειας περίπου 430.000 τ. μ.

Εντός του 2019 ολοκληρώθηκαν έργα ανάπτυξης, όπως το συγκρότημα γραφείων The Orbit επί της Λεωφόρου Κηφισίας στην Αθήνα (συνολικής δομημένης επιφάνειας 39.667 τ.μ.), και το κτήριο γραφείων The Butterfly στο Χαλάνδρι (συνολικής δομημένης επιφάνειας 10.144 τ.μ.), το οποίο πιστοποιήθηκε με LEED for Core & Shell στο επίπεδο Gold, τα οποία έχουν ήδη εκμισθωθεί, καθώς και πάρκο athleisure συνολικής επιφάνειας 6.000 τ.μ. στο εμπορικό πάρκο Mare West.

Επιπρόσθετα, ένας σημαντικός αριθμός έργων ανάπτυξης είναι σε εξέλιξη, όπως για παράδειγμα η επέκταση του εμπορικού κέντρου River West (κατά συνολικά περίπου 25.000 τ.μ. δομημένης επιφάνειας) που βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο κατασκευής, καθώς και η αστική ανάπλαση του πρώην βιομηχανικού ακινήτου (επιφάνειας 73.000 τ.μ. περίπου) στην οδό Πειραιώς 252, η οποία εντάχθηκε στο καθεστώς Στρατηγικών Επενδύσεων στο τέλος του 2019.

Παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2019:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)	Yield (%)
Ελλάδα	Γραφεία	89.500.336,38	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF & Direct Cap) 60% & Συγκριτική Μέθοδος 40%	8,00% - 9,50%	7,00% - 7,75%	6,50% - 7,25%
Βουλγαρία	Γραφεία	5.940.437,75	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 85% & Συγκριτική Μέθοδος 15%	9,35% - 16,85%	8,00% - 12,50%	7,85% & 12,50%
Ελλάδα	Retail	88.609.263,67	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 80% & Συγκριτική Μέθοδος 20%, Μέθοδος Εισοδήματος (Direct Cap) 50% & Συγκριτική Μέθοδος 50%	9,75% - 11,50%	7,75%-9,00%	7,75% - 9,00%
Ελλάδα	Hotel & Leisure	42.884.603,00	Μέθοδος Εισοδήματος DCF 100%,60%,80% & Συγκριτική 0%, 40%, 20%	8,42% - 13,75%	N/A	7,00% - 8,00%
Ελλάδα	Βιομηχανικά Κτίρια	73.993.597,74	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF & Direct Cap) 20%-60% & Συγκριτική Μέθοδος 30%-80%	5,50% - 15,00%	8,25% - 12,50%	3,50% - 11,00%
Ελλάδα	Οικόπεδα	4.490.334,62	Μέθοδος Εισοδήματος (Direct Cap) 10%- 40% & Συγκριτική Μέθοδος 60%-90%	9,25%	3,50% - 10,00%	8,00%
Ελλάδα	Λοιπά	6.912.342,39	Μέθοδος Εισοδήματος (Direct Cap) 40% & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 10% & Συγκριτική Μέθοδος 90%, Μέθοδος Αξιοποίησης (100%)	7,42% - 13,00%	4,50% - 8,50%	7,00% - 10,00%
		312.330.916				

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2019, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF).

Πολιτική της Εταιρείας είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 31 Δεκεμβρίου 2019:

Χώρα	**Ελλάδα**					**Βουλγαρία**		
Τομέας	**Γραφεία**	**Retail**	**Hotel & Leisure**	**Βιομηχανικά κτήρια**	**Οικόπεδα**	**Λοιπά**	**Γραφεία**	**Σύνολο**
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	**86.887.329**	**91.044.235**	**46.725.653**	**75.102.400**	**1.297.334**	**1.603.543**	**5.957.135**	**308.617.629**
Προσθήκες:	**1.845.580**	**1.774.633**	**75.046**	**227.403**	-	**80.308**		**4.002.971**
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία:	751.645	(674.504)	(158.652)	(127.865)	-	(80.308)	-	**(289.684)**
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	**89.484.555**	**92.144.364**	**46.642.048**	**75.201.938**	**1.297.334**	**1.603.543**	**5.957.135**	**312.330.916**

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 9,4 εκατ. χαμηλότερη ή € 10,2 εκατ. υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην

ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 7,7 εκατ. χαμηλότερη ή €7,5 εκατ. υψηλότερη, αντίστοιχα.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας είναι εξασφαλισμένες με οικόπεδα και κτήρια ποσού κατά την 31.12.2019 € 42,9 εκατ.

