Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.06.22 14:58:28 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: Δ/νση Εταιρειών (Γενική Γραμματεία Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή)
Τηλέφωνο: 210-3893525
E-mail:

Αθήνα,22/06/2023
Αριθ. Πρωτ.:2985945

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 **22/06/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3660428 οι εγκεκριμένες από την 08/06/2023 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3660429 η από 08/06/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2023 έως 31/12/2023:

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

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

«NOVAL PROPERTY»

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(ΧΡΗΣΗ 1/1/2022 - 31/12/2022)

Μάρτιος 2023

Περιεχόμενα

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ *1*

(i) Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου *5*

(ii) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 ..... *6*

Επενδύσεις σε ακίνητα 6
Επενδύσεις σε συμμετοχές 7
Διαθέσιμα - Δανεισμός 8
Έσοδα από μισθώματα 8
Λειτουργικά Αποτελέσματα 8
Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα 8
Φόρος Επενδύσεων 8
Κέρδη Χρήσεως 9
Βασικοί Δείκτες 9
Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο 10
Μεταγενέστερα γεγονότα 17
Υποκαταστήματα 18
Ίδιες μετοχές 18
Έρευνα και ανάπτυξη 18
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων 18
Συνδεδεμένα Μέρη 27
Διανομή κερδών 30

(iii) Έκθεση Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης *31*

Εισαγωγή **31**

Επιχειρηματικό Μοντέλο **31**

Προφίλ Εταιρείας **31**

Τομείς δραστηριότητας **32**

Στρατηγική **32**

Περιβαλλοντικά θέματα **33**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών **33**

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές **33**

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης **36**

Κοινωνικά και εργασιακά θέματα **39**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών **39**

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές **39**

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης **42**

Σεβασμός των ανθρωπίνων δικαιωμάτων **46**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών **46**

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές 47

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης 48

Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία 48

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών 48

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές 48

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης 49

Ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας 49

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών 49

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές 49

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης 50

Αναφορά στην Ταξινομία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) 50

Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 52

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης 2022 54

1 Κανονισμός Λειτουργίας & Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης 54

2 Αποκλίσεις από τις Ειδικές πρακτικές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης 54

3 Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και χρηματοοικονομικών αναφορών 57

Περιγραφή κύριων χαρακτηριστικών και στοιχείων του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου 57

4 Αξιολόγηση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου 61

5 Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία από τους νόμιμους ορκωτούς ελεγκτές της και αξιολόγηση δυνητικών επιπτώσεων στην αντικειμενικότητα και την αποτελεσματικότητα του υποχρεωτικού ελέγχου, βάσει του Νόμου 4449/2017 62

6 Γενική Συνέλευση των Μετόχων και δικαιώματα των Μετόχων 62

7 Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας Διοικητικού Συμβουλίου, Λοιπών Οργάνων και Επιτροπών 63

Διοικητικό Συμβούλιο 63

Επιτροπές 68

Βιογραφικά μελών Διοικητικού Συμβουλίου και ανωτάτων διευθυντικών στελεχών και κύριες εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις 85

Δραστηριότητες των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών οργάνων και των ανώτερων Διοικητικών Στελεχών 90

8 Πλήθος μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας που κατέχουν τα μέλη του Δ.Σ. και ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη κατά την ημερομηνία της παρούσας 91

9 Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης 91

Οργανωτική Δομή και Οργανόγραμμα 91

10 Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Δεοντολογίας 93

11 Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών 93

12 Πληροφοριακά συστήματα 95

13 Σχεδιασμός και παρακολούθηση 95

14 Λογιστικό πρόγραμμα 95

15 Δημόσιες Προσφορές Εξαγοράς – Πληροφοριακά Στοιχεία 96

16 Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης 96

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 101

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 109
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 110
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 111
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 112
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ 113
1. Γενικές πληροφορίες 113
2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές 115
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων 129
4. Διαχείριση κεφαλαίου 134
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 134
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 135
7. Πληροφόρηση κατά τομέα 136
8. Επενδύσεις σε ακίνητα 141
9. Ενσώματα πάγια 146
10. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 147
11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 148
12. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες 148
13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 149
14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 150
15. Μετοχικό κεφάλαιο 150
16. Αποθεματικά 151
17. Δάνεια 152
18. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση 155
19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 156
20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 158
21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 158
22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα 159
23. Δαπάνες προσωπικού 160
24. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 160
25. Χρηματοοικονομικό κόστος 160
26. Φόροι 161
27. Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή 161
28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 162
29. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη 163
30. Διανομή μερίσματος 164
31. Απορρόφηση των «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» 164
32. Αμοιβές Ορκωτών–Λογιστών 165
33. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς 165

(i) Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

(άρθρο 4 παρ. 2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση («χρηματοοικονομική πληροφόρηση») της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, 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 έως 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 4 παρ. 6-8 του Ν. 3556/2007 και τη δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2023

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 ΑΡ 148458

(ii) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022

(σύμφωνα με τις παραγράφους 6 έως 8 του άρθρου 4 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 4η εταιρική χρήση αυτής, από 01.01.2022 έως 31.12.2022 και είναι δωδεκάμηνη. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, των παραγράφων 6, 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 2022.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2022, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε εξήντα δύο (62) ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά ακίνητα, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες, καθώς και οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση. Εκ του συνόλου των ακινήτων, ένα κατέχεται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης και ένα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το μεγαλύτερο μέρος του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται. Ένα εκ των εξήντα δύο ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα. Επίσης, ένα ακίνητο ανήκει στη NOVAL PROPERTY μέσω κοινής συμμετοχής σε εταιρεία με έτερη επενδυτική εταιρεία ακίνητης περιουσίας.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, η Εταιρεία απέκτησε την ιδιοκτησία συνολικά είκοσι ενός (21) ακινήτων. Δεκαοκτώ (18) νέα ακίνητα αποκτήθηκαν στο πλαίσιο αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με εισφορές σε είδος ακινήτων και του 100% των μετοχών εκδόσεων δύο εταιρειών που κατείχαν ακίνητα. Η εν λόγω αύξηση ολοκληρώθηκε στις 27.06.2022, ενώ στις 30.12.2022 ολοκληρώθηκε συγχώνευση δια απορρόφησης των εν λόγω δύο εταιρειών (100% θυγατρικών της NOVAL PROPERTY, μέχρι τότε) από την Εταιρεία, με αποτέλεσμα τα ακίνητα των εν λόγω εταιρειών να περιέλθουν απευθείας σε αυτή. Κατά τη διάρκεια του δευτέρου εξαμήνου της κλειόμενης χρήσης αποκτήθηκαν επιπλέον τρία (3) ακίνητα μέσω αγοράς.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, όπως αυτή υπολογίστηκε από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στις 31.12.2022, ανήλθε σε € 483.963 χιλ. και περιλαμβάνει και τα ακόλουθα:

- τη συνολική αξία του ακινήτου που μισθώνεται μακροχρόνια από την Εταιρεία ποσού € 29.086 χιλ. (με την αξία του δικαιώματος χρήσης αυτού να ανέρχεται σε € 17.046 χιλ.).
- την αξία του ακινήτου στη Σόφια της Βουλγαρίας η οποία με 31.12.2022 ανέρχεται σε € 6.264 χιλ..

Στις επενδύσεις σε ακίνητα δεν περιλαμβάνονται τα κάτωθι:

- η εύλογη αξία του ακινήτου που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ποσού € 3.194 χιλ. και η οποία αφορά στο δικαίωμα χρήσης αυτού. Το ποσοστό

ιδιοχρησιμοποίησης είναι 78%. 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 όχι στα επενδυτικά ακίνητα και δεν επιμερίζεται σε επενδυτικά ακίνητα και δικαιώματα χρήσης με βάση τα τετραγωνικά. Για αυτό τον λόγο, στα βιβλία της Εταιρείας το εν λόγω ακίνητο αποτυπώνεται σε ιστορικό κόστος επί του οποίου και υπολογίζονται αποσβέσεις (με 31.12.2022, η αξία του εν λόγω ακινήτου στα βιβλία της Εταιρείας ανέρχεται σε € 2.586 χιλ.).

- το ακίνητο της συμμετοχής στην εταιρεία «THE GRID A.E.», το οποίο παρουσιάζεται στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες. Η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία μέσω συμμετοχής ανέρχεται στις 31.12.2022 σε € 39.550 χιλ.. Η αναλογία συμμετοχής (50%) της Εταιρείας στην εύλογη αξία του εν λόγω ακινήτου (ποσού € 19.775 χιλ.) δεν αποτυπώνεται στα βιβλία της Εταιρείας στα επενδυτικά ακίνητα, αλλά στις συμμετοχές και χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας).

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2022 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 την κρίσιμη ημερομηνία και με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και τα Επαγγελματικά Πρότυπα Αποτίμησης RICS σύμφωνα με το αρ. 25 του Ν. 2778 / 1999, όπως ισχύει. Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, 31.12. 2022, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ξανά με ικανοποιητικό όγκο συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία και οι εκτιμήσεις δεν έχουν γίνει υπό καθεστώς «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για λόγους συντηρητικότητας, η NOVAL PROPERTY θεωρεί ότι εξακολουθούν να υφίστανται συνθήκες εκτιμητικής αβεβαιότητας, κυρίως λόγω των πρόσφατων γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη (με τις συνεπακόλουθες πληθωριστικές τάσεις και την αύξηση τιμών στην αγορά ενέργειας). Σε αυτό το πλαίσιο, 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 31.12.2022, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια.

Επενδύσεις σε συμμετοχές

Κατά την 31.12.2022, η Εταιρεία κατείχε ένα (1) ακίνητο μέσω της συμμετοχής της κατά 50% (με κοινή συμμετοχή με έτερη εταιρεία ακίνητης περιουσίας) στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με την επωνυμία «THE GRID A.E.» και με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου. Η εν λόγω εταιρεία απέκτησε τον Δεκέμβριο του 2021 ακίνητο, το οποίο βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.109,77 τ.μ. και επί του οποίου προβλέπεται η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 58.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές βιωσιμότητας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης. Η εν λόγω συμμετοχή λογιστικοποιείται από την Εταιρεία με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, αναγνωρίζοντάς την αρχικά στο κόστος κτήσης και στη συνέχεια αυξάνοντας ή μειώνοντάς την με το μερίδιο της Εταιρείας στα κέρδη ή τις ζημιές που πραγματοποιούνται μετά την αρχική κτήση.

Τα επιμέρους οικονομικά μεγέθη και η Κατάσταση Επενδύσεων με 31.12.2022 αποτυπώνουν όχι μόνο την ισχυρή θέση της Εταιρείας (2^{η} μεγαλύτερη ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα, ήδη από τη σύστασή της), αλλά και τις ισχυρές προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης αυτής.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31.12.2022 ανήλθαν σε € 88.316 χιλ. και διατηρούνται σε υψηλά επίπεδα ως αποτέλεσμα της επιτυχούς έκδοσης του πρώτου Πράσινου Ομολόγου της NOVAL PROPERTY, ποσού € 120 εκατ., τον Δεκέμβριο του 2021. Τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου προβλέπεται να χρησιμοποιηθούν για τις επενδύσεις της Εταιρείας σε έργα βιώσιμης ανάπτυξης και, συνεπώς, αναμένεται να μειώνονται σταδιακά μέχρι την ολοσχερή διάθεσή τους έως τις 31.12.2025, σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα επενδύσεων της Εταιρείας και τους όρους του Πράσινου Ομολόγου, κατά τα προβλεπόμενα στο από 24.11.2021 εγκεκριμένο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο και στην αντίστοιχη ενότητα του οικείου Προγράμματος.

Οι δανειακές υποχρεώσεις και οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε € 224.165 χιλ.. Αναφορικά με τις δανειακές υποχρεώσεις αυτής συνολικού ποσού € 210.654, ποσό € 93.259 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό και ποσό € 117.395 χιλ. αφορά το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω αναφερόμενου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας. Οι λοιπές υποχρεώσεις συνολικού ποσού € 13.511 χιλ., αντιστοιχούν στις υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες) που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική και τη μακροχρόνια μίσθωση της Εταιρείας.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας κατά την περίοδο 01.01.2022 έως 31.12.2022, ανήλθαν σε € 24.880 χιλ..

