Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2021.11.17 14:11:58 EET
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
E-mail:

Αθήνα,17/11/2021
Αριθ. Πρωτ.:2505918

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 **17/11/2021** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2694233 οι εγκεκριμένες από την 16/07/2021 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2020 έως 31/12/2020.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2694234 η από 16/07/2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2021 έως 31/12/2021:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«PRICEWATERHOUSECOOPERS A.E.»**, Α.Φ.Μ. -Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 113.

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 αποτελεί 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

(ΧΡΗΣΗ 1/1/2020 - 31/12/2020)

Βάσει του άρθρου 4 του Ν. 3556/30.04.2007

Απρίλιος 2021

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 2020 ..... *5*

Επενδύσεις σε ακίνητα 5
Διαθέσιμα - Δανεισμός 6
Έσοδα από μισθώματα 6
Λειτουργικά Αποτελέσματα 6
Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα 7
Φόρος Επενδύσεων 7
Ζημιές Χρήσεως 7
Βασικοί Δείκτες 7
Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο 8
Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 31η Δεκεμβρίου 2020) 11
Υποκαταστήματα 12
Ίδιες μετοχές 12
Έρευνα και ανάπτυξη 13
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων και επιπτώσεις του κορωνοϊού 14
Συνδεδεμένα Μέρη 23
Διανομή κερδών 25
Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση 26
Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 35
Εταιρική διακυβέρνηση 37

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ *44*

(iii) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ *53*

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 55
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 56
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 57
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 59
1. Γενικές πληροφορίες 59
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών 60
3. Διαχείριση κινδύνων 72
4. Διαχείριση κεφαλαίου 74
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 75
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 75
7. Επενδύσεις σε ακίνητα 77
8. Ενσώματα πάγια 80
9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 81
10. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 82
11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 82
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 84
13. Μετοχικό κεφάλαιο 84
14. Λοιπά αποθεματικά 85
15. Δάνεια 85
16. Παράγωγα 87
17. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 87
18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 88
19. Μεταβολές υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 89
20. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 89
21. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα 90

22. Δαπάνες προσωπικού 91
23. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 91
24. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)....91
25. Φόρος 92
26. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη 92
27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 93
28. Απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ....95
29. Αμοιβές Ορκωτών – Λογιστών 97
30. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς....97

(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 2020, καταρτίστηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, 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.

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 των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των άρθρων 150, 151, 153 και 154 του Ν. 4548/2018, των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τη δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Αθήνα, 28 Απριλίου 2021

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 ΑΟ 552181	ΑΔΤ Ξ 352644

(ii) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

(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 2η εταιρική χρήση αυτής, από 01.01.2020 έως 31.12.2020 και είναι δωδεκάμηνη. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 8/754/14.04.2016 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 2020.

Σημειώνεται ότι η 2η εταιρική χρήση της Εταιρείας (από 01.01.2020 έως 31.12.2020) είναι η πρώτη δωδεκάμηνη εταιρική χρήση αυτής και δεν είναι συγκρίσιμη με την 1η εταιρική χρήση, η οποία αφορούσε διάστημα λειτουργίας 2,5 μηνών, ήτοι από τη σύσταση της Εταιρείας στις 15.10.2019 έως 31.12.2019.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2020, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε σαράντα δύο επενδυτικά ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικά κέντρα, ξενοδοχεία, καθώς και βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες. Εκ του συνόλου των ακινήτων, δύο κατέχονται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιων μισθωτηρίων συμβάσεων και ένα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το μεγαλύτερο μέρος του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται. Ένα εκ των σαράντα δύο 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 ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στις 31.12.2020, ανήλθε σε € 362.107 χιλ. Το ποσό αυτό, συμπεριλαμβανομένων και των χρηματοδοτικών μισθώσεων διαμορφώνεται σε € 377.028 χιλ. Εκ της συνολικής αυτής αξίας:

- η αξία των δύο ακινήτων που μισθώνονται μακροχρόνια από την Εταιρεία υπολογίστηκε σε € 15.591 χιλ. και αναφέρεται στο δικαίωμα χρήσης αυτών.

- η εύλογη αξία του ακινήτου που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ανέρχεται σε € 2.519 χιλ.. Το ποσοστό ιδιοχρησιμοποίησης είναι 71%. Βάσει του ΔΛΠ 40 παρ. 10, καθώς το ιδιοχρησιμοποιούμενο μέρος είναι μεγαλύτερο από 50% και το εν λόγω ακίνητο -είτε στο σύνολό του, είτε εν μέρει- δεν μπορεί να υπεκμισθωθεί προς τρίτον μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, όλη η αξία του εμφανίζεται στα δικαιώματα χρήσης και δεν επιμερίζεται σε επενδυτικά ακίνητα και δικαιώματα χρήσης με βάση τα τετραγωνικά.

- η αξία του ακινήτου στη Σόφια της Βουλγαρίας ανέρχεται σε € 5.817 χιλ. κατά την 31.12.2020.

Σημειώνεται ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν με 31.12.2020 το 100% της εύλογης αξίας του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ στο Αιγάλεω (με 31.12.2019 περιελάμβαναν το 54,428% της εύλογης αξίας αυτών), λόγω της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης δια απορρόφησης της «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία»

(εφεξής ΜΕΤΕΜ) από την Εταιρεία, μέσω της οποίας αποκτήθηκε η πλήρης κυριότητα των δύο αυτών ακινήτων. Συγκεκριμένα, η ΜΕΤΕΜ εισέφερε το υπόλοιπο 45,572% της εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας των εν λόγω ακινήτων, με συνολική εκτιμώμενη εύλογη αξία κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης € 47.718 χιλ. (αναλυτικότερη αναφορά επί της εν λόγω συναλλαγής γίνεται σε διάφορα σημεία της Έκθεσης που ακολουθεί).

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2020 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Η Εταιρεία έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2020, δεδομένων των περιορισμών που θέτουν τα επίπεδα αβεβαιότητας των μακροοικονομικών προοπτικών, λόγω της αρνητικής επίδρασης του COVID-19, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια.

Τα επιμέρους οικονομικά μεγέθη και η Κατάσταση Επενδύσεων με 31.12.2020 αποτυπώνουν όχι μόνο την ισχυρή θέση της Εταιρείας (2^{η} μεγαλύτερη ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα από άποψη αξίας χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων, ήδη από τη σύστασή της), αλλά και τις ισχυρές προοπτικές αυτής.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31.12.2020 ανήλθαν σε € 4.531 χιλ., ενώ οι δανειακές υποχρεώσεις αυτής διαμορφώθηκαν σε € 106.370 χιλ.. Εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων, ποσό € 89.952 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό. Οι λοιπές δανειακές υποχρεώσεις αντιστοιχούν στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση και τις μακροχρόνιες μισθώσεις, συνολικού ποσού € 16.418 χιλ..

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα της NOVAL PROPERTY κατά την περίοδο 01.01.2020 έως 31.12.2020, ανήλθαν σε € 13.876 χιλ..

Σημειώνεται ότι τα έσοδα από μισθώματα της κλειόμενης χρήσης είναι αφενός αρνητικά επηρεασμένα (κατά € 1,48 εκατ.) λόγω των κρατικών μέτρων στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων λόγω της πανδημίας COVID-19, τα οποία αφορούσαν υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων των εν λόγω επιχειρήσεων (αναλυτικότερη αναφορά επί του θέματος γίνεται σε διάφορα σημεία της Έκθεσης που ακολουθεί), αφετέρου, θετικά επηρεασμένα λόγω της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ (ως ανωτέρω αναφέρεται), μέσω της οποίας ενισχύθηκαν (κατά € 336 χιλ.) με τα μισθώματα του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ, αναλογικά για δύο μήνες εντός της χρήσης.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας την 31.12.2020 ανήλθε σε κέρδη € 2.704 χιλ..

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της NOVAL PROPERTY την 31.12.2020 ανήλθαν σε € 2 χιλ..

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας την 31.12.2020 ανήλθαν σε € 3.947 χιλ. και περιλαμβάνουν αμοιβές, έξοδα και τόκους 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 31.12.2020 ανήλθε σε € 324 χιλ..

Ζημιές Χρήσεως

Οι ζημιές της Εταιρείας μετά από φόρους για την περίοδο από 01.01.2020 έως 31.12.2020 ανέρχονται σε € 1.565 χιλ..

Βασικοί Δείκτες

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

1	**Δείκτης Μόχλευσης**	**2020**
	Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	29,31%
	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	26,68%
	Σύνολο τραπεζικών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	23,86%
2	**Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής (NAV)**	
	Ίδια κεφάλαια προς σύνολο μετοχών (€)	1,14
3	**Συντελεστής λειτουργικού κέρδους**	
	Λειτουργικά κέρδη προς έσοδα από μισθώματα	19,49%
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 έσοδο (σε € χιλ.)	3.795
5	**Προσαρμοσμένο EBITDA**	
	EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)	7.212

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

1. Η 2η εταιρική χρήση της NOVAL PROPERTY αφορά την περίοδο από 01.01.2020 έως 31.12.2020 και είναι η πρώτη δωδεκάμηνη χρήση της Εταιρείας.

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 εταιρειών 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. Στις 29.10.2020, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της NOVAL PROPERTY με την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» (εφεξής καλουμένη «ΜΕΤΕΜ»). Η συναλλαγή έλαβε χώρα δυνάμει της υπ' αριθμ. 7033/05.10.2020 πράξεως της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, με την οποία συγχωνεύθηκε η NOVAL PROPERTY με τη ΜΕΤΕΜ δια απορροφήσεως της δεύτερης από την πρώτη. Η εν λόγω συγχώνευση εγκρίθηκε με την με αρ. πρωτ. 114008/29.10.2020 απόφαση του Προϊσταμένου της Διευθύνσεως Εταιρειών, της Γενικής Διευθύνσεως Αγοράς, της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, η οποία απόφαση καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, την 29.10.2020, με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2323665, όπως προκύπτει από την με αρ. πρωτ. 114010/29.10.2020 ανακοίνωση της ως άνω Αρχής. Συνεπεία της ανωτέρω περιγραφείσας συγχωνεύσεως, η NOVAL PROPERTY, ως καθολική διάδοχος της ΜΕΤΕΜ, καθίσταται αυτοδικαίως, από την 30η Οκτωβρίου 2020, ιδιοκτήτρια του συνόλου των ακινήτων της ΜΕΤΕΜ και υπεισέρχεται στο σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων αυτής. Το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο που αποκτήθηκε από τη NOVAL PROPERTY μέσω του ανωτέρω εταιρικού μετασχηματισμού είναι ποσοστό εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας 45,572% επί του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ (με συνολική εκτιμώμενη εύλογη αξία κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης € 47.718 χιλ.). Η Εταιρεία μέχρι εκείνη τη στιγμή κατείχε το 54,428% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας των δύο αυτών ακινήτων, με αποτέλεσμα, μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης να κατέχει την πλήρη κυριότητα αυτών. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία ανέλαβε -μεταξύ άλλων- το σύνολο του τραπεζικού δανεισμού της ΜΕΤΕΜ ποσού € 17.319 χιλ., το οποίο αφορά σε τρία μακροπρόθεσμα, χωρίς εξασφαλίσεις, ομολογιακά δάνεια με τρεις ελληνικές συστημικές τράπεζες.

5. Των ανωτέρω είχε προηγηθεί η από 26.10.2020 Απόφαση 369 (αρ. πρωτ. 2292/27.10.2020) της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας για τη μεταβολή του μετοχικού κεφαλαίου και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας.

6. Η Εταιρεία συστάθηκε με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της ποσού € 225.358.652, το οποίο είναι πλήρως καταβλημένο. Συνεπεία της ανωτέρω αναφερόμενης συγχώνευσης με απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε και ανέρχεται πλέον σε € 247.321.611, με ακύρωση των παλαιών μετοχών και την έκδοση 247.321.611 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη. Το νέο μετοχικό κεφάλαιο έχει καταβληθεί ολοσχερώς.

7. Το 2020 σημαδεύτηκε από μια παγκοσμίου κλίμακας υγειονομική κρίση λόγω της εξάπλωσης του κορωνοϊού (COVID-19), η οποία επηρέασε σημαντικά την παγκόσμια οικονομία. Ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας από την έναρξη της πανδημίας επηρεάστηκε κυρίως ως προς τα εμπορικά καταστήματα και τα τουριστικά ακίνητα. Σε αυτό το πλαίσιο, δεδομένα και συνθήκες άλλαξαν στην Ελλάδα, αλλά και στη Βουλγαρία, όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Η λειτουργία των εμπορικών κέντρων και των περισσότερων καταστημάτων λιανικής καθώς και των ξενοδοχείων στην Ελλάδα διεκόπη για μήνες, συνοδευόμενη από μια υποχρεωτική έκπτωση 40% στα μηνιαία μισθώματα κατά τους μήνες αυτούς, με απόφαση της ελληνικής κυβέρνησης. Η ελληνική κυβέρνηση επέβαλε επίσης υποχρεωτική έκπτωση 40% στα μισθώματα επιχειρήσεων των οποίων η λειτουργία δεν είχε ανασταλεί, αλλά η δραστηριότητά τους είχε επηρεαστεί σημαντικά από τον COVID-19.

Η Εταιρεία ανέπτυξε μηχανισμούς προστασίας του προσωπικού της, σε συμμόρφωση με τις οδηγίες των αρμόδιων αρχών ενώ παράλληλα παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί τις επιπτώσεις της κρίσης στην λειτουργία της (ανάλυση επί του θέματος παρατίθεται στο οικείο σημείο στη Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση κατωτέρω.

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 λοιπά ενδιαφερόμενα μέρη, η Εταιρεία πραγματοποίησε λεπτομερή αξιολόγηση κινδύνων και κατήρτισε εμπεριστατωμένο σχέδιο δράσης σε διάφορους τομείς.

Ρευστότητα
Η Εταιρεία υλοποίησε τον χρηματοδοτικό της σχεδιασμό απρόσκοπτα, όπως περιγράφεται στο σημείο 8. που ακολουθεί.

Στο ίδιο πλαίσιο, και από την αρχή της κρίσης COVID-19 εντός του 2020, εκτελούνται τα εξής:

(iii) Οι απαιτήσεις παρακολουθούνται ανά δύο εβδομάδες 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.

(iv) Τα ληξιπρόθεσμα υπόλοιπα όχι μόνο δεν αυξήθηκαν, αλλά αντιθέτως περιορίστηκαν περαιτέρω με αποτέλεσμα να κυμαίνονται σε ιδιαιτέρως ικανοποιητικά επίπεδα, δεδομένων των συνθηκών.

(v) 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.

Επιπροσθέτως, εξετάστηκαν αρκετά σενάρια ευαισθησίας. Ακόμα και στο πιο ακραίο σενάριο, η συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας αναμένεται απρόσκοπτη.

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

Εισόδημα από πωλήσεις / μισθώσεις
Η επίδραση των κρατικών μέτρων στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων λόγω της πανδημίας COVID-19, που αφορούσαν υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων των εν λόγω επιχειρήσεων, ανήλθε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα της κλειόμενης χρήσης κατά ποσό € 1,48 εκατ..

Η Εταιρεία και το προσωπικό της ανταποκρίθηκαν με απόλυτη επιτυχία στις απαιτητικές συνθήκες της πανδημίας, με αποτέλεσμα η λειτουργία της Εταιρείας να συνεχίζεται απρόσκοπτα και με τις μικρότερες κατά το δυνατόν οικονομικές απώλειες.

8. Στο πλαίσιο του χρηματοδοτικού της σχεδιασμού, η Εταιρεία:
   i. προχώρησε στην αύξηση του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της κατά € 10,5 εκατ. κατά τη διάρκεια του 2020, καταλήγοντας στις 31.12.2020 με υπόλοιπο € 21 εκατ. μετά από αναχρηματοδότηση τμήματος αυτού από μακροπρόθεσμο δανεισμό.
   ii. μετέτρεψε βραχυπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό ύψους € 6 εκατ. σε ισόποση μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση μέσω κοινού, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου, ομολογιακού δανείου.
   iii. προχώρησε στη σύναψη και εκταμίευση μακροπρόθεσμου, κοινού, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου, ομολογιακού δανείου ποσού € 14 εκατ., το οποίο κατά 50% (€ 7 εκατ.) αναχρηματοδότησε και μείωσε ισόποσα μέρος του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρείας, ενώ το υπόλοιπο 50% (€ 7 εκατ.) χρησιμοποιήθηκε για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών αυτής.
   iv. εν μέσω των ιδιαίτερων συνθηκών λόγω της πανδημίας COVID-19 και 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 υφιστάμενο μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο και ανέβαλε τις δόσεις κεφαλαίου του 2020 του συγκεκριμένου δανείου, κατά εννέα μήνες, με εξοικονόμηση € 720 χιλ. για την κλειόμενη χρήση.
   v. συνεπεία της ολοκλήρωσης της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ, ανέλαβε το σύνολο του τραπεζικού δανεισμού αυτής, ποσού € 17.319 χιλ.. Ο εν λόγω δανεισμός είναι μακροπρόθεσμος, μέσω ομολογιακών δανείων, χωρίς εξασφαλίσεις.

Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 31η Δεκεμβρίου 2020)

Πανδημία COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19, η οποία ξέσπασε στις αρχές του 2020, συνεχίζεται και κατά τους πρώτους μήνες του 2021. Οι αλλαγές που επήλθαν στην παγκόσμια οικονομία λόγω της εξάπλωσης της πανδημίας παγκοσμίως, συνεχίζονται.

Όπως και κατά το 2020, ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας επηρεάζεται 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 μεγάλο χρονικό διάστημα τόσο εντός της κλειόμενης, όσο και τους πρώτους μήνες του 2021. Κατά διαστήματα, στην εναλλακτική του ηλεκτρονικού εμπορίου προστέθηκαν διάφορες δυνατότητες πραγματοποίησης αγορών, είτε με ηλεκτρονική παραγγελία, αλλά παραλαβή από το κατάστημα, είτε με επιτόπου αγορές, αλλά εφόσον είχε προηγηθεί τηλεφωνική πρόσκληση από το κατάστημα. Παράλληλα, ενώ η λειτουργία των ξενοδοχείων τυπικά επιτρεπόταν, στην πραγματικότητα στην πλειοψηφία τους οι τουριστικές επιχειρήσεις επέλεξαν να αναστείλουν τη λειτουργία τους, καθώς οι πληρότητες αναμένονταν εξαιρετικά χαμηλές, ενώ τα λειτουργικά κόστη σταθερά υψηλά.

Σύμφωνα με τα μέτρα της ελληνικής κυβέρνησης για το 1ο δίμηνο του 2021, δεν υπάρχει υποχρέωση καταβολής μισθωμάτων (έκπτωση 100%) από επιχειρήσεις των οποίων η λειτουργία διεκόπη με κρατική εντολή (κυρίως λιανικό εμπόριο, τουρισμός, γυμναστήρια και εστίαση). Το 60% αυτών των μισθωμάτων θα αποδοθεί από το κράτος προς τις εταιρείες ιδιοκτήτες των εν λόγω ακινήτων με τη μορφή αποζημιώσεων. Επιπλέον, υπάρχει έκπτωση 40% στα ενοίκια των επιχειρήσεων των οποίων οι εργασίες μπορεί να μην έχουν ανασταλεί βάσει κυβερνητικών μέτρων, αλλά έχουν επηρεαστεί έμμεσα, χωρίς ωστόσο αυτές οι εκπτώσεις να συνοδεύονται με αντίστοιχες κρατικές αποζημιώσεις, όσον αφορά τους ιδιοκτήτες νομικά πρόσωπα. Για την Εταιρεία, το καθαρό αρνητικό αποτέλεσμα των ανωτέρω μέτρων (ήτοι, λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες κρατικές αποζημιώσεις) για τους μήνες Ιανουάριο και Φεβρουάριο 2021 εκτιμάται να ανέλθει σε περίπου € 0,8 εκατ.. Κατά τη στιγμή σύνταξης της παρούσας Έκθεσης, είχε ανακοινωθεί ότι τα κρατικά μέτρα στήριξης θα ισχύσουν και για τους μήνες Απρίλιο και Μάιο 2021 (με μικρές διαφοροποιήσεις ως προς τους πληττόμενους ΚΑΔ), χωρίς όμως διευκρινίσεις ως προς το θέμα των αποζημιώσεων προς τους ιδιοκτήτες.

Οι προσδοκίες έχουν επικεντρωθεί στη μαζικότητα και αποτελεσματικότητα των εμβολιασμών, όχι μόνο σε επίπεδο επικράτειας, αλλά και σε παγκόσμιο επίπεδο, με στόχο αφενός να αρθεί σταδιακά η αναστολή λειτουργίας των πληττόμενων επιχειρήσεων, αφετέρου να διευκολυνθεί η τουριστική κίνηση, ενδεχομένως ενισχυόμενη και μέσω των πιστοποιητικών εμβολιασμού. Ταυτόχρονα, είναι μάλλον βέβαιο ότι όλα τα μέτρα αυξημένης προστασίας θα συνεχίσουν να είναι στοιχεία μιας νέας καθημερινότητας και να οδηγούν τις νέες τάσεις σε διαφόρους τομείς που επηρεάζουν, μεταξύ των οποίων και των ακινήτων.

Σε κάθε περίπτωση, και έχοντας ως παράδειγμα την αποτελεσματική διαχείριση της πανδημίας από την Εταιρεία μέχρι σήμερα, αφενός λόγω των υψηλών διαθεσίμων αυτής, αφετέρου λόγω των εγκεκριμένων πιστωτικών ορίων της, οι εξαιρετικές συνθήκες της COVID-19 δεν αναμένεται να επηρεάσουν δυσμενώς τη λειτουργία της Εταιρείας, αλλά ούτε το επενδυτικό πλάνο αυτής.

Νέες Χρηματοδοτήσεις

Τον Φεβρουάριο του 2021 συνάφθηκαν δύο νέες συμβάσεις παροχής πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος συνολικού ποσού έως € 55 εκατ. ευρώ και λήξης 30.06.2021. Οι εν λόγω συμβάσεις προβλέπεται να αναχρηματοδοτηθούν στη λήξη τους μέσω μακροπρόθεσμου δανεισμού από την ίδια τράπεζα, καθώς αποτελούν τμήμα μεγαλύτερου πιστωτικού ορίου εγκεκριμένου από την εν λόγω τράπεζα. Τόσο το βραχυπρόθεσμο εγκεκριμένο

όριο, όσο και το μεταγενέστερο μακροπρόθεσμο πιστωτικό όριο δύναται να χρησιμοποιηθεί μέσω σταδιακών αιτημάτων κάλυψης. Στο σύνολό της, η εν λόγω συναλλαγή χρηματοδοτεί το έργο ανάπτυξης και επέκτασης του εμπορικού κέντρου River West, αναχρηματοδοτεί υφιστάμενες βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και δύναται να καλύψει μέρος του μελλοντικού επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.

Νέα ακίνητα

Στις 2 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε οικιστικό ακίνητο το οποίο βρίσκεται στο Κεφαλάρι Κηφισιάς, επιφάνειας οικοπέδου περίπου 840 τ.μ. και οικίας συνολικής δομημένης επιφάνειας 422,75 τ.μ. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε € 1,26 εκατ..

Στις 5 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο το οποίο βρίσκεται επί της οδού Χειμάρρας του Δήμου Αμαρουσίου συνολικής επιφάνειας 1.635,29 τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε € 1.266,5 εκατ..

Στις 6 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο το οποίο βρίσκεται επί της οδού Χειμάρρας του Δήμου Αμαρουσίου συνολικής επιφάνειας 262,89 τ.μ. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε € 225 χιλ..

Συμμετοχή σε συγγενή εταιρεία

Η Εταιρεία, μέσω της συγγενούς εταιρείας της «THE GRID Α.Ε.», ανακηρύχθηκε με την από 17/02/2021 έκθεση της ειδικής διαχειρίστριας, πλειοδότρια του διαγωνισμού για εκποιούμενο ακίνητο της υπό ειδική διαχείριση εταιρείας με την επωνυμία «EKTASIS DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.109,77 τ.μ. με συνολικό προσφερόμενο τίμημα € 28.605 χιλ.. Η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID Α.Ε. με ποσοστό 50% και αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου, από τη σύσταση αυτής στις 28/01/2021. Στο πλαίσιο του ανωτέρω πλειοδοτικού διαγωνισμού εκδόθηκε τραπεζική Εγγυητική Επιστολή υπέρ της THE GRID Α.Ε. ποσού ίσου με το προσφερόμενο τίμημα. Έναντι της εν λόγω Εγγυητική Επιστολής η Εταιρεία παρέχει εταιρική εγγύηση έως ποσού ευρώ τεσσάρων εκατομμυρίων διακοσίων ενενήντα χιλιάδων επτακοσίων πενήντα και τριάντα λεπτών (€ 4.290.750,30) υπέρ της συγγενούς εταιρείας, κατ΄ αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της τελευταίας. Εντός των επόμενων μηνών, αναμένεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης του εν λόγω ακινήτου, προκειμένου στη συνέχεια η THE GRID Α.Ε. να προβεί στην ανάπτυξη και αξιοποίησή του.

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 31.12.2020 τα ακόλουθα υποκαταστήματα:

1) Οδός Ολυμπιονίκη 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 ερευνών και μελετών για την αξιοποίηση υφιστάμενων ακινήτων ή για την επένδυση σε νέα, στο πλαίσιο του αποκλειστικού αντικειμένου εργασιών της στον τομέα της ακίνητης περιουσίας.

Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων και επιπτώσεις του κορωνοϊού

Υπό τις πρωτόγνωρες συνθήκες που δημιούργησε η πανδημία COVID-19, το 2020 ήταν ένα έτος σημαντικών αλλαγών στην αγορά ακινήτων, αρκετές από τις οποίες αναμένεται να παραμείνουν και να επηρεάσουν τις ισορροπίες της αγοράς, ακόμη και μακροπρόθεσμα. Παρά το γεγονός ότι η επίδραση της τρέχουσας υγειονομικής κρίσης δεν έχει ακόμη αποτυπωθεί πλήρως στις τιμές των ακινήτων και τις τάσεις τους, δύο ουσιώδεις μεταβολές έχουν συντελεστεί σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο. Πρώτον, ανακόπηκε η ισχυρή δυναμική της αγοράς, η οποία βασίστηκε κυρίως στην εξωτερική επενδυτική ζήτηση και τον τουρισμό, και δεύτερον, αναδείχθηκαν νέοι τομείς επενδυτικού ενδιαφέροντος, οι οποίοι ενδέχεται πλέον να επισκιάσουν τη ζήτηση σε τομείς και αγορές που είχαν σχεδόν μονοπωλήσει το ενδιαφέρον στο παρελθόν. Με την προοπτική της αποκατάστασης των συνθηκών από το δεύτερο εξάμηνο του 2021, η αγορά τηρεί σε μεγάλο βαθμό στάση αναμονής, χωρίς ωστόσο να λείπουν και οι επενδυτικές κινήσεις, τόσο προς επαγγελματικές όσο και οικιστικές χρήσεις, εκμεταλλευόμενες τις τρέχουσες αποδόσεις και στοχεύοντας στην αποκόμιση υπεραξιών μετά την επάνοδο στην κανονικότητα.[1]

Από επενδυτικό ενδιαφέρον, τα διαμερίσματα/κατοικίες συμπεριλαμβανομένων των φοιτητικών εστιών, οι αποθήκες, τα Logistic Centers, τα Data Centers, οι γραφειακοί χώροι υψηλών προδιαγραφών και οι οίκοι ευγηρίας έχουν αποδειχθεί τα πλέον ανθεκτικά ακίνητα στην μείωση αξιών λόγω της υγειονομικής κρίσης του COVID-19. Στον αντίποδα βρίσκονται τα ξενοδοχεία, τα καταστήματα και τα γραφεία χαμηλών προδιαγραφών. Η σταδιακή μετατροπή των διαμερισμάτων/κατοικιών και σε χώρους εργασίας αναμένεται να επιφέρει τεκτονικές αλλαγές στον τρόπο σχεδίασης και κατασκευής (υλικά, δίκτυα, μονώσεις, κοινόχρηστοι χώροι κλπ). Εκτιμάται ότι παρά τις υφιστάμενες χαμηλές αποδόσεις που προσφέρουν, τα διαμερίσματα θα προστεθούν ως σημαντικό στοιχείο στα χαρτοφυλάκια ΑΕΕΑΠ και επενδυτών τα αμέσως επόμενα χρόνια.

Η δυναμική της αγοράς οικιστικών ακινήτων κατά το 2020 περιορίστηκε σημαντικά, γεγονός το οποίο αποτυπώνεται στα στοιχεία του προγράμματος Golden Visa, στην περιορισμένη εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων, στο μειωμένο αριθμό μεταβιβάσεων κατοικιών, στο συγκρατημένο επενδυτικό ενδιαφέρον ειδικά στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων, καθώς και στις αρνητικές επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών όπως αποτυπώνονται στο σχετικό δείκτη του ΙΟΒΕ. Ωστόσο, η αγορά κατοικιών διατηρεί σχετική ανθεκτικότητα, η οποία επιβεβαιώνεται τόσο από τους ετήσιους ρυθμούς αύξησης των τιμών, όσο και από τις εξελίξεις που καταγράφονται στα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για την αγορά ακινήτων, όπως για παράδειγμα, σε σχέση τόσο με τον αριθμό όσο και με τους όρους όγκου των νέων οικοδομικών αδειών.[1]

Σύμφωνα με τους δείκτες επαγγελματικών ακινήτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2020 οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών παρέμειναν αμετάβλητες σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ στα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών καταγράφηκε αύξηση τιμών κατά 1,1%, αλλά με επιβράδυνση σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2019 (2,0%). Η ζήτηση και οι ρυθμοί ανάπτυξης και για τις δύο αυτές κατηγορίες διαφοροποιήθηκαν σημαντικά σε τοπικό επίπεδο, αποτυπώνοντας τη διαφορετική δυναμική των επιμέρους θέσεων και τομέων της αγοράς. Χαρακτηριστικά, οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στην Αθήνα αυξήθηκαν οριακά κατά 0,3%, ενώ την ίδια περίοδο στη Θεσσαλονίκη καταγράφηκε μικρή μείωση των τιμών κατά 0,7%. Στον αντίποδα, οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στην Αθήνα αυξήθηκαν με μικρότερο ρυθμό (1,4%) σε σχέση με τη Θεσσαλονίκη (2,1%), γεγονός το οποίο ενδεχομένως αποτυπώνει την περιορισμένη έκταση των υψηλής ζήτησης εμπορικών θέσεων της αγοράς της συμπρωτεύουσας, σε συνδυασμό με το συνεχιζόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον.[1]

Στο τέλος του πρώτου εξαμήνου του 2020, τα μισθώματα των γραφείων και των καταστημάτων

[1] *ΠΗΓΗ: ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2020, ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2021*

κατέγραψαν μείωση 1,6% και 1,0% αντίστοιχα σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ υπάρχουν διαφοροποιήσεις μεταξύ διαφορετικών θέσεων. Τα μισθώματα γραφείων της Αθήνας κατέγραψαν σημαντική μείωση (-2,7%) σε σχέση με το τέλος του δεύτερου εξαμήνου του 2019, η οποία εν μέρει ενσωματώνει και τη διακοπή ή αναπροσαρμογή μισθώσεων από χρήστες που είτε επλήγησαν είτε τροποποίησαν τη διαχείριση των χώρων τους λόγω των συνεπειών της πανδημίας. Αντίστοιχα, σημαντικές διορθώσεις παρατηρήθηκαν και στα μισθώματα καταστημάτων της Αθήνας (-1,5%), αλλά και της Θεσσαλονίκης (-1,9%).[1]

Οι μικτές επενδυτικές αποδόσεις των γραφειακών χώρων Α' κατηγορίας το 2020 κυμάνθηκαν στο 6,5%, σε περιοχές υψηλής προβολής, συμπιεσμένες από το προηγούμενο έτος. Οι αντίστοιχες αποδόσεις 20 χρόνια πριν κυμαίνονταν μεταξύ 6.5%-7,0% με το ιστορικό χαμηλό (5,5%-6,0%) να σημειώνεται κατά τη διετία 2006-2007. Οι αποδόσεις αναμένονται να συμπιεστούν περαιτέρω για κτήρια υψηλών κατασκευαστικών προδιαγραφών και βιοκλιματικού σχεδιασμού κατά το 2021. 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. Ο ρόλος της τεχνολογίας θα αυξηθεί στη ζωή μας, αλλά χωρίς να αντικατασταθεί πλήρως η φυσική εμπειρία.

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. Οι αποδόσεις των αποθηκών, προνομιακής προβολής, κατηγορίας Α, κυμάνθηκαν στα επίπεδα του 8%.

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. Στην Ελλάδα, τα έσοδα από τον τουρισμό παρουσιάστηκαν μειωμένα κατά 78,2% κατά το πρώτο εννεάμηνο τους έτους, διαμορφούμενα στα €3,5 δισ., έναντι των €16,1 δισ. κατά το αντίστοιχο διάστημα του 2019. Παράλληλα, η διεθνής αεροπορική κίνηση επιβατών μειώθηκε κατά 72% μεταξύ Ιανουαρίου και Οκτωβρίου 2020, σε σχέση με την ίδια περίοδο το 2019. Το πλεόνασμα του ταξιδιωτικού ισοζυγίου κατά το διάστημα Ιανουαρίου-Αυγούστου 2020, κατέγραψε μία πτώση της τάξης του 79,6%, με €2,8 δισ., έναντι €14,1 δισ. το 2019.