8. Ενσώματα πάγια

	Μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Κόστος/ Εύλογη αξία				
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**2.709.100**	**502.289**	**17.273**	**3.228.662**
Προσθήκες	112	120.180	-	**120.292**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**2.709.212**	**622.469**	**17.273**	**3.348.954**
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**(2.615.906)**	**(275.270)**	**(17.273)**	**(2.908.450)**
Αποσβέσεις περιόδου	1.777	(9.310)	-	**(7.532)**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**(2.614.129)**	**(284.580)**	**(17.273)**	**(2.915.982)**
Αναπόσβεστη αξία από συχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**93.193**	**227.019**	**-**	**320.213**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**95.083**	**337.889**	**-**	**432.973**

9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

	Οικόπεδα	Κτίρια / Αποθήκες	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Κόστος				
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**731.827**	**575.160**	**136.173**	**1.443.160**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**731.827**	**575.160**	**136.173**	**1.443.160**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**-**	**-**	**(24.224)**	**(24.224)**
Αποσβέσεις περιόδου	-	-	(8.060)	**(8.060)**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**-**	**-**	**(32.284)**	**(32.284)**
Αναπόσβεστη αξία από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**731.827**	**575.160**	**111.949**	**1.418.936**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**731.827**	**575.160**	**103.889**	**1.410.876**

10. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Λοιπά	Σύνολο
Κόστος		
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**233.640**	**233.640**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**233.640**	**233.640**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**(14.222)**	**(14.222)**
Αποσβέσεις περιόδου	(15.910)	**(15.910)**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**(30.132)**	**(30.132)**
Αναπόσβεστη αξία από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**219.418**	**219.418**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**203.508**	**203.508**

11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
	Σημ.	**31/12/2019**
Απαιτήσεις από επενδυτικά ακίνητα		1.515.546
Απαιτήσεις επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	26	776.403
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		(102.501)
Σύνολο		**2.189.449**
Προπληρωμένα έξοδα		432.552
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	26	1.242.931
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο		6.098.285
Δεδουλευμένα έσοδα		1.560.193
Λοιπές απαιτήσεις		6.683
Σύνολο		**11.530.092**
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Δεδουλευμένα έσοδα		1.795.879
Εγγυήσεις		235.301
Σύνολο		**2.031.180**

Κατά την τρέχουσα χρήση, αναγνωρίσθηκε πρόβλεψη ποσού € 102.501, βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης του ΔΠΧΑ 9 (βλέπε σημείωση 3).

Απαιτήσεις από το Δημόσιο

α) Από τον φορολογικό έλεγχο της διαχειριστικής χρήσης 2012 που διενεργήθηκε στην απορροφηθείσα εταιρεία ΞΕΝΚΑ Α.Ε, η οποία είχε απορροφηθεί από τη συγχωνευόμενη NOVAL Α.Ε. την 31/12/2016, κοινοποιήθηκαν στις αρχές του 2019 από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. πρόσθετοι φόροι και πρόστιμα συνολικού ποσού € 5,3 εκατ.

Η απαίτηση των € 2,5 εκατ. που συμπεριλαμβάνεται στις «Απαιτήσεις από το Δημόσιο» αφορά στην προαπαιτούμενη προκαταβολή, ώστε η συγχωνευόμενη εταιρεία να δύναται να προχωρήσει σε νομικές ενέργειες.

Η Εταιρεία έχει σχηματίσει την εν λόγω απαίτηση εκτιμώντας ότι, αφενός έχει αναπτύξει στην προσφυγή της βάσιμα επιχειρήματα και αναμένει ότι θα δικαιωθεί, αφετέρου η χρήση θεωρείται περαιωμένη σύμφωνα με την Α.Υ.Ο. ΠΟΛ.1159/2011 (Β΄ 1657).

β) Ποσό € 3,5 εκατ. προέρχεται κατά κύριο λόγο από τη συγχωνευόμενη εταιρεία NOVAL Α.Ε. και αφορά κατασκευαστικό ΦΠΑ. Εξ αυτού, ποσό ύψους € 2,8 εκατ. αφορά κατασκευαστικό ΦΠΑ για την περίοδο 1.12.2018 έως 31.12.2019, ο οποίος εντός του 2020 συμψηφίζεται τμηματικά με ΦΠΑ εκροών, μέσω των μηνιαίων περιοδικών δηλώσεων. Για το ποσό που δεν θα συμψηφισθεί, η Εταιρεία θα προβεί σε αίτηση προς επιστροφή. Το υπολειπόμενο ποσό ύψους € 0,6 εκατ. αφορά την περίοδο 1.1.2018 έως 30.11.2018 και εντός του 2020 εγκρίθηκε προς επιστροφή.

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31/12/2019
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	3.154.123
Σύνολο	**3.154.123**

13. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 225.358.652, όπως προσδιορίσθηκε κατά την αποτίμηση της καθαρής θέσης των συγχωνευόμενων εταιρειών και την εισφορά εις είδος ακινήτων των λοιπών συνδεδεμένων εταιρειών (βλέπε σημείωση 28), και διαιρείται σε 225.358.652 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη.

Η πιστοποίηση καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας θα γίνει από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός της χρήσης του 2020.

14. Λοιπά αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά ύψους € 316.823 κατά την 31.12.2019 αφορούν αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων των συγχωνευόμενων εταιρειών, τα οποία στο πλαίσιο του εταιρικού μετασχηματισμού για τη σύσταση της Εταιρείας, μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία.