Σημειώνεται ότι καθόλη τη διάρκεια του 2022, τα έσοδα από μισθώματα δεν περιλαμβάνουν κρατικές αποζημιώσεις, καθώς δεν επιβλήθηκαν κατά την κλειόμενη χρήση κρατικά μέτρα στήριξης πληττόμενων επιχειρήσεων από την πανδημία COVID-19, σε αντίθεση με το 2021.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας την 31.12.2022 ανήλθε σε κέρδη € 30.854 χιλ. και περιλαμβάνει σημαντικό κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων ποσού € 18.208 χιλ..

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της NOVAL PROPERTY την 31.12.2022 ανήλθαν σε € 56 χιλ. και αφορούν κυρίως τόκους προθεσμιακών καταθέσεων.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας την 31.12.2022 ανήλθαν σε € 5.362 χιλ.. Το κονδύλι περιλαμβάνει αμοιβές, έξοδα και τόκους τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, καθώς και έξοδα τόκων της χρηματοδοτικής και των μακροχρόνιων μισθώσεων ποσού € 7.614 χιλ. και το θετικό αποτέλεσμα (κέρδος) της αποτίμησης της συμφωνίας ανταλλαγής επιτοκίων ποσού € 2.252 χιλ.

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων της NOVAL PROPERTY την 31.12.2022 ανήλθε σε € 830 χιλ..

Κέρδη Χρήσεως

Τα κέρδη της Εταιρείας μετά από φόρους για την περίοδο από 01.01.2022 έως 31.12.2022 ανέρχονται σε € 24.479 χιλ.. Από το εν λόγω ποσό, € 18.208 χιλ. αφορά σε κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Βασικοί Δείκτες

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

		31/12/2022	31/12/2021
1	**Δείκτης Μόχλευσης**		
	Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	38,8%	44,6%
	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	37,5%	43,2%
	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδύσεων σε ακίνητα	43,5%	55,1%
	Καθαρός δανεισμός προς σύνολο επενδύσεων σε ακίνητα (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	28,1%	27,9%
2	**Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής**		
	Ίδια κεφάλαια προς σύνολο μετοχών (€)	1,36	1,27

		31/12/2022	31/12/2021
3	**Συντελεστής λειτουργικού κέρδους**		
	Λειτουργικά κέρδη προς έσοδα από μισθώματα	124,0%	198,0%
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 χρηματοοικονομικά έσοδα (σε € χιλ.)	4.373	5.047
5	**Προσαρμοσμένο EBITDA**		
	EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)	12.818	9.651

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

Η 4η εταιρική χρήση της NOVAL PROPERTY αφορά την περίοδο από 01.01.2022 έως 31.12.2022.

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Στις 31.01.2022, η Εταιρεία προέβη στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 23.07.2020 μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου (Ο/Δ) μεταξύ της Εταιρείας και της «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», μέσω των κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου που εξέδωσε η Εταιρεία στις 6.12.2021. Το εν λόγω Ο/Δ αφορούσε την αποπεράτωση του κτηρίου γραφείων στο Χαλάνδρι BUTTERFLY, το οποίο φέρει πιστοποίηση LEED v4 for Core & Shell σε επίπεδο Gold. Το ποσό της αναχρηματοδότησης ανήλθε σε € 5,33 εκατ. και περιλαμβάνει κεφάλαιο και αναλογούντες τόκους εκτοκιστικής περιόδου λήξης 31.01.2022, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2.1 (i) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο (Παράρτημα υπ' αριθμ. 5).

Στις 03.10.2022, η Εταιρεία προέβη στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 21.04.2015 κοινού, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου (ΟΔ) της Εταιρείας με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., καθώς και στη μερική αποπληρωμή της από 29.07.2014 υπ' αρ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (ΣΠΑΑΛ) επίσης με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., μέσω κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου. Τα εν λόγω δάνεια σχετίζονται με την ανέγερση του εμπορικού πάρκου Mare West στην Κόρινθο, το οποίο πιστοποιήθηκε με τη διεθνώς αναγνωρισμένη περιβαλλοντική βαθμονόμηση BREEAM In-Use Commercial v6. Το ποσό της αναχρηματοδότησης ανήλθε σε € 6,13 εκατ. σε σχέση με το ανωτέρω αναφερόμενο ΟΔ και σε € 5,65 εκατ. σε σχέση με την ανωτέρω αναφερόμενη ΣΠΑΑΛ και περιλαμβάνει κεφάλαιο και αναλογούντες τόκους περιόδου λήξης 03.10.2022, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2.1 (ii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο (Παράρτημα υπ' αριθμ. 5).

Επιπλέον, μέσω κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου, η NOVAL PROPERTY απέκτησε:

- στις 26.10.2022, κτήριο γραφείων επί της Λεωφόρου Κηφισίας 199 στο Μαρούσι, με τίμημα € 10,96 εκατ. Το συγκεκριμένο κτήριο, συνολικής δομημένης επιφάνειας 6.636 τ.μ., θα ανακατασκευαστεί σε ένα σύγχρονο, πράσινο και έξυπνο κτήριο γραφείων, που θα ενσωματώνει τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού και στοχεύει στην πιστοποίηση κατά LEED. Ο επανασχεδιασμός αυτός του κτηρίου εντάσσεται στο πλαίσιο της επιδίωξης της NOVAL PROPERTY να αξιοποιεί παλιό κτηριακό απόθεμα και να το μετατρέπει σε σύγχρονο, πράσινο και βιοκλιματικό, επιβεβαιώνοντας έτσι τη δέσμευσή της να επενδύει σε έργα που συμβάλλουν στη βιώσιμη ανάπτυξη
- στις 22.11.2022, δύο ακίνητα στο Μαρούσι, με συνολικό τίμημα € 2,43 εκατ.. Το πρώτο ακίνητο αφορά οικόπεδο με επιφάνεια 1.543,13 τ.μ., επί της οδού Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 43, στο οποίο υπάρχει διώροφο κτήριο (υπόγειο, ισόγειο & Α΄ όροφος) συνολικής δομημένης επιφάνειας 945,3 τ.μ.. Το δεύτερο αφορά αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 1.093,27 τ.μ., επί της συμβολής των οδών Φραγκοκλησιάς & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου. Τα δύο όμορα ακίνητα θα συνενωθούν και θα σχηματίσουν ένα ενιαίο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.636,40 τ.μ.. Στο εν λόγω ενιαίο οικόπεδο, η NOVAL PROPERTY προγραμματίζει την ανάπτυξη νέου, σύγχρονου κτηρίου γραφείων, το οποίο θα ενσωματώνει τις αρχές του βιοκλιματικού και έξυπνου σχεδιασμού, ενώ θα δρομολογηθεί και η πιστοποίησή του κατά LEED.

Επίσης, κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, η Εταιρεία χρησιμοποίησε κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου για κεφαλαιουχικές επενδύσεις σε σχέση με πράσινα έργα, ποσού ύψους € 19,42 εκατ.

(συμπ/νου ΦΠΑ). Σημειώνεται ότι, για τη χρήση του 2022, οι συνολικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που αφορούν πράσινες επενδύσεις ανέρχονται σε ποσό € 19,54 εκατ. (συμπ/νου ΦΠΑ). Η διαφορά ποσού € 0,12 εκατ. (συμπ/νου ΦΠΑ) μεταξύ των κεφαλαιουχικών εξόδων που εμπίπτουν στην χρηματοδότηση από το Πράσινο Ομόλογο και του ποσού που πραγματικά χρησιμοποιήθηκε από κεφάλαια αυτού μέχρι τις 31.12.2022 τακτοποιήθηκε εντός του 1ου τριμήνου του 2023.

Τέλος, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022, έγινε διάθεση ποσού €1,6 εκατ. σε σχέση με δαπάνες έκδοσης του Πράσινου Ομολόγου. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο (σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2) ποσό έως €3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) θα διατεθεί για την κάλυψη των Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης. Σημειώνεται ότι οι Δαπάνες Έκδοσης ανήλθαν τελικώς σε ποσό οριακά μεγαλύτερο των €3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.), ωστόσο η Εταιρεία λογιστικοποίησε και κάλυψε μέχρι τις 31.12.2022 από τα αντληθέντα κεφάλαια δαπάνες έκδοσης έως του αρχικού εκτιμώμενου ποσού, ήτοι έως ποσού €3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.).

Η NOVAL PROPERTY, προσηλωμένη στην υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος, συνεχίζει να αναπτύσσει δυναμικά το χαρτοφυλάκιό της, επενδύοντας, μεταξύ άλλων, στην ανάπτυξη ποιοτικών, σύγχρονων και περιβαλλοντικά πιστοποιημένων κτηρίων γραφείων, που βρίσκονται σε βασικούς άξονες συγκέντρωσης επαγγελματικών ακινήτων, όπως στην ευρύτερη περιοχή του Αμαρουσίου, δημιουργώντας με αυτό τον τρόπο ακίνητα υψηλών προδιαγραφών και υπεραξία για τους συμμέτοχούς της. Η NOVAL PROPERTY συνεχίζει με σταθερότητα και συνέπεια να επενδύει σε κτήρια γραφείων, αστικές αναπλάσεις, logistics, εμπορικά κέντρα και πάρκα, και κατοικίες με ποιοτικά και πράσινα χαρακτηριστικά, με στόχο τη δημιουργία αξίας για τους συμμέτοχούς της.

Έγκριση και καταβολή μερίσματος εταιρικής χρήσης 2021

Η από 01.06.2022 Τακτική Γενική Συνέλευση της NOVAL PROPERTY ενέκρινε -μεταξύ άλλων- τη διανομή μερίσματος ποσού 0,0102 ευρώ ανά μετοχή για την εταιρική χρήση του 2021. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού δύο εκατομμυρίων πεντακοσίων είκοσι δύο χιλιάδων εξακοσίων ογδόντα ευρώ και σαράντα τριών λεπτών (€2.522.680,43) καταβλήθηκε ολοσχερώς στους δικαιούχους στις 09.06.2022.

Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου (ΑΜΚ)

Στις 27.06.2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου (ΑΜΚ) με εισφορά εις είδος ακινήτων και μετοχών εταιρειών που κατέχουν ακίνητα, από συνδεδεμένα φυσικά και νομικά πρόσωπα. Το ποσό της ΑΜΚ ανήλθε σε είκοσι ένα εκατομμύρια τριακόσιες σαράντα έξι χιλιάδες διακόσια πενήντα εννέα ευρώ (€21.346.259). Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε ποσό υπέρ το άρτιο ύψους πέντε εκατομμυρίων εννιακοσίων πενήντα έξι χιλιάδων πενήντα οκτώ ευρώ και εξήντα επτά λεπτών (€5.956.058,67).

Η εν λόγω ΑΜΚ αποφασίστηκε με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων την 23.06.2022 και:

- χορηγήθηκε άδεια για τη μεταβολή του μετοχικού κεφαλαίου και την τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δυνάμει της με αριθμό 415/27.06.2022 Απόφασης της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ενώ
- η ανωτέρω τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας εγκρίθηκε δυνάμει της με αριθμό πρωτοκόλλου 2650510ΑΠ/27.06.2022 και Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2895974 απόφασης του Τμήματος Εισηγμένων Α.Ε. της Διεύθυνσης Εταιρειών της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς και Προστασίας Καταναλωτή της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και έλαβε χώρα η σχετική ανακοίνωση έγκρισης στο Γ.Ε.Μ.Η..

Κατόπιν της ανωτέρω αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον σε διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσια εβδομήντα ευρώ (€268.667.870), διαιρούμενο σε διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσιες εβδομήντα (268.667.870) κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστης.

Θυγατρικές από ΑΜΚ και Συγχώνευση δια Απορρόφησης

Στο πλαίσιο της ανωτέρω αναφερόμενης ΑΜΚ, η Εταιρεία απέκτησε -μεταξύ άλλων- τις κατωτέρω δύο (2) νέες συμμετοχές (100% θυγατρικές της NOVAL PROPERTY εταιρείες):

i. κατά 100% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με την επωνυμία ««ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ». Κατά την ολοκλήρωση της ΑΜΚ, η εν λόγω εταιρεία είχε στην ιδιοκτησία της τέσσερα (4) ακίνητα, δύο στη Μάνδρα Αττικής, ένα στη Μαγούλα Αττικής και ένα στη Θεσσαλονίκη.

ii. 100% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με την επωνυμία «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ». Κατά την ολοκλήρωση της ΑΜΚ, η εν λόγω εταιρεία είχε στην ιδιοκτησία της ένα (1) ακίνητο στην Κέρκυρα.