Σύμφωνα με προβλέψεις εγχώριων φορέων και οργανισμών, η πλήρης ανάκαμψη του ελληνικού τουρισμού στα επίπεδα του 2019, δε θα πρέπει να αναμένεται πριν το 2022, πρόβλεψη παρόμοια με εκείνη του UNWTO, ο οποίος εκτιμά ότι η πορεία ανάκαμψης του παγκόσμιου τουρισμού στα

προ-COVID επίπεδα, θα διαρκέσει από 2,5 έως 4 χρόνια. Πάντως, όσο η νέα χρονιά προχωρεί, οι εμβολιασμοί αυξάνονται και η καλοκαιρινή σεζόν πλησιάζει, τόσο κυριαρχεί η αίσθηση ότι μια ικανοποιητική τουριστική ανάκαμψη είναι δυνατή. Χαρακτηριστικό είναι το συμπέρασμα της έρευνας των οργανισμών ITB Berlin NOW και Statista, σύμφωνα με το οποίο τα παγκόσμια τουριστικά έσοδα για το 2021 θα αυξηθούν κατά 50% σε σύγκριση με το 2020.

Η παγκόσμια αγορά τουρισμού και ταξιδιών αναμένεται να κάνει νέο ρεκόρ εσόδων από το 2023, σημειώνουν οι δύο εταιρείες και επισημαίνουν ότι οι ειδικοί της βιομηχανίας και οι μεγάλοι ταξιδιωτικοί οργανισμοί, όπως η TUI, αναμένουν ότι η αγορά θα ανακάμψει γρήγορα, αν και προειδοποίησαν ότι οι προβλέψεις θα μπορούσαν να επηρεαστούν από τις συνεχώς μεταβαλλόμενες συνθήκες (π.χ. εξέλιξη εμβολιασμού, περιοδικά lockdown, κ.λπ.). Οι άνθρωποι έχουν την επιθυμία να καλύψουν το κενό των χαμένων ταξιδιών το συντομότερο δυνατό, εκτιμούν οι δύο οργανισμοί. Αυτήν τη διάθεση αποτυπώνει και η κυλιόμενη έρευνα της European Travel Commission (ETC) για τις διαθέσεις των Ευρωπαίων γύρω από τα ταξίδια. Το 52% των ερωτώμενων δηλώνει στην έρευνα του Δεκεμβρίου 2020 ότι σχεδιάζει ένα ταξίδι το επόμενο εξάμηνο, ένα ποσοστό 5% αυξημένο σε σύγκριση πάντα με την προηγούμενη έρευνα του Νοεμβρίου 2020. Στην ίδια έρευνα η Ελλάδα επανέρχεται στην τέταρτη θέση των προτιμήσεων, πίσω από τις Ισπανία, Γαλλία, Ιταλία, των Ευρωπαίων ως προορισμός μετά την πτώση της τον Νοέμβριο στην πέμπτη θέση.

Οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) κατά τη διάρκεια του 2020, αν και με σαφώς μικρότερη ένταση, προχώρησαν σε νέες επενδύσεις, ορισμένες από τις οποίες πραγματοποιήθηκαν με αποδόσεις στα κατώτερα όρια της αγοράς, όπως ίσχυαν πριν από την έναρξη της υγειονομικής κρίσης. Υπολογίζεται ότι ποσοστό μεγαλύτερο του 90% των κεφαλαίων των ΑΕΕΑΠ επενδύθηκε στην Αττική, με την πλειοψηφία των επενδύσεων (περίπου 45%) να κατευθύνεται προς χρήσεις γραφείων, ενώ σημαντικό ποσοστό επενδύθηκε σε επαγγελματικούς αποθηκευτικούς χώρους ή σε γη που προορίζεται για ανάπτυξη αντίστοιχων χρήσεων (περί το 18%). Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι το ενδιαφέρον των ΑΕΕΑΠ στρέφεται σταδιακά προς την ανάπτυξη ακινήτων και προς χρήσεις οι οποίες μέχρι τώρα είχαν προσελκύσει μικρό ή μηδαμινό ενδιαφέρον, όπως η οργανωμένη-εξειδικευμένη κατοικία εισοδήματος, οι φοιτητικές εστίες και οι μονάδες φροντίδας ηλικιωμένων, αλλά και προς τους αποθηκευτικούς χώρους υψηλών προδιαγραφών κοντά στα μεγάλα αστικά κέντρα. Σημαντικές επενδύσεις υλοποιούνται ήδη, ή προγραμματίζονται για το 2021, και από άλλα χαρτοφυλάκια, τα οποία στοχεύουν στην επένδυση σε τουριστικά ακίνητα, σε χρήσεις υψηλότερου επιχειρηματικού κινδύνου, όπως εμπορικά κέντρα και πάρκα, θεματικά πάρκα και χώρους αναψυχής, αλλά και σε χρήσεις που σχετίζονται με υπηρεσίες περίθαλψης, παιδείας κ.λπ. Παράλληλα, εγχώριες και ξένες εταιρίες και αλυσίδες επιχειρήσεων έχουν ανακοινώσει ή έχουν ήδη προβεί σε σημαντικού ύψους πράξεις και έργα ανάπτυξης στο πλαίσιο της επέκτασης ή προσαρμογής των δραστηριοτήτων τους στη χώρα.[1]

Το 2021 αναμένεται να αποτελέσει χρονιά δομικών αλλαγών στην αγορά ακινήτων. Η αλλαγή νοοτροπίας και αναγκών, σε συνδυασμό με τα έργα ανάπτυξης και υποδομών μεγάλης εμβέλειας που έχουν δρομολογηθεί, με κυριότερο το έργο στο πρώην αεροδρόμιο του Ελληνικού, είναι πιθανόν να αναδιαμορφώσουν ή και να μετατοπίσουν χωρικά τη ζήτηση τόσο των οικιστικών, όσο και των επαγγελματικών ακινήτων, ειδικά στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας. Ωστόσο, η επανεκκίνηση και οι ρυθμοί αποκατάστασης των επιμέρους τομέων της αγοράς θα εξαρτηθούν από το μέγεθος των απωλειών που θα καταγραφούν μετά το πέρας των έκτακτων περιστάσεων και την άρση των μέτρων προστασίας των πληγέντων στο εσωτερικό της χώρας, από τις νέες συνθήκες που θα έχουν πλέον διαμορφωθεί ως προς τις συνήθειες, τις ανάγκες και τις απαιτήσεις των χρηστών και φυσικά από το διεθνές επενδυτικό κλίμα. Σημαντικό είναι, στην παρούσα συγκυρία, να προταχθούν ενέργειες για τη στήριξη μιας γρήγορης και δυναμικής ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων, οι οποίες θα περιλαμβάνουν κατ' ελάχιστον τη βελτίωση των γραφειοκρατικών διαδικασιών στις πράξεις αγοραπωλησιών, που έχουν αποτελέσει ανασταλτικό παράγοντα πολλών πράξεων και επενδύσεων.[1]

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 [2], καθώς και ο λογιστικός κίνδυνος[3].

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 μέσο-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 πλαίσιο 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 3,9% κατά την τρέχουσα χρήση.

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

[3] 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 των μισθωτηρίων συμβολαίων της Εταιρείας 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 μισθωτηρίων, με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, στα οποία προβλέπονται κατ' ελάχιστον αναπροσαρμογές του Δ.Τ.Κ. και στις περισσότερες περιπτώσεις επιπλέον ποσοστιαία 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 παρακολουθεί 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 16,6% των εσόδων της Εταιρείας για την τρέχουσα χρήση, γεγονός το οποίο δεν αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα και, τέλος,

- ανά δύο εβδομάδες, γίνεται 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, σχεδόν στο σύνολο των μισθωτικών συμβάσεων ορίζεται ότι σε περίπτωση αρνητικού 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 παρακολούθηση 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 πληροφοριακών συστημάτων της Εταιρείας, όσο και έναντι κάθε νομικής απαίτησης.

Η μητρική εταιρεία της NOVAL PROPERTY (Viohalco) διεξήγαγε 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), παράλληλα, αξιοποιούνται τα ευρήματα της μελέτης, ώστε να βελτιωθεί η θέση της , αλλά και η θέση των θυγατρικών της, έναντι του κινδύνου πληροφορικών συστημάτων, πέραν των απαιτήσεων του συγκεκριμένου Κανονισμού.

Η NOVAL PROPERTY για την διαχείριση των επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19 και θέτοντας ως προτεραιότητα της την υγεία και ασφάλεια του ανθρώπινου δυναμικού, των προμηθευτών και συνεργατών της, εφάρμοσε μέτρα απομακρυσμένης εργασίας του προσωπικού της τα οποία διασφάλισαν τη συνέχεια λειτουργίας της με τις ελάχιστες δυνατόν επιπτώσεις, σύμφωνα με τις συστάσεις των αρχών υγείας και των διεθνών πρωτοκόλλων για την αντιμετώπιση της πανδημίας.

Η Εταιρεία για την ασφαλή απομακρυσμένη πρόσβαση του προσωπικού στα πληροφοριακά της συστήματα, έλαβε τα εξής μέτρα:

α) διασφάλιση ασφαλούς απομακρυσμένης πρόσβασης του προσωπικού σε πόρους πληροφοριακών συστημάτων της Εταιρείας,

β) σύνδεση σε υπολογιστικά συστήματα της Εταιρείας μόνο μέσω VPN,

γ) χρήση ασφαλούς πρωτοκόλλου WPA2 με ισχυρό κωδικό, όταν το προσωπικό συνδέεται στο διαδίκτυο μέσω ασύρματου δικτύου,

δ) αποφυγή αποθήκευσης αρχείων σε υπηρεσίες διαδικτυακής αποθήκευσης (cloud).

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.

(iii) Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης

Λόγω του νομοθετικού πλαισίου και των επιμέρους κανονισμών οι οποίοι διέπουν τη λειτουργία της NOVAL PROPERTY ως Α.Ε.Ε.Α.Π., η Εταιρεία έχει θεσπίσει Πολιτικές και διαδικασίες, ώστε να διασφαλίζει τη διαρκή συμμόρφωσή της με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο καθώς και την υπεύθυνη εταιρική διακυβέρνηση, με την υλοποίηση πολιτικών για χρηστή, δίκαιη, σύννομη και ηθική διακυβέρνηση απέναντι στους εργαζομένους, τους συνεργάτες της και την κοινωνία ώστε να προστατεύσει τη φήμη της.

Την 17η Ιουλίου 2020, δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Α' 136/17-07-2020 ο «Νόμος 4706/2020 αναφορικά

με την Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις». Η Εταιρεία ανταποκρινόμενη στις απαιτήσεις του νέου νομοθετικού πλαισίου, τηρώντας παράλληλα το υφιστάμενο όπως προβλέπεται από τον ν. 4449/2017, της Απόφασης 5/204/2000 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Ν. 4548/2018, προχώρησε στην επικαιροποίηση του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας, η οποία θα ολοκληρωθεί έως την έναρξη ισχύος των άρθρων 1-24 του ως άνω νόμου, συμπεριλαμβανομένης της υιοθέτησης από το Διοικητικό Συμβούλιο Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης με βάση τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης ο οποίος έχει δημοσιευθεί από τον ΕΣΕΔ

https://ecgi.global/sites/default/files//codes/documents/hellenic_cg_code_oct2013_gr.pdf

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 δραστηριότητες 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 κοινωνικές συνθήκες.

Παράγοντας προστασίας έναντι του κινδύνου 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.

Ταυτόχρονα, ο επενδυτικός σχεδιασμός της NOVAL PROPERTY περιλαμβάνει όχι μόνο ακίνητα τρίτων που μπορεί να διεκδικούνται στην αγορά από τους κύριους ανταγωνιστές αυτής, αλλά επιπλέον, σημαντικό αριθμό ακινήτων ήδη στην ιδιοκτησία της, τα οποία προσφέρουν προοπτικές βέλτιστης αξιοποίησης ή περαιτέρω ανάπτυξης μέσω του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της. Αυτό δίνει στην Εταιρεία τη δυνατότητα να διεκδικεί ακίνητα τρίτων σε τιμές που ταιριάζουν με το επενδυτικό προφίλ της και ταυτόχρονα, να σχεδιάζει την ανάπτυξη υφιστάμενων ακινήτων της στη βάση των πιο πρόσφατων ή μελλοντικών αναγκών και τάσεων της αγοράς.

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 31.12.2020:

(i) Συναλλαγές και υπόλοιπα με τη μητρική εταιρεία

	2020	2019
Πωλήσεις υπηρεσιών	251.703	56.723
Αγορές υπηρεσιών	-	5.122
Αγορές παγίων	-	250.734

	2020	2019
Απαιτήσεις	167.734	702.746
Υποχρεώσεις	-	317.261
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	(284.191)	

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα με λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	2020	2019
Πωλήσεις αγαθών	69.390	-
Πωλήσεις υπηρεσιών	3.658.460	739.517
Πωλήσεις παγίων	-	41
Αγορές υπηρεσιών	1.368.206	271.403
Αγορές παγίων	-	293.646

	2020	2019
Απαιτήσεις	241.023	1.316.587
Υποχρεώσεις	612.872	306.450
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	251.659	

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 (Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες / Funds from Operations. 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 31.12.2020, η Εταιρεία προτίθεται να προτείνει τη διανομή μερίσματος, το οποίο θα αποφασιστεί κατά τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, ως ανωτέρω αναφέρεται.

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. Ειδικότερα, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2021, η Εταιρεία ανάπτυξε και εφαρμόζει Πολιτική για την αντιμετώπιση της απάτης, Πολιτική κατά της δωροδοκίας και Πολιτική για την αναφορά δυσλειτουργειών (whistleblowing) στοχεύοντας στην πρόληψη και αντιμετώπιση των δυνητικά επιζήμιων συνεπειών από ενδεχόμενες παράνομες ενέργειες μελών του Προσωπικού της και των συμμετόχων (ενδιαφερόμενων μερών), που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της, καθώς και στην ενδυνάμωση της νοοτροπίας κανονιστικής συμμόρφωσης στο στελεχιακό δυναμικό της Εταιρείας, ως πρότυπο εταιρικής συμπεριφοράς και μέτρο ενίσχυσης της εταιρικής ταυτότητας.

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. Ειδικότερα, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2021, η Εταιρεία ανάπτυξε και εφαρμόζει Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (αρ.17 του ν.4706/2020 και απόφαση 2/905/03.0.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς) στον οποίο καταγράφονται οι πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης που ακολουθεί η Εταιρεία και αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σημείου αναφοράς για τη δημοσιοποίηση πληροφοριών για την εταιρική διακυβέρνηση της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 150 παρ. 1-5 και 151 παρ. 1-4 ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

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, το2020 , όπως και τα προηγούμενα έτη, όσον αφορά και 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.

Κατάρτιση και Εκπαίδευση

Η NOVAL PROPERTY πιστεύει ότι η επαγγελματική κατάρτιση και ανάπτυξη ωφελεί τόσο το άτομο όσο και την Εταιρεία, ενώ παράλληλα συνεισφέρει στην επίτευξη των στόχων της. Στα σχετικά οφέλη περιλαμβάνονται:

- Υψηλά πρότυπα εργασιακής απόδοσης
- Καλύτερη κατανόηση και εκτίμηση παραγόντων που επηρεάζουν την εργασιακή απόδοση
- Διαμόρφωση κοινών ιδεών και διάχυση καλών πρακτικών
- Αποτελεσματική διαχείριση και εφαρμογή των αλλαγών
- Διαμόρφωση ισχυρών και αποτελεσματικών ομάδων σε εργασιακά πλαίσια
- Αυξημένη παροχή κινήτρων και ικανοποίηση από την εργασία για τους εργαζόμενους
- Επαγγελματική ανάπτυξη
- Καλύτερη κατανόηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας

Κάθε εργαζόμενος ενθαρρύνεται ώστε να αναπτύσσει το σύνολο του δυναμικού του, τόσο σε προσωπικό όσο και σε επαγγελματικό επίπεδο και η Εταιρεία υποστηρίζει και ενθαρρύνει τη δια βίου μάθηση για όλο το προσωπικό. Η δυνατότητα κατάρτισης παρέχεται εξίσου σε όλο το προσωπικό και η Εταιρεία εξασφαλίζει ότι δεν δημιουργούνται διακρίσεις στο συγκεκριμένο τομέα. Κάθε εργαζόμενος δέχεται τη δέουσα κατάρτιση, ώστε να διεκπεραιώνει αποτελεσματικά τα εργασιακά καθήκοντα που προβλέπονται για τη θέση του.

Απασχόληση (31.12)	**2020**
Άνδρες	4
Γυναίκες	15
Σύνολο	**19**

Ηλικιακή κατανομή ανθρώπινου δυναμικού 2020 (31.12.2020)			
	<30	**30-50**	**51+**
Άνδρες		3	1
Γυναίκες	2	11	2
Σύνολο	**2**	**14**	**3**

Προσλήψεις / Αποχωρήσεις	**01.01.2020 - 31.12.2020**
Προσλήψεις	4
Αποχωρήσεις (πχ. σύνταξη, λήξη σύμβασης)	0

Εργασιακοί δείκτες	**2020**
Κινητικότητα εργαζομένων (Turnover)	27%
% γυναικών στο σύνολο του ανθρώπινου δυναμικού	79%

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 αρχές 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. Η Εταιρεία στο πλαίσιο εφαρμογής του Κώδικα Δεοντολογίας Προμηθευτών διασφαλίζει ότι οι προμηθευτές, οι ανάδοχοι έργων, οι σύμβουλοι και οι συνεργάτες της μοιράζονται τις θεμελιώδεις αξίες της, στις αρχές δεοντολογίας και επιχειρηματικής βιωσιμότητας. Ο Κώδικας κοινοποιείται σε κάθε αντισυμβαλλόμενο.

Ως αποτέλεσμα των πολιτικών, διαδικασιών και των μηχανισμών ελέγχου που εφαρμόζονται, κατά το2020 , όπως και τα προηγούμενα έτη, όσον αφορά και 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 καθώς και τα διεθνώς αναγνωρισμένα ανθρώπινα δικαιώματα. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την ελευθερία του συνεταιρίζεσθαι καθώς και ότι δεν υπάρχουν διακρίσεις στις πρακτικές τις σχετικές με το προσωπικό.

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 αναγνωρίζει την ευθύνη όλου του προσωπικού της στη διατήρηση ασφαλούς χώρου εργασίας και τη σημασία της διαβούλευσης και της συνεργασίας μεταξύ Διοίκησης και εργαζομένων.

Προστασία εργατικού δυναμικού και συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας λόγω της πανδημίας Covid 19

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:
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.

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

Προστασία εργατικού δυναμικού και συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας λόγω της πανδημίας Covid 19

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:

- 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.
- Ορίστηκαν με σαφήνεια ρόλοι, τομείς ευθύνης και στόχοι και εφαρμόστηκαν πρωτόκολλα άμεσης λήψης αποφάσεων.
- Καταρτίστηκε αναλυτικό σχέδιο δράσης σε περίπτωση περιστατικού μόλυνσης.
- 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.
- Σχεδιάστηκε και εφαρμόστηκε πρόγραμμα ευέλικτης εργασίας ως προς το ωράριο.
- 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.
- Δημιουργήθηκαν μηχανισμοί αναφοράς/ενημέρωσης σχετικά με συμπτώματα ή/και την έκθεση εργαζομένων στον ιό.
- Προβλέφθηκε δυνατότητα συμμετοχής του συνόλου των εργαζομένων σε συχνές περιοδικές

προληπτικές εξετάσεις SARS COV-2.

- Υιοθετήθηκαν προληπτικά μέτρα με βάση την έκθεση στον κίνδυνο κάθε εργαζόμενου ή ομάδας εργαζομένων
- Έγιναν λεπτομερείς αναφορές στον προστατευτικό εξοπλισμό που παρέχεται τακτικά στους υπαλλήλους (π.χ. αντιβακτηριακή γέλη, προστατευτικές μάσκες).
- 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.).
- Εφαρμόστηκε επιτυχώς εκτεταμένη πολιτική «εργασίας από το σπίτι».
- 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).
- 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.
- Η Εταιρεία δεν προέβη σε μείωση του ανθρώπινου δυναμικού της, ούτε των αποδοχών του.

Η Εταιρεία διατηρεί στο χώρο εργασίας τα απαιτούμενα υλικά «πρώτων βοηθειών» (φάρμακα, επιδέσμους κ.λπ.) και προέβη στις αρχές Μαΐου 2020 στη σύναψη συνεργασίας με ιατρό εργασίας, ο οποίος 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, ο Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών/Συνεργατών, στα θέματα προστασίας του περιβάλλοντος, ορίζει 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 κλπ).

Αναφορικά με τα ποσοτικά στοιχεία των προμηθευτών, ο συνολικός αριθμός των προμηθευτών της NOVAL PROPERTY ανέρχεται σε 486, με σχεδόν το σύνολο (96,1%) 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 λειτουργικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα και η επίπτωσή της στο περιβάλλον είναι μέσω των κατασκευαστικών έργων που υλοποιεί και της διαχείρισης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της. Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι οι επιχειρηματικές της δραστηριότητες, έχουν τόσο άμεσες, όσο και έμμεσες επιπτώσεις στο περιβάλλον. Οι πτυχές των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της, οι οποίες έχουν

τις πλέον ουσιώδεις περιβαλλοντικές επιπτώσεις, είναι:

- Η κατανάλωση ενέργειας και οι εκπομπές Αερίων του Θερμοκηπίου
- Η κατανάλωση νερού
- Τα απόβλητα
- Τα υλικά και
- Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις οι σχετικές με τους προμηθευτές προϊόντων και υπηρεσιών.

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. Η Εταιρεία υιοθετεί βέλτιστες πρακτικές ώστε να εξασφαλίζει ότι οι δραστηριότητες που αναλαμβάνει με την ιδιότητα του ιδιοκτήτη και διαχειριστή ακινήτων ελαχιστοποιούν (στο βαθμό του εφικτού) τις αρνητικές επιπτώσεις για το περιβάλλον και το κοινωνικό σύνολο στο πλαίσιο του οποίου δραστηριοποιείται. Η Εταιρεία έχει αναλάβει τη δέσμευση να διαχειρίζεται τις ως άνω περιβαλλοντικές επιπτώσεις με αποδοτικό και υπεύθυνο τρόπο με στόχο τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματός της μέσω συγκεκριμένων δράσεων.

Προς αυτή την κατεύθυνση, ένα από τα ακίνητά της, το συγκρότημα γραφείων «THE ORBIT» στη Λ. Κηφισίας, έχει λάβει περιβαλλοντική πιστοποίηση Platinum κατά LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), ενώ ένα ακόμα, τα κτήρια γραφείων «THE BUTTERFLY» στο Χαλάνδρι, έχει ήδη λάβει το συγκεκριμένο περιβαλλοντικό πιστοποιητικό στο επίπεδο Gold. Αποτελεί στρατηγικό στόχο της Εταιρείας η σταδιακή ενεργειακή και, κατά συνέπεια, περιβαλλοντική αναβάθμιση και των λοιπών ακινήτων της.

Η Εταιρεία εστιάζει στη διατήρηση και στην ενδυνάμωση των βιώσιμων και περιβαλλοντικά εύλογων πρακτικών που καθοδηγούν την αναπτυξιακή της στρατηγική και την προσέγγισή της στην καινοτομία.

Η κατανόηση των προσδοκιών των συμμετόχων της σχετικά με τους κινδύνους και τις ευκαιρίες που συνδέονται με περιβαλλοντικά και κοινωνικά θέματα είναι πολύ σημαντική για την Εταιρεία.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία αναπτύσσει πολιτικές και πρακτικές που αυξάνουν τη συνειδητοποίηση των θεμάτων περιβαλλοντικής βιωσιμότητας και ενθαρρύνει το προσωπικό και τους μισθωτές της να συνεισφέρουν στη βελτίωση των περιβαλλοντικών επιδόσεων. Ενθαρρύνει τους προμηθευτές αγαθών και υπηρεσιών της Εταιρείας για ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων της επιχειρηματικής τους λειτουργίας στο περιβάλλον μέσω των πολιτικών και πρακτικών που εφαρμόζει η Εταιρεία στον τομέα των προμηθειών. Η Εταιρεία μεριμνά ώστε οι συνεργάτες τους οποίους επιλέγει να διαθέτουν όλες τις απαραίτητες πιστοποιήσεις σχετικά με τη περιβαλλοντική διαχείριση. Λαμβάνει υπόψη τις περιβαλλοντικές πτυχές ως μέρος της επενδυτικής της στρατηγικής και εφαρμόζει τις αρχές βέλτιστης περιβαλλοντικής πρακτικής στο σχεδιασμό, στην ανάπτυξη, στην ανακαίνιση και στον εξοπλισμό των κτηρίων της θέτοντας τα περιβαλλοντικά θέματα και την περιβαλλοντική περιφρούρηση ως κεντρικό άξονα της επιχειρηματικής της στρατηγικής.

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.

Προστασία προσωπικών δεδομένων

Η Εταιρεία 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 € 247.321.611, διαιρούμενο σε 247.321.611 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας 1 Ευρώ. 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 έως 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 79,016% / Έμμεση συμμετοχή 8,315% (ήτοι, συνολικά 87,331%)

    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

  - κος Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος, Άμεση συμμετοχή 9,159%

- *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 κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων 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 2021 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 καθώς και Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθεμία από τις οποίες 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.

Η Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων έχει ως αποστολή τον εντοπισμό κινδύνων που προκύπτουν ή ενδέχεται να προκύψουν από την πλημμελή συμμόρφωση της Εταιρείας με το νομοθετικό, εποπτικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία της.

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 και της

Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, 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 εταιρειών, 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.

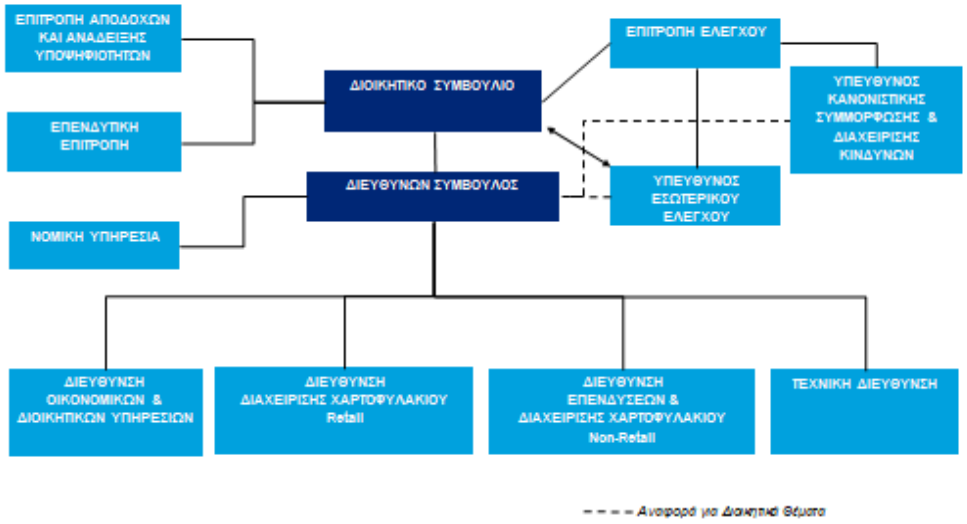
Ο ΕΚΛ, μεταξύ άλλων, περιγράφει:

- 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 και ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ένα τουλάχιστον μέλος διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική ή λογιστική και παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των οικονομικών καταστάσεων.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου είναι στην πλειονότητά τους ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων του αρ.9 του ν.4706/2020 όπως εκάστοτε ισχύει. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου ορίζεται από τα μέλη της και είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία.

Η Επιτροπή Ελέγχου, απαρτίζεται από τους:
- Παναγιώτη Κονιστή, Πρόεδρο
- Ιωάννη Στρούτση, Μέλος
- Νικόλαο Γαλέτα, 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. Υποβάλλει ετήσια έκθεση των πεπραγμένων της προς την ετήσια Γενική Συνέλευση στην οποία περιλαμβάνεται η περιγραφή της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης την οποία ακολουθεί η Εταιρεία.

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),
- την Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.

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.

Κανονιστική Συμμόρφωση και 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 Κανονιστικής Συμμόρφωσης και 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 Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και 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 Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και 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 Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και 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 Ελέγχου και την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων.

Σύμφωνα με τον Ν. 4209/2013, η Εταιρεία 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").

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 δραστηριότητα 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 δραστηριοτήτων 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, εκτιμάται 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.

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

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

ii. 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.

iii. 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, Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
2. Παναγιώτη Καπετανάκο, Αντιπρόεδρος, Διευθύνων Σύμβουλος, 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, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
8. Ιωάννη Στρούτση, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
9. Νικόλαο Γαλέτα, Μη Εκτελεστικό Μέλος.

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

- Επιτροπή Ελέγχου,
- Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων,
- 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 Υποψηφιοτήτων
Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων 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 Υποψηφιοτήτων ορίζονται από το ΔΣ της Εταιρείας. Η Επιτροπή αποτελείται από τρία (3) Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων απαρτίζεται από τους:
- Ιωάννη Στρούτση, Πρόεδρο,
- Παναγιώτη Κονιστή, Μέλος
- Νικόλαο Γαλέτα, 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,
- 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, 28 Απριλίου 2021

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 ΑΟ 552181	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» («Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπού συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, 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, την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, την 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 2020 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.

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου
Αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα (Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, σημειώσεις 2.5, 5 και 7) Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, τα οποία χρησιμοποιούνται κυρίως ως κτήρια γραφείων, εμπορικά κέντρα, οικιστικά και τουριστικά ακίνητα, καθώς και βιομηχανικά κτήρια καταστήματα. Η Εταιρεία αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία, για τον προσδιορισμό της οποίας εφαρμόστηκαν συνδυαστικά η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, η συγκριτική μέθοδος και σε ορισμένες περιπτώσεις, η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας, ακολουθώντας τις πρόνοιες των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων, του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ) 40 καθώς επίσης του Νόμου 2778/1999 και της Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ) 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000). Αυτή η λογιστική πολιτική είναι συνεπής με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του προηγούμενου έτους, καθώς επίσης και με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας που ρυθμίζει τη λειτουργία των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Νόμος 2778/1999). Επιπρόσθετα, η εφαρμογή των ανωτέρω μεθόδων ήταν συνεπής με τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση. Σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία, η διοίκηση ανέθεσε σε πιστοποιημένους εκτιμητές την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, προκειμένου να υποστηριχθούν οι παραδοχές που αποτελούν τη βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αυτών. Οι ανεξάρτητοι πιστοποιημένοι εκτιμητές περιλαμβάνουν στις εκθέσεις τους δήλωση περί εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, κατά την ημερομηνία εκτίμησης ως συνέπεια της	Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020: Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας με τα αντίστοιχα λογιστικά τους βιβλία. Διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να ελέγξουμε, σε δειγματοληπτική βάση, αν τα στοιχεία που παρασχέθηκαν από τη διοίκηση στους πιστοποιημένους εκτιμητές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις. Αυτά τα στοιχεία περιλάμβαναν κυρίως πληροφορίες σχετικά με τη μίσθωση των ακινήτων αυτών. Λάβαμε και επισκοπήσαμε τις εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν, καθώς επίσης και τις συμβάσεις που υπογράφηκαν μεταξύ των εκτιμητών και της Εταιρείας και δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία του. Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της κλειόμενης και της προηγούμενης χρήσης προκειμένου να εκτιμήσουμε αν μεταβλήθηκαν σύμφωνα με τις τάσεις της αγοράς και ζητήσαμε από τη διοίκηση να αιτιολογήσει όποια σημαντική απόκλιση. Όλες οι σημαντικές αποκλίσεις αιτιολογήθηκαν επαρκώς από τη διοίκηση. Σε συνεργασία με εξωτερικό ειδικό εμπειρογνώμονα στην αποτίμηση ακινήτων, ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, το κατά πόσο οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν ήταν

πανδημίας COVID-19. Αυτή η δήλωση τονίζει τις δυσκολίες στην πραγματοποίηση εκτιμήσεων λόγω της απουσίας σχετικών στοιχείων συναλλαγών που να αποτυπώνουν τις τρέχουσες αγοραίες τιμές. Ως εκ τούτου, λιγότερη βεβαιότητα και υψηλότερος βαθμός προσοχής πρέπει να δίνεται στα ποσά εκτίμησης. Αυτό αποτελεί μια αύξηση της ουσιώδους αβεβαιότητας εκτίμησης στον προσδιορισμό της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία ενός ακινήτου λήφθηκαν υπόψη συγκεκριμένα στοιχεία όπως το εισπραττόμενο μίσθωμα από το κάθε ακίνητο. Ωστόσο, για την εκτίμηση των ακινήτων, υιοθετήθηκαν παραδοχές που απαιτούν υψηλό επίπεδο κρίσης όπως κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, απόδοση στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων και συγκριτικά ενοίκια τα οποία βασίζονται σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς, προκειμένου να προσδιοριστεί ένα εύρος εκτιμητικών αποτελεσμάτων από το οποίο να εξάγεται μια αντιπροσωπευτική εκτίμηση. Επιπλέον, λήφθηκε υπόψη και η τοποθεσία στην οποία βρίσκεται κάθε ακίνητο αφού αυτή επηρεάζει άμεσα την εύλογη αξία του.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανερχόταν σε €377 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, αντιπροσωπεύοντας το 94% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας και του Ομίλου, ενώ η ζημιά από την αναπροσαρμογή της αξίας αυτών στη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, ανερχόταν σε €4,2 εκ., και είχε ορθά καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπού συνολικού εισοδήματος, όπως αναφέρεται και στη σημείωση 7 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η διοίκηση έχει υιοθετήσει την προαναφερόμενη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα με την από 26 Φεβρουαρίου 2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, με βάση την οποία εγκρίθηκε η Κατάσταση Επενδύσεων που συντάχθηκε για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020, σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν. 2778/1999 και την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. κατάλληλες για κάθε ακίνητο, σύμφωνες με αυτές που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση, καθώς επίσης και με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τον ισχύοντα Νόμο 2778/1999. Αξιολογήσαμε επίσης το εύλογο των παραδοχών που υιοθετήθηκαν (όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια της αγοράς), συγκρίνοντάς τις με τα δεδομένα της αγοράς, προκειμένου να καθορίσουμε ένα εύλογο εύρος διακύμανσης των σχετικών τιμών. Σε περιπτώσεις όπου τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια αγοράς δεν βρίσκονταν εντός των αναμενόμενων τιμών, ζητήσαμε από τη διοίκηση να μας τεκμηριώσει τους λόγους για τους οποίους υιοθετήθηκαν αυτές οι παραδοχές στην εκάστοτε αποτίμηση.