Τα αποθεματικά μεταφέρθηκαν από τις συγχωνευόμενες εταιρείες ως ακολούθως:

(i) από τη NOVAL Α.Ε. αποθεματικά ύψους € 78.539 και

(ii) από τη ΒΕΤ Α.Ε. αποθεματικά ύψους € 238.284.

15. Δάνεια

	31/12/2019
Μακροπρόθεσμος	
Ομολογιακά δάνεια με εξασφάλιση	31.100.000
Σύνολο	**31.100.000**
Βραχυπρόθεσμος	
Τραπεζικός δανεισμός χωρίς εξασφάλιση	23.729.592
Ομολογιακά δάνεια χωρίς εξασφάλιση	1.212.381
Σύνολο	**24.941.973**
Συνολικός Δανεισμός	**56.041.973**

Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά τραπεζικά ομολογιακά δάνεια με εξασφάλιση επί συγκεκριμένων ακινήτων, την ανάπτυξη των οποίων χρηματοδότησαν.

Ο βραχυπρόθεσμος, χωρίς εξασφάλιση, δανεισμός της Εταιρείας αφορά πιστώσεις ανοιχτών αλληλόχρεων λογαριασμών, οι οποίες χρησιμοποιούνται ως ενδιάμεση χρηματοδότηση των κεφαλαιουχικών δαπανών της Εταιρείας. Οι εν λόγω πιστώσεις μετατρέπονται τμηματικά σε μακροπρόθεσμο δανεισμό συνδεόμενο με συγκεκριμένα ακίνητα. Στο πλαίσιο αυτό, από το σύνολο των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων χωρίς εξασφάλιση ύψους € 40,6 εκατ. που προήλθαν από τη συγχωνευόμενη εταιρεία NOVAL Α.Ε., βραχυπρόθεσμος δανεισμός ύψους € 23 εκατ. μετατράπηκε σε μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο την 31.10.2019 για τη μερική χρηματοδότηση της ανάπτυξης ακινήτου. Για το υπολειπόμενο ποσό των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων χωρίς εξασφάλιση ύψους € 17 εκατ., η Εταιρεία βρίσκεται σε προχωρημένες συζητήσεις με τράπεζες για τη μετατροπή του σε μακροπρόθεσμο ομολογιακό δανεισμό.

Την 11.10.2019 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ύψους € 6 εκατ. Το εν λόγω κεφάλαιο εκταμιεύθηκε την 30.10.2019 και αφορά χρηματοδότηση ανάπτυξης ακινήτου ενώ έχει ήδη εγκριθεί η μετατροπή του σε μακροπρόθεσμο ομολογιακό δανεισμό, η οποία αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός του 2020, μόλις ικανοποιηθούν οι οικείες συμβατικές προϋποθέσεις.

16. Υποχρεώσεις μίσθωσης

	Υποχρεώσεις μίσθωσης
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**16.739.014**
Τόκοι	154.288
Πληρωμές	(204.595)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**16.688.707**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	311.674
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	16.377.033
	16.688.707

17. Παράγωγα

Στις 23.12.2019, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap), αναφορικά με την εξασφάλιση σταθερού επιτοκίου αναφοράς 0,415% σε σχέση με μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο ύψους € 23 εκατ. Βάσει της σχετικής αποτίμησης της εύλογης αξίας του παραγώγου κατά την 31.12.2019 προέκυψε ζημιά ποσού € 172.361.

18. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία στην Ελλάδα, όπως προκύπτει από τον Ν.2112/20, καθώς και τις διατάξεις του Ν.4093/2012, οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση σε περιπτώσεις απόλυσης ή συνταξιοδότησης, το ύψος της οποίας καθορίζεται με βάση τις τακτικές αποδοχές των εργαζομένων του τρέχοντος μήνα πριν την απόλυση, τη διάρκεια υπηρεσίας και τον τρόπο λύσης της σύμβασης εξαρτημένης εργασίας τους (απόλυση με προειδοποίηση, απόλυση χωρίς προειδοποίηση ή συνταξιοδότηση). Η οφειλόμενη αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης είναι ίση με το 40% της αποζημίωσης που οφείλεται σε περίπτωση απόλυσης.

Η μεταβολή της υποχρέωσης καθορισμένης παροχής κατά τη διάρκεια της χρήσης έχει ως εξής:

	15/10 - 31/12/2019
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**51.974**
Τρέχον κόστος υπηρεσίας	2.614
Τόκος	148
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	2.762
-Αναλογιστική ζημία προερχόμενη από:	
Χρηματ/κές υποθέσεις	9.836
Υποθέσεις εμπειρίας	6.707
Συνολική χρέωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	16.544
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**71.279**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

	31/12/2019
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,77%
Πληθωρισμός	1,30%
Μελλοντική Αύξηση μισθών	1,80%
Διάρκεια προγράμματος (έτη)	23,46