Στις 30.12.2022, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση των ανωτέρω θυγατρικών της Εταιρείας, ήτοι της «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και της «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» με την Εταιρεία δια απορρόφησης εκάστης εξ αυτών από την τελευταία. Συνεπεία της εν λόγω συγχώνευσης, η NOVAL PROPERTY κατέστη -μεταξύ άλλων- καθολική διάδοχος των εν λόγω εταιρειών και απέκτησε απευθείας την ιδιοκτησία των ακινήτων τους. Ταυτόχρονα, λόγω του ότι και οι δύο απορροφώμενες εταιρείες ήταν 100% θυγατρικές της NOVAL PROPERTY, η εν λόγω συγχώνευση ουδεμία επίπτωση είχε και ουδεμία σημαντική αλλαγή στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή λειτουργία της αυτής επέφερε.

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, η Εταιρεία απέκτησε συνολικά είκοσι ένα (21) νέα ακίνητα.

Ειδικότερα, στο πλαίσιο της από 27.06.2022 ΑΜΚ, η Εταιρεία απέκτησε -μεταξύ άλλων- δεκαοκτώ (18) νέα ακίνητα, ως αυτά περιγράφονται συνοπτικά κατωτέρω:

1. Κατάστημα επί της οδού Χαϊδαρίου 2 στον Πειραιά
2. Κατοικία επί της οδού Νοταρά 51 & 53 στην Αθήνα
3. Διαμέρισμα Δ’ Ορόφου με αποθήκη (υπογείου) επί της οδού Αναγνωστοπούλου 59 στην Αθήνα (50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία)
4. Δύο (2) υπόγειες θέσεις στάθμευσης επί της οδού Αναγνωστοπούλου 48 στην Αθήνα (50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία)
5. Κατάστημα επί της οδού Τζώρτζ 22 στην Αθήνα
6. Οικόπεδο στον οικισμό Ασποί στη Σκύρο
7. Οικόπεδο επί της οδού Ξενίας 60 στην Κηφισιά
8. Αγροτεμάχιο στα Καμένα Βούρλα

9. Κτήριο κατοικιών και γραφείων επί της οδού Αρδηττού 40-42 στο Μετς στην Αθήνα (Πριν την εν λόγω ΑΜΚ, το συγκεκριμένο ακίνητο εντασσόταν στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, μέσω μακροχρόνιας μισθωτικής σύμβασης. Με την ολοκλήρωση της εν λόγω ΑΜΚ, η Εταιρεία κατέχει την πλήρη κυριότητα αυτού.)
10. Κατοικία επί της οδού Αγ. Τριάδος στις Σπέτσες
11. Αδόμητο οικόπεδο στον Αγ. Κωνσταντίνο Φθιώτιδας
12. Κατοικία στο ΟΤ 125 στις Σπέτσες
13. Οικόπεδο στον Αγ. Κωνσταντίνο Φθιώτιδας
14. Βιομηχανοστάσιο στη Μάνδρα Αττικής
15. Κατοικία στη Μάνδρα Αττικής
16. Οικόπεδο με γραφεία στη Μαγούλα Αττικής
17. Οριζόντια ιδιοκτησία (αποθήκη) επί της οδού Π. Καρατζά στη Θεσσαλονίκη
18. Αγροτεμάχιο στην Αγ. Αικατερίνη της Κέρκυρας

Αρχικά, τα υπ' αριθμ. 14, 15, 16 και 17 ακίνητα αποκτήθηκαν από την Εταιρείας μέσω της 100% θυγατρικής εταιρείας «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», ενώ το υπ' αριθμ. 18 ακίνητο μέσω της 100% θυγατρικής εταιρείας «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ». Πριν τη λήξη της κλειόμενης χρήσης, οι δύο ανωτέρω αναφερόμενες θυγατρικές απορροφήθηκαν από τη NOVAL PROPERTY και αυτή, ως καθολική διάδοχος των απορροφώμενων εταιρειών, απέκτησε απευθείας την ιδιοκτησία και των εν λόγω ακινήτων (βλέπε σημείωση ανωτέρω).

Επιπλέον τρία (3) ακίνητα, απέκτησε η Εταιρείας ως ακολούθως:

- στις 26.10.2022, κτήριο γραφείων επί της Λεωφόρου Κηφισίας 199 στο Μαρούσι, με τίμημα € 10,96 εκατ. Το συγκεκριμένο κτήριο, συνολικής δομημένης επιφάνειας 6.636 τ.μ., θα ανακατασκευαστεί σε ένα σύγχρονο, πράσινο και έξυπνο κτήριο γραφείων, που θα ενσωματώνει τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού και στοχεύει στην πιστοποίηση κατά LEED. Ο επανασχεδιασμός αυτός του κτηρίου εντάσσεται στο πλαίσιο της επιδίωξης της NOVAL PROPERTY να αξιοποιεί παλιό κτηριακό απόθεμα και να το μετατρέπει σε σύγχρονο, πράσινο και βιοκλιματικό, επιβεβαιώνοντας έτσι τη δέσμευσή της να επενδύει σε έργα που συμβάλλουν στη βιώσιμη ανάπτυξη
- στις 22.11.2022, δύο (2) ακίνητα στο Μαρούσι, με συνολικό τίμημα € 2,43 εκατ.. Το πρώτο ακίνητο αφορά οικόπεδο με επιφάνεια 1.543,13 τ.μ., επί της οδού Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 43, στο οποίο υπάρχει διώροφο κτήριο (υπόγειο, ισόγειο & Α΄ όροφος) συνολικής δομημένης επιφάνειας 945,3 τ.μ.. Το δεύτερο αφορά αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 1.093,27 τ.μ., επί της συμβολής των οδών Φραγκοκλησιάς & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου. Τα δύο όμορα ακίνητα θα συνενωθούν και θα σχηματίσουν ένα ενιαίο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.636,40 τ.μ.. Στο εν λόγω ενιαίο οικόπεδο, η NOVAL PROPERTY προγραμματίζει την ανάπτυξη νέου, σύγχρονου κτηρίου γραφείων, το οποίο θα ενσωματώνει τις αρχές του βιοκλιματικού και έξυπνου σχεδιασμού, ενώ θα δρομολογηθεί και η πιστοποίησή του κατά LEED.

Στα τέλη του 2022, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη προσυμφώνων πώλησης, αναφορικά με τα ακόλουθα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της:

1. Οικόπεδο, επί της οδού Ξενίας 60, στη θέση "Κοκκιναράς" του Δήμου Κηφισιάς (Αττική), επιφάνειας 3.464,79 τ.μ.. Το προσύμφωνο υπεγράφη στις 09.12.2022.

2. Οικιστικό ακίνητο στην Π.Ε.Ο.Α.Θ., στον Δήμο Μάνδρας – Ειδυλλίας (Αττική). Πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 500,4 τ.μ., με κατοικία επιφάνειας 87,71 τ.μ. επί αυτού. Το προσύμφωνο αγοραπωλησίας υπεγράφη στις 16.12.2022.

Καθόλη τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, διενεργήθηκαν μελέτες και εκτελέστηκαν προπαρασκευαστικές εργασίες στο πλαίσιο ανάπτυξης των ακόλουθων -μεταξύ άλλων- ακινήτων της Εταιρείας στην Περιφέρεια Αττικής:

- βιομηχανικό Κτήριο επί της Π.Ε.Ο.Α.Θ., στον Δήμο Μάνδρας - Ειδυλλίας, για την ανάπτυξη σύγχρονου κέντρου Logistics. Εντός του 2022, ολοκληρώθηκε η κατεδάφιση υφιστάμενου κτηρίου, εκδόθηκε η οικοδομική άδεια, δημοπρατήθηκε το έργο, ανατέθηκε η εργολαβία και εγκαταστάθηκε ο εργολάβος. Σημειώνεται ότι εντός του Δεκεμβρίου 2022, υπογράφηκε και μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με το σύνολο της επιφάνειας του εν λόγω ακινήτου.
- οικόπεδα επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου, για την ανάπτυξη σύγχρονου κτηρίου γραφείων. Εντός του 2022, εκδόθηκε η οικοδομική άδεια, ολοκληρώθηκαν πρόδρομες εργασίες, δημοπρατήθηκε το έργο και ανατέθηκε η εργολαβία.
- ημιτελές κτήριο επί της Αρδηττού 40-42 και Μάρκου Μουσούρου 2-6 και Κοσμά Μπαλάνου 1, στο Μετς, για την ανάπτυξη σύγχρονου κτηρίου μεικτής χρήσης, κατοικιών και γραφείων. Εντός του 2022, δημοπρατήθηκε και ανατέθηκε το έργο των στατικών ενισχύσεων, ενώ εκδόθηκε και η οικοδομική άδεια.
- ακίνητο επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι, για την ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος γραφείων (μέσω της συμμετοχής της NOVAL PROPERTY στην εταιρεία THE GRID). Εντός της κλειόμενης χρήσης, ολοκληρώθηκε η κατεδάφιση υφιστάμενων κτηρίων, εκδόθηκε η άδεια εκσκαφών και αντιστηρίξεων και δημοπρατήθηκε και ανατέθηκε η αντίστοιχη εργολαβία.
- κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι, για την ανακαίνιση και ανακατασκευή υφιστάμενου κτηρίου γραφείου. Αμέσως μετά την απόκτηση του ακινήτου, και εντός του 2022, ολοκληρώθηκε η τοπογραφική αποτύπωση του κτηρίου και οι εσωτερικές καθαιρέσεις / κατεδαφίσεις.

Δανειακές υποχρεώσεις συμμόρφωσης

Οι υποχρεώσεις συμμόρφωσης της Εταιρείας με συγκεκριμένους δείκτες στο πλαίσιο του δανεισμού της, αφορούν τα ακόλουθα δάνεια:

- Ομολογιακά δάνεια σε σχέση με το συγκρότημα γραφείων THE ORBIT, στο πλαίσιο των οποίων το άθροισμα των ετησίων μισθωμάτων, επί των οποίων θα έχει συσταθεί ενέχυρο και θα έχουν εκχωρηθεί στον Εκπρόσωπο για λογαριασμό των Ομολογιούχων Δανειστών, θα ισούται τουλάχιστον με το γινόμενο του αθροίσματος των ετησίως καταβλητέων δόσεων κεφαλαίου και τόκων των εν λόγω δανείων επί του συντελεστή 1,2. Η επιβεβαίωση του ύψους του ως άνω αθροίσματος των ετησίων μισθωμάτων προκύπτει στο τέλος Ιανουαρίου εκάστου έτους στη βάση των τιμολογίων που θα έχει εκδώσει η Εταιρεία τον συγκεκριμένο μήνα σε σχέση με τα μισθώματα του συγκεκριμένου ακινήτου και βάσει των οποίων θα προϋπολογίζεται το άθροισμα των ετήσιων μισθωμάτων του συγκεκριμένου έτους. Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά τον Ιανουάριο του 2023.
- Ομολογιακά δάνεια σε σχέση με το εμπορικό συγκρότημα River West – ΙΚΕΑ – River West Open, στο πλαίσιο των οποίων ο δείκτης LTV (Δανεισμός προς την αξία των ακινήτων τα οποία φέρουν εμπράγματο βάρος ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του εν λόγω δανεισμού, ήτοι προς την εύλογη αξία του εμπορικού κέντρου River West και της Υπεραγοράς ΙΚΕΑ) είναι μικρότερος του 75%. Ο

εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2022.

- Πράσινο Ομόλογο / Βασικές Υποχρεώσεις της Εκδότριας:
  - Δείκτης Μόχλευσης ≤ 0,60

    [Σύνολο τραπεζικού δανεισμού, συμπεριλαμβανομένου του Πράσινου Ομολόγου / προσαρμοσμένο Ενεργητικό (Σύνολο Ενεργητικού μείον υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων και άυλα στοιχεία)]

    Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2022.

  - Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / προσαρμοσμένο Ενεργητικό ≤ 0,50x

    [Σύνολο δανεισμού που φέρει εξασφαλίσεις / προσαρμοσμένο Ενεργητικό (Σύνολο Ενεργητικού μείον υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων και άυλα στοιχεία)]

    Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2022.