Όσον αφορά τις εκτιμήσεις, συναντηθήκαμε με τους πιστοποιημένους εκτιμητές με σκοπό την κατανόηση της προσέγγισης του και των κρίσεων που προέβη στις αποτιμήσεις. Συζητήσαμε οποιαδήποτε προσαρμογή στις παραδοχές που έγιναν στις εκτιμήσεις και αξιολογήσαμε εάν αυτές οι παραδοχές ήταν κατάλληλες υπό το πρίσμα της επιδημίας COVID-19.

Σύμφωνα με τις ελεγκτικές μας διαδικασίες, οι αποτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν από την Εταιρεία και οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν εντός των αναμενόμενων ορίων και σύμφωνες με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς λαμβάνοντας υπόψη και τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί ως αποτέλεσμα της πανδημίας COVID-19. Επιπλέον, τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τους, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις που ίσχυαν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020.

Τέλος, επιβεβαιώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις της σημείωσης 7 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, είναι επαρκείς και κατάλληλες σύμφωνα με τις πρόνοιες του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13 και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ) 40. Επίσης, οι γνωστοποιήσεις της σημείωσης 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφορικά με την ύπαρξη ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, είναι επαρκείς και κατάλληλες για την επισήμανση της αυξημένης αβεβαιότητας εκτίμησης ως αποτέλεσμα της πανδημίας COVID-19.

της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.97.2016.	
Η ύπαρξη αβεβαιότητας στις εκτιμητικές παραδοχές σε συνδυασμό με τη σημαντική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την ευαισθησία των αποτιμήσεων σε αυξομειώσεις των χρησιμοποιούμενων παραδοχών (όπως τα μισθώματα που αφορούν στις λιγότερο ενεργές αγορές, τα προεξοφλητικά επιτόκια και η απόδοση στη λήξη), καθώς και οι ευρύτερες προκλήσεις που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων ως αποτέλεσμα της πανδημίας COVID-19 είναι οι βασικοί λόγοι για τους οποίους επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό.	

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 καταστάσεις 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 καταστάσεις 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 Δεκεμβρίου 2020 αντιστοιχούν στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150,151,153 και 154 του Ν. 4548/2018,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ και δ της παραγράφου 1 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.

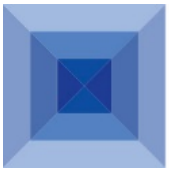
2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10/01/2020 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου 1 έτους, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων**.**

Αθήνα, 28 Απριλίου 2021
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268, 152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701



NOVAL PROPERTY

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020

Περιεχόμενα

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 55
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 56
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 57
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 59
1. Γενικές πληροφορίες 59
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών 60
3. Διαχείριση κινδύνων 72
4. Διαχείριση κεφαλαίου 74
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 75
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 75
7. Επενδύσεις σε ακίνητα 77
8. Ενσώματα πάγια 80
9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 81
10. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 82
11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 82
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 84
13. Μετοχικό κεφάλαιο 84
14. Λοιπά αποθεματικά 85
15. Δάνεια 85
16. Παράγωγα 87
17. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 87
18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 88
19. Μεταβολές υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 89
20. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 89
21. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα 90
22. Δαπάνες προσωπικού 91
23. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 91
24. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό) 91
25. Φόρος 92
26. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη 92
27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 93
28. Απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ 95
29. Αμοιβές Ορκωτών – Λογιστών 97
30. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς 97

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	**31/12/2020**	31/12/2019
Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	377.027.724	312.330.916
Ενσώματα πάγια	8	538.771	432.974
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	9	2.595.944	1.410.876
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	10	269.109	203.508
Λοιπές απαιτήσεις	11	1.302.680	2.031.180
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		**381.734.227**	**316.409.454**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	12.397.933	11.530.092
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	4.531.349	3.154.123
Κυκλοφορούν ενεργητικό		**16.929.283**	**14.684.215**
Σύνολο ενεργητικού		**398.663.510**	**331.093.669**
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	247.321.611	225.358.652
Λοιπά αποθεματικά	14	4.062.066	316.823
Κέρδη εις νέον		30.438.281	28.012.681
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους		**281.821.959**	**253.688.155**
Υποχρεώσεις			
Δάνεια	15, 19	62.469.000	31.100.000
Υποχρεώσεις μίσθωσης	19	16.089.685	16.377.033
Παράγωγα	16	1.025.705	172.361
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	126.207	71.279
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		**79.710.597**	**47.720.673**
Δάνεια	15, 19	27.482.770	24.941.973
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	8.808.937	4.369.872
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		510.951	61.321
Υποχρεώσεις μίσθωσης	19	328.296	311.674
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		**37.130.954**	**29.684.840**
Σύνολο υποχρεώσεων		**116.841.551**	**77.405.513**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**398.663.510**	**331.093.669**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 59 έως 98 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	**1/1 - 31/12/2020**	15/10 - 31/12/2019
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	20	13.876.311	3.647.387
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	(4.322.582)	(289.684)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	21	(3.183.741)	(581.104)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας		(2.076.368)	(120.388)
Δαπάνες προσωπικού	22	(1.383.498)	(670.864)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	23	(397.216)	(383.365)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	11	(59.030)	(102.501)
Κέρδη /(ζημιές) παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος		(248.433)	-
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	8, 9, 10	(126.229)	(31.504)
Λοιπά έσοδα		624.831	130.234
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		**2.704.043**	**1.598.211**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	1.889	816
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(3.946.869)	(797.698)
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα		**(3.944.979)**	**(796.882)**
Κέρδη προ φόρων		**(1.240.936)**	**801.329**
Φόρος εισοδήματος	25	(323.793)	(61.321)
Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους		**(1.564.729)**	**740.008**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικές ζημιές - προ φόρων	17	(19.125)	(16.544)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά φόρων		(19.125)	(16.544)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**(1.583.854)**	**723.464**

Σημειώνεται ότι η 2η εταιρική χρήση της Εταιρείας (από 01.01.2020 έως 31.12.2020) είναι η πρώτη δωδεκάμηνη εταιρική χρήση αυτής και δεν είναι συγκρίσιμη με την 1η εταιρική χρήση, η οποία αφορούσε διάστημα λειτουργίας 2,5 μηνών, ήτοι από τη σύσταση της Εταιρείας στις 15.10.2019 έως 31.12.2019.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 59 έως 98 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέον	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Υπόλοιπο 15 Οκτωβρίου 2019		**225.358.652**	**316.823**	**27.289.217**	**252.964.692**
Καθαρό κέρδος περιόδου		-	-	740.008	**740.008**
Αναλογιστικές ζημιές		-	-	(16.544)	**(16.544)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2019		-	-	723.464	**723.464**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019		**225.358.652**	**316.823**	**28.012.681**	**253.688.156**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020		**225.358.652**	**316.823**	**28.012.681**	**253.688.156**
Καθαρό κέρδος περιόδου		-	-	(1.564.729)	**(1.564.729)**
Αναλογιστικές ζημιές		-	-	(19.125)	**(19.125)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2020		**225.358.652**	**316.823**	**26.428.827**	**252.104.302**
Συναλλαγές με τους μετόχους					
Μερίσματα		-	-	(795.719)	**(795.719)**
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	28	21.962.959	3.745.243	4.805.172	**30.513.375**
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		**21.962.959**	**3.745.243**	**4.009.453**	**29.717.656**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020		**247.321.611**	**4.062.066**	**30.438.281**	**281.821.959**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 59 έως 98 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	**1/1 - 31/12/2020**	15/10 - 31/12/2019
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους		(1.564.729)	740.008
Φόρος εισοδήματος		323.793	61.321
Αποσβέσεις	8, 9, 10	126.229	31.504
(Κέρδη)/ Ζημιές από αποτίμηση παραγώγων	16	853.344	172.361
(Κέρδη)/ ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	4.322.582	289.684
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	(1.889)	(816)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	3.093.525	625.336
Λοιπές προβλέψεις		35.803	407.761
(Κέρδη) /ζημιές παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος		248.433	-
Έκπτώση ενοικίων λόγω Covid-19		(114.666)	
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	11	59.030	102.501
		7.381.455	**2.429.661**
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		(22.142)	(2.520.501)
Αύξηση/ (Μείωση) προμηθευτών και λοιπων υποχρεώσεων		4.107.834	(146.638)
		4.085.692	**(2.667.138)**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(2.903.598)	(523.628)
Καταβλημένοι φόροι		(136.900)	(110)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**8.426.649**	**(761.215)**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		(126.316)	(120.293)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων		(4.135)	-
Αγορές επενδυτικών ακινήτων		(22.473.796)	(4.002.971)
Πωλήσες παγίων στοιχείων		8.000	-
Τόκοι εισπραχθέντες		1.889	816
Εισροή ταμειακών διαθεσίμων λόγω απορρόφησης		156.959	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(22.437.400)**	**(4.122.448)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Δάνεια αναληφθέντα	19	17.500.000	6.000.000
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	19	(216.304)	(50.307)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους		(795.719)	-
Αποπληρωμή δανεισμού	19	(1.100.000)	(610.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**15.387.977**	**5.339.693**
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**1.377.226**	**456.030**
Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		3.154.123	2.698.093
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		1.377.226	456.030
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης	12	**4.531.349**	**3.154.123**

Σημειώνεται ότι η 2η εταιρική χρήση της Εταιρείας (από 01.01.2020 έως 31.12.2020) είναι η πρώτη δωδεκάμηνη εταιρική χρήση αυτής και δεν είναι συγκρίσιμη με την 1η εταιρική χρήση, η οποία αφορούσε διάστημα λειτουργίας 2,5 μηνών, ήτοι από τη σύσταση της Εταιρείας στις 15.10.2019 έως 31.12.2019.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 59 έως 98 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Η NOVAL PROPERTY (η «Εταιρεία») 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 79,016% και έμμεσα κατά 8,315% (ήτοι, συνολικά κατά 87,331%) 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 28η Απριλίου 2021 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.

Σημειώνεται ότι η 2η εταιρική χρήση της Εταιρείας (από 01.01.2020 έως 31.12.2020) είναι η πρώτη δωδεκάμηνη εταιρική χρήση αυτής και δεν είναι συγκρίσιμη με την 1η εταιρική χρήση, η οποία αφορούσε διάστημα λειτουργίας 2,5 μηνών, ήτοι από τη σύσταση της Εταιρείας στις 15.10.2019 έως 31.12.2019.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020 (2η εταιρική χρήση) 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 τις 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 (δικαιώματα χρήσης και επενδύσεις σε ακίνητα) που αποτιμώνται σε εύλογη αξία, καθώς και τα παράγωγα (Σημείωση 2.4, 2.5, 2.9 και 2.15).

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

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2020 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων»

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. Επιπλέον αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί εκροή. Τέλος εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης (ή εξέτασης συγκέντρωσης) με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση. Κατά την απορρόφηση της εταιρείας ΜΕΤΕΜ, όπως αναλύεται στη σημείωση 28, η Εταιρεία βασίστηκε στο νέο ορισμό του ΔΠΧΑ 3 για το εάν η απορρόφηση πληρεί τον ορισμό της επιχείρησης ή αποτελεί εξαγορά περιουσιακού στοιχείου.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»

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 είχαν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020)

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Οι τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

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.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθίων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

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 και πληρούνται οι προϋποθέσεις.

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 ανεξάρτητους, 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.

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.

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).

(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.
- Σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου, βλέπε σημείωση 2.15.

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 ονομαστικές 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.

2.21 Φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται 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 της 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 Αναταξινομήσεις και στρογγυλοποιήσεις κονδυλίων

Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε χιλιάδες ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται σε αυτές τις στρογγυλοποιήσεις.

Αναταξινομήσεις κονδυλίων πραγματοποιήθηκαν μεταξύ των κονδυλίων “Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις” και των "Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις" της προηγούμενης συγκριτικής χρήσης 2019, ώστε αυτά να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσης. Οι αναταξινομήσεις αυτές αφορούν μεταφορά Εγγυήσεων μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης και αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο αποσβέσιμο κόστος, ύψους 811χιλ. από τις Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις” στους "Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις" που εμπίπτει στα πλαίσια του Δ.Π.Χ.Α. 16.

Οι αναταξινομήσεις αυτές δεν είχαν καμία επίδραση στα Καθαρά Αποτελέσματα και στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας.

Επιπρόσθετα, πραγματοποιήθηκαν αναταξινομήσεις σε πίνακες των επιμέρους σημειώσεων, έτσι ώστε οι παρεχόμενες πληροφορίες στις σημειώσεις αυτές να είναι συγκρίσιμες με αυτές της τρέχουσας χρήσης. Πιο συγκεκριμένα, οι αναταξινομήσεις αυτές αφορούν τα κονδύλια 'Αμεσων εξόδων και των Λοιπών Διοικητικών Εξόδων.

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. Παρόλα’ αυτά, επειδή ο δανεισμός της Εταιρείας είναι με βάση το Euribor προσαυξημένο με ένα σταθερό spread και το Euribor είναι αρνητικό από το 2015, δεν τίθεται θέμα κινδύνου ταμειακών ροών. 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 16.

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 ανά δύο εβδομάδες / δις μηνιαίως, 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 βάση το πιστωτικό τους προφίλ και την ενηλικίωση των υπολοίπων τους. 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.

Στο πλαίσιο αυτό και υπό το πρίσμα αντίξοων συνθηκών λόγω της πανδημίας COVID-19, η Εταιρεία χρησιμοποίησε τις άμεσα διαθέσιμες πιστωτικές γραμμές της, ενώ προχώρησε και στην περαιτέρω αύξηση και χρήση αυτών. Έτσι, εντός του 2020, αύξησε το υπόλοιπο του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της κατά € 10,5 εκατ. ενισχύοντας ταυτόχρονα τα ταμειακά της διαθέσιμα. Ταυτόχρονα, συνέχισε απρόσκοπτα το πρόγραμμα ενίσχυσης της κεφαλαιακής της διάρθρωσης, μετατρέποντας μέρος του συνολικού βραχυπρόθεσμου δανεισμού της σε μακροπρόθεσμο και καταλήγοντας στις 31.12.2020 με υπόλοιπο € 21 εκατ. (βλέπε μεγαλύτερη ανάλυση στη σημείωση 15).

Με 31.12.2020, η Εταιρεία δεν είχε διαθέσιμες πιστωτικές γραμμές. Ωστόσο, τον Φεβρουάριο του 2021, σύναψε δύο συμβάσεις βραχυπρόθεσμης χρηματοδότησης με ελληνική τράπεζα συνολικού ποσού έως € 55 εκατ. ευρώ και λήξης 30.06.2021. Οι εν λόγω συμβάσεις προβλέπεται να αναχρηματοδοτηθούν στη λήξη τους μέσω μακροπρόθεσμου δανεισμού από την ίδια τράπεζα, καθώς αποτελούν τμήμα μεγαλύτερου πιστωτικού ορίου εγκεκριμένου από την εν λόγω τράπεζα.

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.

31/12/2020

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Δάνεια	Παράγωγο	Σύνολο
Από 0 έως 1 έτος	915.541	7.500.240		8.415.781
Από 1 έως 2 έτη	1.001.540	8.488.607	88.244	9.578.392
Από 2 έως 5 έτη	3.004.621	25.066.182	231.700	28.302.504
Πάνω από 5 έτη	25.548.001	37.936.234	276.646	63.760.881
Σύνολο	**30.469.704**	**78.991.263**	**596.590**	**110.057.557**

31/12/2019

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Δάνεια	Παράγωγο	Σύνολο
Από 0 έως 1 έτος	944.207	2.128.078		3.072.286
Από 1 έως 2 έτη	1.029.156	3.327.085	-	4.356.241
Από 2 έως 5 έτη	3.057.654	9.119.834	248.322	12.425.810
Πάνω από 5 έτη	26.869.542	24.847.568	348.268	52.065.378
Σύνολο	**31.900.560**	**39.422.565**	**596.590**	**71.919.715**

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 (συμπεριλαμβανομένων 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 κατάλληλης διαχείρισης των πιστώσεών της.

Ο συντελεστής μόχλευσης κατά την 31.12.2020 και 31.12.2019 ήταν ως εξής:

	Σημ.	**2020**	2019
Σύνολο δανεισμού	15,19	106.369.751	72.730.680
Σύνολο ενεργητικού		398.663.510	331.093.669
Συντελεστής μόχλευσης		**27%**	**22%**

Οι συμβάσεις των ομολογιακών δανείων της Εταιρείας δεν περιέχουν ρήτρες υποχρέωσης τήρησης αριθμοδεικτών (covenants) ή άλλους παρόμοιους όρους.

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 2020, η Εταιρεία κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 1.025.705 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.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική χρήση, λαμβάνοντας υπόψη και τις επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19, έχουν ως εξής:

6.1 Επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19

Τα έσοδα από μισθώματα της κλειόμενης χρήσης είναι αρνητικά επηρεασμένα κατά € 1,48 εκατ., λόγω των κρατικών μέτρων στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων λόγω της πανδημίας COVID-19, τα οποία αφορούσαν υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων των εν λόγω επιχειρήσεων. Αναλυτικότερη αναφορά επί του θέματος γίνεται σε διάφορα σημεία της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου (ήτοι, *Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο*, σημ. 7 και *Μεταγενέστερα Γεγονότα* , *Πανδημία COVID-19)*, αλλά και της παρούσας Έκθεσης (σημ. 20 και 30).

6.2. Επιπτώσεις στην 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 της φύσης των επενδυτικών ακινήτων.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπ' όψιν του 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.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2020 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Η Εταιρεία έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2020, δεδομένων των περιορισμών που θέτουν τα επίπεδα αβεβαιότητας των μακροοικονομικών προοπτικών, λόγω της αρνητικής επίδρασης του COVID-19, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

		2020	2019
Υπόλοιπο έναρξης την 1η Ιανουαρίου		**312.330.916**	308.617.629
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων		22.473.796	4.002.971
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	28	47.717.565	
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες		(4.206.307)	(289.684)
Μεταφορά σε δικαιώματα χρήσης		(1.288.246)	-
Υπόλοιπο λήξης την 31 Δεκεμβρίου		**377.027.724**	**312.330.916**

Οι βελτιώσεις των επενδυτικών ακινήτων αφορούν κατά € 12,1 εκατ. Εμπορικά Κέντρα (ήτοι, την επέκταση του εμπορικού κέντρου River West Και την ανάπτυξη του River West Open) και κατά € 9,1 εκατ. Γραφεία (ήτοι, THE ORBIT).

Από το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2020 ύψους € 377 εκατ., ποσό € 30,5 εκατ. (με 31.12.2019 € 20,8 εκατ.) αφορά μισθωμένα από την Εταιρεία ακίνητα. Η αύξηση στην εύλογη αξία των μισθωμένων από την Εταιρεία ακινήτων ανέρχεται σε € 11 εκατ. και οφείλεται κυρίως στις κεφαλαιουχικές δαπάνες που έγιναν σε σχέση με τις εργασίες ανέγερσης εμπορικού κτηρίου στο οικόπεδο που έχει μισθώσει μακροχρόνια η Εταιρεία, στο πλαίσιο της επέκτασης του Εμπορικού Κέντρου River West. Ταυτόχρονα, όπως σημειώθηκε ανωτέρω, το ακίνητο στο οποίο βρίσκονται τα Κεντρικά Γραφεία της Εταιρείας (Ολ. Τσικλητήρα 41 στο Μαρούσι Αττικής) και το οποίο ανήκει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, έχει μεταφερθεί με 31.12.2020 από τα επενδυτικά ακίνητα στα δικαιώματα χρήσης (λόγω του υψηλού ποσοστού ιδιοχρησιμοποίησης αυτού), γεγονός που συνιστά μείωση της εύλογης αξίας των μισθωμένων επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας κατά € 1,288 εκατ..

Το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλαμβάνει 42 ακίνητα (εκ των οποίων ένα ακίνητο, που μισθώνεται με χρηματοδοτική μίσθωση, περιλαμβάνεται στα δικαιώματα χρήσης, καθώς ιδιοχρησιμοποιείται) και αποτελείται κατά κύριο λόγο από καταστήματα, κτήρια γραφείων, εμπορικά κέντρα, ξενοδοχεία και πρώην βιομηχανικά κτήρια συνολικής δομημένης επιφάνειας 452,8 χιλ. τ.μ.. Σε σχέση με τη δομημένη επιφάνεια με 31.12.2019, παρουσιάζεται αύξηση κατά 5,6% (από 428, 7 χιλ. τ.μ.) η οποία οφείλεται στις εργασίες ανέγερσης εμπορικού κτηρίου στο μακροχρόνια μισθωμένο από την Εταιρεία ακίνητο επί της οδού Προόδου 1-3-5, στο Αιγάλεω.

Πιο συγκεκριμένα, εντός του 2020, συνεχίστηκαν οι εργασίες επέκτασης (κατά συνολικά περίπου 25.000 τ.μ. επιφάνειας) του εμπορικού κέντρου River West επί της Λ. Κηφισού 96-98-100 στο Αιγάλεω, η οποία περιλαμβάνει την ανάπτυξη νέων χώρων εστίασης σε κοινό περιβάλλοντα χώρο με το νέο κτήριο που έχει αναγερθεί στο μακροχρόνια μισθωμένο όμορο οικόπεδο των πρώην εγκαταστάσεων της «ΕΛ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΑΕΒΕ». Η συνολική ανάπτυξη αναμένεται να ολοκληρωθεί και να τεθούν σε λειτουργία οι νέες εγκαταστάσεις του River West Open εντός του 2ου εξαμήνου του 2021, καθώς οι εργασίες βρίσκονται σε στάδιο ολοκλήρωσης και ήδη ένα σημαντικό μέρος των νέων χώρων έχει εκμισθωθεί.

Παράλληλα, συνεχίστηκαν οι προπαρασκευαστικές εργασίες και μελέτες αναφορικά με την 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.

Εντός του 2020, το συγκρότημα γραφείων «THE ORBIT» επί της Λεωφόρου Κηφισίας στην Αθήνα (συνολικής δομημένης επιφάνειας 39.667 τ.μ.) πιστοποιήθηκε με LEED for Core & Shell στο επίπεδο Platinum, με το ποσοστό πληρότητας να ανέρχεται σήμερα σε 98%.

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά γεωγραφική περιοχή και επιχειρηματικό τομέα για την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019:

2020

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)	Yield (%)
Ελλάδα	Γραφεία	103.410.433	Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 60%) & Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 40%)	6,9% - 8,55%	5,9% - 7,35%	6,4% - 7,85%
Βουλγαρία	Γραφεία	5.816.899	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (85%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (15%)	0,0933	0,0883	0,0938
Ελλάδα	Retail	148.577.412	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (50%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (50%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (100%)	8,5% - 12,75%	7,5% - 10%	5,89% - 9,82%
Ελλάδα	Hotel & Leisure	41.435.206	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 60%) & Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 40%), Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 60%) & Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 40%), Συγκριτική Μέθοδος (γη) + Υπολειμματικό Κόστος Αντικατάστασης (κτίρια) (βαρύτητα 60%) & Μέθοδος Εισοδήματος (γη) + Υπολειμματικό Κόστος Αντικατάστασης (κτίρια) (βαρύτητα 40%), Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 100%)	8,56% & 10,3%	7,1% & 8,25%	4% - 7,6%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	74.936.303	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (60%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (70%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (30%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (90%) & Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (10%), Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (80%) & Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (20%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (5%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (95%), Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 60%) & Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 40%), Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 60%) & Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 40%)	8,25% - 13,05%	7,5% - 11,5%	8% - 10,62%
Ελλάδα	Οικόπεδα	1.330.279	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (90%) & Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (10%), Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (100%)	N/A	N/A	N/A
Ελλάδα	Λοιπά	1.521.191	Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 60%) & Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 40%)			5% & 8,5%
		377.027.724				

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% - 7,75%
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 κτήρια	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%
		312.330.915,55				

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους 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 2020, 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 μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η συγκριτική μέθοδος

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.

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019:

2020

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	**89.484.555**	**92.144.364**	**46.642.048**	**75.201.938**	**1.297.334**	**1.603.543**	**5.957.135**	**312.330.916**
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	9.118.000	12.004.589	182.051	1.168.456	-	700		**22.473.796**
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	-	47.717.565	-	-	-	-	-	**47.717.565**
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.096.124	(3.289.106)	(5.388.892)	(1.434.091)	32.944	(83.052)	(140.235)	**(4.206.307)**
Μεταφορά σε δικαιώματα χρήσης	(1.288.246)	-	-	-	-	-	-	**(1.288.246)**
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	**103.410.433**	**148.577.412**	**41.435.206**	**74.936.303**	**1.330.279**	**1.521.191**	**5.816.899**	**377.027.724**

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**
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	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 2020, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 12,2 εκατ. χαμηλότερη (-3,74%) ή € 13,4 εκατ. υψηλότερη (+4,08%), αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 1,7 εκατ. χαμηλότερη (-3,47%) ή € 2,1 εκατ. υψηλότερη (+4,24%), αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, ο συντελεστής απόδοσης εξόδου που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 4,9 εκατ. χαμηλότερη (-1,67%) ή € 8,9 εκατ. υψηλότερη (+3,03%), αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, η πιθανή μισθωτική αξία ανά τ.μ. που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 14,8 εκατ. υψηλότερη (+4,86%) ή € 14,8 εκατ. χαμηλότερη (-4,88%), αντίστοιχα.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία είχε συμβατικές υποχρεώσεις σε σχέση με μελλοντική αγορά, κατασκευή ή ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ύψους € 8,8 εκατ. (2019: € 24,6 εκατ.).

Επί των ακινήτων (οικόπεδα και κτήρια) της Εταιρείας υφίστανται κατά την 31.12.2020 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους € 67,2 εκατ. (€ 42,9 εκατ. με 31.12.2019), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας ποσού € 51,1 εκατ. (€ 32,2 εκατ. με 31.12.2019).

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2020 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους

εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Η Εταιρεία έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2020, δεδομένων των περιορισμών που θέτουν τα επίπεδα αβεβαιότητας των μακροοικονομικών προοπτικών, λόγω της αρνητικής επίδρασης του COVID-19, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια.

8. Ενσώματα πάγια

	Σημ.	Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων	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 31 Δεκεμβρίου 2019			**2.709.212**	**622.469**	**17.273**	**3.348.954**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019			**(2.615.906)**	**(275.270)**	**(17.273)**	**(2.908.449)**
Αποσβέσεις περιόδου			1.777	(9.310)	-	**(7.532)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019			**(2.614.129)**	**(284.580)**	**(17.273)**	**(2.915.982)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019			**95.083**	**337.889**	**0**	**432.974**
Κόστος/ Εύλογη αξία						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020			**2.709.212**	**622.469**	**17.273**	**3.348.954**
Προσθήκες		40.089	49.857	36.371	-	126.316
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	28		-	38.436	-	38.436
Πωλήσεις			(10.400)	-	-	(10.400)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020		**40.089**	**2.748.669**	**697.276**	**17.273,230**	**3.503.307**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020			**(2.614.129)**	**(284.580)**	**(17.273)**	**(2.915.982)**
Αποσβέσεις πωληθέντων/ διαγραφέντων			10.400	-	-	**10.400**
Αποσβέσεις περιόδου			(9.073)	(49.883)	-	**(58.956)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020			**(2.612.801)**	**(334.463)**	**(17.273)**	**(2.964.537)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020		**40.089**	**135.868**	**362.814**	**-**	**538.771**

9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

(i) Ανάλυση υπολοίπου δικαιωμάτων χρήσης

	2020	2019
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		
Οικόπεδα	1.558.578	731.827
Κτίρια / Αποθήκες	920.381	575.160
Μεταφορικά μέσα	116.985	103.889
Σύνολο	**2.595.944**	**1.410.876**

(ii) Προσθήκες δικαιωμάτων χρήσης

	2020	2019
Οικόπεδα	858.603	-
Κτίρια / Αποθήκες	429.643	-
Μεταφορικά μέσα	47.051	-
Σύνολο	**1.335.297**	**-**

(iii) Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης

	2020	2019
Μεταφορικά μέσα	33.954	8.061
Σύνολο	**33.954**	**8.061**

(iv) Αναπροσαρμογή Οικοπέδων & Κτηρίων σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

	2020	2019
Οικόπεδα	(71.941)	-
Κτίρια / Αποθήκες	(44.333)	-
Σύνολο	**(116.275)**	**0**

Οι διαφορές μεταξύ των δύο χρήσεων στους πίνακες (i), (ii) και (iii) ανωτέρω, οφείλονται κυρίως στο ακίνητο στο οποίο βρίσκονται τα Κεντρικά Γραφεία της Εταιρείας και το οποίο ανήκει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, το οποίο παρουσιάζεται με 31.12.2020 στα δικαιώματα χρήσης και όχι στα επενδυτικά ακίνητα όπως έγινε με 31.12.2019. Αυτό οφείλεται στο ότι βάσει ΔΛΠ 40 παρ. 10, αφενός το ακίνητο επί της οδού Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 στο Μαρούσι, δεν δύναται συμβατικά να υπεκμισθωθεί μερικώς ή ολικώς σε τρίτο με χρηματοδοτική μίσθωση, αφετέρου επειδή το ποσοστό ιδιοχρησιμοποίησης υπερβαίνει το 50% αυτού.

10. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Σημ.	Λογισμικό	Λοιπά	Σύνολο
Κόστος				
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019		**233.640**	**-**	**233.640**
Υπόλοιπο 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 31 Δεκεμβρίου 2019		**(30.132)**	**-**	**(30.132)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019		**203.508**	**-**	**203.508**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020		**233.640**	**-**	**233.640**
Προσθήκες		4.135	-	4.135
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	28	667	94.119	94.785
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020		**238.442**	**94.119**	**332.561**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020		**(30.132)**	**-**	**(30.132)**
Αποσβέσεις περιόδου		(23.907)	(9.412)	(33.319)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020		**(54.040)**	**(9.412)**	**(63.451)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020		**184.402**	**84.707**	**269.109**

11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

I. Ανάλυση Απαιτήσεων

		Κυκλοφορούν ενεργητικό		**Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό**	
	Σημ.	**2020**	2019	**2020**	2019
Απαιτήσεις από επενδυτικά ακίνητα		1.091.693	1.515.546	-	-
Απαιτήσεις επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	26	381.629	776.403	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		(75.344)	(102.501)	-	-
Λοιπές απαιτήσεις		64.289	6.683	-	-
Εγγυήσεις		17.773	-	233.904	235.301
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	26	27.128	1.242.931	-	-
Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων		**1.507.168**	**3.439.062**	**233.904**	**235.301**
Προπληρωμένα έξοδα		104.252	432.552	-	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο		8.994.058	6.098.285	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα		1.792.456	1.560.193	1.068.776	1.795.879
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων		**10.890.766**	**8.091.030**	**1.068.776**	**1.795.879**
Σύνολο		**12.397.933**	**11.530.092**	**1.302.680**	**2.031.180**

Κατά την τρέχουσα χρήση, αναγνωρίσθηκε πρόβλεψη ποσού € 75 χιλ. (με 31.12.2019: € 103 χιλ.), βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης του ΔΠΧΑ 9 (βλέπε σημείωση 3).

Δεν συντρέχουν λόγοι ανησυχίας λόγω COVID-19, ως αυτό τεκμαίρεται από την αποτελεσματική διαχείριση της πανδημίας μέχρι σήμερα, σε σχέση όχι μόνο με τη διαχείριση των απαιτήσεων από μισθώσεις, αλλά και στο σύνολο της απόκρισης της Εταιρείας στις υφιστάμενες δυσμενείς συνθήκες (βλ. οικεία σημεία αναφορικά με την COVID-19 στην παρούσα Έκθεση).

II. Κίνηση Πρόβλεψης Απομείωσης

Υπόλοιπο 15/10/2019	**-**
Πρόβλεψη απομείωσης	**-102.501**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**-102.501**
Πρόβλεψη απομείωσης	-59.030
Διαγραφή απαιτήσεων μη εισπραχθέντων μέσα στη χρήση	86.187
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**-75.344**

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων είναι σχεδόν ίσες με τις λογιστικές αξίες τους.

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 NOVAL Α.Ε. 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). Προς επιβεβαίωση της θέσης αυτής της Εταιρείας, στα τέλη της κλειόμενης χρήσης επιδόθηκαν στην Εταιρεία οι 4081/2020 και 4082/2020 Αποφάσεις του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών με τις οποίες έγιναν δεκτές οι οικείες προσφυγές της Εταιρείας και διατάσσεται η επιστροφή των αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών, νομιμοτόκως. Η Εταιρεία βρίσκεται σε επικοινωνία με την αρμόδια αρχή και η επιστροφή του ποσού της ανωτέρω αναφερόμενης προκαταβολής αναμένεται να έχει πραγματοποιηθεί εντός του 1ου εξαμήνου του 2021.

β) Ποσό € 5,6 εκατ. αφορά κατασκευαστικό ΦΠΑ. Εξ αυτού, ποσό ύψους € 2,8 εκατ. αφορά κατασκευαστικό ΦΠΑ για την περίοδο 1.12.2018 έως 31.12.2019. Το εν λόγω 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. Η επιστροφή αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός του 1ου εξαμήνου του 2021.

Δεδουλευμένα Έσοδα

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», η αναγνώριση του εισοδήματος από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) γίνεται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Κατά συνέπεια, οι αναπροσαρμογές στα μισθώματα, οι οποίες γίνονται κατά τη διάρκεια των συμβάσεων

μίσθωσης, επιμερίζονται στο σύνολο της διάρκειας αυτής.

Το εν λόγω κονδύλι αφορά κυρίως την εφαρμογή των λογιστικών προτύπων βάσει των οποίων γίνεται ο χειρισμός των μακροχρόνιων συμβάσεων, με σκοπό την εξομάλυνση των εκτιμώμενων μισθωτικών εσόδων των οικείων συμβάσεων και τη διάκρισή τους σε βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο σκέλος.