Η ανάλυση ευαισθησίας για κάθε σημαντική αναλογιστική παραδοχή, που δείχνει πώς η υποχρέωση καθορισμένων παροχών θα είχε επηρεαστεί από τις αλλαγές αυτές, είναι η ακόλουθη:

	Μεταβολή στην παραδοχή	Αύξηση / (Μείωση) στη παρούσα αξία της υποχρέωσης σε περίπτωση αύξησης στην παραδοχή	Αύξηση / (Μείωση) στη παρούσα αξία της υποχρέωσης σε περίπτωση μείωσης στην παραδοχή
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	-10,96%	12,51%
Μελλοντική Αύξηση μισθών	0,50%	12,31%	-10,91%

19. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	Σημ.	**31/12/2019**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές		1.472.395
Ασφαλιστικοί οργανισμοί		44.702
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	26	623.712
Πιστωτές διάφοροι		110.198
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα		508.582
Μισθώματα προεισπραγμένα		428.712
Λοιποί φόροι και τέλη		369.759
		3.558.059
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εγγυήσεις		811.813
		811.813
Σύνολο		**4.369.873**

Το κονδύλι των προμηθευτών αφορά κατά κύριο λόγο έξοδα εργολάβων σε σχέση με τα κατασκευαστικά έργα επενδυτικών ακινήτων που βρίσκονται σε εξέλιξη.

Οι λοιποί φόροι και τέλη αφορούν παρακρατούμενους φόρους και ΕΝΦΙΑ.

Οι εγγυήσεις αφορούν καταθέσεις μετρητών των μισθωτών της Εταιρείας στο πλαίσιο συμβάσεων μίσθωσης.

20. Μεταβολές υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

	Δάνεια	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Σύνολο
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019	**50.550.263**	**16.739.014**	**67.289.277**
Νέα δάνεια	6.000.000	-	**6.000.000**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(610.000)	(50.307)	**(660.307)**
Μη ταμειακές κινήσεις	101.710	-	**101.710**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**56.041.973**	**16.688.707**	**72.730.680**

21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Το σύνολο των μισθωμάτων της κλειόμενης χρήσης προέρχεται από λειτουργικές μισθώσεις των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας. Η Εταιρεία εκμισθώνει τα ακίνητα του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου μέσω λειτουργικών μισθώσεων με μεσο-μακροπρόθεσμη διάρκεια.

Τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους κάθε σύμβασης σε σχέση με τον Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο κατά 0% - 2%. Επιπλέον, υπάρχουν μίσθωσεις με κυμαινόμενα μισθώματα, επί του κύκλου εργασιών του κάθε μισθωτή, αναφορικά με τα εμπορικά και τα τουριστικά ακίνητα. Η εκκαθάριση αυτών των μισθωμάτων γίνεται κατά κύριο λόγο σε ετήσια βάση.

	15/10 - 31/12/2019
Καταστήματα	1.536.212
Γραφεία	955.787
Τουριστικά	670.194
Βιομηχανικά	479.332
Λοιπά	5.861
Σύνολο	**3.647.387**

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

	31/12/2019
Μέχρι 1 έτος	14.822.217
Από 1 μέχρι και 2 έτη	13.510.250
Από 2 μέχρι και 3 έτη	12.719.678
Από 3 μέχρι και 4 έτη	9.861.091
Από 4 μέχρι και 5 έτη	9.227.104
Περισσότερο από 5 έτη	46.226.927
Σύνολο	**106.367.267**

22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

	15/10 - 31/12/2019
Παροχές σε εργαζομένους	14.178
Ενέργεια	37.665
Ασφάλειες	101.752
Μεσιτείες	41.734
Αμοιβές τρίτων	252.961
Συντήρηση	37.635
Λοιπά έξοδα	95.178
Σύνολο	**581.104**

23. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	15/10 - 31/12/2019
Φόροι	4.703
Έξοδα προώθησης	8.169
Αμοιβές τρίτων	316.166
Συντήρηση	24.618
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	1.811
Λοιπά έξοδα	27.896
Σύνολο	**383.365**

24. Χρηματοοοικονομικό κόστος (καθαρό)

	15/10 - 31/12/2019
Έσοδα	
Πιστωτικοί τόκοι	816
Σύνολο Εσόδων	**816**
	-
Έξοδα	
Χρεωστικοί τόκοι	441.094
Λοιπές προμήθειες τραπεζών	31.433
Τόκοι μισθώσεων	152.810
Ζημιές από παράγωγα	172.361
Σύνολο Εξόδων	**797.698**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	**(796.882)**

25. Φόρος

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υποχρεούνται σε καταβολή φόρου, ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς), προσαυξανομένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις, όπου είναι αναγκαίο, για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

Το κονδύλι του φόρου, για την περίοδο που έληξε στις 31.12.2019, αφορά τον φόρο ενεργητικού (τρέχων φόρος) ποσού € 61.321.

26. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Συναλλαγές και υπόλοιπα με λοιπά συνδεδεμένα μέρη:

	31/12/2019
Πωλήσεις υπηρεσιών	739.517
Πωλήσεις παγίων	41
Αγορές υπηρεσιών	271.403
Αγορές παγίων	293.646

	31/12/2019
Απαιτήσεις	1.316.587
Υποχρεώσεις	306.450

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα με τη μητρική εταιρεία:

	31/12/2019
Πωλήσεις υπηρεσιών	56.723
Αγορές υπηρεσιών	5.122
Αγορές παγίων	250.734

	31/12/2019
Απαιτήσεις	702.746
Υποχρεώσεις	317.261

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

Τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως εταιρείες στις οποίες συμμετέχει και ασκεί ουσιώδη επιρροή ο βασικός μέτοχος της Εταιρείας.

27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Φορολογικές υποχρεώσεις

Όσον αφορά τις συγχωνευόμενες εταιρείες, καθόσον υφίσταται καθολική διαδοχή, τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν σε σχέση με τη «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τη «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία.

Για τη «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», οι φορολογικές αρχές έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της εταιρείας για τις χρήσεις έως και 31.12.2009. Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2010. Σχετικά με το φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2010, σύμφωνα με την απόφαση 1738/2017 του Σ.Τ.Ε, έχει παραγραφεί το δικαίωμα του Δημοσίου για τη διενέργεια του φορολογικού ελέγχου, λόγω παρέλευσης πενταετίας από την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος. Κατά την κρίση της Διοίκησης δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις κρίνοντας πως οι διαφορές που μπορεί να προκύψουν δεν είναι σημαντικές.

Επιπλέον, οι διαχειριστικές χρήσεις 2011, 2012, 2013 έχουν ελεγχθεί κατά τα προβλεπόμενα της παραγράφου 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/94. Για τις διαχειριστικές χρήσεις 2014, 2015, 2016, 2017 και 2018 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του Ν. 4410/2016.

Για τη «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ», οι χρήσεις 2011 έως και 2018 έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του Ν. 4410/2016 και έχουν εκδοθεί οι αντίστοιχες Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς διατυπώσεις επιφυλάξεων. Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1006/5.1.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας.

Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

Την 31 Δεκεμβρίου 2019, για την Εταιρεία υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ποσού € 24,6 εκατ.

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2019, που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

28. Λογιστικός χειρισμός του εταιρικού μετασχηματισμού για τη σύσταση της Εταιρείας

Όπως περιγράφεται και στη σημείωση 1, η Εταιρεία συστάθηκε στις 15.10.2019 μέσω της συγχώνευσης της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και της «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» και με παράλληλες εισφορές σε είδος ακινήτων από συνδεδεμένες εταιρείες των συγχωνευόμενων εταιρειών.

α) Προσδιορισμός μετοχικού κεφαλαίου

Για τον προσδιορισμό του μετοχικού κεφαλαίου της νεοϊδρυθείσας εταιρείας, πραγματοποιήθηκε

(i) αποτίμηση από εταιρεία ανεξάρτητων ορκωτών ελεγκτών-λογιστών με ημερομηνία 30.4.2019 όσον αφορά, την καθαρή θέση των συγχωνευόμενων εταιρειών, και

(ii) αποτίμηση από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές με ημερομηνία 30.4.2019 όσον αφορά, την εισφορά σε είδος ακινήτων από συνδεδεμένες εταιρείες των συγχωνευόμενων εταιρειών.

Βάσει των ανωτέρω αποτιμήσεων, προσδιορίσθηκε μετοχικό κεφάλαιο ύψους € 225.358.652. Ποσό ύψους € 105.752.355 προήλθε από την αποτίμηση της καθαρής θέσης των δύο συγχωνευόμενων εταιρειών ενώ ποσό ύψους € 119.606.297 προήλθε από την αποτίμηση των εισφερόμενων ακινήτων.

Βάσει του νόμου 4548/2018, η καταβολή των εισφορών σε είδος με βάση την έκθεση αποτίμησης δεν επιτρέπεται να λάβει χώρα μετά την πάροδο εξαμήνου από τη χρονολογία της έκθεσης αυτής. Η αποτίμηση έλαβε χώρα 30.4.2019, ενώ η τελική ημερομηνία σύστασης της νέας εταιρείας ήταν 15.10.2019.

Δεδομένου ότι, τόσο οι συγχωνευόμενες εταιρείες, όσο και η νεοϊδρυθείσα εταιρεία ελέγχονται τελικά από τη Viohalco, τόσο πριν όσο και μετά τη συναλλαγή και εφόσον ο έλεγχος δεν είναι προσωρινός, δεν έχει εφαρμογή το ΔΠΧΑ 3. Εφόσον τα ΔΠΧΑ δεν περιλαμβάνουν καθοδήγηση για τον λογιστικό χειρισμό τέτοιου τύπου συναλλαγών, βάσει του ΔΛΠ 8, οι εταιρείες θα πρέπει να αναπτύσσουν δική τους λογιστική πολιτική.