  - Ύπαρξη Ελευθέρου Ενεργητικού - ξεκινώντας όχι αργότερα από την παρέλευση της πρώτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως - εμπορικής αξίας τουλάχιστον με το 20% του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών, καταλήγοντας στο 100% αυτού, όχι αργότερα από την παρέλευση της πέμπτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως

    Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2022.

  - Υποχρέωση τήρησης λογαριασμού DSRA, στον οποίο θα είναι κατατεθειμένα κατ' ελάχιστον ποσά τουλάχιστον ίσα με (α) €100.000 για κάλυψη εύλογων εξόδων & δαπανών από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, (β) το απαιτούμενο ποσό για την αποπληρωμή των τόκων των Ομολογιών που αναλογούν στην εκάστοτε αμέσως επόμενη Περίοδο Εκτοκισμού.

    Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2022.

Σημειώνεται ότι κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από τη χρηματοδότηση / δεσμεύσεις της.

Ρευστότητα

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία υλοποίησε τον χρηματοδοτικό της σχεδιασμό απρόσκοπτα. Συγκεκριμένα, η NOVAL PROPERTY δεν προέβη στην εκταμίευση έκτακτων δανειακών κεφαλαίων, ούτε στη σύναψη νέων δανειακών συμβάσεων, πλην αυτών που εντάσσονταν στον αρχικό σχεδιασμό της (όπως, υλοποίηση προγραμματισμένων εκταμιεύσεων και μετατροπή βραχυπρόθεσμων χρηματοδοτήσεων σε μακροχρόνιες) (βλ. οικείες σημειώσεις κατωτέρω).

Συγκεκριμένα, στις 23 Φεβρουαρίου 2022, η Εταιρεία προχώρησε σε προγραμματισμένη εκταμίευση ποσού € 4,7 εκατ. από διαθέσιμο βραχυπρόθεσμο πιστωτικό όριο, ενώ λίγες μέρες αργότερα (στις 28.02.2022), μετέτρεψε το σύνολο του υπολοίπου του εν λόγω βραχυπρόθεσμου δανεισμού σε μακροπρόθεσμο (€ 44,45 εκατ.), όπως εξ αρχής ήταν προγραμματισμένο. Παράλληλα, στο πλαίσιο της συγκεκριμένης αναχρηματοδότησης, διατηρείται υπόλοιπο πιστωτικού ορίου, για τη χρηματοδότηση μέρους των επενδυτικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Κάνοντας χρήση διαθέσιμων κεφαλαίων από το Πράσινο Ομόλογο που εξέδωσε επιτυχώς τον Δεκέμβριο του 2021 (και το οποίο διαπραγματεύεται στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών), προέβη σε προγραμματισμένες αναχρηματοδοτήσεις ως ακολούθως:

- την 31η Ιανουαρίου 2022, στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 23.07.2020 μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», σε σχέση με την αποπεράτωση κτηρίου γραφείων στο Χαλάνδρι (βλ. αναλυτική σχετική σημείωση ανωτέρω), και
- στις 3 Οκτωβρίου 2022, στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 21.04.2015 κοινού, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου (ΟΔ) της Εταιρείας με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., καθώς και στη μερική αποπληρωμή της από 29.07.2014 υπ' αρ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (ΣΠΑΑΛ) επίσης με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., σε σχέση με την ανέγερση του εμπορικού πάρκου Mare West στην Κόρινθο (βλ. αναλυτική σχετική σημείωση ανωτέρω).

Εκτός των διαθέσιμων κεφαλαίων για τις επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρείας (κεφάλαια από το Πράσινο Ομόλογο και από διαθέσιμα τραπεζικά πιστωτικά όρια), υπό το πρίσμα των ιδιαίτερων συνθηκών, κυρίως λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και τις αυξήσεις των επιτοκίων, γεγονότα που δημιουργούν δυσμενείς συνθήκες οι οποίες ενδεχομένως να επηρεάσουν τις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς, εξετάστηκε η ομαλή λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρείας από άποψη ρευστότητας, η οποία αναμένεται απρόσκοπτη.

Έκδοση του πρώτου Sustainability Report της Εταιρείας

Η Εταιρεία δημοσίευσε τον Ιούνιο 2022 τον πρώτο Απολογισμό Βιώσιμης Ανάπτυξης 2021, ο οποίος συντάχθηκε σύμφωνα με τα επικαιροποιημένα πρότυπα του φορέα Global Reporting Initiative (GRI 2021) και τις συστάσεις της European Public Real Estate Association (EPRA) για τις Βέλτιστες Πρακτικές Βιωσιμότητας (sBPR) του 2017. Παρουσιάζει τις δράσεις και τις επιδόσεις της Εταιρείας στο πλαίσιο των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (UN SDGs).

Ειδικότερα, σκοπός του Απολογισμού είναι η παρουσίαση του αποτυπώματος και των επιδόσεων της επιχειρηματικής λειτουργίας της NOVAL PROPERTY στους τρεις πυλώνες ESG: Περιβάλλον, Κοινωνία και Εταιρική Διακυβέρνηση. Ο Απολογισμός θα αποτελέσει τη βάση αναφοράς των επιδόσεών της αναφορικά με τη βιώσιμη ανάπτυξη, επιβεβαιώνοντας την αφοσίωση της Εταιρείας στις στοχευμένες επενδύσεις και την ενσωμάτωση της έννοιας της βιώσιμης ανάπτυξης, ως βασικού πυλώνα της στρατηγικής, της λήψης αποφάσεων και των λειτουργιών της.

Ο Απολογισμός είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: https://noval-property.com/apologismos-viosimis-anaptyxis-2021».

Γεωπολιτικές Εξελίξεις

Τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία, οι στρατιωτικές ενέργειες από τη Ρωσία και η απάντηση των ευρωπαϊκών χωρών και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων επηρέασαν κατά το μεγαλύτερο μέρος του 2022 τις παγκόσμιες αγορές και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα, μέσω των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και την άνοδο των επιτοκίων, γεγονότα που δημιουργούν δυσμενείς συνθήκες και στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς. Πέραν των δυσμενών αυτών συνθηκών, η Εταιρεία δεν είχε άμεση έκθεση στις ανωτέρω χώρες κατά την κλειόμενη χρήση. Ωστόσο παρακολουθεί τις εξελίξεις

και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο.

Εισαγωγή σε οργανωμένη αγορά

Σύμφωνα με το άρθρο 23 του Νόμου των ΑΕΕΑΠ (Ν. 2778/1999, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα), η Εταιρεία όφειλε να εισάγει υποχρεωτικά τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα εντός δύο (2) ετών από τη σύστασή της, ήτοι έως τον Οκτώβριο του 2021. Λόγω των δυσμενών συνθηκών που επικρατούσαν κατά τη διάρκεια της πανδημίας COVID-19, τόσο στην Ελλάδα όσο και στις διεθνείς αγορές και οι οποίες, αναλόγως της εξέλιξης της πανδημίας, μπορούσαν, κατά την εκτίμηση της Εταιρείας, να επηρεάσουν, τόσο άμεσα όσο και έμμεσα και πιθανώς να θέσουν σε κίνδυνο την επιτυχή ολοκλήρωση της εισαγωγής της Εταιρείας στο Χ.Α. εντός της αρχικής προθεσμίας, η Εταιρεία υπέβαλε αίτημα παράτασης της αρχικής προθεσμίας κατά ένα έτος, σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 2 του Νόμου των ΑΕΕΑΠ και η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της χορήγησε, με την υπ' αριθμ. 2/928/14.09.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, άδεια για την παράταση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. μέχρι τις 15.10.2022.

Ωστόσο, κατά τη διάρκεια του 2022, η αβεβαιότητα συνεχίστηκε και ενισχύθηκε ως απόρροια του πολέμου μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας και των γενικότερων γεωπολιτικών εξελίξεων που επικρατούν στην Ευρώπη από τον Φεβρουάριο και μετά. Σε συνδυασμό δε με την επακόλουθη ενεργειακή κρίση και την αλματώδη άνοδο του πληθωρισμού, επηρεάστηκαν σημαντικά οι καταναλωτικές και επενδυτικές αποφάσεις, και κατ' επέκταση οι κεφαλαιαγορές και η δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων από αυτές. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία, πάντα με γνώμονα την προστασία των επενδυτών της (υφιστάμενων μετόχων και ομολογιούχων, καθώς και νέων μετόχων που θα προέλθουν από την Εισαγωγή στο Χ.Α.) αιτήθηκε, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 23 του Ν. 2778/1999, την παροχή επιπλέον παράτασης κατά ένα έτος, ήτοι μέχρι τις 15.10.2023.

Σε συνέχεια του εν λόγω αιτήματος, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς χορήγησε στην Εταιρεία, με την υπ' αριθμ. 3/964/16.09.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της (αρ. πρωτ. 2289/27.09.2022), άδεια για την παράταση της εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α. μέχρι τις 15.10.2023.

Μεταγενέστερα γεγονότα

Πρόοδος έργων σε εξέλιξη

Μέχρι την ημερομηνία της παρούσας, και σε σχέση με τα ανωτέρω αναφερόμενα έργα ανάπτυξης της Εταιρείας, ίσχυαν τα ακόλουθα:

- Κέντρο Logistics επί της Π.Ε.Ο.Α.Θ., στον Δήμο Μάνδρας – Ειδυλλίας: κατασκευαστικές εργασίες σε εξέλιξη.
- Κτήριο γραφείων επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: κατασκευαστικές εργασίες σε εξέλιξη.
- Κτήριο μεικτής χρήσης, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: εργασίες στατικής ενίσχυσης σε εξέλιξη.
- Συγκρότημα γραφείων επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): εργασίες εκσκαφών και αντιστηρίξεων σε εξέλιξη.
- Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: σε εξέλιξη στατική μελέτη ενισχύσεων.

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Μέχρι και τις 31.03.2023, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση επιπλέον ποσού € 3,9 εκατ. από τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών με ημερομηνία έως και 28.02.2023, σε σχέση με Πράσινες Επενδύσεις, κατά τα προβλεπόμενα στο Παράρτημα υπ' αριθμ. 5 στο άρθρο 2.1 (iii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο.

Η Εταιρεία θα ενημερώνει το Χρηματιστήριο Αθηνών και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων έως και την οριστική διάθεση αυτών. Επιπλέον και ειδικότερα, η Εταιρεία δεσμεύεται ότι για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία, θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, τους Μετόχους, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χρηματιστήριο Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς.

Γεωπολιτικές Εξελίξεις

Μέχρι και την ημερομηνία της παρούσας, τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία και οι στρατιωτικές ενέργειες από τη Ρωσία και η απάντηση των ευρωπαϊκών χωρών και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων συνεχίζουν να επηρεάζουν τις παγκόσμιες αγορές και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα, μέσω των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και την άνοδο των επιτοκίων, γεγονότα που δημιουργούν δυσμενείς συνθήκες και στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς. Η Εταιρεία, αν και δεν έχει άμεση έκθεση στις ανωτέρω χώρες, και παρόλο που η πιθανή επίδραση αυτών των γεγονότων μετά την περίοδο αναφοράς δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή, καθώς δεν υπάρχει ασφαλής εκτίμηση των μελλοντικών εξελίξεων, συνεχίζει να παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία έχει, κατά την 31.12.2022, τα ακόλουθα υποκαταστήματα:

1) Οδός Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι (Γραφεία Διοίκησης)
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

Το 2022, η ελληνική αγορά ακινήτων παρά τις αναταράξεις στη διεθνή αγορά λόγω του πολέμου στην Ουκρανία, των έντονων πληθωριστικών πιέσεων, των αυξημένων επιτοκίων και του αυξημένου κόστους ενέργειας, συνέχισε την ανοδική της πορεία σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος. Πλήθος συναλλαγών πραγματοποιήθηκαν στους κλάδους των γραφείων, των επαγγελματικών αποθηκών,

των ξενοδοχείων και των κατοικιών. Η ελληνική αγορά ακινήτων διατηρεί τη δυναμική της, αν και βρίσκεται αντιμέτωπη με σημαντικές προκλήσεις, που συνδέονται με τις εξελίξεις τόσο στο διεθνές, όσο και στο εγχώριο περιβάλλον. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι σύμφωνα με στοιχεία της ΤτΕ, οι γεωπολιτικές και μακροοικονομικές συνθήκες έχουν επηρεάσει την οικοδομική δραστηριότητα, η οποία βαίνει μειούμενη και ειδικότερα καταγράφονται αρνητικοί ρυθμοί στην έκδοση νέων οικοδομικών αδειών στα γραφεία (-8%), στα καταστήματα (-31,5%), ενώ εξαίρεση αποτελεί η άνοδος του ρυθμού στα ξενοδοχεία (+32%).[1] Διαφαίνεται λοιπόν μία έντονη μεταστροφή λόγω της αβεβαιότητας που επικρατεί στις διεθνείς αγορές.