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις όψεως σε τραπεζικά ιδρύματα του εσωτερικού και του εξωτερικού.

	2020	2019
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	4.531.349	3.154.123
Σύνολο	**4.531.349**	**3.154.123**

Στις ανωτέρω αναφερόμενες καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Το συνολικό υπόλοιπο των εν λόγω ενεχυριασμένων λογαριασμών ανέρχεται την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε ποσό € 1.761 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2019: € 782 χιλ.). Μέσω των εν λόγω τραπεζικών λογαριασμών εξυπηρετούνται μακροπρόθεσμα Ομολογιακά Δάνεια και σε αυτούς συγκεντρώνονται κατ' ελάχιστον τα ποσά των τόκων και του χρεωλυσίου της επόμενης εκτοκιστικής περιόδου του εκάστοτε δανείου. Οποιοδήποτε ποσό πέραν των κατ' ελάχιστον υπολογιζόμενων κάθε φορά, είναι ελεύθερο προς χρήση από την Εταιρεία, κατόπιν σχετικού αιτήματός της και εφόσον δεν έχει επέλθει κάποιο Γεγονός Καταγγελίας, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στη σύμβαση του κάθε Ομολογιακού Δανείου.

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

13. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 247.321.611 λόγω αύξησης αυτού συνεπεία της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης με τη ΜΕΤΕΜ, μέσω απορρόφησης της δεύτερης από την Εταιρεία και διαιρείται σε 247.321.611 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη.

	Σημ.	Αριθμός Μετοχών	Καταβεβλημένο Μετοχικό κεφάλαιο	**Σύνολο**
Έναρξη από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019		**225.358.652**	**225.358.652**	**225.358.652**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019		**225.358.652**	**225.358.652**	**225.358.652**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	28		21.962.959	21.962.959
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020		**247.321.611**	**247.321.611**	**247.321.611**

14. Λοιπά αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά ύψους €4.062.066 κατά την 31.12.2020 αφορούν:

Α. Κατά ποσό € 316.823, αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων των συγχωνευόμενων εταιρειών, τα οποία μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία στο πλαίσιο του εταιρικού μετασχηματισμού για τη σύστασή της στις 15/10/2019, ως ακολούθως:

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

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

Β. Κατά ποσό €3.074.326,67, έκτακτα αποθεματικά και αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο, τα οποία μεταφέρθηκαν αυτούσια στην Εταιρεία συνεπεία της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ, ως ακολούθως:

i. έκτακτα αποθεματικά € 3.070.000,00 και

ii. αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο € 4.326,67.

Γ. Κατά ποσό € 670.916,74 μεταβολή στην αξία της καθαρής θέσης της ΜΕΤΕΜ κατά τη μεταβατική περίοδο από 01.05.2020 έως 29.10.2020, το οποίο απεικονίζεται στα λοιπά αποθεματικά μέχρι εγκρίσεως επιστροφής τους στους μετόχους της ΜΕΤΕΜ από τη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη Σύμβαση Συγχώνευσης.

15. Δάνεια

Το σύνολο των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31.12.2020 ανέρχεται σε € 62,47 εκατ. (€ 32,2 με 31.12.2019), ενώ ο συνολικός τραπεζικός δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων των βραχυπρόθεσμων χρηματοδοτήσεων) αυτής ανέρχεται σε € 89,42 εκατ. (€ 55,7 εκατ. 31.12.2019).

Επί των ακινήτων (οικόπεδα και κτήρια) της Εταιρείας υφίστανται κατά την 31.12.2020 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους € 67,2 εκατ. (€ 42,9 εκατ. με 31.12.2019), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας ποσού € 51,1 εκατ. (€ 32,2 εκατ. με 31.12.2019).

Ι. Ανάλυση δανεισμού με και χωρίς εξασφάλιση

	2020			2019		
	Βραχυπρόθεσμα	**Μακροπρόθεσμα**	**Σύνολο**	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο
Ομολογιακά δάνεια	3.414.350	47.980.000	51.394.350	-	31.100.000	31.100.000
Σύνολο δανεισμού με εξασφάλιση	**3.414.350**	**47.980.000**	**51.394.350**	**-**	**31.100.000**	**31.100.000**
Τραπεζικά δάνεια	21.223.144	-	21.223.144	23.729.592	-	23.729.592
Ομολογιακά δάνεια	2.845.276	14.489.000	17.334.276	1.212.381	-	1.212.381
Σύνολο δανεισμού χωρίς εξασφάλιση	**24.068.420**	**14.489.000**	**38.557.420**	**24.941.973**	**-**	**24.941.973**
Σύνολο δανεισμού	**27.482.770**	**62.469.000**	**89.951.770**	**24.941.973**	**31.100.000**	**56.041.973**

II. Περίληψη ομολογιακών δανείων τέλους χρήσης

Αρχικό Ποσό Ο/Δ	Ημερομηνία έναρξης	Ημερομηνία λήξης	Επιτόκιο	2020	2019
9.000.000	14/05/2015	14/11/2030	4,00%	6.935.267	7.400.000
3.114.000	28/04/2016	27/01/2023	2,95%	1.565.166	1.570.351
486.000	28/04/2016	27/01/2023	2,95%	244.274	245.160
6.000.000	31/07/2020	29/07/2028	2,95%	6.075.717	-
14.000.000	27/10/2020	27/10/2032	2,50%	14.064.167	-
23.000.000	31/10/2019	31/10/2031	2,80%	22.509.760	23.096.869
Ποσά Ο/Δ που προήλθαν από την απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ					
5.773.000	7/03/2007	1/09/2025	0,80%	5.781.082	-
5.773.000	27/02/2007	2/03/2026	0,80%	5.776.597	-
5.773.000	2/03/2007	1/09/2025	0,80%	5.776.597	-
Σύνολο				**68.728.626**	**32.312.381**

Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά κυρίως τραπεζικά ομολογιακά δάνεια (Ο/Δ) με εμπράγματες εξασφαλίσεις επί συγκεκριμένων ακινήτων, την ανάπτυξη των οποίων χρηματοδότησαν.

Ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά είτε το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων ομολογιακών δανείων αυτής, είτε δανεισμό χωρίς εξασφαλίσεις, κυρίως μέσω πιστώσεων 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, τον Ιούλιο του 2020, η Εταιρεία σύναψε νέα σύμβαση μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου ποσού € 6 εκατ. με εμπράγματες εξασφαλίσεις, προκειμένου να αναχρηματοδοτήσει ισόποσο βραχυπρόθεσμο δανεισμό, ο οποίος είχε χρησιμοποιηθεί ως ενδιάμεση χρηματοδότηση για την ανάπτυξη συγκεκριμένου ακινήτου. Η αναχρηματοδότηση ολοκληρώθηκε εντός του ίδιου μήνα, με εφάπαξ εκταμίευση του συνόλου του ποσού του Ο/Δ.

Τον Οκτώβριο της κλειόμενης χρήσης, η Εταιρεία σύναψε νέα σύμβαση μακροπρόθεσμου Ο/Δ ποσού € 14 εκατ. με εμπράγματες εξασφαλίσεις. Εντός του ίδιου μήνα έλαβε χώρα εφάπαξ εκταμίευση όλου του ποσού, το οποίο κατά 50% (€ 7 εκατ.) αναχρηματοδότησε και μείωσε μέρος του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρείας, ενώ το υπόλοιπο 50% (€ 7 εκατ.) χρησιμοποιήθηκε για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών αυτής.

Για το υπολειπόμενο ποσό των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων χωρίς εξασφάλιση ύψους € 21 εκατ. με 31.12.2020, η Εταιρεία προγραμματίζει τη σταδιακή μετατροπή του σε μακροπρόθεσμο δανεισμό μέσω Ο/Δ. Ήδη, τον Φεβρουάριο του 2021, εκ των € 21 εκατ., ποσό € 12 εκατ. αναχρηματοδοτήθηκε από έτερη τράπεζα, στο πλαίσιο ευρύτερης εγκεκριμένης συναλλαγής, η οποία προβλέπει -μεταξύ άλλων- τη μετατροπή αυτού σε μακροπρόθεσμο δανεισμό εντός του 1ου εξαμήνου της τρέχουσας χρήσης.

Εντός του 2020, και εν μέσω των ιδιαίτερων συνθηκών λόγω της πανδημίας COVID-19, 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 Ο/Δ που έχει με ελληνική τράπεζα. Αποτέλεσμα αυτής της ενέργειας είναι η μετάθεση των δόσεων χρεολυσίων του 2020, κατά εννέα μήνες, με εξοικονόμηση € 720 χιλ. για την κλειόμενη χρήση.

Στις 30.10.2020 μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία τρία κοινά Ο/Δ συνολικού ποσού € 17.319 χιλ., λόγω της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ στο πλαίσιο της συγχώνευσης με την Εταιρεία. Τα εν λόγω Ο/Δ είναι μακροπρόθεσμα και χωρίς εξασφαλίσεις.

16. 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 Ο/Δ ποσού € 21,3 εκατ. Βάσει της σχετικής αποτίμησης της εύλογης αξίας του παραγώγου κατά την 31.12.2020 προέκυψε ζημιά ποσού € 853.344 (31.12.2019: € 172.361).

17. 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 προϋπηρεσίας 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:

(i) Κίνηση Υποχρέωσης

	2020	2019
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**71.279**	**51.974**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	35.254	2.614
Χρηματοοικονομικό κόστος	549	148
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	35.803	2.762
Επανεπιμέτρηση		
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από μεταβολή στις χρηματοοικονομικές παραδοχές	11.408	9.836
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από εμπειρικές αναπροσαρμογές	7.717	6.707
Συνολική χρέωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	19.125	16.544
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**126.207**	**71.279**

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

(ii) Υποθέσεις αναλογιστικής μελέτης

	2020	2019
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,30%	0,77%
Πληθωρισμός	1,25%	1,30%
Μελλοντική Αύξηση μισθών	1,75%	1,80%
Διάρκεια προγράμματος (έτη)	22,63	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:

(iii) Ανάλυση ευαισθησίας υποθέσεων αναλογιστικής μελέτης

	Επίδραση στην υποχρέωση 31 Δεκεμβρίου 2020		
	Μεταβολή στην υπόθεση	Αύξηση στην υπόθεση	Μείωση στην υπόθεση
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	-10,6%	12,1%
Μελλοντική Αύξηση μισθών	0,50%	11,9%	-10,5%

18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	Σημ.	**2020**	2019
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές		5.520.083	1.472.395
Ασφαλιστικοί οργανισμοί		49.345	44.702
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	26	612.872	623.712
Πιστωτές διάφοροι		137.645	110.198
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα		167.795	515.582
Μισθώματα προεισπραγμένα		139.733	428.712
Λοιποί φόροι και τέλη		927.992	369.759
Εγγυήσεις		1.253.471	804.813
		8.808.937	**4.369.872**

Το κονδύλι των προμηθευτών αφορά κατά κύριο λόγο έξοδα εργολάβων σε σχέση με τα κατασκευαστικά έργα επενδυτικών ακινήτων που βρίσκονται σε εξέλιξη. Ειδικότερα, μεγάλο μέρος του εν λόγω κονδυλίου, ποσού € 3.027 χιλ. αφορά υποχρέωση προς τον ανάδοχο του έργου αποπεράτωσης του συγκροτήματος γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 115, THE ORBIT, το οποίο εξοφλήθηκε εντός του 1ου τριμήνου του 2021. Επιπλέον, σημαντικό μέρος του κονδυλίου αφορά την πρόοδο των εργασιών της επέκτασης και ανάπτυξης στο River West και River West Open, οι οποίες εξοφλούνται με πίστωση 60 ημερών.

Οι λοιποί φόροι και τέλη αφορούν κυρίως παρακρατούμενους φόρους και ΕΝΦΙΑ.

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

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων θεωρείται ότι ταυτίζονται με τις λογιστικές αξίες τους.

19. 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)**
Νέες μισθώσεις	-	-	**-**
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	101.710	-	**101.710**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**56.041.973**	**16.688.707**	**72.730.680**

	Δάνεια	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**56.041.973**	**16.688.707**	**72.730.680**
Νέα δάνεια	17.500.000	-	**17.500.000**
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	17.333.063	-	**17.333.063**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(1.100.000)	(216.304)	**(1.316.304)**
Νέες μισθώσεις	-	47.051	**47.051**
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	176.734	(101.473)	**75.261**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**89.951.770**	**16.417.981**	**106.369.751**

Επεξήγηση των σημαντικότερων κονδυλίων ανωτέρω βρίσκεται στη σημείωση 15 που προηγήθηκε.

20. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Το σύνολο σχεδόν 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 μέσο-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 μισθώσεις 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, αλλά υπάρχουν και μισθώσεις με μηνιαία εκκαθάριση.

	2020	2019
Καταστήματα	5.208.934	1.536.212
Γραφεία	5.240.441	955.787
Τουριστικά	1.387.978	670.194
Βιομηχανικά (Αποθηκευ	2.011.358	479.332
Λοιπά	27.600	5.861
Σύνολο	**13.876.311**	**3.647.387**

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

	2020	2019
Μέχρι 1 έτος	15.000.529	14.822.217
Από 1 μέχρι και 2 έτη	14.224.293	13.510.250
Από 2 μέχρι και 3 έτη	10.897.087	12.719.678
Από 3 μέχρι και 4 έτη	10.003.311	9.861.091
Από 4 μέχρι και 5 έτη	9.400.405	9.227.104
Περισσότερο από 5 έτη	45.708.793	46.226.927
Σύνολο	**105.234.418**	**106.367.267**

Τα έσοδα από μισθώματα της κλειόμενης χρήσης είναι αφενός αρνητικά επηρεασμένα λόγω των κρατικών μέτρων στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων λόγω της πανδημίας COVID-19, τα οποία αφορούσαν υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων των εν λόγω επιχειρήσεων, αφετέρου, θετικά επηρεασμένα λόγω της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ, μέσω της οποίας ενισχύθηκαν με την αναλογία των μισθωμάτων του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ για 2 μήνες εντός του 2020.

Πιο συγκεκριμένα, οι απώλειες λόγω εκπτώσεων μισθωμάτων βάσει κρατικών μέτρων ανήλθαν σε € 1,48 εκατ. για το 2020, ενώ οι ενίσχυση των εσόδων από μισθώματα της χρήσης του 2020 λόγω της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ ανήλθε σε € 336 χιλ..

21. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

	2020	2019
Παροχές σε εργαζομένους	14.050	14.178
Ενέργεια	198.138	37.665
Ασφάλειες	471.862	101.752
Μεσιτείες	169.873	56.927
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	155.915	40.216
Αμοιβές τρίτων	1.529.242	196.034
Συντήρηση	92.274	37.635
Κοινόχρηστες δαπάνες	388.250	-
Λοιπά έξοδα	164.139	96.696
Σύνολο	**3.183.741**	**581.104**

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα ακινήτων ποσού € 3,183 εκατ. που αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν € 1,423 εκατ. τα οποία σχετίζονται με μη μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα.

22. Δαπάνες προσωπικού

	Σημ.	**31/12/2020**	31/12/2019
Μισθοί και ημερομίσθια		1.097.460	616.195
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης		211.416	47.569
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές		38.819	4.338
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	17	35.803	2.762
Σύνολο		**1.383.498**	**670.864**

23. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	2020	2019
Φόροι	-	4.703
Έξοδα προώθησης	-	8.169
Αμοιβές τρίτων	294.726	316.166
Συναλλαγματικές διαφορές	2.932	-
Συντήρηση	77.251	24.618
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	3.429	1.811
Λοιπά έξοδα	18.878	27.896
Σύνολο	**397.216**	**383.365**

24. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

	2020	2019
Έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι	1.889	816
Σύνολο Εσόδων	**1.889**	**816**
Έξοδα		
Χρεωστικοί τόκοι	2.340.823	441.094
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	18.531	-
Λοιπές προμήθειες τραπεζών	13.578	31.433
Τόκοι μισθώσεων	720.592	152.810
Ζημιές από παράγωγα	853.344	172.361
Σύνολο Εξόδων	**3.946.869**	**797.698**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	**(3.944.979)**	**(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.

Η Εταιρεία φορολογείται 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 της 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.

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 31.12.2020, αφορά τον φόρο ενεργητικού (τρέχων φόρος) ποσού € 323.793 (2019: € 61.321).

26. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	2020	2019
Πωλήσεις υπηρεσιών	251.703	56.723
Αγορές υπηρεσιών	-	5.122
Αγορές παγίων	-	250.734

	2020	2019
Απαιτήσεις	167.734	702.746
Υποχρεώσεις	-	317.261

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	2020	2019
Πωλήσεις αγαθών	69.390	-
Πωλήσεις υπηρεσιών	3.658.460	739.517
Πωλήσεις παγίων	-	41
Αγορές υπηρεσιών	1.368.206	271.403
Αγορές παγίων	-	293.646

	2020	2019
Απαιτήσεις	241.023	1.316.587
Υποχρεώσεις	612.872	306.450
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	251.659	

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.

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ

Δεν υπάρχουν αμοιβές Μελών Δ.Σ. για το 2020.

27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Φορολογικές υποχρεώσεις

Κατά τη σύσταση της Εταιρείας στις 15.10.2019 μεταφέρθηκαν, λόγω καθολικής διαδοχής, τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν σε σχέση με τις συγχωνευόμενες εταιρείες, ήτοι τη «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τη «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ».

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.

Κατά την κλειόμενη χρήση, και λόγω της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης της Εταιρείας με τη ΜΕΤΕΜ μέσω απορρόφησης της δεύτερης από την πρώτη, μεταφέρθηκαν λόγω καθολικής διαδοχής τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν σε σχέση με την απορροφώμενη εταιρεία.

Ειδικότερα, για τις χρήσεις 2016-2019, η ΜΕΤΕΜ είχε υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013. Για τη χρήση 2020, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί εντός του 2021. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Σημειώνεται, ότι η ΜΕΤΕΜ έχει περαιώσει φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες χρήσεις. Η ΜΕΤΕΜ δεν έχει ελεγχθεί για τις χρήσεις 2010-2016. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, απόφαση 1738/2017 του ΣΤΕ, το δικαίωμα διενέργειας ελέγχου από τη Δ.Ο.Υ. περιορίζεται στην τελευταία πενταετία από την υποβολή της φορολογικής δήλωσης, συνεπώς περιορίζεται στα έτη 2015-2020. Εάν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο προκύψουν διαφορές, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Για την Εταιρεία η χρήση του 2019 (1η εταιρική, υποδωδεκάμηνη εταιρική χρήση) έχει 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 έχει εκδοθεί η αντίστοιχη Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς διατυπώσεις επιφυλάξεων. Η εν λόγω χρήση δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές.

Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

Την 31 Δεκεμβρίου 2020, για την Εταιρεία υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ποσού € 8,8 εκατ. (€ 24,6 εκατ. με 31.12.2019). Το εν λόγω κονδύλι αφορά το έργο ανάπτυξης και επέκτασης του εμπορικού κέντρου River West και του River West Open.

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2020, που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

28. Απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ

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 και με ημερομηνία μετασχηματισμού την 30.04.2020. Η συγχώνευση ολοκληρώθηκε στις 29.10.2020.

Πιο συγκεκριμένα, η συναλλαγή έλαβε χώρα δυνάμει της υπ' αριθμ. 7033/05.10.2020 πράξεως της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, με την οποία συγχωνεύθηκε η NOVAL PROPERTY με τη ΜΕΤΕΜ δια απορροφήσεως της δεύτερης από την πρώτη. Η εν λόγω συγχώνευση εγκρίθηκε με την με αρ. πρωτ. 114008/29.10.2020 απόφαση του Προϊσταμένου της Διευθύνσεως Εταιρειών, της Γενικής Διευθύνσεως Αγοράς, της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, η οποία απόφαση καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, την 29.10.2020, με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2323665, όπως προκύπτει από την με αρ. πρωτ. 114010/29.10.2020 ανακοίνωση της ως άνω Αρχής.

Των ανωτέρω είχε προηγηθεί η από 26.10.2020 Απόφαση 369 (αρ. πρωτ. 2292/27.10.2020) της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας για τη μεταβολή του μετοχικού κεφαλαίου και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας.

Ο εν λόγω εταιρικός μετασχηματισμός έγινε με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με ακύρωση των παλαιών μετοχικών τίτλων αυτής και έκδοση νέων τίτλων, οι οποίοι ανταλλάχθηκαν με τις μετοχές που κατείχαν οι μέτοχοι της ΜΕΤΕΜ αλλά και της NOVAL PROPERTY, με σχέση ανταλλαγής 1 προς 157,1340947798 για την πρώτη και 1 προς 0,9655009099 για την δεύτερη.

Συνεπεία της εν λόγω συναλλαγής, η NOVAL PROPERTY, ως καθολική διάδοχος της ΜΕΤΕΜ, καθίσταται αυτοδικαίως, από την 30η Οκτωβρίου 2020, ιδιοκτήτρια του συνόλου των ακινήτων της ΜΕΤΕΜ και υπεισέρχεται στο σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων αυτής. Το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο που αποκτήθηκε από την Εταιρεία μέσω του ανωτέρω εταιρικού μετασχηματισμού είναι ποσοστό εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας 45,572% επί του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ (με συνολική εκτιμώμενη εύλογη αξία κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης € 47.718 χιλ. Η Εταιρεία μέχρι εκείνη τη στιγμή κατείχε το 54,428% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας των δύο αυτών ακινήτων, με αποτέλεσμα, μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης να κατέχει την πλήρη κυριότητα αυτών. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία ανέλαβε -μεταξύ άλλων- το σύνολο του τραπεζικού δανεισμού της ΜΕΤΕΜ ποσού € 17.319 χιλ., το οποίο αφορά σε τρία μακροπρόθεσμα, χωρίς εξασφαλίσεις Ο/Δ με τρεις ελληνικές συστημικές τράπεζες.

Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την ημερομηνία απόκτησης (30.10.2020) ήταν:

ΜΕΤΕΜ	**30/10/2020**
Ενεργητικό	
Επενδύσεις σε ακίνητα	47.717.565
Ενσώματα πάγια	38.436
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	94.785
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	424.662
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	156.959
	48.432.407
Ίδια κεφάλαια	
Άυξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	21.962.959
Λοιπά Αποθεματικά	3.745.243
Κέρδη εις νέον	4.805.172
Ίδια Κεφάλαια	**30.513.375**
Υποχρεώσεις	
Δάνεια	17.333.063
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	323.232
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	262.737
	17.919.032

Όπως αναφέρεται ανωτέρω, μέσω του εν λόγω μετασχηματισμού, η Εταιρεία έγινε κυρία του υπόλοιπου ποσοστού εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας (45,572%) του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ, και κατέχει πλέον την πλήρη κυριότητα των εν λόγω ακινήτων, γεγονός που αφενός ενισχύει σημαντικά τόσο την αξία του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων της, όσο και τα έσοδά της, αφετέρου διευκολύνει περαιτέρω τη βέλτιστη εκμετάλλευση και διαχείριση των συγκεκριμένων ακινήτων, τα οποία αποτελούν σημαντικά στοιχεία του ενεργητικού της NOVAL PROPERTY. Στη σημερινή οικονομική συγκυρία, η ενιαία διαχείριση των ακινήτων αυτών αναμένεται να αξιοποιήσει τις προοπτικές για μεγαλύτερη κερδοφορία και μεγαλύτερη απόδοση για τους μετόχους. Τέλος, μέσω της συναλλαγής αυτής, η Εταιρεία αποκτά ακόμα μεγαλύτερη οικονομική ισχύ, ώστε να μπορεί να εκμεταλλεύεται αποδοτικότερα τις προοπτικές και τα διαθέσιμά της για την ολοκλήρωση των απαραίτητων επενδύσεων και την ακόμα μεγαλύτερη ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της στον τομέα των ακινήτων.

Η Εταιρεία κρίνει ότι η συγκεκριμένη συγχώνευση δεν εμπίπτει στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης, αλλά αποτελεί απόκτηση περιουσιακών στοιχείων, δεδομένου ότι σχεδόν όλη η εύλογη αξία συγκεντρώνεται στα δύο παρόμοια, βάσει του ΔΠΧΑ 3 (Συνενώσεις Επιχειρήσεων), επενδυτικά ακίνητα που αναφέρονται ανωτέρω. Πιο συγκεκριμένα, η Εταιρεία εξέδωσε πρόσθετο μετοχικό κεφάλαιο ύψους € 21.963 χιλ. για την απόκτηση περιουσιακών στοιχείων ύψους € 47.739 χιλ.. Η διαφορά αφορά σύνολο υποχρεώσεων ύψους € 18.464 χιλ., καθώς και έκτακτα αποθεματικά ύψους € 3.070 χιλ., αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο € 4 χιλ. και αποτελέσματα εις νέον € 4.237 χιλ. (βλέπε σημείωση 14. ανωτέρω). Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της ΜΕΤΕΜ κατά τον προσδιορισμό της σχέσης ανταλλαγής την 30.04.2020 και την ημερομηνία της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης ανέρχεται σε € 568 χιλ., έχει προστεθεί στα αποτελέσματα εις νέον που αναφέρονται ανωτέρω και συνολικά αναγνωρίστηκαν στα κέρδη εις νέον της Εταιρείας (€ 4.805 χιλ.).

29. Αμοιβές Ορκωτών – Λογιστών

Οι αμοιβές των Ορκωτών – Λογιστών για την τρέχουσα χρήση ανέρχονται συνολικά σε € 57.100 και αναλύονται ως ακολούθως:

- Αμοιβές τακτικού ελέγχου € 49.000,
- Αμοιβές φορολογικού ελέγχου € 5.100,
- Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες (προσυμφωνημένες διαδικασίες αναφορικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06 και της 31.12.2020) ποσού συνολικά € 3.000.

30. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Πανδημία COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19, η οποία ξέσπασε στις αρχές του 2020, συνεχίζεται και κατά τους πρώτους μήνες του 2021. Οι αλλαγές που επήλθαν στην παγκόσμια οικονομία λόγω της εξάπλωσης της πανδημίας παγκοσμίως, συνεχίζονται.

Όπως και κατά το 2020, ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας επηρεάζεται 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 μεγάλο χρονικό διάστημα τόσο εντός της κλειόμενης, όσο και τους πρώτους μήνες του 2021. Κατά διαστήματα, στην εναλλακτική του ηλεκτρονικού εμπορίου προστέθηκαν διάφορες δυνατότητες πραγματοποίησης αγορών, είτε με ηλεκτρονική παραγγελία, αλλά παραλαβή από το κατάστημα, είτε με επιτόπου αγορές, αλλά εφόσον είχε προηγηθεί τηλεφωνική πρόσκληση από το κατάστημα. Παράλληλα, ενώ η λειτουργία των ξενοδοχείων τυπικά επιτρεπόταν, στην πραγματικότητα στην πλειοψηφία τους οι τουριστικές επιχειρήσεις επέλεξαν να αναστείλουν τη λειτουργία τους, καθώς οι πληρότητες αναμένονταν εξαιρετικά χαμηλές, ενώ τα λειτουργικά κόστη σταθερά υψηλά.

Υπό αυτές τις συνθήκες, σύμφωνα με τα μέτρα της ελληνικής κυβέρνησης για το 1^{ο} δίμηνο του 2021, δεν υπάρχει υποχρέωση καταβολής μισθωμάτων (έκπτωση 100%) από επιχειρήσεις των οποίων η λειτουργία διεκόπη με κρατική εντολή (κυρίως λιανικό εμπόριο, τουρισμός, γυμναστήρια και εστίαση). Το 60% αυτών των μισθωμάτων θα αποδοθεί από το κράτος προς τις εταιρείες ιδιοκτήτες των εν λόγω ακινήτων με τη μορφή αποζημιώσεων. Επιπλέον, υπάρχει έκπτωση 40% στα ενοίκια των επιχειρήσεων των οποίων οι εργασίες μπορεί να μην έχουν ανασταλεί βάσει κυβερνητικών μέτρων, αλλά έχουν επηρεαστεί έμμεσα, χωρίς ωστόσο αυτές οι εκπτώσεις να συνοδεύονται με αντίστοιχες κρατικές αποζημιώσεις, όσον αφορά τους ιδιοκτήτες νομικά πρόσωπα. Για την Εταιρεία, το καθαρό αρνητικό αποτέλεσμα των ανωτέρω μέτρων (ήτοι, λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες κρατικές αποζημιώσεις) για τους μήνες Ιανουάριο και Φεβρουάριο 2021 εκτιμάται να ανέλθει σε περίπου € 0,8 εκατ.. Κατά τη στιγμή σύνταξης της παρούσας Έκθεσης, είχε ανακοινωθεί ότι τα κρατικά μέτρα στήριξης θα ισχύσουν και για τους μήνες Απρίλιο και Μάιο 2021 (με μικρές διαφοροποιήσεις ως προς τους πληττόμενους ΚΑΔ), χωρίς όμως διευκρινίσεις ως προς το θέμα των αποζημιώσεων προς τους ιδιοκτήτες.

Οι προσδοκίες έχουν επικεντρωθεί στη μαζικότητα και αποτελεσματικότητα των εμβολιασμών, όχι μόνο σε επίπεδο επικράτειας, αλλά και σε παγκόσμιο επίπεδο, με στόχο αφενός να αρθεί σταδιακά η αναστολή λειτουργίας των πληττόμενων επιχειρήσεων, αφετέρου να διευκολυνθεί η τουριστική κίνηση, ενδεχομένως ενισχυόμενη και μέσω των πιστοποιητικών εμβολιασμού. Ταυτόχρονα, είναι μάλλον βέβαιο ότι όλα τα μέτρα αυξημένης προστασίας θα συνεχίσουν να είναι στοιχεία μιας νέας καθημερινότητας και να οδηγούν τις νέες τάσεις σε διαφόρους τομείς που επηρεάζουν, μεταξύ των οποίων και των ακινήτων.

Σε κάθε περίπτωση, και έχοντας ως παράδειγμα την αποτελεσματική διαχείριση της πανδημίας από την Εταιρεία μέχρι σήμερα, αφενός λόγω των υψηλών διαθεσίμων αυτής, αφετέρου λόγω των εγκεκριμένων πιστωτικών ορίων της, οι εξαιρετικές συνθήκες της COVID-19 δεν αναμένεται να επηρεάσουν δυσμενώς τη λειτουργία της Εταιρείας, αλλά ούτε το επενδυτικό πλάνο και τη συνέχιση της δραστηριότητάς της.

Νέες Χρηματοδοτήσεις

Τον Φεβρουάριο του 2021 συνάφθηκαν δύο νέες συμβάσεις παροχής πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος συνολικού ποσού έως € 55 εκατ. ευρώ και λήξης 30.06.2021. Οι εν λόγω συμβάσεις προβλέπεται να αναχρηματοδοτηθούν στη λήξη τους μέσω μακροπρόθεσμου δανεισμού από την ίδια τράπεζα, καθώς αποτελούν τμήμα μεγαλύτερου πιστωτικού ορίου εγκεκριμένου από την εν λόγω τράπεζα. Τόσο το βραχυπρόθεσμο εγκεκριμένο όριο, όσο και το μεταγενέστερο μακροπρόθεσμο πιστωτικό όριο δύναται να χρησιμοποιηθεί μέσω σταδιακών αιτημάτων κάλυψης. Στο σύνολό της, η εν λόγω συναλλαγή χρηματοδοτεί το έργο ανάπτυξης και επέκτασης του εμπορικού κέντρου River West, αναχρηματοδοτεί υφιστάμενες βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και δύναται να καλύψει μέρος του μελλοντικού επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.

Νέα ακίνητα

Στις 2 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε οικιστικό ακίνητο το οποίο βρίσκεται στο Κεφαλάρι Κηφισιάς, επιφάνειας οικοπέδου περίπου 840 τ.μ. και οικίας συνολικής δομημένης επιφάνειας 422,75 τ.μ. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε € 1,26 εκατ..

Στις 5 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο το οποίο βρίσκεται επί της οδού Χειμάρρας του Δήμου Αμαρουσίου συνολικής επιφάνειας 1.635,29 τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε € 1,266.5 εκατ..

Στις 6 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο το οποίο βρίσκεται επί της οδού Χειμάρρας του Δήμου Αμαρουσίου συνολικής επιφάνειας 262,89 τ.μ. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε € 225 χιλ..

Συμμετοχή σε συγγενή εταιρεία

Η Εταιρεία, μέσω της συγγενούς εταιρείας της «THE GRID A.E.», ανακηρύχθηκε με την από 17/02/2021 έκθεση της ειδικής διαχειρίστριας, πλειοδότρια του διαγωνισμού για εκποιούμενο ακίνητο της υπό ειδική διαχείριση εταιρείας με την επωνυμία «EKTASIS DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.109,77 τ.μ. με συνολικό προσφερόμενο τίμημα € 28.605 χιλ.. Η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID A.E. με ποσοστό 50% και αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου, από τη σύσταση αυτής στις 28/01/2021. Στο πλαίσιο του ανωτέρω πλειοδοτικού διαγωνισμού εκδόθηκε τραπεζική Εγγυητική Επιστολή υπέρ της THE GRID A.E. ποσού ίσου με το προσφερόμενο τίμημα. Έναντι της εν λόγω Εγγυητική Επιστολής η Εταιρεία παρέχει εταιρική εγγύηση έως ποσού ευρώ τεσσάρων εκατομμυρίων διακοσίων ενενήντα χιλιάδων επτακοσίων πενήντα και τριάντα λεπτών (€ 4.290.750,30) υπέρ της συγγενούς εταιρείας, κατ΄ αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της τελευταίας. Εντός των επόμενων μηνών, αναμένεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης του εν λόγω ακινήτου, προκειμένου στη συνέχεια η THE GRID A.E. να προβεί στην ανάπτυξη και αξιοποίησή του.