Η Εταιρεία επέλεξε να χειριστεί τη συγχώνευση με τη μέθοδο “predecessor accounting”. Βάσει της προσέγγισης αυτής, τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις των συγχωνευόμενων εταιρειών ενσωματώνονται στη νέα εταιρεία στη λογιστική τους αξία χωρίς καμία προσαρμογή στην εύλογη αξία τους.

Κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης και ίδρυσης της νέας εταιρείας, η διαφορά που προέκυψε μεταξύ της αποτίμησης της καθαρής θέσης των συγχωνευόμενων εταιριών την 30.4.2019 για σκοπούς προσδιορισμού του μετοχικού κεφαλαίου, με βάση τα οριζόμενα από τη νομοθεσία, και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεών τους, αναγνωρίσθηκε στα Κέρδη εις νέον ως υπόλοιπο έναρξης την 15.10.2019.

Επίσης, σχετικά με τα εισφερόμενα επενδυτικά ακίνητα, η διαφορά που προέκυψε μεταξύ της εύλογης αξίας που προσδιορίστηκε την 30.4.2019 για σκοπούς προσδιορισμού του μετοχικού κεφαλαίου και της εύλογης αξίας την ημερομηνία της ίδρυσης της νέας εταιρείας, αναγνωρίσθηκε στα Κέρδη εις νέον ως υπόλοιπο έναρξης την 15.10.2019.

β) Αλλαγή λογιστικής πολιτικής επιμέτρησης επενδυτικών ακινήτων

Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή

Κεφαλαιαγοράς και υποχρεούται να επιμετρά τα επενδυτικά της ακίνητα σε εύλογη αξία. Λόγω του ότι οι συγχωνευόμενες εταιρείες επιμετρούσαν τα πάγιά τους σε κόστος μείον σωρευμένες αποσβέσεις, η λογιστική πολιτική εύλογης αξίας που εφάρμοσε η Εταιρεία, είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση προσαρμογής των λογιστικών αξιών των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας στην εύλογη αξία στα Κέρδη εις νέον έναρξης.

Επιπλέον, η Εταιρεία εφάρμοσε τη λογιστική πολιτική επιμέτρησης σε εύλογη αξία βάσει του ΔΛΠ 16 όσον αφορά την επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης οικοπέδου και κτηρίων.

Τα κέρδη εις νέον έναρξης περιλαμβάνουν ποσό € 26.454.773 το οποίο αφορά κατά κύριο λόγο στην αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία, όπως εξηγείται ανωτέρω.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζεται ο ισολογισμός έναρξης της Εταιρείας:

	15/10/2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
Επενδύσεις σε ακίνητα	308.617.629
Ενσώματα πάγια	320.214
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	1.418.936
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	219.418
Λοιπές απαιτήσεις	2.031.798
	312.607.996
Κυκλοφορούν ενεργητικό	
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9.111.365
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.698.093
	11.809.458
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**324.417.454**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	
Μετοχικό κεφάλαιο	225.358.652
Λοιπά αποθεματικά	316.823
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον	27.289.217
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**252.964.692**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δάνεια	9.200.000
Υποχρεώσεις μίσθωσης	16.526.833
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	51.974
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	569.579
	26.348.386
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δάνεια	41.350.263
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.541.932
Υποχρεώσεις μίσθωσης	212.181
	45.104.376
Σύνολο υποχρεώσεων	**71.452.762**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**324.417.454**

29. Αμοιβές Ορκωτών – Λογιστών

Οι αμοιβές των Ορκωτών – Λογιστών για την τρέχουσα χρήση ανέρχονται συνολικά σε € 52.100 και αναλύονται ως ακολούθως:

- Αμοιβές ελέγχου € 45.000,
- Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης € 1.500,
- Αμοιβές φορολογικού ελέγχου € 5.000.

30. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Πανδημία COVID-19

Στις αρχές του 2020, λόγω της παγκόσμιας εξάπλωσης του κορωνοϊού (COVID-19), επήλθαν αλλαγές στην παγκόσμια οικονομία. Στο ίδιο πλαίσιο, δεδομένα και συνθήκες άλλαξαν στην Ελλάδα, αλλά και στη Βουλγαρία, όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 10, η εξάπλωση του COVID-19 αποτελεί μη διορθωτικό γεγονός, καθώς αφορά συνθήκες που προέκυψαν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού που έκλεισε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας από την έναρξη της πανδημίας και μέχρι σήμερα επηρεάστηκε κυρίως ως προς τα εμπορικά καταστήματα και τα τουριστικά ακίνητα. Η λειτουργία των εμπορικών κέντρων και των περισσότερων καταστημάτων λιανικής καθώς και των ξενοδοχείων στην Ελλάδα διεκόπη για δύο περίπου μήνες, συνοδευόμενη από μια υποχρεωτική έκπτωση 40% στα μηνιαία μισθώματα για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο και Ιούνιο 2020 - και τα δύο μέτρα με απόφαση της ελληνικής κυβέρνησης. Η ελληνική κυβέρνηση επέβαλε επίσης υποχρεωτική έκπτωση 40% στα μισθώματα του Απριλίου και Μαΐου 2020 των εταιρειών που επιτρέπεται να λειτουργούν, αλλά των οποίων η δραστηριότητα επηρεάστηκε σημαντικά από τον COVID-19.