Στις τάσεις του έτους αλλά και μεσοπρόθεσμα, ως ενισχυμένοι κλάδοι, αποτυπώνονται οι χώροι σύγχρονων αποθηκών, ο τουρισμός και τα νέα και σύγχρονα κτήρια γραφείων, ενώ οι κατοικίες και το retail επηρεάζονται έντονα από τις πληθωριστικές πιέσεις και την άνοδο των επιτοκίων. Ειδικότερα τα logistics, παραμένουν υψηλά στις προτιμήσεις των μισθωτών λόγω της αυξημένης ζήτησης, της περιορισμένης προσφοράς σύγχρονων κτηρίων αποθήκευσης, της εκρηκτικής ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου (e-commerce) και της αναβάθμισης των υποδομών της χώρας. Ο τουρισμός έχει επίσης ενισχυθεί ως απόρροια της ανόδου της μέσης πληρότητας (69,1% για το 2022 έναντι 54% το 2021) αλλά και της αύξησης των συνολικών εσόδων (€17,6 δις), γεγονός που αποτυπώνεται και στην αύξηση του ρυθμού έκδοσης νέων αδειών λόγω της έντονης δυναμικής του κλάδου. Συνεχίσθηκε η ανοδική πορεία των επενδύσεων σε γραφεία Α΄ Κατηγορίας, όπου την επόμενη τριετία αναμένεται να καλυφθεί σημαντικό τμήμα του περιορισμένου αποθέματος σύγχρονων, ποιοτικών και πράσινων γραφείων, ως απόρροια της εφαρμογής αρχών ESG και της μελλοντικής δέσμευσης για Net Zero Impact. Κατά την τελευταία 5ετία υπήρξε σημαντική αύξηση στην ανέγερση νέων κατοικιών, όμως όπως αποτυπώνεται και στα στοιχεία της ΤτΕ, η άνοδος των επιτοκίων και η αύξηση του κατασκευαστικού κόστους έχει επηρεάσει την δυνατότητα αγοράς νέων κατοικιών, κυρίως για τα μεσαία και χαμηλά εισοδήματα. Επίσης, ο κλάδος του retail έχει επηρεασθεί από τις πληθωριστικές πιέσεις, οι οποίες έχουν επηρεάσει με τη σειρά τους την καταναλωτική δαπάνη, ενώ ευνοημένοι είναι οι υποκλάδοι των ανοιχτών εμπορικών πάρκων και του e-commerce.

Οι τιμές των **διαμερισμάτων** συνέχισαν να καταγράφουν ισχυρούς ρυθμούς αύξησης μέχρι και το γ΄ τρίμηνο του 2022. Με βάση τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, το εννεάμηνο του 2022 οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) ήταν αυξημένες κατά 10,4% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης κατά 6,8% το αντίστοιχο διάστημα του 2021. Ειδικότερα, σε ετήσια βάση ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων κατέγραψε επιτάχυνση του ρυθμού αύξησης των τιμών για το σύνολο της χώρας στα επιμέρους τρίμηνα του 2022. Σε τοπικό επίπεδο, οι τιμές των κατοικιών εμφανίζουν ετερογένεια ως προς τις μεταβολές τους, με σημαντικές αυξήσεις κυρίως σε περιοχές με έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και οριακές μεταβολές σε άλλες. Στην αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας κατά το εννεάμηνο του 2022 συνέβαλαν σημαντικά οι υψηλοί ρυθμοί αύξησης των τιμών των δύο μεγάλων αστικών κέντρων της χώρας, δηλ. της Αθήνας (12,0%) και της Θεσσαλονίκης (10,5%), καθώς στις άλλες μεγάλες πόλεις και τις λοιπές περιοχές της χώρας οι ρυθμοί που καταγράφηκαν (9,4% και 7,6% αντίστοιχα) ήταν μικρότεροι από τον αντίστοιχο μέσο όρο για το σύνολο της χώρας. Την ίδια περίοδο οι τιμές των νέων διαμερισμάτων (ηλικίας έως 5 ετών) αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 11,4%, αρκετά ενισχυμένες έναντι των παλαιών διαμερισμάτων (9,7%).[2] Εξακολουθεί να υφίσταται σημαντικό ενδιαφέρον στις αγοραπωλησίες εξοχικών κατοικιών στις νησιωτικές περιοχές με την καταγραφή συναλλαγών σε πολύ υψηλά τιμήματα.

Στον κλάδο των **επαγγελματικών ακινήτων**, με βάση τα στοιχεία που συλλέγει η Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2022 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά

[1] *ΠΗΓΗ: ΝΟΜΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΚΘΕΣΗ 2022, ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2022*
[2] *ΠΗΓΗ: ΝΟΜΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΚΘΕΣΗ 2022, ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2022*

0,7% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο. Στην Αθήνα ο αντίστοιχος ρυθμός αύξησης των τιμών γραφείων ανήλθε σε 2,0%, αποτυπώνοντας το συγκριτικά μεγαλύτερο επενδυτικό ενδιαφέρον της συγκεκριμένης αγοράς, σε σχέση με τη Θεσσαλονίκη (0,4%) και κυρίως με την υπόλοιπη Ελλάδα (-0,9%). Αναφορικά με τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, το πρώτο εξάμηνο του 2022 οι τιμές αυξήθηκαν κατά 2,4% στο σύνολο της χώρας, ενώ η Αθήνα, και σ' αυτή την περίπτωση, σημείωσε τον υψηλότερο ρυθμό ανόδου (3,1%) σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Οι αντίστοιχες αυξήσεις στη Θεσσαλονίκη εκτιμήθηκαν στο 1,4% και στην υπόλοιπη Ελλάδα στο 1,5%. Τέλος, τα μισθώματα των γραφείων και των καταστημάτων, για το σύνολο της χώρας, παρουσίασαν αύξηση 0,9% και 2,5% αντίστοιχα, σε σχέση με το τέλος του δεύτερου εξαμήνου του 2021. [2]

Η επενδυτική δραστηριότητα των ΑΕΕΑΠ το 2022 επικεντρώθηκε σε νέα κτήρια σύγχρονων και βιοκλιματικών γραφείων, σε οικιστικά έργα, σε νέα ξενοδοχεία ή ανακαίνιση υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων και σε επαγγελματικές αποθήκες. Στην πλειονότητά τους, τα τρέχοντα έργα ανάπτυξης επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών στοχεύουν πλέον σε ενεργειακά και περιβαλλοντικά βιώσιμες λύσεις. Οι επενδυτές αναζητούν καλύτερες αποδόσεις, ενώ ταυτόχρονα οι χρήστες επιδιώκουν την εξοικονόμηση ενέργειας και αντίστοιχη μείωση του λειτουργικού κόστους. Ακίνητα με ανώτερες προδιαγραφές βιοκλιματικού σχεδιασμού, αερισμού, φωτισμού, αυξημένη ενεργειακή αυτονομία και σύγχρονες τεχνολογικά υποδομές ανταποκρίνονται καλύτερα, τόσο στις τρέχουσες υγειονομικές απαιτήσεις, όσο και στις νέες ενεργειακές προκλήσεις.

Η αγορά γραφείων κατανέμεται σε διαφορετικές κατηγορίες. Όπως αναφέρθηκε η κυρίαρχη τάση εντοπίζεται σε ποιοτικά, σύγχρονα και πράσινα γραφεία, όπου οι αποδόσεις κινούνται περί το 6%-6,5%, με μισθώματα που προσεγγίζουν τα €30/τ.μ. Οι παλαιότεροι γραφειακοί χώροι στο κέντρο της Αθήνας ή σε κεντρικές οδικές αρτηρίες, έχουν διατηρήσει το μισθωτικό ενδιαφέρον παρά την έλλειψη ποιοτικών χώρων αλλά σε χαμηλότερες μισθωτικές αξίες (€15/τ.μ.) με τις αποδόσεις να κινούνται στο 7%-7,5%. Διαφαίνεται επίσης, ότι οι σύγχρονοι χώροι γραφείων κινούνται προς τη κατεύθυνση των μεικτών αναπτύξεων, ενσωματώνοντας πρόσθετες ανέσεις για τους τελικούς χρήστες (F&B, γυμναστήρια). Παρατηρείται έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον για παλαιά κτήρια με στόχευση την ανακατασκευή, σε συνάρτηση με την βιώσιμη ανάπτυξη.

Η **αγορά των καταστημάτων**, την περασμένη διετία επηρεάσθηκε σημαντικά από την Πανδημία λόγω των κρατικών περιορισμών αλλά και την άνοδο του ηλεκτρονικού εμπορίου (e-commerce). Με βάση τα στοιχεία της ΤτΕ, οι τιμές καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,4% το α’ εξάμηνο του 2022 σε σχέση με το β΄ εξάμηνο του 2021 για το σύνολο της χώρας. Η Αθήνα σημείωσε τον υψηλότερο ρυθμό ανόδου (3,1%). Επιπρόσθετα από τα στοιχεία της ΤτΕ, διαπιστώνεται ότι στο οκτάμηνο του 2022, σημειώθηκε ιδιαίτερη μείωση (-31,5%) στον ρυθμό έκδοσης νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων, ενδεχομένως λόγω των πληθωριστικών πιέσεων που επηρεάζουν την καταναλωτική δαπάνη και συνακόλουθα εντείνουν το καθεστώς αβεβαιότητας. Στον αντίποδα οι αποδόσεις για καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3%-6,2%[3]. Κατά τη διάρκεια του 2022, σημειώθηκαν σημαντικές συναλλαγές στο retail, ενώ την επόμενη 5ετία αναμένεται να παραδοθεί ένα σημαντικό απόθεμα νέων χώρων retail, με την πλειοψηφία αυτών στα εμπορικά κέντρα. Έχει επίσης παρατηρηθεί, πως με το πέρας της πανδημίας, ιδιαίτερα ωφελημένα ήταν τα ανοιχτά εμπορικά κέντρα συνδυάζοντας την ψυχαγωγία με την κατανάλωση.

Ο τομέας των **logistics**, αποτελεί τον πλέον ωφελημένο κλάδο κατά την πανδημία, εμφανίζοντας εξαιρετικές προοπτικές ανάπτυξης και το 2022. Η άνοδος του e-commerce, η στρατηγική θέση της χώρας, η βελτίωση των υποδομών και το σχετικά σύντομο διάστημα κατασκευής αποτέλεσαν επιταχυντές για την ανοδική πορεία του κλάδου. Η πανδημία ευνόησε τα αποθηκευτικά ακίνητα σε

[3] *ΠΗΓΗ: ΝΟΜΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΚΘΕΣΗ 2022, ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2022 & ΕΡΕΥΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΕΛΣΤΑΤ*

σχέση με άλλα είδη ακινήτων, καθώς οι ανάγκες του e-commerce εκτοξεύθηκαν. Ειδικά σε περιοχές κοντά στην Αθήνα (Ασπρόπυργος, Μεσόγεια) αλλά και εσχάτως στη Θεσσαλονίκη, υπάρχει αυτή τη στιγμή πολύ μεγάλη κινητικότητα και έχουν πραγματοποιηθεί σημαντικές συναλλαγές. Όπως προκύπτει με βάση στοιχεία από την αγορά και τις διενεργούμενες συναλλαγές, για αποθήκες σύγχρονων προδιαγραφών, πλησίον σημαντικών διαμετακομιστικών κόμβων, οι αγοραίες αξίες καταγράφονται αρκετές φορές πάνω από 600-650 €/τ.μ., τα μισθώματα μπορεί δε να ξεπεράσουν τα 5 €/τ.μ./μήνα ενώ οι αποδόσεις κινούνται στο φάσμα 7,0%. Σημειώνεται ότι οι αποδόσεις των logistics στην Ευρωπαϊκή Αγορά, σύμφωνα με έρευνες αγοράς διεθνών επενδυτικών οίκων, παραμένουν σε πολύ χαμηλά επίπεδα (3-3,5%), το οποίο σε σχέση με την άνοδο των επιτοκίων και των κουπονιών των κρατικών ομολόγων, μετατοπίζει το ενδιαφέρον ξένων θεσμικών επενδυτών στην ελληνική αγορά, όπως ήδη αποτυπώνεται και στις πραγματοποιθείσες συναλλαγές. Με βάση την αυξητική πορεία του κλάδου, κρίνεται βέβαιο ότι στο άμεσο μέλλον θα αναπτυχθεί μία νέα κατηγορία που αφορά στα city logistics και last mile, δηλ. πιο μικρά αποθηκευτικά ακίνητα, εντός ορίων του αστικού ιστού.