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

Αθήνα, 28 Απριλίου 2021

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 ΑΟ 552181	ΑΔΤ Ξ 352644	ΑΔΤ Χ067438 Α.Α. 0100979 Α’ ΤΑΞΗΣ

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

«NOVAL PROPERTY»

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(ΧΡΗΣΗ 1/1/2020 - 31/12/2020)

Βάσει του άρθρου 4 του Ν. 3556/30.04.2007

Απρίλιος 2021

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 2020 ..... *5*

Επενδύσεις σε ακίνητα 5
Διαθέσιμα - Δανεισμός 6
Έσοδα από μισθώματα 6
Λειτουργικά Αποτελέσματα 6
Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα 7
Φόρος Επενδύσεων 7
Ζημιές Χρήσεως 7
Βασικοί Δείκτες 7
Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο 8
Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 31η Δεκεμβρίου 2020) 11
Υποκαταστήματα 12
Ίδιες μετοχές 12
Έρευνα και ανάπτυξη 13
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων και επιπτώσεις του κορωνοϊού 14
Συνδεδεμένα Μέρη 23
Διανομή κερδών 25
Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση 26
Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 35
Εταιρική διακυβέρνηση 37

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ *44*

(iii) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ *53*

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 55
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 56
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 57
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 59
1. Γενικές πληροφορίες 59
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών 60
3. Διαχείριση κινδύνων 72
4. Διαχείριση κεφαλαίου 74
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 75
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 75
7. Επενδύσεις σε ακίνητα 77
8. Ενσώματα πάγια 80
9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 81
10. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 82
11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 82
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 84
13. Μετοχικό κεφάλαιο 84
14. Λοιπά αποθεματικά 85
15. Δάνεια 85
16. Παράγωγα 87
17. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 87
18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 88
19. Μεταβολές υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 89
20. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 89
21. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα 90

22. Δαπάνες προσωπικού 91
23. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 91
24. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)....91
25. Φόρος 92
26. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη 92
27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 93
28. Απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ....95
29. Αμοιβές Ορκωτών – Λογιστών 97
30. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς....97

(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 2020, καταρτίστηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, 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.

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 των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των άρθρων 150, 151, 153 και 154 του Ν. 4548/2018, των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τη δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Αθήνα, 28 Απριλίου 2021

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 ΑΟ 552181	ΑΔΤ Ξ 352644

(ii) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

(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 2η εταιρική χρήση αυτής, από 01.01.2020 έως 31.12.2020 και είναι δωδεκάμηνη. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 8/754/14.04.2016 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 2020.

Σημειώνεται ότι η 2η εταιρική χρήση της Εταιρείας (από 01.01.2020 έως 31.12.2020) είναι η πρώτη δωδεκάμηνη εταιρική χρήση αυτής και δεν είναι συγκρίσιμη με την 1η εταιρική χρήση, η οποία αφορούσε διάστημα λειτουργίας 2,5 μηνών, ήτοι από τη σύσταση της Εταιρείας στις 15.10.2019 έως 31.12.2019.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2020, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε σαράντα δύο επενδυτικά ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικά κέντρα, ξενοδοχεία, καθώς και βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες. Εκ του συνόλου των ακινήτων, δύο κατέχονται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιων μισθωτηρίων συμβάσεων και ένα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το μεγαλύτερο μέρος του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται. Ένα εκ των σαράντα δύο 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 ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στις 31.12.2020, ανήλθε σε € 362.107 χιλ. Το ποσό αυτό, συμπεριλαμβανομένων και των χρηματοδοτικών μισθώσεων διαμορφώνεται σε € 377.028 χιλ. Εκ της συνολικής αυτής αξίας:

- η αξία των δύο ακινήτων που μισθώνονται μακροχρόνια από την Εταιρεία υπολογίστηκε σε € 15.591 χιλ. και αναφέρεται στο δικαίωμα χρήσης αυτών.

- η εύλογη αξία του ακινήτου που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ανέρχεται σε € 2.519 χιλ.. Το ποσοστό ιδιοχρησιμοποίησης είναι 71%. Βάσει του ΔΛΠ 40 παρ. 10, καθώς το ιδιοχρησιμοποιούμενο μέρος είναι μεγαλύτερο από 50% και το εν λόγω ακίνητο -είτε στο σύνολό του, είτε εν μέρει- δεν μπορεί να υπεκμισθωθεί προς τρίτον μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, όλη η αξία του εμφανίζεται στα δικαιώματα χρήσης και δεν επιμερίζεται σε επενδυτικά ακίνητα και δικαιώματα χρήσης με βάση τα τετραγωνικά.

- η αξία του ακινήτου στη Σόφια της Βουλγαρίας ανέρχεται σε € 5.817 χιλ. κατά την 31.12.2020.

Σημειώνεται ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν με 31.12.2020 το 100% της εύλογης αξίας του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ στο Αιγάλεω (με 31.12.2019 περιελάμβαναν το 54,428% της εύλογης αξίας αυτών), λόγω της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης δια απορρόφησης της «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία»

(εφεξής ΜΕΤΕΜ) από την Εταιρεία, μέσω της οποίας αποκτήθηκε η πλήρης κυριότητα των δύο αυτών ακινήτων. Συγκεκριμένα, η ΜΕΤΕΜ εισέφερε το υπόλοιπο 45,572% της εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας των εν λόγω ακινήτων, με συνολική εκτιμώμενη εύλογη αξία κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης € 47.718 χιλ. (αναλυτικότερη αναφορά επί της εν λόγω συναλλαγής γίνεται σε διάφορα σημεία της Έκθεσης που ακολουθεί).

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2020 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Η Εταιρεία έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2020, δεδομένων των περιορισμών που θέτουν τα επίπεδα αβεβαιότητας των μακροοικονομικών προοπτικών, λόγω της αρνητικής επίδρασης του COVID-19, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια.

Τα επιμέρους οικονομικά μεγέθη και η Κατάσταση Επενδύσεων με 31.12.2020 αποτυπώνουν όχι μόνο την ισχυρή θέση της Εταιρείας (2^{η} μεγαλύτερη ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα από άποψη αξίας χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων, ήδη από τη σύστασή της), αλλά και τις ισχυρές προοπτικές αυτής.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31.12.2020 ανήλθαν σε € 4.531 χιλ., ενώ οι δανειακές υποχρεώσεις αυτής διαμορφώθηκαν σε € 106.370 χιλ.. Εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων, ποσό € 89.952 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό. Οι λοιπές δανειακές υποχρεώσεις αντιστοιχούν στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση και τις μακροχρόνιες μισθώσεις, συνολικού ποσού € 16.418 χιλ..

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα της NOVAL PROPERTY κατά την περίοδο 01.01.2020 έως 31.12.2020, ανήλθαν σε € 13.876 χιλ..

Σημειώνεται ότι τα έσοδα από μισθώματα της κλειόμενης χρήσης είναι αφενός αρνητικά επηρεασμένα (κατά € 1,48 εκατ.) λόγω των κρατικών μέτρων στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων λόγω της πανδημίας COVID-19, τα οποία αφορούσαν υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων των εν λόγω επιχειρήσεων (αναλυτικότερη αναφορά επί του θέματος γίνεται σε διάφορα σημεία της Έκθεσης που ακολουθεί), αφετέρου, θετικά επηρεασμένα λόγω της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ (ως ανωτέρω αναφέρεται), μέσω της οποίας ενισχύθηκαν (κατά € 336 χιλ.) με τα μισθώματα του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ, αναλογικά για δύο μήνες εντός της χρήσης.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας την 31.12.2020 ανήλθε σε κέρδη € 2.704 χιλ..

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της NOVAL PROPERTY την 31.12.2020 ανήλθαν σε € 2 χιλ..

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας την 31.12.2020 ανήλθαν σε € 3.947 χιλ. και περιλαμβάνουν αμοιβές, έξοδα και τόκους 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 31.12.2020 ανήλθε σε € 324 χιλ..

Ζημιές Χρήσεως

Οι ζημιές της Εταιρείας μετά από φόρους για την περίοδο από 01.01.2020 έως 31.12.2020 ανέρχονται σε € 1.565 χιλ..

Βασικοί Δείκτες

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

1	**Δείκτης Μόχλευσης**	**2020**
	Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	29,31%
	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	26,68%
	Σύνολο τραπεζικών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	23,86%
2	**Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής (NAV)**	
	Ίδια κεφάλαια προς σύνολο μετοχών (€)	1,14
3	**Συντελεστής λειτουργικού κέρδους**	
	Λειτουργικά κέρδη προς έσοδα από μισθώματα	19,49%
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 έσοδο (σε € χιλ.)	3.795
5	**Προσαρμοσμένο EBITDA**	
	EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)	7.212

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

1. Η 2η εταιρική χρήση της NOVAL PROPERTY αφορά την περίοδο από 01.01.2020 έως 31.12.2020 και είναι η πρώτη δωδεκάμηνη χρήση της Εταιρείας.

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 εταιρειών 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. Στις 29.10.2020, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της NOVAL PROPERTY με την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» (εφεξής καλουμένη «ΜΕΤΕΜ»). Η συναλλαγή έλαβε χώρα δυνάμει της υπ' αριθμ. 7033/05.10.2020 πράξεως της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, με την οποία συγχωνεύθηκε η NOVAL PROPERTY με τη ΜΕΤΕΜ δια απορροφήσεως της δεύτερης από την πρώτη. Η εν λόγω συγχώνευση εγκρίθηκε με την με αρ. πρωτ. 114008/29.10.2020 απόφαση του Προϊσταμένου της Διευθύνσεως Εταιρειών, της Γενικής Διευθύνσεως Αγοράς, της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, η οποία απόφαση καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, την 29.10.2020, με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2323665, όπως προκύπτει από την με αρ. πρωτ. 114010/29.10.2020 ανακοίνωση της ως άνω Αρχής. Συνεπεία της ανωτέρω περιγραφείσας συγχωνεύσεως, η NOVAL PROPERTY, ως καθολική διάδοχος της ΜΕΤΕΜ, καθίσταται αυτοδικαίως, από την 30η Οκτωβρίου 2020, ιδιοκτήτρια του συνόλου των ακινήτων της ΜΕΤΕΜ και υπεισέρχεται στο σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων αυτής. Το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο που αποκτήθηκε από τη NOVAL PROPERTY μέσω του ανωτέρω εταιρικού μετασχηματισμού είναι ποσοστό εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας 45,572% επί του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ (με συνολική εκτιμώμενη εύλογη αξία κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης € 47.718 χιλ.). Η Εταιρεία μέχρι εκείνη τη στιγμή κατείχε το 54,428% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας των δύο αυτών ακινήτων, με αποτέλεσμα, μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης να κατέχει την πλήρη κυριότητα αυτών. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία ανέλαβε -μεταξύ άλλων- το σύνολο του τραπεζικού δανεισμού της ΜΕΤΕΜ ποσού € 17.319 χιλ., το οποίο αφορά σε τρία μακροπρόθεσμα, χωρίς εξασφαλίσεις, ομολογιακά δάνεια με τρεις ελληνικές συστημικές τράπεζες.

5. Των ανωτέρω είχε προηγηθεί η από 26.10.2020 Απόφαση 369 (αρ. πρωτ. 2292/27.10.2020) της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας για τη μεταβολή του μετοχικού κεφαλαίου και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας.

6. Η Εταιρεία συστάθηκε με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της ποσού € 225.358.652, το οποίο είναι πλήρως καταβλημένο. Συνεπεία της ανωτέρω αναφερόμενης συγχώνευσης με απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε και ανέρχεται πλέον σε € 247.321.611, με ακύρωση των παλαιών μετοχών και την έκδοση 247.321.611 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη. Το νέο μετοχικό κεφάλαιο έχει καταβληθεί ολοσχερώς.

7. Το 2020 σημαδεύτηκε από μια παγκοσμίου κλίμακας υγειονομική κρίση λόγω της εξάπλωσης του κορωνοϊού (COVID-19), η οποία επηρέασε σημαντικά την παγκόσμια οικονομία. Ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας από την έναρξη της πανδημίας επηρεάστηκε κυρίως ως προς τα εμπορικά καταστήματα και τα τουριστικά ακίνητα. Σε αυτό το πλαίσιο, δεδομένα και συνθήκες άλλαξαν στην Ελλάδα, αλλά και στη Βουλγαρία, όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Η λειτουργία των εμπορικών κέντρων και των περισσότερων καταστημάτων λιανικής καθώς και των ξενοδοχείων στην Ελλάδα διεκόπη για μήνες, συνοδευόμενη από μια υποχρεωτική έκπτωση 40% στα μηνιαία μισθώματα κατά τους μήνες αυτούς, με απόφαση της ελληνικής κυβέρνησης. Η ελληνική κυβέρνηση επέβαλε επίσης υποχρεωτική έκπτωση 40% στα μισθώματα επιχειρήσεων των οποίων η λειτουργία δεν είχε ανασταλεί, αλλά η δραστηριότητά τους είχε επηρεαστεί σημαντικά από τον COVID-19.

Η Εταιρεία ανέπτυξε μηχανισμούς προστασίας του προσωπικού της, σε συμμόρφωση με τις οδηγίες των αρμόδιων αρχών ενώ παράλληλα παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί τις επιπτώσεις της κρίσης στην λειτουργία της (ανάλυση επί του θέματος παρατίθεται στο οικείο σημείο στη Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση κατωτέρω.

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 λοιπά ενδιαφερόμενα μέρη, η Εταιρεία πραγματοποίησε λεπτομερή αξιολόγηση κινδύνων και κατήρτισε εμπεριστατωμένο σχέδιο δράσης σε διάφορους τομείς.

Ρευστότητα
Η Εταιρεία υλοποίησε τον χρηματοδοτικό της σχεδιασμό απρόσκοπτα, όπως περιγράφεται στο σημείο 8. που ακολουθεί.

Στο ίδιο πλαίσιο, και από την αρχή της κρίσης COVID-19 εντός του 2020, εκτελούνται τα εξής:

(iii) Οι απαιτήσεις παρακολουθούνται ανά δύο εβδομάδες 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.

(iv) Τα ληξιπρόθεσμα υπόλοιπα όχι μόνο δεν αυξήθηκαν, αλλά αντιθέτως περιορίστηκαν περαιτέρω με αποτέλεσμα να κυμαίνονται σε ιδιαιτέρως ικανοποιητικά επίπεδα, δεδομένων των συνθηκών.

(v) 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.

Επιπροσθέτως, εξετάστηκαν αρκετά σενάρια ευαισθησίας. Ακόμα και στο πιο ακραίο σενάριο, η συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας αναμένεται απρόσκοπτη.

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

Εισόδημα από πωλήσεις / μισθώσεις
Η επίδραση των κρατικών μέτρων στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων λόγω της πανδημίας COVID-19, που αφορούσαν υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων των εν λόγω επιχειρήσεων, ανήλθε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα της κλειόμενης χρήσης κατά ποσό € 1,48 εκατ..

Η Εταιρεία και το προσωπικό της ανταποκρίθηκαν με απόλυτη επιτυχία στις απαιτητικές συνθήκες της πανδημίας, με αποτέλεσμα η λειτουργία της Εταιρείας να συνεχίζεται απρόσκοπτα και με τις μικρότερες κατά το δυνατόν οικονομικές απώλειες.

8. Στο πλαίσιο του χρηματοδοτικού της σχεδιασμού, η Εταιρεία:
   i. προχώρησε στην αύξηση του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της κατά € 10,5 εκατ. κατά τη διάρκεια του 2020, καταλήγοντας στις 31.12.2020 με υπόλοιπο € 21 εκατ. μετά από αναχρηματοδότηση τμήματος αυτού από μακροπρόθεσμο δανεισμό.
   ii. μετέτρεψε βραχυπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό ύψους € 6 εκατ. σε ισόποση μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση μέσω κοινού, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου, ομολογιακού δανείου.
   iii. προχώρησε στη σύναψη και εκταμίευση μακροπρόθεσμου, κοινού, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου, ομολογιακού δανείου ποσού € 14 εκατ., το οποίο κατά 50% (€ 7 εκατ.) αναχρηματοδότησε και μείωσε ισόποσα μέρος του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρείας, ενώ το υπόλοιπο 50% (€ 7 εκατ.) χρησιμοποιήθηκε για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών αυτής.
   iv. εν μέσω των ιδιαίτερων συνθηκών λόγω της πανδημίας COVID-19 και 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 υφιστάμενο μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο και ανέβαλε τις δόσεις κεφαλαίου του 2020 του συγκεκριμένου δανείου, κατά εννέα μήνες, με εξοικονόμηση € 720 χιλ. για την κλειόμενη χρήση.
   v. συνεπεία της ολοκλήρωσης της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ, ανέλαβε το σύνολο του τραπεζικού δανεισμού αυτής, ποσού € 17.319 χιλ.. Ο εν λόγω δανεισμός είναι μακροπρόθεσμος, μέσω ομολογιακών δανείων, χωρίς εξασφαλίσεις.

Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 31η Δεκεμβρίου 2020)

Πανδημία COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19, η οποία ξέσπασε στις αρχές του 2020, συνεχίζεται και κατά τους πρώτους μήνες του 2021. Οι αλλαγές που επήλθαν στην παγκόσμια οικονομία λόγω της εξάπλωσης της πανδημίας παγκοσμίως, συνεχίζονται.

Όπως και κατά το 2020, ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας επηρεάζεται 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 μεγάλο χρονικό διάστημα τόσο εντός της κλειόμενης, όσο και τους πρώτους μήνες του 2021. Κατά διαστήματα, στην εναλλακτική του ηλεκτρονικού εμπορίου προστέθηκαν διάφορες δυνατότητες πραγματοποίησης αγορών, είτε με ηλεκτρονική παραγγελία, αλλά παραλαβή από το κατάστημα, είτε με επιτόπου αγορές, αλλά εφόσον είχε προηγηθεί τηλεφωνική πρόσκληση από το κατάστημα. Παράλληλα, ενώ η λειτουργία των ξενοδοχείων τυπικά επιτρεπόταν, στην πραγματικότητα στην πλειοψηφία τους οι τουριστικές επιχειρήσεις επέλεξαν να αναστείλουν τη λειτουργία τους, καθώς οι πληρότητες αναμένονταν εξαιρετικά χαμηλές, ενώ τα λειτουργικά κόστη σταθερά υψηλά.

Σύμφωνα με τα μέτρα της ελληνικής κυβέρνησης για το 1ο δίμηνο του 2021, δεν υπάρχει υποχρέωση καταβολής μισθωμάτων (έκπτωση 100%) από επιχειρήσεις των οποίων η λειτουργία διεκόπη με κρατική εντολή (κυρίως λιανικό εμπόριο, τουρισμός, γυμναστήρια και εστίαση). Το 60% αυτών των μισθωμάτων θα αποδοθεί από το κράτος προς τις εταιρείες ιδιοκτήτες των εν λόγω ακινήτων με τη μορφή αποζημιώσεων. Επιπλέον, υπάρχει έκπτωση 40% στα ενοίκια των επιχειρήσεων των οποίων οι εργασίες μπορεί να μην έχουν ανασταλεί βάσει κυβερνητικών μέτρων, αλλά έχουν επηρεαστεί έμμεσα, χωρίς ωστόσο αυτές οι εκπτώσεις να συνοδεύονται με αντίστοιχες κρατικές αποζημιώσεις, όσον αφορά τους ιδιοκτήτες νομικά πρόσωπα. Για την Εταιρεία, το καθαρό αρνητικό αποτέλεσμα των ανωτέρω μέτρων (ήτοι, λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες κρατικές αποζημιώσεις) για τους μήνες Ιανουάριο και Φεβρουάριο 2021 εκτιμάται να ανέλθει σε περίπου € 0,8 εκατ.. Κατά τη στιγμή σύνταξης της παρούσας Έκθεσης, είχε ανακοινωθεί ότι τα κρατικά μέτρα στήριξης θα ισχύσουν και για τους μήνες Απρίλιο και Μάιο 2021 (με μικρές διαφοροποιήσεις ως προς τους πληττόμενους ΚΑΔ), χωρίς όμως διευκρινίσεις ως προς το θέμα των αποζημιώσεων προς τους ιδιοκτήτες.

Οι προσδοκίες έχουν επικεντρωθεί στη μαζικότητα και αποτελεσματικότητα των εμβολιασμών, όχι μόνο σε επίπεδο επικράτειας, αλλά και σε παγκόσμιο επίπεδο, με στόχο αφενός να αρθεί σταδιακά η αναστολή λειτουργίας των πληττόμενων επιχειρήσεων, αφετέρου να διευκολυνθεί η τουριστική κίνηση, ενδεχομένως ενισχυόμενη και μέσω των πιστοποιητικών εμβολιασμού. Ταυτόχρονα, είναι μάλλον βέβαιο ότι όλα τα μέτρα αυξημένης προστασίας θα συνεχίσουν να είναι στοιχεία μιας νέας καθημερινότητας και να οδηγούν τις νέες τάσεις σε διαφόρους τομείς που επηρεάζουν, μεταξύ των οποίων και των ακινήτων.

Σε κάθε περίπτωση, και έχοντας ως παράδειγμα την αποτελεσματική διαχείριση της πανδημίας από την Εταιρεία μέχρι σήμερα, αφενός λόγω των υψηλών διαθεσίμων αυτής, αφετέρου λόγω των εγκεκριμένων πιστωτικών ορίων της, οι εξαιρετικές συνθήκες της COVID-19 δεν αναμένεται να επηρεάσουν δυσμενώς τη λειτουργία της Εταιρείας, αλλά ούτε το επενδυτικό πλάνο αυτής.

Νέες Χρηματοδοτήσεις

Τον Φεβρουάριο του 2021 συνάφθηκαν δύο νέες συμβάσεις παροχής πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος συνολικού ποσού έως € 55 εκατ. ευρώ και λήξης 30.06.2021. Οι εν λόγω συμβάσεις προβλέπεται να αναχρηματοδοτηθούν στη λήξη τους μέσω μακροπρόθεσμου δανεισμού από την ίδια τράπεζα, καθώς αποτελούν τμήμα μεγαλύτερου πιστωτικού ορίου εγκεκριμένου από την εν λόγω τράπεζα. Τόσο το βραχυπρόθεσμο εγκεκριμένο

όριο, όσο και το μεταγενέστερο μακροπρόθεσμο πιστωτικό όριο δύναται να χρησιμοποιηθεί μέσω σταδιακών αιτημάτων κάλυψης. Στο σύνολό της, η εν λόγω συναλλαγή χρηματοδοτεί το έργο ανάπτυξης και επέκτασης του εμπορικού κέντρου River West, αναχρηματοδοτεί υφιστάμενες βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και δύναται να καλύψει μέρος του μελλοντικού επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.

Νέα ακίνητα

Στις 2 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε οικιστικό ακίνητο το οποίο βρίσκεται στο Κεφαλάρι Κηφισιάς, επιφάνειας οικοπέδου περίπου 840 τ.μ. και οικίας συνολικής δομημένης επιφάνειας 422,75 τ.μ. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε € 1,26 εκατ..

Στις 5 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο το οποίο βρίσκεται επί της οδού Χειμάρρας του Δήμου Αμαρουσίου συνολικής επιφάνειας 1.635,29 τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε € 1.266,5 εκατ..

Στις 6 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο το οποίο βρίσκεται επί της οδού Χειμάρρας του Δήμου Αμαρουσίου συνολικής επιφάνειας 262,89 τ.μ. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε € 225 χιλ..

Συμμετοχή σε συγγενή εταιρεία

Η Εταιρεία, μέσω της συγγενούς εταιρείας της «THE GRID Α.Ε.», ανακηρύχθηκε με την από 17/02/2021 έκθεση της ειδικής διαχειρίστριας, πλειοδότρια του διαγωνισμού για εκποιούμενο ακίνητο της υπό ειδική διαχείριση εταιρείας με την επωνυμία «EKTASIS DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.109,77 τ.μ. με συνολικό προσφερόμενο τίμημα € 28.605 χιλ.. Η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID Α.Ε. με ποσοστό 50% και αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου, από τη σύσταση αυτής στις 28/01/2021. Στο πλαίσιο του ανωτέρω πλειοδοτικού διαγωνισμού εκδόθηκε τραπεζική Εγγυητική Επιστολή υπέρ της THE GRID Α.Ε. ποσού ίσου με το προσφερόμενο τίμημα. Έναντι της εν λόγω Εγγυητική Επιστολής η Εταιρεία παρέχει εταιρική εγγύηση έως ποσού ευρώ τεσσάρων εκατομμυρίων διακοσίων ενενήντα χιλιάδων επτακοσίων πενήντα και τριάντα λεπτών (€ 4.290.750,30) υπέρ της συγγενούς εταιρείας, κατ΄ αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της τελευταίας. Εντός των επόμενων μηνών, αναμένεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης του εν λόγω ακινήτου, προκειμένου στη συνέχεια η THE GRID Α.Ε. να προβεί στην ανάπτυξη και αξιοποίησή του.

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 31.12.2020 τα ακόλουθα υποκαταστήματα:

1) Οδός Ολυμπιονίκη 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 ερευνών και μελετών για την αξιοποίηση υφιστάμενων ακινήτων ή για την επένδυση σε νέα, στο πλαίσιο του αποκλειστικού αντικειμένου εργασιών της στον τομέα της ακίνητης περιουσίας.

Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων και επιπτώσεις του κορωνοϊού

Υπό τις πρωτόγνωρες συνθήκες που δημιούργησε η πανδημία COVID-19, το 2020 ήταν ένα έτος σημαντικών αλλαγών στην αγορά ακινήτων, αρκετές από τις οποίες αναμένεται να παραμείνουν και να επηρεάσουν τις ισορροπίες της αγοράς, ακόμη και μακροπρόθεσμα. Παρά το γεγονός ότι η επίδραση της τρέχουσας υγειονομικής κρίσης δεν έχει ακόμη αποτυπωθεί πλήρως στις τιμές των ακινήτων και τις τάσεις τους, δύο ουσιώδεις μεταβολές έχουν συντελεστεί σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο. Πρώτον, ανακόπηκε η ισχυρή δυναμική της αγοράς, η οποία βασίστηκε κυρίως στην εξωτερική επενδυτική ζήτηση και τον τουρισμό, και δεύτερον, αναδείχθηκαν νέοι τομείς επενδυτικού ενδιαφέροντος, οι οποίοι ενδέχεται πλέον να επισκιάσουν τη ζήτηση σε τομείς και αγορές που είχαν σχεδόν μονοπωλήσει το ενδιαφέρον στο παρελθόν. Με την προοπτική της αποκατάστασης των συνθηκών από το δεύτερο εξάμηνο του 2021, η αγορά τηρεί σε μεγάλο βαθμό στάση αναμονής, χωρίς ωστόσο να λείπουν και οι επενδυτικές κινήσεις, τόσο προς επαγγελματικές όσο και οικιστικές χρήσεις, εκμεταλλευόμενες τις τρέχουσες αποδόσεις και στοχεύοντας στην αποκόμιση υπεραξιών μετά την επάνοδο στην κανονικότητα.[1]

Από επενδυτικό ενδιαφέρον, τα διαμερίσματα/κατοικίες συμπεριλαμβανομένων των φοιτητικών εστιών, οι αποθήκες, τα Logistic Centers, τα Data Centers, οι γραφειακοί χώροι υψηλών προδιαγραφών και οι οίκοι ευγηρίας έχουν αποδειχθεί τα πλέον ανθεκτικά ακίνητα στην μείωση αξιών λόγω της υγειονομικής κρίσης του COVID-19. Στον αντίποδα βρίσκονται τα ξενοδοχεία, τα καταστήματα και τα γραφεία χαμηλών προδιαγραφών. Η σταδιακή μετατροπή των διαμερισμάτων/κατοικιών και σε χώρους εργασίας αναμένεται να επιφέρει τεκτονικές αλλαγές στον τρόπο σχεδίασης και κατασκευής (υλικά, δίκτυα, μονώσεις, κοινόχρηστοι χώροι κλπ). Εκτιμάται ότι παρά τις υφιστάμενες χαμηλές αποδόσεις που προσφέρουν, τα διαμερίσματα θα προστεθούν ως σημαντικό στοιχείο στα χαρτοφυλάκια ΑΕΕΑΠ και επενδυτών τα αμέσως επόμενα χρόνια.

Η δυναμική της αγοράς οικιστικών ακινήτων κατά το 2020 περιορίστηκε σημαντικά, γεγονός το οποίο αποτυπώνεται στα στοιχεία του προγράμματος Golden Visa, στην περιορισμένη εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων, στο μειωμένο αριθμό μεταβιβάσεων κατοικιών, στο συγκρατημένο επενδυτικό ενδιαφέρον ειδικά στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων, καθώς και στις αρνητικές επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών όπως αποτυπώνονται στο σχετικό δείκτη του ΙΟΒΕ. Ωστόσο, η αγορά κατοικιών διατηρεί σχετική ανθεκτικότητα, η οποία επιβεβαιώνεται τόσο από τους ετήσιους ρυθμούς αύξησης των τιμών, όσο και από τις εξελίξεις που καταγράφονται στα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για την αγορά ακινήτων, όπως για παράδειγμα, σε σχέση τόσο με τον αριθμό όσο και με τους όρους όγκου των νέων οικοδομικών αδειών.[1]

Σύμφωνα με τους δείκτες επαγγελματικών ακινήτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2020 οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών παρέμειναν αμετάβλητες σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ στα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών καταγράφηκε αύξηση τιμών κατά 1,1%, αλλά με επιβράδυνση σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2019 (2,0%). Η ζήτηση και οι ρυθμοί ανάπτυξης και για τις δύο αυτές κατηγορίες διαφοροποιήθηκαν σημαντικά σε τοπικό επίπεδο, αποτυπώνοντας τη διαφορετική δυναμική των επιμέρους θέσεων και τομέων της αγοράς. Χαρακτηριστικά, οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στην Αθήνα αυξήθηκαν οριακά κατά 0,3%, ενώ την ίδια περίοδο στη Θεσσαλονίκη καταγράφηκε μικρή μείωση των τιμών κατά 0,7%. Στον αντίποδα, οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στην Αθήνα αυξήθηκαν με μικρότερο ρυθμό (1,4%) σε σχέση με τη Θεσσαλονίκη (2,1%), γεγονός το οποίο ενδεχομένως αποτυπώνει την περιορισμένη έκταση των υψηλής ζήτησης εμπορικών θέσεων της αγοράς της συμπρωτεύουσας, σε συνδυασμό με το συνεχιζόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον.[1]

Στο τέλος του πρώτου εξαμήνου του 2020, τα μισθώματα των γραφείων και των καταστημάτων

[1] *ΠΗΓΗ: ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2020, ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2021*

κατέγραψαν μείωση 1,6% και 1,0% αντίστοιχα σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ υπάρχουν διαφοροποιήσεις μεταξύ διαφορετικών θέσεων. Τα μισθώματα γραφείων της Αθήνας κατέγραψαν σημαντική μείωση (-2,7%) σε σχέση με το τέλος του δεύτερου εξαμήνου του 2019, η οποία εν μέρει ενσωματώνει και τη διακοπή ή αναπροσαρμογή μισθώσεων από χρήστες που είτε επλήγησαν είτε τροποποίησαν τη διαχείριση των χώρων τους λόγω των συνεπειών της πανδημίας. Αντίστοιχα, σημαντικές διορθώσεις παρατηρήθηκαν και στα μισθώματα καταστημάτων της Αθήνας (-1,5%), αλλά και της Θεσσαλονίκης (-1,9%).[1]

Οι μικτές επενδυτικές αποδόσεις των γραφειακών χώρων Α' κατηγορίας το 2020 κυμάνθηκαν στο 6,5%, σε περιοχές υψηλής προβολής, συμπιεσμένες από το προηγούμενο έτος. Οι αντίστοιχες αποδόσεις 20 χρόνια πριν κυμαίνονταν μεταξύ 6.5%-7,0% με το ιστορικό χαμηλό (5,5%-6,0%) να σημειώνεται κατά τη διετία 2006-2007. Οι αποδόσεις αναμένονται να συμπιεστούν περαιτέρω για κτήρια υψηλών κατασκευαστικών προδιαγραφών και βιοκλιματικού σχεδιασμού κατά το 2021. 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. Ο ρόλος της τεχνολογίας θα αυξηθεί στη ζωή μας, αλλά χωρίς να αντικατασταθεί πλήρως η φυσική εμπειρία.

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. Οι αποδόσεις των αποθηκών, προνομιακής προβολής, κατηγορίας Α, κυμάνθηκαν στα επίπεδα του 8%.

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. Στην Ελλάδα, τα έσοδα από τον τουρισμό παρουσιάστηκαν μειωμένα κατά 78,2% κατά το πρώτο εννεάμηνο τους έτους, διαμορφούμενα στα €3,5 δισ., έναντι των €16,1 δισ. κατά το αντίστοιχο διάστημα του 2019. Παράλληλα, η διεθνής αεροπορική κίνηση επιβατών μειώθηκε κατά 72% μεταξύ Ιανουαρίου και Οκτωβρίου 2020, σε σχέση με την ίδια περίοδο το 2019. Το πλεόνασμα του ταξιδιωτικού ισοζυγίου κατά το διάστημα Ιανουαρίου-Αυγούστου 2020, κατέγραψε μία πτώση της τάξης του 79,6%, με €2,8 δισ., έναντι €14,1 δισ. το 2019.

Σύμφωνα με προβλέψεις εγχώριων φορέων και οργανισμών, η πλήρης ανάκαμψη του ελληνικού τουρισμού στα επίπεδα του 2019, δε θα πρέπει να αναμένεται πριν το 2022, πρόβλεψη παρόμοια με εκείνη του UNWTO, ο οποίος εκτιμά ότι η πορεία ανάκαμψης του παγκόσμιου τουρισμού στα

προ-COVID επίπεδα, θα διαρκέσει από 2,5 έως 4 χρόνια. Πάντως, όσο η νέα χρονιά προχωρεί, οι εμβολιασμοί αυξάνονται και η καλοκαιρινή σεζόν πλησιάζει, τόσο κυριαρχεί η αίσθηση ότι μια ικανοποιητική τουριστική ανάκαμψη είναι δυνατή. Χαρακτηριστικό είναι το συμπέρασμα της έρευνας των οργανισμών ITB Berlin NOW και Statista, σύμφωνα με το οποίο τα παγκόσμια τουριστικά έσοδα για το 2021 θα αυξηθούν κατά 50% σε σύγκριση με το 2020.