Σε μια προσπάθεια περιορισμού, στο μέτρο του δυνατού, τυχόν αρνητικών επιπτώσεων που μπορεί να έχει ο COVID-19 στην Εταιρεία, καθώς και τυχόν διατάραξης της ικανότητάς της να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της απέναντι στους πελάτες της και άλλους ενδιαφερομένους, η Εταιρεία πραγματοποίησε λεπτομερή αξιολόγηση κινδύνων.

Όσον αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας, οι διαθέσιμες ταμειακές και λειτουργικές ροές της Εταιρείας διασφαλίζουν την απαραίτητη ρευστότητα μέχρι το τέλος του 2020:

- Η Εταιρεία προχώρησε στα μέσα Μαρτίου 2020 στην εκταμίευση διαθέσιμου πιστωτικού ορίου της, ως προληπτικό μέτρο, αμέσως όταν η κυβέρνηση άρχισε να ανακοινώνει τα πρώτα μέτρα κατά του COVID-19.

- Είχαν ήδη προγραμματιστεί συζητήσεις με αρκετές ενδιαφερόμενες τράπεζες σχετικά με την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανείων (bridge loan facilities) και την παροχή πρόσθετων κεφαλαίων για την ολοκλήρωση του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρείας. Η πρόσφατη απόκριση αυτών των τραπεζών, επιβεβαιώνει ότι το ενδιαφέρον τους εξακολουθεί να είναι ενεργό και τα κεφάλαια είναι διαθέσιμα από την πλευρά τους, σύμφωνα και με τις οδηγίες της ελληνικής κυβέρνησης και της Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών για την παροχή ενισχυμένης ρευστότητας σε υγιείς επιχειρήσεις.

- Επιπλέον, η Εταιρεία, αξιοποιώντας τις ανακοινώσεις των ελληνικών τραπεζών και της ελληνικής κυβέρνησης για τη δυνατότητα αναβολής της αποπληρωμής προγραμματισμένων δόσεων κεφαλαίου των επιχειρήσεων μέχρι το τέλος του 2020, έκανε χρήση αυτού του μέτρου σε σχέση με μακροπρόθεσμο Ομολογιακό Δάνειο, που έχει με την EUROBANK. Αποτέλεσμα αυτής της

ενέργειας είναι η μετάθεση των δόσεων χρεωλυσίων του 2020, κατά εννέα μήνες, με εξοικονόμηση € 720 χιλ. για την τρέχουσα χρήση.

Στο ίδιο πλαίσιο, και από την αρχή της κρίσης COVID-19, εκτελούνται τα εξής:

- Οι απαιτήσεις παρακολουθούνται σε εβδομαδιαία βάση και τα τμήματα Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου βρίσκονται σε στενή και συνεχή επαφή με τους μισθωτές της Εταιρείας για τον προγραμματισμό της πληρωμής τυχόν ληξιπρόθεσμων υποχρεώσεων από την πλευρά τους.

- Από την αρχή της κρίσης της πανδημίας και μέχρι σήμερα, τα ληξιπρόθεσμα υπόλοιπα κυμαίνονται εντός των συνηθισμένων ορίων.

- Οι πληρωμές προγραμματίζονται υπό αυστηρή διαχείριση. Πληρωμές εκτελούνται μόνο στο τέλος κάθε μήνα και καθορίζονται με βάση, τόσο την μέχρι τότε εισπραξιμότητα των απαιτήσεων, όσο και τις τελευταίες προβλέψεις των ταμειακών ροών εκείνη τη στιγμή.

Εξετάστηκαν αρκετά σενάρια ευαισθησίας. Μεταξύ αυτών, το πιο συντηρητικό σενάριο (σενάριο ακραίων συνθηκών) εξετάζει μείωση κατά 50% όλων των εσόδων από μισθώματα κατά το Β' τρίμηνο του 2020 και μείωση κατά 10% των εσόδων από μισθώματα για όλο το Β' εξάμηνο του 2020, στη βάση επαναδιαπραγμάτευσης των ενοικίων.

Το δεύτερο σκέλος του προαναφερθέντος σεναρίου θεωρείται εξαιρετικά απίθανο από εμάς, δεδομένου ότι η χώρα βγήκε πρόσφατα από μία δεκαετή οικονομική κρίση, επομένως, τα μισθώματα είναι ήδη σε μέτρια επίπεδα, ιδίως για μισθώσεις που υπογράφηκαν πριν από αρκετά χρόνια και ως εκ τούτου φέρουν σχετικά χαμηλά ιστορικά ενοίκια. Το εν λόγω πιο συντηρητικό σενάριο υιοθετεί επίσης την απαισιόδοξη υπόθεση ότι δεν θα είναι διαθέσιμη πρόσθετη τραπεζική χρηματοδότηση, για τη χρηματοδότηση επενδύσεων.