Η λήξη της υγειονομικής κρίσης βελτίωσε σημαντικά τον κλάδο του τουρισμού. Τόσο το 2021 αλλά ιδιαίτερα το 2022 αποτέλεσε μία εξαιρετική χρονιά **για τον τουρισμό**, με ισχυρή ανάκαμψη που σηματοδοτήθηκε από νέες ξενοδοχειακές αναπτύξεις, αύξηση αφίξεων και αύξηση της τουριστικής καταναλωτικής δαπάνης. Πέραν των resort hotels παρατηρήθηκε μία έντονη τάση στα ξενοδοχεία πόλης, με την Αθήνα να απαριθμεί πλέον 280 ξενοδοχειακές μονάδες, ενισχύοντας την θέση της ως city-break destination. Ένα επιπλέον θετικό στοιχείο για την Ελλάδα, αποτελεί η έλευση διεθνώς αναγνωρισμένων brands, προεξοφλώντας κατά μία έννοια την δυναμική άνοδο του ελληνικού τουριστικού προϊόντος και ιδιαίτερα του πολυτελούς τουριστικού προϊόντος.

Οι εξελίξεις της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, ήτοι, η αύξηση των επιτοκίων, το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, έχουν επηρεάσει το επενδυτικό κλίμα, με εξαίρεση όμως τις επενδύσεις που λαμβάνουν χώρα σε prime assets (σύγχρονα και πράσινα γραφεία, νέες σύγχρονες εγκαταστάσεις αποθήκευσης με πράσινα χαρακτηριστικά, πολυτελείς κατοικίες, πολυτελές τουριστικό προϊόν). Εκτιμάται ότι οι αναπλάσεις μεγάλης εμβέλειας που πραγματοποιούνται ή προγραμματίζονται, η βελτίωση των υποδομών, η σταδιακή ενεργειακή αναβάθμιση των κτηρίων (με τη συμβολή του Ταμείου Ανάκαμψης) και οι ελκυστικές αποδόσεις των ακινήτων υψηλών προδιαγραφών αναμένεται να λειτουργήσουν αντισταθμιστικά στην τρέχουσα δυσμενή συγκυρία, συντηρώντας τη θετική δυναμική της αγοράς.

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 διαφοροποίησης που το χαρακτηρίζει (ενδεικτικά, ως προς το είδος, το μέγεθος, την κατάσταση, την τοποθεσία των ακινήτων, κλπ.) και λόγω των αξιόπιστων μισθωτών, καθίσταται πιο ανθεκτικό σε προκλήσεις.

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 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 στην επαγγελματική φήμη της Εταιρείας [4], καθώς και ο λογιστικός κίνδυνος[5].
- 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. Η Εταιρεία δεν αναλαμβάνει κανενός είδους κερδοσκοπικές θέσεις σε επιτόκια,

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

[5] 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.).

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, η Εταιρεία προσπαθεί, στο μέτρο του εφικτού, να εξασφαλίσει πιστώσεις σταθερού 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.

(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 5,3% κατά την τρέχουσα χρήση.

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 συνήθως προβλέπονται κατ' ελάχιστον αναπροσαρμογές του Δ.Τ.Κ. και, στις περισσότερες περιπτώσεις, επιπλέον ποσοστιαία αύξηση (ενδεικτικά, Δ.Τ.Κ. έως + 2%, κλπ.), ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού αυτός θεωρείται μηδενικός («0») και δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

(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.

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).

Παράγοντες που μειώνουν την έκθεση της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο είναι οι ακόλουθοι:

- χαρτοφυλάκιο το οποίο αποτελείται από όλα τα είδη ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, εμπορικά κέντρα, αποθηκευτικούς χώρους, τουριστικά, οικιστικά, κλπ) και δεν υπάρχει συγκέντρωση κινδύνου σε κάποια συγκεκριμένη κατηγορία,
- μισθωτές πολλοί στον αριθμό, εγνωσμένου κύρους οι οποίοι αξιολογούνται πριν την έναρξη συνεργασίας, αλλά και συστηματικά κατά τη διάρκεια αυτής, προκειμένου να εντοπιστούν ενδείξεις προβληματικής σχέσης,
- μεγαλύτερη συγκέντρωση σε μισθωτή αναφορικά με το κτήριο όπου στεγάζεται το ΙΚΕΑ (στη Λ. Κηφισού στο Αιγάλεω), η οποία ανέρχεται στο 20,15% των εσόδων της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση, γεγονός το οποίο δεν αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα και, τέλος,
- παρακολούθηση των υπολοίπων όλων των πελατών, ανά δύο εβδομάδες, 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 στην πλειοψηφία τους 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 και περιβαλλοντικά 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 Εταιρεία εξακολουθεί να παρέχει τη δυνατότητα απομακρυσμένης εργασίας του προσωπικού. Για την ασφαλή απομακρυσμένη πρόσβαση του προσωπικού στα πληροφοριακά της συστήματα, και λαμβάνει 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), η οποία 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 στην Εταιρεία, 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 εφαρμόζει 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 προστατεύει τη φήμη της.

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 διαρκώς 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 και συγκεκριμένα 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 (μακροοικονομικές και μικροοικονομικές), πολιτικές και κοινωνικές συνθήκες.

Παράγοντας προστασίας έναντι του κινδύνου αυτού, θεωρείται το μέγεθος, η διαφοροποίηση και η

διασπορά του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

(iii) Κίνδυνος ανταγωνισμού

Λόγω των ιδιαιτεροτήτων του κλάδου των ακινήτων, οι ενέργειες ανταγωνιστών ή των νεοεισερχόμενων επιχειρήσεων στην αγορά ενδέχεται να επιφέρουν περιορισμένο μόνο πλήγμα στο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα της 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, στη βάση διεθνώς αναγνωρισμένων περιβαλλοντικών κριτηρίων και με γνώμονα τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Η επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας περιλαμβάνει όχι μόνο ακίνητα τρίτων, τα οποία μπορεί να διεκδικούνται στην αγορά από τον ανταγωνισμό, αλλά σημαντικό αριθμό ακινήτων του χαρτοφυλακίου της τα οποία προσφέρουν προοπτικές βέλτιστης αξιοποίησης ή περαιτέρω ανάπτυξης. 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.

(iv) Περιβαλλοντικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία, στα πλαίσια της δραστηριοποίησης της στην ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων, έχει λειτουργικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα και η επίπτωσή της στο περιβάλλον είναι μέσω των κατασκευαστικών έργων τα οποία πραγματοποιεί και της διαχείρισης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της. Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι οι επιχειρηματικές της δραστηριότητες, μπορεί να έχουν τόσο άμεσες, όσο και έμμεσες επιπτώσεις στο περιβάλλον.

Αναγνωρίζοντας τη σημαντικότητα την οποία έχει για όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη της Εταιρείας η προστασία του περιβάλλοντος, εντείνει τις προσπάθειές της στην καταγραφή και βελτίωση της περιβαλλοντικής της επίδοσης. Στο πλαίσιο αυτό, μεριμνά ώστε να πληρούνται περιβαλλοντικά κριτήρια, κατά την υλοποίηση των κατασκευαστικών έργων τα οποία αφορούν στα ακίνητα ιδιοκτησίας της και τη φάση της λειτουργία τους.

Η Εταιρεία έχει αναλάβει δέσμευση να βελτιώνει συνεχώς την ενεργειακή της απόδοση υλοποιώντας προγράμματα αποδοτικής χρήσης ενέργειας, καθώς και να επιθεωρεί τακτικά τις επιδόσεις της στοχεύοντας στη συνεχή βελτίωσή της στον τομέα αυτό. Σε αυτό το πλαίσιο, έχει υιοθετήσει πράσινη επενδυτική πολιτική για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, με σκοπό την κατασκευή, απόκτηση και εκμετάλλευση πιστοποιημένων με κριτήρια βιώσιμης ανάπτυξης κτηρίων, καθώς και την ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενων.

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.

Η εξέταση των εν λόγω συναλλαγών, και μέχρι της ολοκλήρωσής τους, γίνεται περιοδικώς, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και, ειδικότερα, τις σχετικές υποχρεώσεις που απορρέουν από τα άρθρα 99 ως 101 του Ν. 4548/2018, σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη και τον τρόπο έγκρισης και παρακολούθησης των διεταιρικών συναλλαγών, ως προς το αν ανήκουν στο πλαίσιο των συναλλαγών υπό συνήθεις όρους, τόσο κατά τη γέννησή τους, όσο και κατά τη διάρκεια της ισχύος τους.

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.

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 31.12.2022:

(i) Συναλλαγές και υπόλοιπα με τη μητρική εταιρεία

	Σημ.	**31/12/2022**	31/12/2021
Πωλήσεις υπηρεσιών		221.514	211.830
Αγορές παγίων		-	731.289

	31/12/2022	31/12/2021
Απαιτήσεις	-	-
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	16.985	16.985

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα με λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2022	31/12/2021
Πωλήσεις αγαθών		5.487
Πωλήσεις υπηρεσιών	4.136.212	4.309.207
Αγορές υπηρεσιών	2.944.253	2.272.989
Αγορές παγίων		27.137

		31/12/2022	31/12/2021
Απαιτήσεις	13	21.885	33.927
Υποχρεώσεις	20	460.156	159.527
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων		347.572	343.239

	31/12/2022	31/12/2021
Αμοιβές Δ.Σ, μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	1.569.835	1.003.926

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους όρους 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 υπόψη τις ισχύουσες διατάξεις, η Εταιρεία 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 προς διανομή κερδών της. 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.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της NOVAL PROPERTY κατά την από 6 Μαρτίου 2023 συνεδρίασή του αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος ποσού 0,00814 ευρώ ανά μετοχή για τη χρήση του 2022.

(iii) Έκθεση Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Η παρούσα Έκθεση Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης περιέχει πληροφορίες σχετικά με τον τρόπο διαχείρισης και τις επιδόσεις της ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ Ανώνυμης Εταιρείας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής «NOVAL PROPERTY» ή «η Εταιρεία») στις ακόλουθες θεματικές πτυχές, όπως αυτές ορίζονται στην ενότητα 7 «Έκθεση Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης» της εγκυκλίου 62784/2017, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 151 και 154 του Ν. 4548/2018[6]. Ειδικότερα παρέχεται πληροφόρηση για:

- Περιβαλλοντικά θέματα
- Κοινωνικά και εργασιακά θέματα
- Σεβασμός των ανθρωπίνων δικαιωμάτων
- Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία
- Ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας

Πλέον των ανωτέρω, στην παρούσα Έκθεση περιλαμβάνεται η θεματική ενότητα «Αναφορά στην Ταξινομία της ΕΕ», ενώ σημειώνεται ότι αναφορά στις θεματικές ενότητες «Θέματα που σχετίζονται με το Κλίμα» και η «Εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία», περιλαμβάνονται στην ενότητα «Περιβαλλοντικά θέματα» και πιο συγκεκριμένα στην υπο-ενότητα «Κλίμα». Στην Έκθεση παρουσιάζονται πληροφορίες σχετικά με το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας, τις πολιτικές δέουσας επιμέλειας που εφαρμόζει για τον εντοπισμό, την πρόληψη και τον μετριασμό των υφιστάμενων και δυνητικών δυσμενών επιπτώσεων αναφορικά με τις παραπάνω θεματικές ενότητες, τα αποτελέσματα των εν λόγω πολιτικών, καθώς και την πολιτική κινδύνων και διαχείρισης αυτών από την Εταιρεία. Το περιεχόμενο της παρούσας Έκθεσης Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης έχει συνταχθεί λαμβάνοντας υπόψη τα Πρότυπα του Global Reporting Initiative (GRI) 2021, καθώς επίσης και τον Οδηγό Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2022 του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Επισημαίνεται ότι η παρούσα Έκθεση αφορά στη χρήση 1η Ιανουαρίου 2022 - 31η Δεκεμβρίου 2022.