Η παγκόσμια αγορά τουρισμού και ταξιδιών αναμένεται να κάνει νέο ρεκόρ εσόδων από το 2023, σημειώνουν οι δύο εταιρείες και επισημαίνουν ότι οι ειδικοί της βιομηχανίας και οι μεγάλοι ταξιδιωτικοί οργανισμοί, όπως η TUI, αναμένουν ότι η αγορά θα ανακάμψει γρήγορα, αν και προειδοποίησαν ότι οι προβλέψεις θα μπορούσαν να επηρεαστούν από τις συνεχώς μεταβαλλόμενες συνθήκες (π.χ. εξέλιξη εμβολιασμού, περιοδικά lockdown, κ.λπ.). Οι άνθρωποι έχουν την επιθυμία να καλύψουν το κενό των χαμένων ταξιδιών το συντομότερο δυνατό, εκτιμούν οι δύο οργανισμοί. Αυτήν τη διάθεση αποτυπώνει και η κυλιόμενη έρευνα της European Travel Commission (ETC) για τις διαθέσεις των Ευρωπαίων γύρω από τα ταξίδια. Το 52% των ερωτώμενων δηλώνει στην έρευνα του Δεκεμβρίου 2020 ότι σχεδιάζει ένα ταξίδι το επόμενο εξάμηνο, ένα ποσοστό 5% αυξημένο σε σύγκριση πάντα με την προηγούμενη έρευνα του Νοεμβρίου 2020. Στην ίδια έρευνα η Ελλάδα επανέρχεται στην τέταρτη θέση των προτιμήσεων, πίσω από τις Ισπανία, Γαλλία, Ιταλία, των Ευρωπαίων ως προορισμός μετά την πτώση της τον Νοέμβριο στην πέμπτη θέση.

Οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) κατά τη διάρκεια του 2020, αν και με σαφώς μικρότερη ένταση, προχώρησαν σε νέες επενδύσεις, ορισμένες από τις οποίες πραγματοποιήθηκαν με αποδόσεις στα κατώτερα όρια της αγοράς, όπως ίσχυαν πριν από την έναρξη της υγειονομικής κρίσης. Υπολογίζεται ότι ποσοστό μεγαλύτερο του 90% των κεφαλαίων των ΑΕΕΑΠ επενδύθηκε στην Αττική, με την πλειοψηφία των επενδύσεων (περίπου 45%) να κατευθύνεται προς χρήσεις γραφείων, ενώ σημαντικό ποσοστό επενδύθηκε σε επαγγελματικούς αποθηκευτικούς χώρους ή σε γη που προορίζεται για ανάπτυξη αντίστοιχων χρήσεων (περί το 18%). Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι το ενδιαφέρον των ΑΕΕΑΠ στρέφεται σταδιακά προς την ανάπτυξη ακινήτων και προς χρήσεις οι οποίες μέχρι τώρα είχαν προσελκύσει μικρό ή μηδαμινό ενδιαφέρον, όπως η οργανωμένη-εξειδικευμένη κατοικία εισοδήματος, οι φοιτητικές εστίες και οι μονάδες φροντίδας ηλικιωμένων, αλλά και προς τους αποθηκευτικούς χώρους υψηλών προδιαγραφών κοντά στα μεγάλα αστικά κέντρα. Σημαντικές επενδύσεις υλοποιούνται ήδη, ή προγραμματίζονται για το 2021, και από άλλα χαρτοφυλάκια, τα οποία στοχεύουν στην επένδυση σε τουριστικά ακίνητα, σε χρήσεις υψηλότερου επιχειρηματικού κινδύνου, όπως εμπορικά κέντρα και πάρκα, θεματικά πάρκα και χώρους αναψυχής, αλλά και σε χρήσεις που σχετίζονται με υπηρεσίες περίθαλψης, παιδείας κ.λπ. Παράλληλα, εγχώριες και ξένες εταιρίες και αλυσίδες επιχειρήσεων έχουν ανακοινώσει ή έχουν ήδη προβεί σε σημαντικού ύψους πράξεις και έργα ανάπτυξης στο πλαίσιο της επέκτασης ή προσαρμογής των δραστηριοτήτων τους στη χώρα.[1]

Το 2021 αναμένεται να αποτελέσει χρονιά δομικών αλλαγών στην αγορά ακινήτων. Η αλλαγή νοοτροπίας και αναγκών, σε συνδυασμό με τα έργα ανάπτυξης και υποδομών μεγάλης εμβέλειας που έχουν δρομολογηθεί, με κυριότερο το έργο στο πρώην αεροδρόμιο του Ελληνικού, είναι πιθανόν να αναδιαμορφώσουν ή και να μετατοπίσουν χωρικά τη ζήτηση τόσο των οικιστικών, όσο και των επαγγελματικών ακινήτων, ειδικά στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας. Ωστόσο, η επανεκκίνηση και οι ρυθμοί αποκατάστασης των επιμέρους τομέων της αγοράς θα εξαρτηθούν από το μέγεθος των απωλειών που θα καταγραφούν μετά το πέρας των έκτακτων περιστάσεων και την άρση των μέτρων προστασίας των πληγέντων στο εσωτερικό της χώρας, από τις νέες συνθήκες που θα έχουν πλέον διαμορφωθεί ως προς τις συνήθειες, τις ανάγκες και τις απαιτήσεις των χρηστών και φυσικά από το διεθνές επενδυτικό κλίμα. Σημαντικό είναι, στην παρούσα συγκυρία, να προταχθούν ενέργειες για τη στήριξη μιας γρήγορης και δυναμικής ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων, οι οποίες θα περιλαμβάνουν κατ' ελάχιστον τη βελτίωση των γραφειοκρατικών διαδικασιών στις πράξεις αγοραπωλησιών, που έχουν αποτελέσει ανασταλτικό παράγοντα πολλών πράξεων και επενδύσεων.[1]

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 [2], καθώς και ο λογιστικός κίνδυνος[3].

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 μέσο-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 πλαίσιο 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 3,9% κατά την τρέχουσα χρήση.

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

[3] 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 των μισθωτηρίων συμβολαίων της Εταιρείας 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 μισθωτηρίων, με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, στα οποία προβλέπονται κατ' ελάχιστον αναπροσαρμογές του Δ.Τ.Κ. και στις περισσότερες περιπτώσεις επιπλέον ποσοστιαία 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 παρακολουθεί 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 16,6% των εσόδων της Εταιρείας για την τρέχουσα χρήση, γεγονός το οποίο δεν αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα και, τέλος,

- ανά δύο εβδομάδες, γίνεται 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, σχεδόν στο σύνολο των μισθωτικών συμβάσεων ορίζεται ότι σε περίπτωση αρνητικού 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 παρακολούθηση 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 πληροφοριακών συστημάτων της Εταιρείας, όσο και έναντι κάθε νομικής απαίτησης.

Η μητρική εταιρεία της NOVAL PROPERTY (Viohalco) διεξήγαγε 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), παράλληλα, αξιοποιούνται τα ευρήματα της μελέτης, ώστε να βελτιωθεί η θέση της , αλλά και η θέση των θυγατρικών της, έναντι του κινδύνου πληροφορικών συστημάτων, πέραν των απαιτήσεων του συγκεκριμένου Κανονισμού.

Η NOVAL PROPERTY για την διαχείριση των επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19 και θέτοντας ως προτεραιότητα της την υγεία και ασφάλεια του ανθρώπινου δυναμικού, των προμηθευτών και συνεργατών της, εφάρμοσε μέτρα απομακρυσμένης εργασίας του προσωπικού της τα οποία διασφάλισαν τη συνέχεια λειτουργίας της με τις ελάχιστες δυνατόν επιπτώσεις, σύμφωνα με τις συστάσεις των αρχών υγείας και των διεθνών πρωτοκόλλων για την αντιμετώπιση της πανδημίας.

Η Εταιρεία για την ασφαλή απομακρυσμένη πρόσβαση του προσωπικού στα πληροφοριακά της συστήματα, έλαβε τα εξής μέτρα:

α) διασφάλιση ασφαλούς απομακρυσμένης πρόσβασης του προσωπικού σε πόρους πληροφοριακών συστημάτων της Εταιρείας,

β) σύνδεση σε υπολογιστικά συστήματα της Εταιρείας μόνο μέσω VPN,

γ) χρήση ασφαλούς πρωτοκόλλου WPA2 με ισχυρό κωδικό, όταν το προσωπικό συνδέεται στο διαδίκτυο μέσω ασύρματου δικτύου,

δ) αποφυγή αποθήκευσης αρχείων σε υπηρεσίες διαδικτυακής αποθήκευσης (cloud).

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.

(iii) Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης

Λόγω του νομοθετικού πλαισίου και των επιμέρους κανονισμών οι οποίοι διέπουν τη λειτουργία της NOVAL PROPERTY ως Α.Ε.Ε.Α.Π., η Εταιρεία έχει θεσπίσει Πολιτικές και διαδικασίες, ώστε να διασφαλίζει τη διαρκή συμμόρφωσή της με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο καθώς και την υπεύθυνη εταιρική διακυβέρνηση, με την υλοποίηση πολιτικών για χρηστή, δίκαιη, σύννομη και ηθική διακυβέρνηση απέναντι στους εργαζομένους, τους συνεργάτες της και την κοινωνία ώστε να προστατεύσει τη φήμη της.

Την 17η Ιουλίου 2020, δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Α' 136/17-07-2020 ο «Νόμος 4706/2020 αναφορικά

με την Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις». Η Εταιρεία ανταποκρινόμενη στις απαιτήσεις του νέου νομοθετικού πλαισίου, τηρώντας παράλληλα το υφιστάμενο όπως προβλέπεται από τον ν. 4449/2017, της Απόφασης 5/204/2000 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Ν. 4548/2018, προχώρησε στην επικαιροποίηση του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας, η οποία θα ολοκληρωθεί έως την έναρξη ισχύος των άρθρων 1-24 του ως άνω νόμου, συμπεριλαμβανομένης της υιοθέτησης από το Διοικητικό Συμβούλιο Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης με βάση τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης ο οποίος έχει δημοσιευθεί από τον ΕΣΕΔ

https://ecgi.global/sites/default/files//codes/documents/hellenic_cg_code_oct2013_gr.pdf

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 δραστηριότητες 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 κοινωνικές συνθήκες.

Παράγοντας προστασίας έναντι του κινδύνου 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.

Ταυτόχρονα, ο επενδυτικός σχεδιασμός της NOVAL PROPERTY περιλαμβάνει όχι μόνο ακίνητα τρίτων που μπορεί να διεκδικούνται στην αγορά από τους κύριους ανταγωνιστές αυτής, αλλά επιπλέον, σημαντικό αριθμό ακινήτων ήδη στην ιδιοκτησία της, τα οποία προσφέρουν προοπτικές βέλτιστης αξιοποίησης ή περαιτέρω ανάπτυξης μέσω του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της. Αυτό δίνει στην Εταιρεία τη δυνατότητα να διεκδικεί ακίνητα τρίτων σε τιμές που ταιριάζουν με το επενδυτικό προφίλ της και ταυτόχρονα, να σχεδιάζει την ανάπτυξη υφιστάμενων ακινήτων της στη βάση των πιο πρόσφατων ή μελλοντικών αναγκών και τάσεων της αγοράς.

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 31.12.2020:

(i) Συναλλαγές και υπόλοιπα με τη μητρική εταιρεία

	2020	2019
Πωλήσεις υπηρεσιών	251.703	56.723
Αγορές υπηρεσιών	-	5.122
Αγορές παγίων	-	250.734

	2020	2019
Απαιτήσεις	167.734	702.746
Υποχρεώσεις	-	317.261
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	(284.191)	

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα με λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	2020	2019
Πωλήσεις αγαθών	69.390	-
Πωλήσεις υπηρεσιών	3.658.460	739.517
Πωλήσεις παγίων	-	41
Αγορές υπηρεσιών	1.368.206	271.403
Αγορές παγίων	-	293.646

	2020	2019
Απαιτήσεις	241.023	1.316.587
Υποχρεώσεις	612.872	306.450
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	251.659	

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 (Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες / Funds from Operations. 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 31.12.2020, η Εταιρεία προτίθεται να προτείνει τη διανομή μερίσματος, το οποίο θα αποφασιστεί κατά τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, ως ανωτέρω αναφέρεται.

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. Ειδικότερα, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2021, η Εταιρεία ανάπτυξε και εφαρμόζει Πολιτική για την αντιμετώπιση της απάτης, Πολιτική κατά της δωροδοκίας και Πολιτική για την αναφορά δυσλειτουργειών (whistleblowing) στοχεύοντας στην πρόληψη και αντιμετώπιση των δυνητικά επιζήμιων συνεπειών από ενδεχόμενες παράνομες ενέργειες μελών του Προσωπικού της και των συμμετόχων (ενδιαφερόμενων μερών), που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της, καθώς και στην ενδυνάμωση της νοοτροπίας κανονιστικής συμμόρφωσης στο στελεχιακό δυναμικό της Εταιρείας, ως πρότυπο εταιρικής συμπεριφοράς και μέτρο ενίσχυσης της εταιρικής ταυτότητας.

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. Ειδικότερα, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2021, η Εταιρεία ανάπτυξε και εφαρμόζει Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (αρ.17 του ν.4706/2020 και απόφαση 2/905/03.0.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς) στον οποίο καταγράφονται οι πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης που ακολουθεί η Εταιρεία και αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σημείου αναφοράς για τη δημοσιοποίηση πληροφοριών για την εταιρική διακυβέρνηση της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 150 παρ. 1-5 και 151 παρ. 1-4 ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

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, το2020 , όπως και τα προηγούμενα έτη, όσον αφορά και 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.

Κατάρτιση και Εκπαίδευση

Η NOVAL PROPERTY πιστεύει ότι η επαγγελματική κατάρτιση και ανάπτυξη ωφελεί τόσο το άτομο όσο και την Εταιρεία, ενώ παράλληλα συνεισφέρει στην επίτευξη των στόχων της. Στα σχετικά οφέλη περιλαμβάνονται:

- Υψηλά πρότυπα εργασιακής απόδοσης
- Καλύτερη κατανόηση και εκτίμηση παραγόντων που επηρεάζουν την εργασιακή απόδοση
- Διαμόρφωση κοινών ιδεών και διάχυση καλών πρακτικών
- Αποτελεσματική διαχείριση και εφαρμογή των αλλαγών
- Διαμόρφωση ισχυρών και αποτελεσματικών ομάδων σε εργασιακά πλαίσια
- Αυξημένη παροχή κινήτρων και ικανοποίηση από την εργασία για τους εργαζόμενους
- Επαγγελματική ανάπτυξη
- Καλύτερη κατανόηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας

Κάθε εργαζόμενος ενθαρρύνεται ώστε να αναπτύσσει το σύνολο του δυναμικού του, τόσο σε προσωπικό όσο και σε επαγγελματικό επίπεδο και η Εταιρεία υποστηρίζει και ενθαρρύνει τη δια βίου μάθηση για όλο το προσωπικό. Η δυνατότητα κατάρτισης παρέχεται εξίσου σε όλο το προσωπικό και η Εταιρεία εξασφαλίζει ότι δεν δημιουργούνται διακρίσεις στο συγκεκριμένο τομέα. Κάθε εργαζόμενος δέχεται τη δέουσα κατάρτιση, ώστε να διεκπεραιώνει αποτελεσματικά τα εργασιακά καθήκοντα που προβλέπονται για τη θέση του.

Απασχόληση (31.12)	**2020**
Άνδρες	4
Γυναίκες	15
Σύνολο	**19**

Ηλικιακή κατανομή ανθρώπινου δυναμικού 2020 (31.12.2020)			
	<30	**30-50**	**51+**
Άνδρες		3	1
Γυναίκες	2	11	2
Σύνολο	**2**	**14**	**3**

Προσλήψεις / Αποχωρήσεις	**01.01.2020 - 31.12.2020**
Προσλήψεις	4
Αποχωρήσεις (πχ. σύνταξη, λήξη σύμβασης)	0

Εργασιακοί δείκτες	**2020**
Κινητικότητα εργαζομένων (Turnover)	27%
% γυναικών στο σύνολο του ανθρώπινου δυναμικού	79%

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 αρχές 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. Η Εταιρεία στο πλαίσιο εφαρμογής του Κώδικα Δεοντολογίας Προμηθευτών διασφαλίζει ότι οι προμηθευτές, οι ανάδοχοι έργων, οι σύμβουλοι και οι συνεργάτες της μοιράζονται τις θεμελιώδεις αξίες της, στις αρχές δεοντολογίας και επιχειρηματικής βιωσιμότητας. Ο Κώδικας κοινοποιείται σε κάθε αντισυμβαλλόμενο.

Ως αποτέλεσμα των πολιτικών, διαδικασιών και των μηχανισμών ελέγχου που εφαρμόζονται, κατά το2020 , όπως και τα προηγούμενα έτη, όσον αφορά και 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 καθώς και τα διεθνώς αναγνωρισμένα ανθρώπινα δικαιώματα. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την ελευθερία του συνεταιρίζεσθαι καθώς και ότι δεν υπάρχουν διακρίσεις στις πρακτικές τις σχετικές με το προσωπικό.

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 αναγνωρίζει την ευθύνη όλου του προσωπικού της στη διατήρηση ασφαλούς χώρου εργασίας και τη σημασία της διαβούλευσης και της συνεργασίας μεταξύ Διοίκησης και εργαζομένων.

Προστασία εργατικού δυναμικού και συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας λόγω της πανδημίας Covid 19

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:
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.

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

Προστασία εργατικού δυναμικού και συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας λόγω της πανδημίας Covid 19

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:

- 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.
- Ορίστηκαν με σαφήνεια ρόλοι, τομείς ευθύνης και στόχοι και εφαρμόστηκαν πρωτόκολλα άμεσης λήψης αποφάσεων.
- Καταρτίστηκε αναλυτικό σχέδιο δράσης σε περίπτωση περιστατικού μόλυνσης.
- 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.
- Σχεδιάστηκε και εφαρμόστηκε πρόγραμμα ευέλικτης εργασίας ως προς το ωράριο.
- 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.
- Δημιουργήθηκαν μηχανισμοί αναφοράς/ενημέρωσης σχετικά με συμπτώματα ή/και την έκθεση εργαζομένων στον ιό.
- Προβλέφθηκε δυνατότητα συμμετοχής του συνόλου των εργαζομένων σε συχνές περιοδικές

προληπτικές εξετάσεις SARS COV-2.

- Υιοθετήθηκαν προληπτικά μέτρα με βάση την έκθεση στον κίνδυνο κάθε εργαζόμενου ή ομάδας εργαζομένων
- Έγιναν λεπτομερείς αναφορές στον προστατευτικό εξοπλισμό που παρέχεται τακτικά στους υπαλλήλους (π.χ. αντιβακτηριακή γέλη, προστατευτικές μάσκες).
- 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.).
- Εφαρμόστηκε επιτυχώς εκτεταμένη πολιτική «εργασίας από το σπίτι».
- 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).
- 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.
- Η Εταιρεία δεν προέβη σε μείωση του ανθρώπινου δυναμικού της, ούτε των αποδοχών του.

Η Εταιρεία διατηρεί στο χώρο εργασίας τα απαιτούμενα υλικά «πρώτων βοηθειών» (φάρμακα, επιδέσμους κ.λπ.) και προέβη στις αρχές Μαΐου 2020 στη σύναψη συνεργασίας με ιατρό εργασίας, ο οποίος 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, ο Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών/Συνεργατών, στα θέματα προστασίας του περιβάλλοντος, ορίζει 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 κλπ).

Αναφορικά με τα ποσοτικά στοιχεία των προμηθευτών, ο συνολικός αριθμός των προμηθευτών της NOVAL PROPERTY ανέρχεται σε 486, με σχεδόν το σύνολο (96,1%) 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 λειτουργικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα και η επίπτωσή της στο περιβάλλον είναι μέσω των κατασκευαστικών έργων που υλοποιεί και της διαχείρισης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της. Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι οι επιχειρηματικές της δραστηριότητες, έχουν τόσο άμεσες, όσο και έμμεσες επιπτώσεις στο περιβάλλον. Οι πτυχές των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της, οι οποίες έχουν

τις πλέον ουσιώδεις περιβαλλοντικές επιπτώσεις, είναι:

- Η κατανάλωση ενέργειας και οι εκπομπές Αερίων του Θερμοκηπίου
- Η κατανάλωση νερού
- Τα απόβλητα
- Τα υλικά και
- Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις οι σχετικές με τους προμηθευτές προϊόντων και υπηρεσιών.

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. Η Εταιρεία υιοθετεί βέλτιστες πρακτικές ώστε να εξασφαλίζει ότι οι δραστηριότητες που αναλαμβάνει με την ιδιότητα του ιδιοκτήτη και διαχειριστή ακινήτων ελαχιστοποιούν (στο βαθμό του εφικτού) τις αρνητικές επιπτώσεις για το περιβάλλον και το κοινωνικό σύνολο στο πλαίσιο του οποίου δραστηριοποιείται. Η Εταιρεία έχει αναλάβει τη δέσμευση να διαχειρίζεται τις ως άνω περιβαλλοντικές επιπτώσεις με αποδοτικό και υπεύθυνο τρόπο με στόχο τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματός της μέσω συγκεκριμένων δράσεων.

Προς αυτή την κατεύθυνση, ένα από τα ακίνητά της, το συγκρότημα γραφείων «THE ORBIT» στη Λ. Κηφισίας, έχει λάβει περιβαλλοντική πιστοποίηση Platinum κατά LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), ενώ ένα ακόμα, τα κτήρια γραφείων «THE BUTTERFLY» στο Χαλάνδρι, έχει ήδη λάβει το συγκεκριμένο περιβαλλοντικό πιστοποιητικό στο επίπεδο Gold. Αποτελεί στρατηγικό στόχο της Εταιρείας η σταδιακή ενεργειακή και, κατά συνέπεια, περιβαλλοντική αναβάθμιση και των λοιπών ακινήτων της.

Η Εταιρεία εστιάζει στη διατήρηση και στην ενδυνάμωση των βιώσιμων και περιβαλλοντικά εύλογων πρακτικών που καθοδηγούν την αναπτυξιακή της στρατηγική και την προσέγγισή της στην καινοτομία.

Η κατανόηση των προσδοκιών των συμμετόχων της σχετικά με τους κινδύνους και τις ευκαιρίες που συνδέονται με περιβαλλοντικά και κοινωνικά θέματα είναι πολύ σημαντική για την Εταιρεία.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία αναπτύσσει πολιτικές και πρακτικές που αυξάνουν τη συνειδητοποίηση των θεμάτων περιβαλλοντικής βιωσιμότητας και ενθαρρύνει το προσωπικό και τους μισθωτές της να συνεισφέρουν στη βελτίωση των περιβαλλοντικών επιδόσεων. Ενθαρρύνει τους προμηθευτές αγαθών και υπηρεσιών της Εταιρείας για ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων της επιχειρηματικής τους λειτουργίας στο περιβάλλον μέσω των πολιτικών και πρακτικών που εφαρμόζει η Εταιρεία στον τομέα των προμηθειών. Η Εταιρεία μεριμνά ώστε οι συνεργάτες τους οποίους επιλέγει να διαθέτουν όλες τις απαραίτητες πιστοποιήσεις σχετικά με τη περιβαλλοντική διαχείριση. Λαμβάνει υπόψη τις περιβαλλοντικές πτυχές ως μέρος της επενδυτικής της στρατηγικής και εφαρμόζει τις αρχές βέλτιστης περιβαλλοντικής πρακτικής στο σχεδιασμό, στην ανάπτυξη, στην ανακαίνιση και στον εξοπλισμό των κτηρίων της θέτοντας τα περιβαλλοντικά θέματα και την περιβαλλοντική περιφρούρηση ως κεντρικό άξονα της επιχειρηματικής της στρατηγικής.

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.

Προστασία προσωπικών δεδομένων

Η Εταιρεία 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 € 247.321.611, διαιρούμενο σε 247.321.611 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας 1 Ευρώ. 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 έως 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 79,016% / Έμμεση συμμετοχή 8,315% (ήτοι, συνολικά 87,331%)

    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

  - κος Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος, Άμεση συμμετοχή 9,159%

- *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 κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων 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 2021 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 καθώς και Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθεμία από τις οποίες 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.

Η Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων έχει ως αποστολή τον εντοπισμό κινδύνων που προκύπτουν ή ενδέχεται να προκύψουν από την πλημμελή συμμόρφωση της Εταιρείας με το νομοθετικό, εποπτικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία της.

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 και της

Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, 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 εταιρειών, 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.

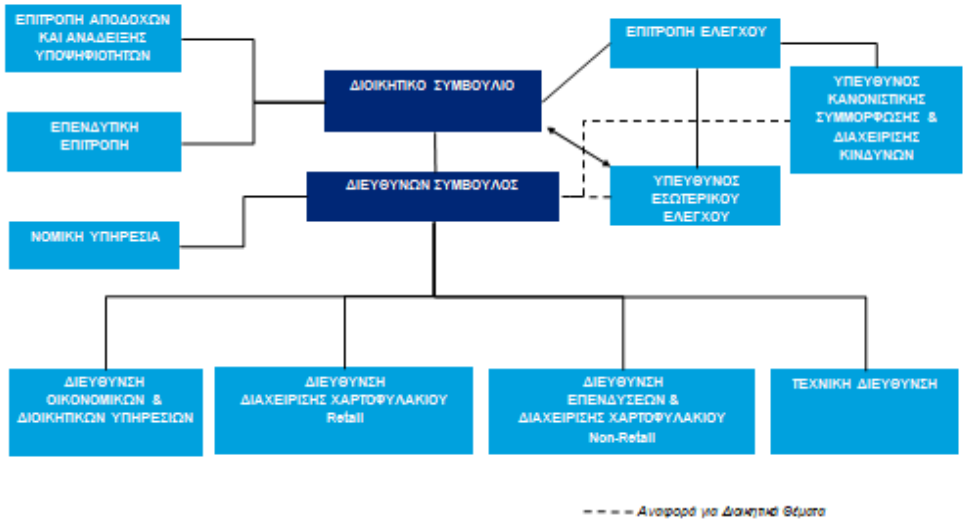
Ο ΕΚΛ, μεταξύ άλλων, περιγράφει:

- 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 και ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ένα τουλάχιστον μέλος διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική ή λογιστική και παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των οικονομικών καταστάσεων.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου είναι στην πλειονότητά τους ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων του αρ.9 του ν.4706/2020 όπως εκάστοτε ισχύει. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου ορίζεται από τα μέλη της και είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία.

Η Επιτροπή Ελέγχου, απαρτίζεται από τους:
- Παναγιώτη Κονιστή, Πρόεδρο
- Ιωάννη Στρούτση, Μέλος
- Νικόλαο Γαλέτα, 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. Υποβάλλει ετήσια έκθεση των πεπραγμένων της προς την ετήσια Γενική Συνέλευση στην οποία περιλαμβάνεται η περιγραφή της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης την οποία ακολουθεί η Εταιρεία.

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),
- την Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.

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.

Κανονιστική Συμμόρφωση και 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 Κανονιστικής Συμμόρφωσης και 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 Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και 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 Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και 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 Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και 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 Ελέγχου και την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων.

Σύμφωνα με τον Ν. 4209/2013, η Εταιρεία 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").

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 δραστηριότητα 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 δραστηριοτήτων 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, εκτιμάται 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.

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

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

ii. 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.

iii. 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, Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
2. Παναγιώτη Καπετανάκο, Αντιπρόεδρος, Διευθύνων Σύμβουλος, 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, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
8. Ιωάννη Στρούτση, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
9. Νικόλαο Γαλέτα, Μη Εκτελεστικό Μέλος.

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

- Επιτροπή Ελέγχου,
- Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων,
- 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 Υποψηφιοτήτων
Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων 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 Υποψηφιοτήτων ορίζονται από το ΔΣ της Εταιρείας. Η Επιτροπή αποτελείται από τρία (3) Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων απαρτίζεται από τους:
- Ιωάννη Στρούτση, Πρόεδρο,
- Παναγιώτη Κονιστή, Μέλος
- Νικόλαο Γαλέτα, 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,
- 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, 28 Απριλίου 2021

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 ΑΟ 552181	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» («Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπού συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, 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, την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, την 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 2020 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.

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου
Αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα (Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, σημειώσεις 2.5, 5 και 7) Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, τα οποία χρησιμοποιούνται κυρίως ως κτήρια γραφείων, εμπορικά κέντρα, οικιστικά και τουριστικά ακίνητα, καθώς και βιομηχανικά κτήρια καταστήματα. Η Εταιρεία αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία, για τον προσδιορισμό της οποίας εφαρμόστηκαν συνδυαστικά η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, η συγκριτική μέθοδος και σε ορισμένες περιπτώσεις, η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας, ακολουθώντας τις πρόνοιες των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων, του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ) 40 καθώς επίσης του Νόμου 2778/1999 και της Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ) 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000). Αυτή η λογιστική πολιτική είναι συνεπής με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του προηγούμενου έτους, καθώς επίσης και με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας που ρυθμίζει τη λειτουργία των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Νόμος 2778/1999). Επιπρόσθετα, η εφαρμογή των ανωτέρω μεθόδων ήταν συνεπής με τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση. Σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία, η διοίκηση ανέθεσε σε πιστοποιημένους εκτιμητές την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, προκειμένου να υποστηριχθούν οι παραδοχές που αποτελούν τη βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αυτών. Οι ανεξάρτητοι πιστοποιημένοι εκτιμητές περιλαμβάνουν στις εκθέσεις τους δήλωση περί εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, κατά την ημερομηνία εκτίμησης ως συνέπεια της	Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020: Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας με τα αντίστοιχα λογιστικά τους βιβλία. Διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να ελέγξουμε, σε δειγματοληπτική βάση, αν τα στοιχεία που παρασχέθηκαν από τη διοίκηση στους πιστοποιημένους εκτιμητές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις. Αυτά τα στοιχεία περιλάμβαναν κυρίως πληροφορίες σχετικά με τη μίσθωση των ακινήτων αυτών. Λάβαμε και επισκοπήσαμε τις εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν, καθώς επίσης και τις συμβάσεις που υπογράφηκαν μεταξύ των εκτιμητών και της Εταιρείας και δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία του. Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της κλειόμενης και της προηγούμενης χρήσης προκειμένου να εκτιμήσουμε αν μεταβλήθηκαν σύμφωνα με τις τάσεις της αγοράς και ζητήσαμε από τη διοίκηση να αιτιολογήσει όποια σημαντική απόκλιση. Όλες οι σημαντικές αποκλίσεις αιτιολογήθηκαν επαρκώς από τη διοίκηση. Σε συνεργασία με εξωτερικό ειδικό εμπειρογνώμονα στην αποτίμηση ακινήτων, ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, το κατά πόσο οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν ήταν

πανδημίας COVID-19. Αυτή η δήλωση τονίζει τις δυσκολίες στην πραγματοποίηση εκτιμήσεων λόγω της απουσίας σχετικών στοιχείων συναλλαγών που να αποτυπώνουν τις τρέχουσες αγοραίες τιμές. Ως εκ τούτου, λιγότερη βεβαιότητα και υψηλότερος βαθμός προσοχής πρέπει να δίνεται στα ποσά εκτίμησης. Αυτό αποτελεί μια αύξηση της ουσιώδους αβεβαιότητας εκτίμησης στον προσδιορισμό της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία ενός ακινήτου λήφθηκαν υπόψη συγκεκριμένα στοιχεία όπως το εισπραττόμενο μίσθωμα από το κάθε ακίνητο. Ωστόσο, για την εκτίμηση των ακινήτων, υιοθετήθηκαν παραδοχές που απαιτούν υψηλό επίπεδο κρίσης όπως κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, απόδοση στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων και συγκριτικά ενοίκια τα οποία βασίζονται σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς, προκειμένου να προσδιοριστεί ένα εύρος εκτιμητικών αποτελεσμάτων από το οποίο να εξάγεται μια αντιπροσωπευτική εκτίμηση. Επιπλέον, λήφθηκε υπόψη και η τοποθεσία στην οποία βρίσκεται κάθε ακίνητο αφού αυτή επηρεάζει άμεσα την εύλογη αξία του.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανερχόταν σε €377 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, αντιπροσωπεύοντας το 94% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας και του Ομίλου, ενώ η ζημιά από την αναπροσαρμογή της αξίας αυτών στη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, ανερχόταν σε €4,2 εκ., και είχε ορθά καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπού συνολικού εισοδήματος, όπως αναφέρεται και στη σημείωση 7 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η διοίκηση έχει υιοθετήσει την προαναφερόμενη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα με την από 26 Φεβρουαρίου 2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, με βάση την οποία εγκρίθηκε η Κατάσταση Επενδύσεων που συντάχθηκε για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020, σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν. 2778/1999 και την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. κατάλληλες για κάθε ακίνητο, σύμφωνες με αυτές που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση, καθώς επίσης και με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τον ισχύοντα Νόμο 2778/1999. Αξιολογήσαμε επίσης το εύλογο των παραδοχών που υιοθετήθηκαν (όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια της αγοράς), συγκρίνοντάς τις με τα δεδομένα της αγοράς, προκειμένου να καθορίσουμε ένα εύλογο εύρος διακύμανσης των σχετικών τιμών. Σε περιπτώσεις όπου τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια αγοράς δεν βρίσκονταν εντός των αναμενόμενων τιμών, ζητήσαμε από τη διοίκηση να μας τεκμηριώσει τους λόγους για τους οποίους υιοθετήθηκαν αυτές οι παραδοχές στην εκάστοτε αποτίμηση.