Ακόμα και υπό το συγκεκριμένο σενάριο ακραίων συνθηκών, η συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας αναμένεται απρόσκοπτη.

Όσον αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις, η Εταιρεία δεν έχει δάνεια με υποχρεώσεις συμμόρφωσης με συγκεκριμένους δείκτες ενώ δεν αναμένεται να αθετήσει οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από την τραπεζική χρηματοδότηση/δεσμεύσεις της, ως αποτέλεσμα των έκτακτων συνθηκών που επικρατούν.

Ως προς τα έσοδα από ενοίκια, σε σχέση με το Α' τρίμηνο του 2020, ο αντίκτυπος των έκτακτων συνθηκών δεν ήταν κρίσιμος. Πιο συγκεκριμένα, τον Μάρτιο 2020 σημειώθηκε μείωση κατά 40% στα έσοδα από μισθώματα από τα εμπορικά και τα τουριστικά ακίνητα μόνο. Αυτό ανέρχεται σε 222 χιλ. ευρώ και αντιστοιχεί στο 5,59% του υπό κανονικές συνθήκες εισοδήματος από μισθώματα του Α΄ τριμήνου.

Αναφορικά με το Β΄ τρίμηνο του 2020, οι επιπτώσεις αναμένεται να είναι ελαφρώς μεγαλύτερες. Ο λόγος είναι ότι τον Απρίλιο και τον Μάιο 2020, η μείωση κατά 40% των μηνιαίων μισθωμάτων επεκτάθηκε και στις υπόλοιπες επιχειρήσεις, των οποίων οι δραστηριότητες έχουν επηρεαστεί σημαντικά από την κρίση, ενώ παράλληλα επεβλήθη μείωση κατά 40% των μηνιαίων μισθωμάτων κατά το μήνα Ιούνιο στα εμπορικά και τουριστικά ακίνητα. Αυτό ανέρχεται σε € 821 χιλ. και αντιστοιχεί στο 22,20% του υπό κανονικές συνθήκες εισοδήματος από μισθώματα του Β΄ τριμήνου.

Σε κάθε περίπτωση, ένα σημαντικό μέρος των συνολικών μειώσεων αφενός θα καλυφθεί σε συνέχεια των σχετικών κυβερνητικών μέτρων από πίστωση φορολογικών υποχρεώσεων της Εταιρείας (ύψους ίσο με το 30% των μειώσεων μηνιαίων μισθωμάτων που επεβλήθησαν) και πιθανόν να αντισταθμιστεί

από τα μισθώματα επί του κύκλου εργασιών, όταν η κανονικότητα επιστρέψει και οι καταναλωτές αρχίσουν να καλύπτουν το κενό που δημιουργήθηκε κατά την περίοδο που οι αγορές βρίσκονταν σε αδράνεια.

Καθώς η εξάπλωση του COVID-19 συνεχίζει να εξελίσσεται, η πρόβλεψη της πλήρους έκτασης και της διάρκειας των επιχειρηματικών και οικονομικών της επιπτώσεων παραμένει μία πρόκληση και είναι δύσκολο να προβλεφθεί το εύρος των πιθανών αποτελεσμάτων για την παγκόσμια οικονομία. Η έκταση των επιπτώσεων εξαρτάται από έναν αριθμό παραγόντων μεταξύ των οποίων οι σημαντικότεροι σχετίζονται με τη φύση και τη διάρκεια των κυβερνητικών περιορισμών και των φορολογικών μέτρων, καθώς και των προγραμμάτων ανάκαμψης που σχεδιάζονται / υλοποιούνται σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο.

Απορρόφηση ΜΕΤΕΜ Α.Ε.

Στις 28.4.2020 το Δ.Σ. της Εταιρείας αποφάσισε την έναρξη της διαδικασίας συγχώνευσης της Εταιρείας και της «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» (ΜΕΤΕΜ), με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη, με ημερομηνία μετασχηματισμού την 30/04/2020. Υπό την προϋπόθεση όλων των προβλεπόμενων διαδικασιών και των απαραίτητων εγκρίσεων, ο εν λόγω εταιρικός μετασχηματισμός αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί μέχρι τα τέλη Οκτωρίου 2020. Μέσω της συγχώνευσης αυτής, η Εταιρεία θα αποκτήσει το 100% δύο πολύ σημαντικών ακινήτων της, γεγονός που αφενός θα ενισχύσει σημαντικά την αξία του χαρτοφυλακίου της και τα έσοδά της, αφετέρου θα διευκολύνει περαιτέρω τη διαχείριση των συγκεκριμένων ακινήτων.

Δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις πλην των ανωτέρω.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2020

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος	Η Δ/ντρια Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών & Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	Η Επικεφαλής Λογιστηρίου και Προετοιμασίας Αναφορών
Μελέτιος Φικιώρης	Παναγιώτης Καπετανάκος	Αικατερίνη Απέργη	Μαρία Τζάβα
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ Ξ 940509	ΑΔΤ Ξ 352644	ΑΔΤ Χ067438 Α.Α. 0100979 Α’ ΤΑΞΗΣ