Επιχειρηματικό Μοντέλο

Προφίλ Εταιρείας

Η NOVAL PROPERTY είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Ε.Α.Π.) και δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων. Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Viohalco S.A. με έδρα το Βέλγιο, εταιρείας συμμετοχών σε βιομηχανικές εταιρείες επεξεργασίας μετάλλων, έρευνας και ανάπτυξης, καθώς και ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας. Η NOVAL PROPERTY έχει ως κύριο στόχο τη βέλτιστη αξιοποίηση των ακινήτων του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της και την ανάπτυξη νέων, τα οποία θα περιέλθουν στην κατοχή αυτής. Η Εταιρεία κατέχει σημαντικό χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων, κυρίως στην Ελλάδα, ενώ έχει και επιλεκτική παρουσία στο εξωτερικό (Βουλγαρία).

Η NOVAL PROPERTY μέσω των δραστηριοτήτων της δημιουργεί αξία για όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη της, συμπεριλαμβανομένων των Μετόχων, των εργαζομένων, των μισθωτών / πελατών, των

[6] *Σημειώνεται ότι η Εταιρεία υλοποιεί την παρούσα έκθεση σε εθελοντικό πλαίσιο, καθώς δεν υπόκειται στο πλαίσιο των εταιρειών που υποχρεούνται για την εν λόγω πληροφόρηση.*

συνεργατών και προμηθευτών, της επενδυτικής κοινότητας, των τοπικών φορέων και κοινωνιών.

Τομείς δραστηριότητας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Το χαρτοφυλάκιο της NOVAL PROPERTY, αποτελείται από τις παρακάτω κατηγορίες ακινήτων:

- Κτήρια γραφείων
- Εμπορικά ακίνητα (εμπορικά κέντρα / πάρκα)
- Τουριστικά ακίνητα (ξενοδοχειακές μονάδες, κτήρια επιπλωμένων διαμερισμάτων)
- Βιομηχανικά ακίνητα & εμπορικές αποθήκες
- Οικιστικά ακίνητα
- Λοιπά ακίνητα (οικόπεδα, γήπεδα)

Οι επενδύσεις της Εταιρείας αφορούν κυρίως στην αξιοποίηση και ανάπτυξη ακινήτων του χαρτοφυλακίου της, καθώς και στην απόκτηση και την ανάπτυξη νέων.

Στρατηγική

Η επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας στοχεύει στη δημιουργία προστιθέμενης αξίας για τα ενδιαφερόμενα μέρη της, μέσω, μεταξύ άλλων:

- της αποτελεσματικής διαχείρισης και περαιτέρω αξιοποίησης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της,
- της ενίσχυσης και του εμπλουτισμού του χαρτοφυλακίου της με υψηλής ποιότητας νέα ακίνητα διαφόρων εμπορικών χρήσεων, και
- του σχεδιασμού και υλοποίησης έργων αξιοποίησης και ανάπλασης ακινήτων σε σύγχρονες και ενεργειακά αποδοτικές εγκαταστάσεις, με διεθνείς προδιαγραφές βιώσιμης ανάπτυξης, σε σχέση με το περιβάλλον και τις τοπικές κοινωνίες.

Μέσω του στρατηγικού και επενδυτικού πλάνου ανάπτυξής της, η Εταιρεία στοχεύει στην ενίσχυση και στον εμπλουτισμό του χαρτοφυλακίου της, με έμφαση στην απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση ή/και ανακαίνιση ακινήτων, πιστοποιημένων με διεθνή αναγνωρισμένα πρότυπα βιωσιμότητας LEED ή/και BREEAM (κατά κύριο λόγο σε κατηγορίες ακινήτων, όπως κτήρια γραφείων και εμπορικά κέντρα), καθώς και έργα αστικής ανάπλασης μεικτής χρήσης, τουριστικά και οικιστικά καταλύματα και κέντρα logistics. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία προέβη, τον Δεκέμβριο του 2021, στην έκδοση Πράσινου Κοινού Ομολογιακού Δανείου (Πράσινο Ομόλογο), με κύριο στόχο τη χρηματοδότηση περιβαλλοντικά υπεύθυνων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και, δευτερευόντως, την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται με τέτοιες επενδύσεις. Μετά την επιτυχημένη έκδοση του Πράσινου Ομολόγου, ακολούθησε, εντός του 2022, η πιστοποίηση του εμπορικού πάρκου Mare West στην Κόρινθο με τη διεθνώς αναγνωρισμένη πιστοποίηση με κριτήρια βιώσιμης ανάπτυξης BREEAM In-Use Commercial V.6. Σημειώνεται ότι το Mare West αποτελεί το πρώτο πιστοποιημένο για τον βιώσιμο τρόπο λειτουργίας του εμπορικό πάρκο στην Ελλάδα, επιβεβαιώνοντας τη δέσμευση της Εταιρείας στις περιβαλλοντικά βιώσιμες επενδύσεις.

Για την αναγνώριση των επιδράσεών της σε περιβαλλοντικά, κοινωνικά και κοινωνικο-οικονομικά θέματα, η Εταιρεία πραγματοποίησε, εντός του 2021, ανάλυση ουσιαστικότητας, σύμφωνα με τη

μεθοδολογία του νέου Προτύπου GRI, κατά την οποία αναδείχθηκαν τα πιο ουσιαστικά θέματα για αυτήν. Κατά τη διάρκεια του 2022, η Διοίκηση της Εταιρείας αναθεώρησε τη λίστα των ουσιαστικών θεμάτων, λαμβάνοντας υπόψιν τις επιδράσεις που δημιουργεί ή ενδέχεται να δημιουργήσει, όπως αναγνωρίστηκαν και αξιολογήθηκαν το 2021, καλές πρακτικές ομοειδών εταιρειών, καθώς και κλαδικά πρότυπα.

Τα θέματα που αναδείχτηκαν το 2022 από την ανωτέρω διαδικασία ως ουσιαστικά περιλαμβάνουν:

- Άμεση και έμμεση οικονομική αξία
- Απασχόληση
- Κλιματική αλλαγή
- Τοπική κοινωνία
- Υδάτινοι Πόροι
- Απόβλητα
- Εκπαίδευση
- Υγεία και Ασφάλεια

Η διαχείριση των θεμάτων που αφορούν στο περιβάλλον, στην κοινωνία και στη διακυβέρνηση ενέχουν προκλήσεις, κινδύνους και ευκαιρίες που εξελίσσονται συνεχώς. Για τον μετριασμό των αρνητικών και την μεγιστοποίηση των θετικών της επιδράσεων, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, καθώς και επιμέρους πολιτικές, και έχει θέσει στόχους και αναλάβει δεσμεύσεις, ώστε να παρακολουθεί την πρόοδο της επιχειρηματικής δραστηριότητάς της και να βελτιώνει συνεχώς τις επιδόσεις της σε σχέση με αυτές.

Περιβαλλοντικά θέματα

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τους κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με περιβαλλοντικά θέματα, όπως οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή, όπως ακραία καιρικά φαινόμενα, τις αλλαγές στα πρότυπα δόμησης σχετικά με βιώσιμα κτήρια, την επιβάρυνση υδάτινων πόρων από πιθανές διαρροές, η μη ορθή διαχείριση αποβλήτων, κ.ά.. Οι κίνδυνοι αυτοί ενδέχεται να επηρεάσουν τη φήμη της Εταιρείας, ή και να επιφέρουν διοικητικές και νομικές κυρώσεις. Για την αντιμετώπιση και διαχείριση των περιβαλλοντικών κινδύνων που απορρέουν από τις δραστηριότητές της, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Περιβαλλοντική Πολιτική και Πολιτική για την Ενέργεια και την Κλιματική Αλλαγή.

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

Περιβαλλοντική πολιτική

Αναγνωρίζοντας τη σημαντικότητα την οποία έχει για όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη της η προστασία του περιβάλλοντος, η Εταιρεία εντείνει τις προσπάθειές της στην καταγραφή και βελτίωση της περιβαλλοντικής της επίδοσης. Στο πλαίσιο αυτό, μεριμνά ώστε να πληρούνται περιβαλλοντικά κριτήρια, κατά τη φάση υλοποίησης έργων ανάπτυξης, κατασκευής ή/και ανακαίνισης στα ακίνητα ιδιοκτησίας της, τη φάση της λειτουργίας τους και κατά την ολοκλήρωση του κύκλου ζωής του ακινήτου.

Στο πλαίσιο της Περιβαλλοντικής της Πολιτικής, μεταξύ άλλων, η Εταιρεία:

- Αναπτύσσει πρακτικές και μηχανισμούς για τη συνεχή παρακολούθηση και βελτίωση των περιβαλλοντικών της επιδόσεων και του περιβαλλοντικού αποτυπώματος του χαρτοφυλακίου της.
- Θέτει ως αρχή τη συμμόρφωση με την ισχύουσα Εθνική και Κοινοτική περιβαλλοντική νομοθεσία και τις εταιρικές της δεσμεύσεις, σε όλες τις εκφάνσεις δραστηριοποίησής της, συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής και λειτουργίας της κάθε εγκατάστασης.
- Ενθαρρύνει τους επιχειρηματικούς της εταίρους για την ανάληψη πρωτοβουλιών με σκοπό την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων της επιχειρηματικής τους λειτουργίας στο περιβάλλον και τη συμμόρφωση με τις περιβαλλοντικές αρχές που διέπουν την Εταιρεία.
- Λαμβάνει απαραίτητα προληπτικά μέτρα και διαχειρίζεται πιθανά περιβαλλοντικά συμβάντα για τη διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος.
- Δεσμεύεται να συμμετέχει σε πρωτοβουλίες σε κλαδικό επίπεδο με σκοπό τη θέσπιση ενός προγράμματος μείωσης εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα που θα αφορά σε όλη την αλυσίδα αξίας της, εξασφαλίζοντας για το σκοπό αυτό και τη συμμετοχή όλων των ενδιαφερόμενων μερών της.

Η Εταιρεία παρακολουθεί και ελέγχει συστηματικά την εφαρμογή της Περιβαλλοντικής Πολιτικής και της Πολιτικής για την Ενέργεια και την Κλιματική Αλλαγή, και προβαίνει σε διορθωτικές κινήσεις με σκοπό τη διαχείριση και τη βελτίωση του περιβαλλοντικού της αποτυπώματος. Συγκεκριμένα, εστιάζει στην υιοθέτηση περιβαλλοντικά ορθών πρακτικών και μέτρων, τόσο κατά τη διαχείριση των υφιστάμενων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της που βρίσκονται σε λειτουργία, όσο και κατά τον σχεδιασμό νέων ακινήτων, τα οποία διαθέτουν υψηλές προδιαγραφές βιώσιμης ανάπτυξης.

Η Εταιρεία παρακολουθεί υφιστάμενα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της, οι ανάγκες των οποίων αναφορικά με τα συστήματα ψύξης / θέρμανσης, μπορεί να αυξηθούν στο μέλλον και εστιάζει στην προληπτική συντήρησή τους ή και σε κεφαλαιουχική επένδυση για την αντικατάσταση των συστημάτων αυτών. Ακίνητα τα οποία δυνητικά θα μπορούσαν να απειληθούν από πλημμυρικά φαινόμενα παρακολουθούνται στο πλαίσιο των διενεργούμενων τεχνικών ελέγχων. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις στα πρότυπα δόμησης, στο πλαίσιο διατήρησης της ανταγωνιστικότητας του χαρτοφυλακίου της και, παράλληλα, διασφαλίζει ότι συμμορφώνεται με τη Νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο.