Όσον αφορά τις εκτιμήσεις, συναντηθήκαμε με τους πιστοποιημένους εκτιμητές με σκοπό την κατανόηση της προσέγγισης του και των κρίσεων που προέβη στις αποτιμήσεις. Συζητήσαμε οποιαδήποτε προσαρμογή στις παραδοχές που έγιναν στις εκτιμήσεις και αξιολογήσαμε εάν αυτές οι παραδοχές ήταν κατάλληλες υπό το πρίσμα της επιδημίας COVID-19.

Σύμφωνα με τις ελεγκτικές μας διαδικασίες, οι αποτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν από την Εταιρεία και οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν εντός των αναμενόμενων ορίων και σύμφωνες με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς λαμβάνοντας υπόψη και τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί ως αποτέλεσμα της πανδημίας COVID-19. Επιπλέον, τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τους, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις που ίσχυαν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020.

Τέλος, επιβεβαιώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις της σημείωσης 7 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, είναι επαρκείς και κατάλληλες σύμφωνα με τις πρόνοιες του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13 και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ) 40. Επίσης, οι γνωστοποιήσεις της σημείωσης 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφορικά με την ύπαρξη ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, είναι επαρκείς και κατάλληλες για την επισήμανση της αυξημένης αβεβαιότητας εκτίμησης ως αποτέλεσμα της πανδημίας COVID-19.

της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.97.2016.	
Η ύπαρξη αβεβαιότητας στις εκτιμητικές παραδοχές σε συνδυασμό με τη σημαντική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την ευαισθησία των αποτιμήσεων σε αυξομειώσεις των χρησιμοποιούμενων παραδοχών (όπως τα μισθώματα που αφορούν στις λιγότερο ενεργές αγορές, τα προεξοφλητικά επιτόκια και η απόδοση στη λήξη), καθώς και οι ευρύτερες προκλήσεις που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων ως αποτέλεσμα της πανδημίας COVID-19 είναι οι βασικοί λόγοι για τους οποίους επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό.	

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 καταστάσεις 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 καταστάσεις 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 Δεκεμβρίου 2020 αντιστοιχούν στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150,151,153 και 154 του Ν. 4548/2018,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ και δ της παραγράφου 1 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.

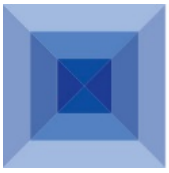
2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10/01/2020 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου 1 έτους, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων**.**

Αθήνα, 28 Απριλίου 2021
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268, 152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701



NOVAL PROPERTY

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020

Περιεχόμενα

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 55
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 56
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 57
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 59
1. Γενικές πληροφορίες 59
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών 60
3. Διαχείριση κινδύνων 72
4. Διαχείριση κεφαλαίου 74
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 75
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 75
7. Επενδύσεις σε ακίνητα 77
8. Ενσώματα πάγια 80
9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 81
10. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 82
11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 82
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 84
13. Μετοχικό κεφάλαιο 84
14. Λοιπά αποθεματικά 85
15. Δάνεια 85
16. Παράγωγα 87
17. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 87
18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 88
19. Μεταβολές υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 89
20. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 89
21. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα 90
22. Δαπάνες προσωπικού 91
23. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 91
24. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό) 91
25. Φόρος 92
26. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη 92
27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 93
28. Απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ 95
29. Αμοιβές Ορκωτών – Λογιστών 97
30. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς 97

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	**31/12/2020**	31/12/2019
Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	377.027.724	312.330.916
Ενσώματα πάγια	8	538.771	432.974
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	9	2.595.944	1.410.876
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	10	269.109	203.508
Λοιπές απαιτήσεις	11	1.302.680	2.031.180
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		**381.734.227**	**316.409.454**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	12.397.933	11.530.092
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	4.531.349	3.154.123
Κυκλοφορούν ενεργητικό		**16.929.283**	**14.684.215**
Σύνολο ενεργητικού		**398.663.510**	**331.093.669**
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	247.321.611	225.358.652
Λοιπά αποθεματικά	14	4.062.066	316.823
Κέρδη εις νέον		30.438.281	28.012.681
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους		**281.821.959**	**253.688.155**
Υποχρεώσεις			
Δάνεια	15, 19	62.469.000	31.100.000
Υποχρεώσεις μίσθωσης	19	16.089.685	16.377.033
Παράγωγα	16	1.025.705	172.361
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	126.207	71.279
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		**79.710.597**	**47.720.673**
Δάνεια	15, 19	27.482.770	24.941.973
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	8.808.937	4.369.872
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		510.951	61.321
Υποχρεώσεις μίσθωσης	19	328.296	311.674
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		**37.130.954**	**29.684.840**
Σύνολο υποχρεώσεων		**116.841.551**	**77.405.513**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**398.663.510**	**331.093.669**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 59 έως 98 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	**1/1 - 31/12/2020**	15/10 - 31/12/2019
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	20	13.876.311	3.647.387
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	(4.322.582)	(289.684)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	21	(3.183.741)	(581.104)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας		(2.076.368)	(120.388)
Δαπάνες προσωπικού	22	(1.383.498)	(670.864)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	23	(397.216)	(383.365)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	11	(59.030)	(102.501)
Κέρδη /(ζημιές) παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος		(248.433)	-
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	8, 9, 10	(126.229)	(31.504)
Λοιπά έσοδα		624.831	130.234
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		**2.704.043**	**1.598.211**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	1.889	816
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(3.946.869)	(797.698)
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα		**(3.944.979)**	**(796.882)**
Κέρδη προ φόρων		**(1.240.936)**	**801.329**
Φόρος εισοδήματος	25	(323.793)	(61.321)
Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους		**(1.564.729)**	**740.008**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικές ζημιές - προ φόρων	17	(19.125)	(16.544)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά φόρων		(19.125)	(16.544)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**(1.583.854)**	**723.464**

Σημειώνεται ότι η 2η εταιρική χρήση της Εταιρείας (από 01.01.2020 έως 31.12.2020) είναι η πρώτη δωδεκάμηνη εταιρική χρήση αυτής και δεν είναι συγκρίσιμη με την 1η εταιρική χρήση, η οποία αφορούσε διάστημα λειτουργίας 2,5 μηνών, ήτοι από τη σύσταση της Εταιρείας στις 15.10.2019 έως 31.12.2019.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 59 έως 98 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέον	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Υπόλοιπο 15 Οκτωβρίου 2019		**225.358.652**	**316.823**	**27.289.217**	**252.964.692**
Καθαρό κέρδος περιόδου		-	-	740.008	**740.008**
Αναλογιστικές ζημιές		-	-	(16.544)	**(16.544)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2019		-	-	723.464	**723.464**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019		**225.358.652**	**316.823**	**28.012.681**	**253.688.156**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020		**225.358.652**	**316.823**	**28.012.681**	**253.688.156**
Καθαρό κέρδος περιόδου		-	-	(1.564.729)	**(1.564.729)**
Αναλογιστικές ζημιές		-	-	(19.125)	**(19.125)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2020		**225.358.652**	**316.823**	**26.428.827**	**252.104.302**
Συναλλαγές με τους μετόχους					
Μερίσματα		-	-	(795.719)	**(795.719)**
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	28	21.962.959	3.745.243	4.805.172	**30.513.375**
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		**21.962.959**	**3.745.243**	**4.009.453**	**29.717.656**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020		**247.321.611**	**4.062.066**	**30.438.281**	**281.821.959**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 59 έως 98 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	**1/1 - 31/12/2020**	15/10 - 31/12/2019
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους		(1.564.729)	740.008
Φόρος εισοδήματος		323.793	61.321
Αποσβέσεις	8, 9, 10	126.229	31.504
(Κέρδη)/ Ζημιές από αποτίμηση παραγώγων	16	853.344	172.361
(Κέρδη)/ ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	4.322.582	289.684
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	(1.889)	(816)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	3.093.525	625.336
Λοιπές προβλέψεις		35.803	407.761
(Κέρδη) /ζημιές παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος		248.433	-
Έκπτώση ενοικίων λόγω Covid-19		(114.666)	
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	11	59.030	102.501
		7.381.455	**2.429.661**
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		(22.142)	(2.520.501)
Αύξηση/ (Μείωση) προμηθευτών και λοιπων υποχρεώσεων		4.107.834	(146.638)
		4.085.692	**(2.667.138)**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(2.903.598)	(523.628)
Καταβλημένοι φόροι		(136.900)	(110)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**8.426.649**	**(761.215)**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		(126.316)	(120.293)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων		(4.135)	-
Αγορές επενδυτικών ακινήτων		(22.473.796)	(4.002.971)
Πωλήσες παγίων στοιχείων		8.000	-
Τόκοι εισπραχθέντες		1.889	816
Εισροή ταμειακών διαθεσίμων λόγω απορρόφησης		156.959	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(22.437.400)**	**(4.122.448)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Δάνεια αναληφθέντα	19	17.500.000	6.000.000
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	19	(216.304)	(50.307)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους		(795.719)	-
Αποπληρωμή δανεισμού	19	(1.100.000)	(610.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**15.387.977**	**5.339.693**
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**1.377.226**	**456.030**
Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		3.154.123	2.698.093
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		1.377.226	456.030
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης	12	**4.531.349**	**3.154.123**

Σημειώνεται ότι η 2η εταιρική χρήση της Εταιρείας (από 01.01.2020 έως 31.12.2020) είναι η πρώτη δωδεκάμηνη εταιρική χρήση αυτής και δεν είναι συγκρίσιμη με την 1η εταιρική χρήση, η οποία αφορούσε διάστημα λειτουργίας 2,5 μηνών, ήτοι από τη σύσταση της Εταιρείας στις 15.10.2019 έως 31.12.2019.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 59 έως 98 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Η NOVAL PROPERTY (η «Εταιρεία») 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 79,016% και έμμεσα κατά 8,315% (ήτοι, συνολικά κατά 87,331%) 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 28η Απριλίου 2021 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.

Σημειώνεται ότι η 2η εταιρική χρήση της Εταιρείας (από 01.01.2020 έως 31.12.2020) είναι η πρώτη δωδεκάμηνη εταιρική χρήση αυτής και δεν είναι συγκρίσιμη με την 1η εταιρική χρήση, η οποία αφορούσε διάστημα λειτουργίας 2,5 μηνών, ήτοι από τη σύσταση της Εταιρείας στις 15.10.2019 έως 31.12.2019.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020 (2η εταιρική χρήση) 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 τις 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 (δικαιώματα χρήσης και επενδύσεις σε ακίνητα) που αποτιμώνται σε εύλογη αξία, καθώς και τα παράγωγα (Σημείωση 2.4, 2.5, 2.9 και 2.15).

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

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2020 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων»

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. Επιπλέον αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί εκροή. Τέλος εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης (ή εξέτασης συγκέντρωσης) με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση. Κατά την απορρόφηση της εταιρείας ΜΕΤΕΜ, όπως αναλύεται στη σημείωση 28, η Εταιρεία βασίστηκε στο νέο ορισμό του ΔΠΧΑ 3 για το εάν η απορρόφηση πληρεί τον ορισμό της επιχείρησης ή αποτελεί εξαγορά περιουσιακού στοιχείου.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»

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 είχαν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020)

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Οι τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

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.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθίων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

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 και πληρούνται οι προϋποθέσεις.

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 ανεξάρτητους, 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.

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.

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).

(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.
- Σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου, βλέπε σημείωση 2.15.

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 ονομαστικές 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.

2.21 Φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται 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 της 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 Αναταξινομήσεις και στρογγυλοποιήσεις κονδυλίων

Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε χιλιάδες ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται σε αυτές τις στρογγυλοποιήσεις.

Αναταξινομήσεις κονδυλίων πραγματοποιήθηκαν μεταξύ των κονδυλίων “Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις” και των "Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις" της προηγούμενης συγκριτικής χρήσης 2019, ώστε αυτά να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσης. Οι αναταξινομήσεις αυτές αφορούν μεταφορά Εγγυήσεων μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης και αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο αποσβέσιμο κόστος, ύψους 811χιλ. από τις Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις” στους "Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις" που εμπίπτει στα πλαίσια του Δ.Π.Χ.Α. 16.

Οι αναταξινομήσεις αυτές δεν είχαν καμία επίδραση στα Καθαρά Αποτελέσματα και στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας.

Επιπρόσθετα, πραγματοποιήθηκαν αναταξινομήσεις σε πίνακες των επιμέρους σημειώσεων, έτσι ώστε οι παρεχόμενες πληροφορίες στις σημειώσεις αυτές να είναι συγκρίσιμες με αυτές της τρέχουσας χρήσης. Πιο συγκεκριμένα, οι αναταξινομήσεις αυτές αφορούν τα κονδύλια 'Αμεσων εξόδων και των Λοιπών Διοικητικών Εξόδων.

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. Παρόλα’ αυτά, επειδή ο δανεισμός της Εταιρείας είναι με βάση το Euribor προσαυξημένο με ένα σταθερό spread και το Euribor είναι αρνητικό από το 2015, δεν τίθεται θέμα κινδύνου ταμειακών ροών. 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 16.

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 ανά δύο εβδομάδες / δις μηνιαίως, 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 βάση το πιστωτικό τους προφίλ και την ενηλικίωση των υπολοίπων τους. 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.

Στο πλαίσιο αυτό και υπό το πρίσμα αντίξοων συνθηκών λόγω της πανδημίας COVID-19, η Εταιρεία χρησιμοποίησε τις άμεσα διαθέσιμες πιστωτικές γραμμές της, ενώ προχώρησε και στην περαιτέρω αύξηση και χρήση αυτών. Έτσι, εντός του 2020, αύξησε το υπόλοιπο του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της κατά € 10,5 εκατ. ενισχύοντας ταυτόχρονα τα ταμειακά της διαθέσιμα. Ταυτόχρονα, συνέχισε απρόσκοπτα το πρόγραμμα ενίσχυσης της κεφαλαιακής της διάρθρωσης, μετατρέποντας μέρος του συνολικού βραχυπρόθεσμου δανεισμού της σε μακροπρόθεσμο και καταλήγοντας στις 31.12.2020 με υπόλοιπο € 21 εκατ. (βλέπε μεγαλύτερη ανάλυση στη σημείωση 15).

Με 31.12.2020, η Εταιρεία δεν είχε διαθέσιμες πιστωτικές γραμμές. Ωστόσο, τον Φεβρουάριο του 2021, σύναψε δύο συμβάσεις βραχυπρόθεσμης χρηματοδότησης με ελληνική τράπεζα συνολικού ποσού έως € 55 εκατ. ευρώ και λήξης 30.06.2021. Οι εν λόγω συμβάσεις προβλέπεται να αναχρηματοδοτηθούν στη λήξη τους μέσω μακροπρόθεσμου δανεισμού από την ίδια τράπεζα, καθώς αποτελούν τμήμα μεγαλύτερου πιστωτικού ορίου εγκεκριμένου από την εν λόγω τράπεζα.

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.

31/12/2020

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Δάνεια	Παράγωγο	Σύνολο
Από 0 έως 1 έτος	915.541	7.500.240		8.415.781
Από 1 έως 2 έτη	1.001.540	8.488.607	88.244	9.578.392
Από 2 έως 5 έτη	3.004.621	25.066.182	231.700	28.302.504
Πάνω από 5 έτη	25.548.001	37.936.234	276.646	63.760.881
Σύνολο	**30.469.704**	**78.991.263**	**596.590**	**110.057.557**

31/12/2019

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Δάνεια	Παράγωγο	Σύνολο
Από 0 έως 1 έτος	944.207	2.128.078		3.072.286
Από 1 έως 2 έτη	1.029.156	3.327.085	-	4.356.241
Από 2 έως 5 έτη	3.057.654	9.119.834	248.322	12.425.810
Πάνω από 5 έτη	26.869.542	24.847.568	348.268	52.065.378
Σύνολο	**31.900.560**	**39.422.565**	**596.590**	**71.919.715**

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 (συμπεριλαμβανομένων 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 κατάλληλης διαχείρισης των πιστώσεών της.

Ο συντελεστής μόχλευσης κατά την 31.12.2020 και 31.12.2019 ήταν ως εξής:

	Σημ.	**2020**	2019
Σύνολο δανεισμού	15,19	106.369.751	72.730.680
Σύνολο ενεργητικού		398.663.510	331.093.669
Συντελεστής μόχλευσης		**27%**	**22%**

Οι συμβάσεις των ομολογιακών δανείων της Εταιρείας δεν περιέχουν ρήτρες υποχρέωσης τήρησης αριθμοδεικτών (covenants) ή άλλους παρόμοιους όρους.

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 2020, η Εταιρεία κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 1.025.705 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.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική χρήση, λαμβάνοντας υπόψη και τις επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19, έχουν ως εξής:

6.1 Επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19

Τα έσοδα από μισθώματα της κλειόμενης χρήσης είναι αρνητικά επηρεασμένα κατά € 1,48 εκατ., λόγω των κρατικών μέτρων στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων λόγω της πανδημίας COVID-19, τα οποία αφορούσαν υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων των εν λόγω επιχειρήσεων. Αναλυτικότερη αναφορά επί του θέματος γίνεται σε διάφορα σημεία της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου (ήτοι, *Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο*, σημ. 7 και *Μεταγενέστερα Γεγονότα* , *Πανδημία COVID-19)*, αλλά και της παρούσας Έκθεσης (σημ. 20 και 30).

6.2. Επιπτώσεις στην 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 της φύσης των επενδυτικών ακινήτων.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπ' όψιν του 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.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2020 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Η Εταιρεία έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2020, δεδομένων των περιορισμών που θέτουν τα επίπεδα αβεβαιότητας των μακροοικονομικών προοπτικών, λόγω της αρνητικής επίδρασης του COVID-19, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

		2020	2019
Υπόλοιπο έναρξης την 1η Ιανουαρίου		**312.330.916**	308.617.629
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων		22.473.796	4.002.971
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	28	47.717.565	
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες		(4.206.307)	(289.684)
Μεταφορά σε δικαιώματα χρήσης		(1.288.246)	-
Υπόλοιπο λήξης την 31 Δεκεμβρίου		**377.027.724**	**312.330.916**

Οι βελτιώσεις των επενδυτικών ακινήτων αφορούν κατά € 12,1 εκατ. Εμπορικά Κέντρα (ήτοι, την επέκταση του εμπορικού κέντρου River West Και την ανάπτυξη του River West Open) και κατά € 9,1 εκατ. Γραφεία (ήτοι, THE ORBIT).

Από το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2020 ύψους € 377 εκατ., ποσό € 30,5 εκατ. (με 31.12.2019 € 20,8 εκατ.) αφορά μισθωμένα από την Εταιρεία ακίνητα. Η αύξηση στην εύλογη αξία των μισθωμένων από την Εταιρεία ακινήτων ανέρχεται σε € 11 εκατ. και οφείλεται κυρίως στις κεφαλαιουχικές δαπάνες που έγιναν σε σχέση με τις εργασίες ανέγερσης εμπορικού κτηρίου στο οικόπεδο που έχει μισθώσει μακροχρόνια η Εταιρεία, στο πλαίσιο της επέκτασης του Εμπορικού Κέντρου River West. Ταυτόχρονα, όπως σημειώθηκε ανωτέρω, το ακίνητο στο οποίο βρίσκονται τα Κεντρικά Γραφεία της Εταιρείας (Ολ. Τσικλητήρα 41 στο Μαρούσι Αττικής) και το οποίο ανήκει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, έχει μεταφερθεί με 31.12.2020 από τα επενδυτικά ακίνητα στα δικαιώματα χρήσης (λόγω του υψηλού ποσοστού ιδιοχρησιμοποίησης αυτού), γεγονός που συνιστά μείωση της εύλογης αξίας των μισθωμένων επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας κατά € 1,288 εκατ..

Το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλαμβάνει 42 ακίνητα (εκ των οποίων ένα ακίνητο, που μισθώνεται με χρηματοδοτική μίσθωση, περιλαμβάνεται στα δικαιώματα χρήσης, καθώς ιδιοχρησιμοποιείται) και αποτελείται κατά κύριο λόγο από καταστήματα, κτήρια γραφείων, εμπορικά κέντρα, ξενοδοχεία και πρώην βιομηχανικά κτήρια συνολικής δομημένης επιφάνειας 452,8 χιλ. τ.μ.. Σε σχέση με τη δομημένη επιφάνεια με 31.12.2019, παρουσιάζεται αύξηση κατά 5,6% (από 428, 7 χιλ. τ.μ.) η οποία οφείλεται στις εργασίες ανέγερσης εμπορικού κτηρίου στο μακροχρόνια μισθωμένο από την Εταιρεία ακίνητο επί της οδού Προόδου 1-3-5, στο Αιγάλεω.

Πιο συγκεκριμένα, εντός του 2020, συνεχίστηκαν οι εργασίες επέκτασης (κατά συνολικά περίπου 25.000 τ.μ. επιφάνειας) του εμπορικού κέντρου River West επί της Λ. Κηφισού 96-98-100 στο Αιγάλεω, η οποία περιλαμβάνει την ανάπτυξη νέων χώρων εστίασης σε κοινό περιβάλλοντα χώρο με το νέο κτήριο που έχει αναγερθεί στο μακροχρόνια μισθωμένο όμορο οικόπεδο των πρώην εγκαταστάσεων της «ΕΛ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΑΕΒΕ». Η συνολική ανάπτυξη αναμένεται να ολοκληρωθεί και να τεθούν σε λειτουργία οι νέες εγκαταστάσεις του River West Open εντός του 2ου εξαμήνου του 2021, καθώς οι εργασίες βρίσκονται σε στάδιο ολοκλήρωσης και ήδη ένα σημαντικό μέρος των νέων χώρων έχει εκμισθωθεί.

Παράλληλα, συνεχίστηκαν οι προπαρασκευαστικές εργασίες και μελέτες αναφορικά με την 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.

Εντός του 2020, το συγκρότημα γραφείων «THE ORBIT» επί της Λεωφόρου Κηφισίας στην Αθήνα (συνολικής δομημένης επιφάνειας 39.667 τ.μ.) πιστοποιήθηκε με LEED for Core & Shell στο επίπεδο Platinum, με το ποσοστό πληρότητας να ανέρχεται σήμερα σε 98%.

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά γεωγραφική περιοχή και επιχειρηματικό τομέα για την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019:

2020

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)	Yield (%)
Ελλάδα	Γραφεία	103.410.433	Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 60%) & Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 40%)	6,9% - 8,55%	5,9% - 7,35%	6,4% - 7,85%
Βουλγαρία	Γραφεία	5.816.899	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (85%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (15%)	0,0933	0,0883	0,0938
Ελλάδα	Retail	148.577.412	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (50%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (50%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (100%)	8,5% - 12,75%	7,5% - 10%	5,89% - 9,82%
Ελλάδα	Hotel & Leisure	41.435.206	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 60%) & Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 40%), Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 60%) & Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 40%), Συγκριτική Μέθοδος (γη) + Υπολειμματικό Κόστος Αντικατάστασης (κτίρια) (βαρύτητα 60%) & Μέθοδος Εισοδήματος (γη) + Υπολειμματικό Κόστος Αντικατάστασης (κτίρια) (βαρύτητα 40%), Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 100%)	8,56% & 10,3%	7,1% & 8,25%	4% - 7,6%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	74.936.303	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (60%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (70%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (30%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (90%) & Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (10%), Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (80%) & Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (20%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (5%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (95%), Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 60%) & Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 40%), Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 60%) & Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 40%)	8,25% - 13,05%	7,5% - 11,5%	8% - 10,62%
Ελλάδα	Οικόπεδα	1.330.279	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (90%) & Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (10%), Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (100%)	N/A	N/A	N/A
Ελλάδα	Λοιπά	1.521.191	Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 60%) & Μέθοδος Εισοδήματος (βαρύτητα 40%)			5% & 8,5%
		377.027.724				

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% - 7,75%
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 κτήρια	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%
		312.330.915,55				

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους 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 2020, 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 μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η συγκριτική μέθοδος

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.

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019:

2020

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	**89.484.555**	**92.144.364**	**46.642.048**	**75.201.938**	**1.297.334**	**1.603.543**	**5.957.135**	**312.330.916**
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	9.118.000	12.004.589	182.051	1.168.456	-	700		**22.473.796**
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	-	47.717.565	-	-	-	-	-	**47.717.565**
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.096.124	(3.289.106)	(5.388.892)	(1.434.091)	32.944	(83.052)	(140.235)	**(4.206.307)**
Μεταφορά σε δικαιώματα χρήσης	(1.288.246)	-	-	-	-	-	-	**(1.288.246)**
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	**103.410.433**	**148.577.412**	**41.435.206**	**74.936.303**	**1.330.279**	**1.521.191**	**5.816.899**	**377.027.724**

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**
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	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 2020, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 12,2 εκατ. χαμηλότερη (-3,74%) ή € 13,4 εκατ. υψηλότερη (+4,08%), αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 1,7 εκατ. χαμηλότερη (-3,47%) ή € 2,1 εκατ. υψηλότερη (+4,24%), αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, ο συντελεστής απόδοσης εξόδου που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 4,9 εκατ. χαμηλότερη (-1,67%) ή € 8,9 εκατ. υψηλότερη (+3,03%), αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, η πιθανή μισθωτική αξία ανά τ.μ. που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 14,8 εκατ. υψηλότερη (+4,86%) ή € 14,8 εκατ. χαμηλότερη (-4,88%), αντίστοιχα.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία είχε συμβατικές υποχρεώσεις σε σχέση με μελλοντική αγορά, κατασκευή ή ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ύψους € 8,8 εκατ. (2019: € 24,6 εκατ.).

Επί των ακινήτων (οικόπεδα και κτήρια) της Εταιρείας υφίστανται κατά την 31.12.2020 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους € 67,2 εκατ. (€ 42,9 εκατ. με 31.12.2019), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας ποσού € 51,1 εκατ. (€ 32,2 εκατ. με 31.12.2019).

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2020 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους

εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Η Εταιρεία έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2020, δεδομένων των περιορισμών που θέτουν τα επίπεδα αβεβαιότητας των μακροοικονομικών προοπτικών, λόγω της αρνητικής επίδρασης του COVID-19, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια.

8. Ενσώματα πάγια

	Σημ.	Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων	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 31 Δεκεμβρίου 2019			**2.709.212**	**622.469**	**17.273**	**3.348.954**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019			**(2.615.906)**	**(275.270)**	**(17.273)**	**(2.908.449)**
Αποσβέσεις περιόδου			1.777	(9.310)	-	**(7.532)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019			**(2.614.129)**	**(284.580)**	**(17.273)**	**(2.915.982)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019			**95.083**	**337.889**	**0**	**432.974**
Κόστος/ Εύλογη αξία						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020			**2.709.212**	**622.469**	**17.273**	**3.348.954**
Προσθήκες		40.089	49.857	36.371	-	126.316
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	28		-	38.436	-	38.436
Πωλήσεις			(10.400)	-	-	(10.400)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020		**40.089**	**2.748.669**	**697.276**	**17.273,230**	**3.503.307**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020			**(2.614.129)**	**(284.580)**	**(17.273)**	**(2.915.982)**
Αποσβέσεις πωληθέντων/ διαγραφέντων			10.400	-	-	**10.400**
Αποσβέσεις περιόδου			(9.073)	(49.883)	-	**(58.956)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020			**(2.612.801)**	**(334.463)**	**(17.273)**	**(2.964.537)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020		**40.089**	**135.868**	**362.814**	**-**	**538.771**

9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

(i) Ανάλυση υπολοίπου δικαιωμάτων χρήσης

	2020	2019
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		
Οικόπεδα	1.558.578	731.827
Κτίρια / Αποθήκες	920.381	575.160
Μεταφορικά μέσα	116.985	103.889
Σύνολο	**2.595.944**	**1.410.876**

(ii) Προσθήκες δικαιωμάτων χρήσης

	2020	2019
Οικόπεδα	858.603	-
Κτίρια / Αποθήκες	429.643	-
Μεταφορικά μέσα	47.051	-
Σύνολο	**1.335.297**	**-**

(iii) Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης

	2020	2019
Μεταφορικά μέσα	33.954	8.061
Σύνολο	**33.954**	**8.061**

(iv) Αναπροσαρμογή Οικοπέδων & Κτηρίων σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

	2020	2019
Οικόπεδα	(71.941)	-
Κτίρια / Αποθήκες	(44.333)	-
Σύνολο	**(116.275)**	**0**

Οι διαφορές μεταξύ των δύο χρήσεων στους πίνακες (i), (ii) και (iii) ανωτέρω, οφείλονται κυρίως στο ακίνητο στο οποίο βρίσκονται τα Κεντρικά Γραφεία της Εταιρείας και το οποίο ανήκει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, το οποίο παρουσιάζεται με 31.12.2020 στα δικαιώματα χρήσης και όχι στα επενδυτικά ακίνητα όπως έγινε με 31.12.2019. Αυτό οφείλεται στο ότι βάσει ΔΛΠ 40 παρ. 10, αφενός το ακίνητο επί της οδού Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 στο Μαρούσι, δεν δύναται συμβατικά να υπεκμισθωθεί μερικώς ή ολικώς σε τρίτο με χρηματοδοτική μίσθωση, αφετέρου επειδή το ποσοστό ιδιοχρησιμοποίησης υπερβαίνει το 50% αυτού.

10. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Σημ.	Λογισμικό	Λοιπά	Σύνολο
Κόστος				
Υπόλοιπο από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019		**233.640**	**-**	**233.640**
Υπόλοιπο 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 31 Δεκεμβρίου 2019		**(30.132)**	**-**	**(30.132)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019		**203.508**	**-**	**203.508**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020		**233.640**	**-**	**233.640**
Προσθήκες		4.135	-	4.135
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	28	667	94.119	94.785
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020		**238.442**	**94.119**	**332.561**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020		**(30.132)**	**-**	**(30.132)**
Αποσβέσεις περιόδου		(23.907)	(9.412)	(33.319)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020		**(54.040)**	**(9.412)**	**(63.451)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020		**184.402**	**84.707**	**269.109**

11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

I. Ανάλυση Απαιτήσεων

		Κυκλοφορούν ενεργητικό		**Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό**	
	Σημ.	**2020**	2019	**2020**	2019
Απαιτήσεις από επενδυτικά ακίνητα		1.091.693	1.515.546	-	-
Απαιτήσεις επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	26	381.629	776.403	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		(75.344)	(102.501)	-	-
Λοιπές απαιτήσεις		64.289	6.683	-	-
Εγγυήσεις		17.773	-	233.904	235.301
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	26	27.128	1.242.931	-	-
Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων		**1.507.168**	**3.439.062**	**233.904**	**235.301**
Προπληρωμένα έξοδα		104.252	432.552	-	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο		8.994.058	6.098.285	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα		1.792.456	1.560.193	1.068.776	1.795.879
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων		**10.890.766**	**8.091.030**	**1.068.776**	**1.795.879**
Σύνολο		**12.397.933**	**11.530.092**	**1.302.680**	**2.031.180**

Κατά την τρέχουσα χρήση, αναγνωρίσθηκε πρόβλεψη ποσού € 75 χιλ. (με 31.12.2019: € 103 χιλ.), βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης του ΔΠΧΑ 9 (βλέπε σημείωση 3).

Δεν συντρέχουν λόγοι ανησυχίας λόγω COVID-19, ως αυτό τεκμαίρεται από την αποτελεσματική διαχείριση της πανδημίας μέχρι σήμερα, σε σχέση όχι μόνο με τη διαχείριση των απαιτήσεων από μισθώσεις, αλλά και στο σύνολο της απόκρισης της Εταιρείας στις υφιστάμενες δυσμενείς συνθήκες (βλ. οικεία σημεία αναφορικά με την COVID-19 στην παρούσα Έκθεση).

II. Κίνηση Πρόβλεψης Απομείωσης

Υπόλοιπο 15/10/2019	**-**
Πρόβλεψη απομείωσης	**-102.501**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**-102.501**
Πρόβλεψη απομείωσης	-59.030
Διαγραφή απαιτήσεων μη εισπραχθέντων μέσα στη χρήση	86.187
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**-75.344**

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων είναι σχεδόν ίσες με τις λογιστικές αξίες τους.

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 NOVAL Α.Ε. 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). Προς επιβεβαίωση της θέσης αυτής της Εταιρείας, στα τέλη της κλειόμενης χρήσης επιδόθηκαν στην Εταιρεία οι 4081/2020 και 4082/2020 Αποφάσεις του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών με τις οποίες έγιναν δεκτές οι οικείες προσφυγές της Εταιρείας και διατάσσεται η επιστροφή των αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών, νομιμοτόκως. Η Εταιρεία βρίσκεται σε επικοινωνία με την αρμόδια αρχή και η επιστροφή του ποσού της ανωτέρω αναφερόμενης προκαταβολής αναμένεται να έχει πραγματοποιηθεί εντός του 1ου εξαμήνου του 2021.

β) Ποσό € 5,6 εκατ. αφορά κατασκευαστικό ΦΠΑ. Εξ αυτού, ποσό ύψους € 2,8 εκατ. αφορά κατασκευαστικό ΦΠΑ για την περίοδο 1.12.2018 έως 31.12.2019. Το εν λόγω 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. Η επιστροφή αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός του 1ου εξαμήνου του 2021.

Δεδουλευμένα Έσοδα

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», η αναγνώριση του εισοδήματος από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) γίνεται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Κατά συνέπεια, οι αναπροσαρμογές στα μισθώματα, οι οποίες γίνονται κατά τη διάρκεια των συμβάσεων

μίσθωσης, επιμερίζονται στο σύνολο της διάρκειας αυτής.

Το εν λόγω κονδύλι αφορά κυρίως την εφαρμογή των λογιστικών προτύπων βάσει των οποίων γίνεται ο χειρισμός των μακροχρόνιων συμβάσεων, με σκοπό την εξομάλυνση των εκτιμώμενων μισθωτικών εσόδων των οικείων συμβάσεων και τη διάκρισή τους σε βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο σκέλος.

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις όψεως σε τραπεζικά ιδρύματα του εσωτερικού και του εξωτερικού.

	2020	2019
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	4.531.349	3.154.123
Σύνολο	**4.531.349**	**3.154.123**

Στις ανωτέρω αναφερόμενες καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Το συνολικό υπόλοιπο των εν λόγω ενεχυριασμένων λογαριασμών ανέρχεται την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε ποσό € 1.761 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2019: € 782 χιλ.). Μέσω των εν λόγω τραπεζικών λογαριασμών εξυπηρετούνται μακροπρόθεσμα Ομολογιακά Δάνεια και σε αυτούς συγκεντρώνονται κατ' ελάχιστον τα ποσά των τόκων και του χρεωλυσίου της επόμενης εκτοκιστικής περιόδου του εκάστοτε δανείου. Οποιοδήποτε ποσό πέραν των κατ' ελάχιστον υπολογιζόμενων κάθε φορά, είναι ελεύθερο προς χρήση από την Εταιρεία, κατόπιν σχετικού αιτήματός της και εφόσον δεν έχει επέλθει κάποιο Γεγονός Καταγγελίας, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στη σύμβαση του κάθε Ομολογιακού Δανείου.

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

13. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 247.321.611 λόγω αύξησης αυτού συνεπεία της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης με τη ΜΕΤΕΜ, μέσω απορρόφησης της δεύτερης από την Εταιρεία και διαιρείται σε 247.321.611 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη.

	Σημ.	Αριθμός Μετοχών	Καταβεβλημένο Μετοχικό κεφάλαιο	**Σύνολο**
Έναρξη από συγχώνευση 15 Οκτωβρίου 2019		**225.358.652**	**225.358.652**	**225.358.652**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019		**225.358.652**	**225.358.652**	**225.358.652**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	28		21.962.959	21.962.959
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020		**247.321.611**	**247.321.611**	**247.321.611**

14. Λοιπά αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά ύψους €4.062.066 κατά την 31.12.2020 αφορούν:

Α. Κατά ποσό € 316.823, αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων των συγχωνευόμενων εταιρειών, τα οποία μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία στο πλαίσιο του εταιρικού μετασχηματισμού για τη σύστασή της στις 15/10/2019, ως ακολούθως:

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

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

Β. Κατά ποσό €3.074.326,67, έκτακτα αποθεματικά και αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο, τα οποία μεταφέρθηκαν αυτούσια στην Εταιρεία συνεπεία της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ, ως ακολούθως:

i. έκτακτα αποθεματικά € 3.070.000,00 και

ii. αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο € 4.326,67.

Γ. Κατά ποσό € 670.916,74 μεταβολή στην αξία της καθαρής θέσης της ΜΕΤΕΜ κατά τη μεταβατική περίοδο από 01.05.2020 έως 29.10.2020, το οποίο απεικονίζεται στα λοιπά αποθεματικά μέχρι εγκρίσεως επιστροφής τους στους μετόχους της ΜΕΤΕΜ από τη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη Σύμβαση Συγχώνευσης.

15. Δάνεια

Το σύνολο των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31.12.2020 ανέρχεται σε € 62,47 εκατ. (€ 32,2 με 31.12.2019), ενώ ο συνολικός τραπεζικός δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων των βραχυπρόθεσμων χρηματοδοτήσεων) αυτής ανέρχεται σε € 89,42 εκατ. (€ 55,7 εκατ. 31.12.2019).

Επί των ακινήτων (οικόπεδα και κτήρια) της Εταιρείας υφίστανται κατά την 31.12.2020 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους € 67,2 εκατ. (€ 42,9 εκατ. με 31.12.2019), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας ποσού € 51,1 εκατ. (€ 32,2 εκατ. με 31.12.2019).

Ι. Ανάλυση δανεισμού με και χωρίς εξασφάλιση

	2020			2019		
	Βραχυπρόθεσμα	**Μακροπρόθεσμα**	**Σύνολο**	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο
Ομολογιακά δάνεια	3.414.350	47.980.000	51.394.350	-	31.100.000	31.100.000
Σύνολο δανεισμού με εξασφάλιση	**3.414.350**	**47.980.000**	**51.394.350**	**-**	**31.100.000**	**31.100.000**
Τραπεζικά δάνεια	21.223.144	-	21.223.144	23.729.592	-	23.729.592
Ομολογιακά δάνεια	2.845.276	14.489.000	17.334.276	1.212.381	-	1.212.381
Σύνολο δανεισμού χωρίς εξασφάλιση	**24.068.420**	**14.489.000**	**38.557.420**	**24.941.973**	**-**	**24.941.973**
Σύνολο δανεισμού	**27.482.770**	**62.469.000**	**89.951.770**	**24.941.973**	**31.100.000**	**56.041.973**

II. Περίληψη ομολογιακών δανείων τέλους χρήσης

Αρχικό Ποσό Ο/Δ	Ημερομηνία έναρξης	Ημερομηνία λήξης	Επιτόκιο	2020	2019
9.000.000	14/05/2015	14/11/2030	4,00%	6.935.267	7.400.000
3.114.000	28/04/2016	27/01/2023	2,95%	1.565.166	1.570.351
486.000	28/04/2016	27/01/2023	2,95%	244.274	245.160
6.000.000	31/07/2020	29/07/2028	2,95%	6.075.717	-
14.000.000	27/10/2020	27/10/2032	2,50%	14.064.167	-
23.000.000	31/10/2019	31/10/2031	2,80%	22.509.760	23.096.869
Ποσά Ο/Δ που προήλθαν από την απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ					
5.773.000	7/03/2007	1/09/2025	0,80%	5.781.082	-
5.773.000	27/02/2007	2/03/2026	0,80%	5.776.597	-
5.773.000	2/03/2007	1/09/2025	0,80%	5.776.597	-
Σύνολο				**68.728.626**	**32.312.381**

Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά κυρίως τραπεζικά ομολογιακά δάνεια (Ο/Δ) με εμπράγματες εξασφαλίσεις επί συγκεκριμένων ακινήτων, την ανάπτυξη των οποίων χρηματοδότησαν.

Ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά είτε το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων ομολογιακών δανείων αυτής, είτε δανεισμό χωρίς εξασφαλίσεις, κυρίως μέσω πιστώσεων 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, τον Ιούλιο του 2020, η Εταιρεία σύναψε νέα σύμβαση μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου ποσού € 6 εκατ. με εμπράγματες εξασφαλίσεις, προκειμένου να αναχρηματοδοτήσει ισόποσο βραχυπρόθεσμο δανεισμό, ο οποίος είχε χρησιμοποιηθεί ως ενδιάμεση χρηματοδότηση για την ανάπτυξη συγκεκριμένου ακινήτου. Η αναχρηματοδότηση ολοκληρώθηκε εντός του ίδιου μήνα, με εφάπαξ εκταμίευση του συνόλου του ποσού του Ο/Δ.

Τον Οκτώβριο της κλειόμενης χρήσης, η Εταιρεία σύναψε νέα σύμβαση μακροπρόθεσμου Ο/Δ ποσού € 14 εκατ. με εμπράγματες εξασφαλίσεις. Εντός του ίδιου μήνα έλαβε χώρα εφάπαξ εκταμίευση όλου του ποσού, το οποίο κατά 50% (€ 7 εκατ.) αναχρηματοδότησε και μείωσε μέρος του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρείας, ενώ το υπόλοιπο 50% (€ 7 εκατ.) χρησιμοποιήθηκε για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών αυτής.

Για το υπολειπόμενο ποσό των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων χωρίς εξασφάλιση ύψους € 21 εκατ. με 31.12.2020, η Εταιρεία προγραμματίζει τη σταδιακή μετατροπή του σε μακροπρόθεσμο δανεισμό μέσω Ο/Δ. Ήδη, τον Φεβρουάριο του 2021, εκ των € 21 εκατ., ποσό € 12 εκατ. αναχρηματοδοτήθηκε από έτερη τράπεζα, στο πλαίσιο ευρύτερης εγκεκριμένης συναλλαγής, η οποία προβλέπει -μεταξύ άλλων- τη μετατροπή αυτού σε μακροπρόθεσμο δανεισμό εντός του 1ου εξαμήνου της τρέχουσας χρήσης.

Εντός του 2020, και εν μέσω των ιδιαίτερων συνθηκών λόγω της πανδημίας COVID-19, 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 Ο/Δ που έχει με ελληνική τράπεζα. Αποτέλεσμα αυτής της ενέργειας είναι η μετάθεση των δόσεων χρεολυσίων του 2020, κατά εννέα μήνες, με εξοικονόμηση € 720 χιλ. για την κλειόμενη χρήση.

Στις 30.10.2020 μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία τρία κοινά Ο/Δ συνολικού ποσού € 17.319 χιλ., λόγω της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ στο πλαίσιο της συγχώνευσης με την Εταιρεία. Τα εν λόγω Ο/Δ είναι μακροπρόθεσμα και χωρίς εξασφαλίσεις.

16. 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 Ο/Δ ποσού € 21,3 εκατ. Βάσει της σχετικής αποτίμησης της εύλογης αξίας του παραγώγου κατά την 31.12.2020 προέκυψε ζημιά ποσού € 853.344 (31.12.2019: € 172.361).

17. 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 προϋπηρεσίας 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:

(i) Κίνηση Υποχρέωσης

	2020	2019
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**71.279**	**51.974**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	35.254	2.614
Χρηματοοικονομικό κόστος	549	148
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	35.803	2.762
Επανεπιμέτρηση		
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από μεταβολή στις χρηματοοικονομικές παραδοχές	11.408	9.836
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από εμπειρικές αναπροσαρμογές	7.717	6.707
Συνολική χρέωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	19.125	16.544
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**126.207**	**71.279**

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

(ii) Υποθέσεις αναλογιστικής μελέτης

	2020	2019
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,30%	0,77%
Πληθωρισμός	1,25%	1,30%
Μελλοντική Αύξηση μισθών	1,75%	1,80%
Διάρκεια προγράμματος (έτη)	22,63	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:

(iii) Ανάλυση ευαισθησίας υποθέσεων αναλογιστικής μελέτης

	Επίδραση στην υποχρέωση 31 Δεκεμβρίου 2020		
	Μεταβολή στην υπόθεση	Αύξηση στην υπόθεση	Μείωση στην υπόθεση
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	-10,6%	12,1%
Μελλοντική Αύξηση μισθών	0,50%	11,9%	-10,5%

18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	Σημ.	**2020**	2019
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές		5.520.083	1.472.395
Ασφαλιστικοί οργανισμοί		49.345	44.702
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	26	612.872	623.712
Πιστωτές διάφοροι		137.645	110.198
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα		167.795	515.582
Μισθώματα προεισπραγμένα		139.733	428.712
Λοιποί φόροι και τέλη		927.992	369.759
Εγγυήσεις		1.253.471	804.813
		8.808.937	**4.369.872**

Το κονδύλι των προμηθευτών αφορά κατά κύριο λόγο έξοδα εργολάβων σε σχέση με τα κατασκευαστικά έργα επενδυτικών ακινήτων που βρίσκονται σε εξέλιξη. Ειδικότερα, μεγάλο μέρος του εν λόγω κονδυλίου, ποσού € 3.027 χιλ. αφορά υποχρέωση προς τον ανάδοχο του έργου αποπεράτωσης του συγκροτήματος γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 115, THE ORBIT, το οποίο εξοφλήθηκε εντός του 1ου τριμήνου του 2021. Επιπλέον, σημαντικό μέρος του κονδυλίου αφορά την πρόοδο των εργασιών της επέκτασης και ανάπτυξης στο River West και River West Open, οι οποίες εξοφλούνται με πίστωση 60 ημερών.

Οι λοιποί φόροι και τέλη αφορούν κυρίως παρακρατούμενους φόρους και ΕΝΦΙΑ.

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

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων θεωρείται ότι ταυτίζονται με τις λογιστικές αξίες τους.

19. 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)**
Νέες μισθώσεις	-	-	**-**
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	101.710	-	**101.710**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**56.041.973**	**16.688.707**	**72.730.680**

	Δάνεια	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**56.041.973**	**16.688.707**	**72.730.680**
Νέα δάνεια	17.500.000	-	**17.500.000**
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	17.333.063	-	**17.333.063**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(1.100.000)	(216.304)	**(1.316.304)**
Νέες μισθώσεις	-	47.051	**47.051**
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	176.734	(101.473)	**75.261**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**89.951.770**	**16.417.981**	**106.369.751**

Επεξήγηση των σημαντικότερων κονδυλίων ανωτέρω βρίσκεται στη σημείωση 15 που προηγήθηκε.

20. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Το σύνολο σχεδόν 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 μέσο-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 μισθώσεις 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, αλλά υπάρχουν και μισθώσεις με μηνιαία εκκαθάριση.

	2020	2019
Καταστήματα	5.208.934	1.536.212
Γραφεία	5.240.441	955.787
Τουριστικά	1.387.978	670.194
Βιομηχανικά (Αποθηκευ	2.011.358	479.332
Λοιπά	27.600	5.861
Σύνολο	**13.876.311**	**3.647.387**

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

	2020	2019
Μέχρι 1 έτος	15.000.529	14.822.217
Από 1 μέχρι και 2 έτη	14.224.293	13.510.250
Από 2 μέχρι και 3 έτη	10.897.087	12.719.678
Από 3 μέχρι και 4 έτη	10.003.311	9.861.091
Από 4 μέχρι και 5 έτη	9.400.405	9.227.104
Περισσότερο από 5 έτη	45.708.793	46.226.927
Σύνολο	**105.234.418**	**106.367.267**

Τα έσοδα από μισθώματα της κλειόμενης χρήσης είναι αφενός αρνητικά επηρεασμένα λόγω των κρατικών μέτρων στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων λόγω της πανδημίας COVID-19, τα οποία αφορούσαν υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων των εν λόγω επιχειρήσεων, αφετέρου, θετικά επηρεασμένα λόγω της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ, μέσω της οποίας ενισχύθηκαν με την αναλογία των μισθωμάτων του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ για 2 μήνες εντός του 2020.

Πιο συγκεκριμένα, οι απώλειες λόγω εκπτώσεων μισθωμάτων βάσει κρατικών μέτρων ανήλθαν σε € 1,48 εκατ. για το 2020, ενώ οι ενίσχυση των εσόδων από μισθώματα της χρήσης του 2020 λόγω της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ ανήλθε σε € 336 χιλ..

21. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

	2020	2019
Παροχές σε εργαζομένους	14.050	14.178
Ενέργεια	198.138	37.665
Ασφάλειες	471.862	101.752
Μεσιτείες	169.873	56.927
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	155.915	40.216
Αμοιβές τρίτων	1.529.242	196.034
Συντήρηση	92.274	37.635
Κοινόχρηστες δαπάνες	388.250	-
Λοιπά έξοδα	164.139	96.696
Σύνολο	**3.183.741**	**581.104**

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα ακινήτων ποσού € 3,183 εκατ. που αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν € 1,423 εκατ. τα οποία σχετίζονται με μη μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα.

22. Δαπάνες προσωπικού

	Σημ.	**31/12/2020**	31/12/2019
Μισθοί και ημερομίσθια		1.097.460	616.195
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης		211.416	47.569
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές		38.819	4.338
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	17	35.803	2.762
Σύνολο		**1.383.498**	**670.864**

23. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	2020	2019
Φόροι	-	4.703
Έξοδα προώθησης	-	8.169
Αμοιβές τρίτων	294.726	316.166
Συναλλαγματικές διαφορές	2.932	-
Συντήρηση	77.251	24.618
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	3.429	1.811
Λοιπά έξοδα	18.878	27.896
Σύνολο	**397.216**	**383.365**

24. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

	2020	2019
Έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι	1.889	816
Σύνολο Εσόδων	**1.889**	**816**
Έξοδα		
Χρεωστικοί τόκοι	2.340.823	441.094
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	18.531	-
Λοιπές προμήθειες τραπεζών	13.578	31.433
Τόκοι μισθώσεων	720.592	152.810
Ζημιές από παράγωγα	853.344	172.361
Σύνολο Εξόδων	**3.946.869**	**797.698**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	**(3.944.979)**	**(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.

Η Εταιρεία φορολογείται 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 της 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.

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 31.12.2020, αφορά τον φόρο ενεργητικού (τρέχων φόρος) ποσού € 323.793 (2019: € 61.321).

26. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	2020	2019
Πωλήσεις υπηρεσιών	251.703	56.723
Αγορές υπηρεσιών	-	5.122
Αγορές παγίων	-	250.734

	2020	2019
Απαιτήσεις	167.734	702.746
Υποχρεώσεις	-	317.261

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	2020	2019
Πωλήσεις αγαθών	69.390	-
Πωλήσεις υπηρεσιών	3.658.460	739.517
Πωλήσεις παγίων	-	41
Αγορές υπηρεσιών	1.368.206	271.403
Αγορές παγίων	-	293.646

	2020	2019
Απαιτήσεις	241.023	1.316.587
Υποχρεώσεις	612.872	306.450
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	251.659	

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.

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ

Δεν υπάρχουν αμοιβές Μελών Δ.Σ. για το 2020.

27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Φορολογικές υποχρεώσεις

Κατά τη σύσταση της Εταιρείας στις 15.10.2019 μεταφέρθηκαν, λόγω καθολικής διαδοχής, τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν σε σχέση με τις συγχωνευόμενες εταιρείες, ήτοι τη «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τη «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ».

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.

Κατά την κλειόμενη χρήση, και λόγω της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης της Εταιρείας με τη ΜΕΤΕΜ μέσω απορρόφησης της δεύτερης από την πρώτη, μεταφέρθηκαν λόγω καθολικής διαδοχής τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν σε σχέση με την απορροφώμενη εταιρεία.

Ειδικότερα, για τις χρήσεις 2016-2019, η ΜΕΤΕΜ είχε υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013. Για τη χρήση 2020, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί εντός του 2021. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Σημειώνεται, ότι η ΜΕΤΕΜ έχει περαιώσει φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες χρήσεις. Η ΜΕΤΕΜ δεν έχει ελεγχθεί για τις χρήσεις 2010-2016. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, απόφαση 1738/2017 του ΣΤΕ, το δικαίωμα διενέργειας ελέγχου από τη Δ.Ο.Υ. περιορίζεται στην τελευταία πενταετία από την υποβολή της φορολογικής δήλωσης, συνεπώς περιορίζεται στα έτη 2015-2020. Εάν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο προκύψουν διαφορές, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Για την Εταιρεία η χρήση του 2019 (1η εταιρική, υποδωδεκάμηνη εταιρική χρήση) έχει 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 έχει εκδοθεί η αντίστοιχη Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς διατυπώσεις επιφυλάξεων. Η εν λόγω χρήση δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές.

Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

Την 31 Δεκεμβρίου 2020, για την Εταιρεία υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ποσού € 8,8 εκατ. (€ 24,6 εκατ. με 31.12.2019). Το εν λόγω κονδύλι αφορά το έργο ανάπτυξης και επέκτασης του εμπορικού κέντρου River West και του River West Open.

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2020, που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

28. Απορρόφηση της ΜΕΤΕΜ

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 και με ημερομηνία μετασχηματισμού την 30.04.2020. Η συγχώνευση ολοκληρώθηκε στις 29.10.2020.

Πιο συγκεκριμένα, η συναλλαγή έλαβε χώρα δυνάμει της υπ' αριθμ. 7033/05.10.2020 πράξεως της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, με την οποία συγχωνεύθηκε η NOVAL PROPERTY με τη ΜΕΤΕΜ δια απορροφήσεως της δεύτερης από την πρώτη. Η εν λόγω συγχώνευση εγκρίθηκε με την με αρ. πρωτ. 114008/29.10.2020 απόφαση του Προϊσταμένου της Διευθύνσεως Εταιρειών, της Γενικής Διευθύνσεως Αγοράς, της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, η οποία απόφαση καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, την 29.10.2020, με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2323665, όπως προκύπτει από την με αρ. πρωτ. 114010/29.10.2020 ανακοίνωση της ως άνω Αρχής.

Των ανωτέρω είχε προηγηθεί η από 26.10.2020 Απόφαση 369 (αρ. πρωτ. 2292/27.10.2020) της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας για τη μεταβολή του μετοχικού κεφαλαίου και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας.

Ο εν λόγω εταιρικός μετασχηματισμός έγινε με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με ακύρωση των παλαιών μετοχικών τίτλων αυτής και έκδοση νέων τίτλων, οι οποίοι ανταλλάχθηκαν με τις μετοχές που κατείχαν οι μέτοχοι της ΜΕΤΕΜ αλλά και της NOVAL PROPERTY, με σχέση ανταλλαγής 1 προς 157,1340947798 για την πρώτη και 1 προς 0,9655009099 για την δεύτερη.

Συνεπεία της εν λόγω συναλλαγής, η NOVAL PROPERTY, ως καθολική διάδοχος της ΜΕΤΕΜ, καθίσταται αυτοδικαίως, από την 30η Οκτωβρίου 2020, ιδιοκτήτρια του συνόλου των ακινήτων της ΜΕΤΕΜ και υπεισέρχεται στο σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων αυτής. Το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο που αποκτήθηκε από την Εταιρεία μέσω του ανωτέρω εταιρικού μετασχηματισμού είναι ποσοστό εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας 45,572% επί του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ (με συνολική εκτιμώμενη εύλογη αξία κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης € 47.718 χιλ. Η Εταιρεία μέχρι εκείνη τη στιγμή κατείχε το 54,428% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας των δύο αυτών ακινήτων, με αποτέλεσμα, μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης να κατέχει την πλήρη κυριότητα αυτών. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία ανέλαβε -μεταξύ άλλων- το σύνολο του τραπεζικού δανεισμού της ΜΕΤΕΜ ποσού € 17.319 χιλ., το οποίο αφορά σε τρία μακροπρόθεσμα, χωρίς εξασφαλίσεις Ο/Δ με τρεις ελληνικές συστημικές τράπεζες.

Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την ημερομηνία απόκτησης (30.10.2020) ήταν:

ΜΕΤΕΜ	**30/10/2020**
Ενεργητικό	
Επενδύσεις σε ακίνητα	47.717.565
Ενσώματα πάγια	38.436
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	94.785
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	424.662
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	156.959
	48.432.407
Ίδια κεφάλαια	
Άυξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	21.962.959
Λοιπά Αποθεματικά	3.745.243
Κέρδη εις νέον	4.805.172
Ίδια Κεφάλαια	**30.513.375**
Υποχρεώσεις	
Δάνεια	17.333.063
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	323.232
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	262.737
	17.919.032

Όπως αναφέρεται ανωτέρω, μέσω του εν λόγω μετασχηματισμού, η Εταιρεία έγινε κυρία του υπόλοιπου ποσοστού εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας (45,572%) του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ, και κατέχει πλέον την πλήρη κυριότητα των εν λόγω ακινήτων, γεγονός που αφενός ενισχύει σημαντικά τόσο την αξία του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων της, όσο και τα έσοδά της, αφετέρου διευκολύνει περαιτέρω τη βέλτιστη εκμετάλλευση και διαχείριση των συγκεκριμένων ακινήτων, τα οποία αποτελούν σημαντικά στοιχεία του ενεργητικού της NOVAL PROPERTY. Στη σημερινή οικονομική συγκυρία, η ενιαία διαχείριση των ακινήτων αυτών αναμένεται να αξιοποιήσει τις προοπτικές για μεγαλύτερη κερδοφορία και μεγαλύτερη απόδοση για τους μετόχους. Τέλος, μέσω της συναλλαγής αυτής, η Εταιρεία αποκτά ακόμα μεγαλύτερη οικονομική ισχύ, ώστε να μπορεί να εκμεταλλεύεται αποδοτικότερα τις προοπτικές και τα διαθέσιμά της για την ολοκλήρωση των απαραίτητων επενδύσεων και την ακόμα μεγαλύτερη ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της στον τομέα των ακινήτων.

Η Εταιρεία κρίνει ότι η συγκεκριμένη συγχώνευση δεν εμπίπτει στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης, αλλά αποτελεί απόκτηση περιουσιακών στοιχείων, δεδομένου ότι σχεδόν όλη η εύλογη αξία συγκεντρώνεται στα δύο παρόμοια, βάσει του ΔΠΧΑ 3 (Συνενώσεις Επιχειρήσεων), επενδυτικά ακίνητα που αναφέρονται ανωτέρω. Πιο συγκεκριμένα, η Εταιρεία εξέδωσε πρόσθετο μετοχικό κεφάλαιο ύψους € 21.963 χιλ. για την απόκτηση περιουσιακών στοιχείων ύψους € 47.739 χιλ.. Η διαφορά αφορά σύνολο υποχρεώσεων ύψους € 18.464 χιλ., καθώς και έκτακτα αποθεματικά ύψους € 3.070 χιλ., αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο € 4 χιλ. και αποτελέσματα εις νέον € 4.237 χιλ. (βλέπε σημείωση 14. ανωτέρω). Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της ΜΕΤΕΜ κατά τον προσδιορισμό της σχέσης ανταλλαγής την 30.04.2020 και την ημερομηνία της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης ανέρχεται σε € 568 χιλ., έχει προστεθεί στα αποτελέσματα εις νέον που αναφέρονται ανωτέρω και συνολικά αναγνωρίστηκαν στα κέρδη εις νέον της Εταιρείας (€ 4.805 χιλ.).

29. Αμοιβές Ορκωτών – Λογιστών

Οι αμοιβές των Ορκωτών – Λογιστών για την τρέχουσα χρήση ανέρχονται συνολικά σε € 57.100 και αναλύονται ως ακολούθως:

- Αμοιβές τακτικού ελέγχου € 49.000,
- Αμοιβές φορολογικού ελέγχου € 5.100,
- Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες (προσυμφωνημένες διαδικασίες αναφορικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06 και της 31.12.2020) ποσού συνολικά € 3.000.

30. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Πανδημία COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19, η οποία ξέσπασε στις αρχές του 2020, συνεχίζεται και κατά τους πρώτους μήνες του 2021. Οι αλλαγές που επήλθαν στην παγκόσμια οικονομία λόγω της εξάπλωσης της πανδημίας παγκοσμίως, συνεχίζονται.

Όπως και κατά το 2020, ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας επηρεάζεται 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 μεγάλο χρονικό διάστημα τόσο εντός της κλειόμενης, όσο και τους πρώτους μήνες του 2021. Κατά διαστήματα, στην εναλλακτική του ηλεκτρονικού εμπορίου προστέθηκαν διάφορες δυνατότητες πραγματοποίησης αγορών, είτε με ηλεκτρονική παραγγελία, αλλά παραλαβή από το κατάστημα, είτε με επιτόπου αγορές, αλλά εφόσον είχε προηγηθεί τηλεφωνική πρόσκληση από το κατάστημα. Παράλληλα, ενώ η λειτουργία των ξενοδοχείων τυπικά επιτρεπόταν, στην πραγματικότητα στην πλειοψηφία τους οι τουριστικές επιχειρήσεις επέλεξαν να αναστείλουν τη λειτουργία τους, καθώς οι πληρότητες αναμένονταν εξαιρετικά χαμηλές, ενώ τα λειτουργικά κόστη σταθερά υψηλά.

Υπό αυτές τις συνθήκες, σύμφωνα με τα μέτρα της ελληνικής κυβέρνησης για το 1^{ο} δίμηνο του 2021, δεν υπάρχει υποχρέωση καταβολής μισθωμάτων (έκπτωση 100%) από επιχειρήσεις των οποίων η λειτουργία διεκόπη με κρατική εντολή (κυρίως λιανικό εμπόριο, τουρισμός, γυμναστήρια και εστίαση). Το 60% αυτών των μισθωμάτων θα αποδοθεί από το κράτος προς τις εταιρείες ιδιοκτήτες των εν λόγω ακινήτων με τη μορφή αποζημιώσεων. Επιπλέον, υπάρχει έκπτωση 40% στα ενοίκια των επιχειρήσεων των οποίων οι εργασίες μπορεί να μην έχουν ανασταλεί βάσει κυβερνητικών μέτρων, αλλά έχουν επηρεαστεί έμμεσα, χωρίς ωστόσο αυτές οι εκπτώσεις να συνοδεύονται με αντίστοιχες κρατικές αποζημιώσεις, όσον αφορά τους ιδιοκτήτες νομικά πρόσωπα. Για την Εταιρεία, το καθαρό αρνητικό αποτέλεσμα των ανωτέρω μέτρων (ήτοι, λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες κρατικές αποζημιώσεις) για τους μήνες Ιανουάριο και Φεβρουάριο 2021 εκτιμάται να ανέλθει σε περίπου € 0,8 εκατ.. Κατά τη στιγμή σύνταξης της παρούσας Έκθεσης, είχε ανακοινωθεί ότι τα κρατικά μέτρα στήριξης θα ισχύσουν και για τους μήνες Απρίλιο και Μάιο 2021 (με μικρές διαφοροποιήσεις ως προς τους πληττόμενους ΚΑΔ), χωρίς όμως διευκρινίσεις ως προς το θέμα των αποζημιώσεων προς τους ιδιοκτήτες.

Οι προσδοκίες έχουν επικεντρωθεί στη μαζικότητα και αποτελεσματικότητα των εμβολιασμών, όχι μόνο σε επίπεδο επικράτειας, αλλά και σε παγκόσμιο επίπεδο, με στόχο αφενός να αρθεί σταδιακά η αναστολή λειτουργίας των πληττόμενων επιχειρήσεων, αφετέρου να διευκολυνθεί η τουριστική κίνηση, ενδεχομένως ενισχυόμενη και μέσω των πιστοποιητικών εμβολιασμού. Ταυτόχρονα, είναι μάλλον βέβαιο ότι όλα τα μέτρα αυξημένης προστασίας θα συνεχίσουν να είναι στοιχεία μιας νέας καθημερινότητας και να οδηγούν τις νέες τάσεις σε διαφόρους τομείς που επηρεάζουν, μεταξύ των οποίων και των ακινήτων.

Σε κάθε περίπτωση, και έχοντας ως παράδειγμα την αποτελεσματική διαχείριση της πανδημίας από την Εταιρεία μέχρι σήμερα, αφενός λόγω των υψηλών διαθεσίμων αυτής, αφετέρου λόγω των εγκεκριμένων πιστωτικών ορίων της, οι εξαιρετικές συνθήκες της COVID-19 δεν αναμένεται να επηρεάσουν δυσμενώς τη λειτουργία της Εταιρείας, αλλά ούτε το επενδυτικό πλάνο και τη συνέχιση της δραστηριότητάς της.

Νέες Χρηματοδοτήσεις

Τον Φεβρουάριο του 2021 συνάφθηκαν δύο νέες συμβάσεις παροχής πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος συνολικού ποσού έως € 55 εκατ. ευρώ και λήξης 30.06.2021. Οι εν λόγω συμβάσεις προβλέπεται να αναχρηματοδοτηθούν στη λήξη τους μέσω μακροπρόθεσμου δανεισμού από την ίδια τράπεζα, καθώς αποτελούν τμήμα μεγαλύτερου πιστωτικού ορίου εγκεκριμένου από την εν λόγω τράπεζα. Τόσο το βραχυπρόθεσμο εγκεκριμένο όριο, όσο και το μεταγενέστερο μακροπρόθεσμο πιστωτικό όριο δύναται να χρησιμοποιηθεί μέσω σταδιακών αιτημάτων κάλυψης. Στο σύνολό της, η εν λόγω συναλλαγή χρηματοδοτεί το έργο ανάπτυξης και επέκτασης του εμπορικού κέντρου River West, αναχρηματοδοτεί υφιστάμενες βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και δύναται να καλύψει μέρος του μελλοντικού επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.

Νέα ακίνητα

Στις 2 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε οικιστικό ακίνητο το οποίο βρίσκεται στο Κεφαλάρι Κηφισιάς, επιφάνειας οικοπέδου περίπου 840 τ.μ. και οικίας συνολικής δομημένης επιφάνειας 422,75 τ.μ. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε € 1,26 εκατ..

Στις 5 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο το οποίο βρίσκεται επί της οδού Χειμάρρας του Δήμου Αμαρουσίου συνολικής επιφάνειας 1.635,29 τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε € 1,266.5 εκατ..

Στις 6 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο το οποίο βρίσκεται επί της οδού Χειμάρρας του Δήμου Αμαρουσίου συνολικής επιφάνειας 262,89 τ.μ. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε € 225 χιλ..

Συμμετοχή σε συγγενή εταιρεία

Η Εταιρεία, μέσω της συγγενούς εταιρείας της «THE GRID A.E.», ανακηρύχθηκε με την από 17/02/2021 έκθεση της ειδικής διαχειρίστριας, πλειοδότρια του διαγωνισμού για εκποιούμενο ακίνητο της υπό ειδική διαχείριση εταιρείας με την επωνυμία «EKTASIS DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.109,77 τ.μ. με συνολικό προσφερόμενο τίμημα € 28.605 χιλ.. Η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID A.E. με ποσοστό 50% και αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου, από τη σύσταση αυτής στις 28/01/2021. Στο πλαίσιο του ανωτέρω πλειοδοτικού διαγωνισμού εκδόθηκε τραπεζική Εγγυητική Επιστολή υπέρ της THE GRID A.E. ποσού ίσου με το προσφερόμενο τίμημα. Έναντι της εν λόγω Εγγυητική Επιστολής η Εταιρεία παρέχει εταιρική εγγύηση έως ποσού ευρώ τεσσάρων εκατομμυρίων διακοσίων ενενήντα χιλιάδων επτακοσίων πενήντα και τριάντα λεπτών (€ 4.290.750,30) υπέρ της συγγενούς εταιρείας, κατ΄ αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της τελευταίας. Εντός των επόμενων μηνών, αναμένεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης του εν λόγω ακινήτου, προκειμένου στη συνέχεια η THE GRID A.E. να προβεί στην ανάπτυξη και αξιοποίησή του.

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

Αθήνα, 28 Απριλίου 2021

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 ΑΟ 552181	ΑΔΤ Ξ 352644	ΑΔΤ Χ067438 Α.Α. 0100979 Α’ ΤΑΞΗΣ