Κλίμα

Η Εταιρεία δεσμεύεται να υιοθετεί πρακτικές για την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, την αποδοτική χρήση ενέργειας και την ενεργειακή αναβάθμιση των κτηρίων του χαρτοφυλακίου της, συμβάλλοντας παράλληλα και στη μείωση των εκπομπών άνθρακα. Σε αυτή την κατεύθυνση, παρακολουθεί τις επιδόσεις της σε τακτική βάση στοχεύοντας στη συνεχή βελτίωσή της στον τομέα του κλίματος, τόσο σε επίπεδο μετριασμού των επιπτώσεων που έχει στην κλιματική αλλαγή, όσο και σε επίπεδο προσαρμογής του χαρτοφυλακίου της σε αυτήν.

Σε αυτό το πλαίσιο, εφαρμόζει επενδυτική στρατηγική για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, με σκοπό την κατασκευή, απόκτηση και εκμετάλλευση κτηρίων, πιστοποιημένων με κριτήρια βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς και την ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενων. Επιπρόσθετα, μέσα από την Πολιτική για την Ενέργεια και την Κλιματική Αλλαγή συνεισφέρει στην παγκόσμια προσπάθεια για την αντιμετώπιση της Κλιματικής Αλλαγής και αξιολογεί όλες τις επενδύσεις σε υποδομές (νέος εξοπλισμός, ανακαίνιση υφιστάμενου εξοπλισμού) και τις νέες επενδύσεις, με γνώμονα τη συμβολή

στη μείωση της καταναλισκόμενης ενέργειας και του αποτυπώματος άνθρακα.

Το 2022, η Εταιρεία προχώρησε στην υλοποίηση εργασιών ανακαίνισης του εμπορικού πάρκου Mare West το οποίο έλαβε πιστοποίηση κατά BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) In-Use Commercial v6, του βρετανικού οργανισμού BRE, σε επίπεδο Very Good και Good, στα κτήρια Β και Α αντίστοιχα, του κτηριακού συγκροτήματος, αποτελώντας το τρίτο περιουσιακό στοιχείο του χαρτοφυλακίου της το οποίο έχει λάβει διεθνώς αναγνωρισμένη πιστοποίηση με κριτήρια βιώσιμης ανάπτυξης. Η Εταιρεία ήδη διαθέτει στο χαρτοφυλάκιο της δύο (2) πιστοποιημένα κτήρια κατά LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), το συγκρότημα γραφείων THE ORBIT στη Λ. Κηφισίας, σε επίπεδο Platinum, καθώς και το κτήριο γραφείων BUTTERFLY στο Χαλάνδρι, σε επίπεδο Gold. Τα κτήρια είναι εξοπλισμένα με μοντέρνα, χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης συστήματα ψύξης, θέρμανσης και φωτισμού, καθώς και αυτόματα συστήματα καταγραφής ενεργειακής απόδοσης BMS (Building Management System) για αναγνώριση προβλημάτων και λήψη διορθωτικών μέτρων. Παράλληλα, σε αρκετά ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, κυρίως εμπορικά κέντρα και κτήρια γραφείων, έχουν εγκατασταθεί συστήματα καταγραφής της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων μέσω των οποίων πραγματοποιείται συνεχής έλεγχος της λειτουργίας του μηχανολογικού και ηλεκτρολογικού εξοπλισμού και των ενεργειακών καταναλώσεων, με σκοπό την αποτελεσματικότερη λειτουργία τους και τη μείωση των ενεργειακών καταναλώσεων και φορτίων.

Επιπλέον, μία από τις σημαντικότερες δεσμεύσεις της Εταιρείας ως προς τον μετριασμό των επιπτώσεων της Κλιματικής Αλλαγής, είναι η ανάπτυξη, μέχρι το 2030, κτηρίου με μηδενικό ανθρακικό αποτύπωμα κατά τη λειτουργία του.

Η Εταιρεία έχει επίσης προχωρήσει στον υπολογισμό του αποτυπώματος άνθρακα, καλύπτοντας τις άμεσες (Scope 1) και ένα μέρος των έμμεσων εκπομπών της (Scope 2 από την προμήθεια και κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας, και Scope 3 κατηγορία 13 «Κατάντη μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία», σύμφωνα με το Πρωτόκολλο Υπολογισμού Αεριών του Θερμοκηπίου, από τη λειτουργία των μίσθιων).

Σημειώνεται ότι η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία, επηρέασε έμμεσα τη λειτουργία της Εταιρείας για το 2022, σε σχέση με τις τιμές προμήθειας ενέργειας.

Νερό
[GRI 303-1, 303-2]

Η NOVAL PROPERTY δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην ορθολογική διαχείριση του νερού και των υγρών αποβλήτων. Μέσω της Περιβαλλοντικής της Πολιτικής αναγνωρίζει ότι το νερό είναι ένας πολύτιμος πόρος που θα πρέπει να διατηρηθεί και πως η υδρόβια ζωή θα πρέπει να προστατεύεται. Η Εταιρεία κάνει ορθολογική χρήση του νερού και εντείνει τις προσπάθειές της για τη μείωση της κατανάλωσης. Επιπλέον, στοχεύει στην αύξηση της ανακύκλωσης του νερού και αξιοποιεί εναλλακτικές πηγές για την κάλυψη μη πόσιμων αναγκών. Προς αυτή την κατεύθυνση, η Εταιρεία παρακολουθεί τις καταναλώσεις του νερού στα κτήριά της και λαμβάνει μέτρα για τον περιορισμό και την αποφυγή διαρροών, ενώ παράλληλα μεριμνά για τη δημιουργία υποδομών εξοικονόμησης νερού. Επιπλέον, η Εταιρεία υλοποιεί τη σύνδεση των ακινήτων της με τα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης, ενώ όπου αυτό δεν είναι εφικτό, λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για την αποφυγή υδάτινης και εδαφικής ρύπανσης. Επισημαίνεται για την ποιότητα των εκροών ότι τηρούνται τα επιτρεπτά όρια που ορίζει η κείμενη εθνική νομοθεσία. Τέλος, σε ορισμένα κτήρια γραφείων, όπως επίσης και στα εμπορικά ακίνητα River West και Mare West, επιτυγχάνεται η επαναχρησιμοποίηση βρόχινου και κατάλληλα επεξεργασμένου νερού, καθώς και επεξεργασμένων λυμάτων για την κάλυψη αρδευτικών αναγκών αλλά και για λόγους πυρόσβεσης.

Απόβλητα

[GRI 306-1, 306-2]

Η NOVAL PROPERTY δεσμεύεται να ελαχιστοποιήσει τις επιπτώσεις των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της στο φυσικό περιβάλλον, συμπεριλαμβανομένης της μείωσης των αποβλήτων μέσω της πρόληψης, της ανακύκλωσης και της επαναχρησιμοποίησής τους. Αναγνωρίζει τη σημαντικότητα των αρχών της κυκλικής οικονομίας και, ως εκ τούτου, στοχεύει στην ελαχιστοποίηση της διάθεσης αποβλήτων σε χώρους υγειονομικής ταφής σε ολόκληρο το χαρτοφυλάκιό της. Μέσω της Περιβαλλοντικής της Πολιτικής, η Εταιρεία δεσμεύεται να διαχειρίζεται αποτελεσματικά τα απόβλητα από τη λειτουργία των κτηρίων της, καθώς επίσης και να λαμβάνει τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα για να διασφαλίσει την προστασία του περιβάλλοντος κατά την αποθήκευση επικίνδυνων ουσιών.

Με σκοπό την ασφαλή διαχείριση των αποβλήτων, οι αρμόδιες Διευθύνσεις εντός της Εταιρείας συνεργάζονται με κατάλληλα αδειοδοτημένες εταιρείες διαχείρισης και επεξεργασίας αποβλήτων, παρακολουθώντας τους ετήσιους όγκους παραγωγής και τις μεθόδους διάθεσής τους, των εμπορικών ακινήτων και των κτηρίων γραφείων της. Επιπλέον, στο πλαίσιο ανάπτυξης ή/και ανακατασκευής κτηρίων, η Εταιρεία τηρεί όλες τις νομοθετικές διατάξεις οι οποίες διέπουν τη διαχείριση αποβλήτων λόγω εκσκαφών, κατασκευών και κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ). Το 2022, η Εταιρεία προέβη σε αναλυτική καταγραφή και παρακολούθηση των ροών αποβλήτων στο σύνολο των κτηρίων γραφείων και των εμπορικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου της. Επιπλέον, η Εταιρεία υλοποίησε τη δέσμευσή της για την αποκλειστική χρήση ανακυκλώσιμου χαρτιού στα κεντρικά της γραφεία.

Στο πλαίσιο της ελαχιστοποίησης των αποβλήτων προς υγειονομική ταφή, η Εταιρεία αναλαμβάνει πρωτοβουλίες για την ενίσχυση της ανακύκλωσης μη επικίνδυνων αποβλήτων. Οι ποσότητες μη επικίνδυνων αποβλήτων, ανάλογα με το είδος τους, υφίστανται χωριστή διαλογή και διαχείριση από τους αδειοδοτημένους συνεργάτες. Με στόχο τη βελτίωση του τρόπου με τον οποίο διαχειρίζεται τα απόβλητά της, οι μισθωτές ενημερώνονται και παρακινούνται για την ορθή διαχείριση και ανακύκλωση των αποβλήτων, τα οποία παράγουν στα μίσθια. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία παρέχει σαφείς οδηγίες στους μισθωτές σχετικά με τη συλλογή και την ασφαλή αποθήκευσή τους, ώστε να μπορούν να οδηγηθούν προς ανακύκλωση. Η Εταιρεία αξιολογεί επίσης το επίπεδο κινδύνου το οποίο έχουν τα ακίνητά της όσον αφορά τη διαχείριση ποσοτήτων αμιάντου που ίσως προκύψουν κατά τη φάση ανακατασκευής τους.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Ενέργεια

[GRI 302-1, 302-3, ATHEX C-E3]

		Ηλεκτρική ενέργεια (MJ)	Ηλεκτρική ενέργεια (MWh)	Φυσικό αέριο (MJ)	Φυσικό αέριο (MWh)	Συνολική ενέργεια (MJ)	Συνολική ενέργεια (MWh)	Ενεργειακή ένταση (MJ /m²/έτος)	Ενεργειακή ένταση (kWh/m²/έτος)
Σύνολο ακινήτων*	2021	82.879.200	23.022	4.503.600	1.251	87.382.800	24.273	262,80	73
	2022	67.233.852	18.676	7.307.626	2.030	74.541.478	20.706	238,34	66
Γραφεία	2021	10.144.800	2.818	1.958.400	544	12.099.600	3.361	604,80	168
	2022	10.273.632	2.854	1.660.571	461	11.934.202	3.315	535,83	149
Εμπορικά	2021	39.366.000	10.935	0	0	39.366.000	10.935	320,40	89
	2022	25.485.671	7.079	0	0	25.485.671	7.079	188,29	52
Ξενοδοχεία	2021	6.804.000	1.890	2.548.800	708	9.352.800	2.598	358,27	100

	2022	4.880.701	1.356	5.647.055	1.569	10.527.756	2.924	447,52	124
Βιομηχανικά Κτήρια	2021	15.624.000	4.340	0	0	15.624.000	4.340	140,40	39
	2022	14.034.174	3.898	0	0	14.034.174	3.898	173,97	48
Μεικτή χρήση	2021	10.098.000	2.805	0	0	10.098.000	2.805	205,20	57
	2022	11.741.337	3.261	0	0	11.741.337	3.261	238,32	66
Κεντρικά γραφεία	2021	842.400	234	0	0	842.400	234	504.00	140
	2022	818.338	227	0	0	818.338	227	491,51	137

**Σημείωση: Οι ποσότητες αφορούν στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου που εκμισθώνει η Εταιρεία και στα οποία διατηρεί τον έλεγχο της λειτουργίας.*

Εκπομπές

[GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5, ATHEX C-E1, C-E2, A-E1]

		Εκπομπές Scope 1 (tnCO2eq)**	**Εκπομπές Scope 2 (tnCO2eq)**	**Σύνολο εκπομπών (tnCO2eq)**	**Εκπομπές Scope 3 (%)**
Σύνολο ακινήτων*	2021	0	2.759	11.211	76%
	2022	40	2.849	8.685	67%
Γραφεία	2021	0	646	1.419	54%
	2022	40	516	1.336	58%
Εμπορικά	2021	0	1.000	5.119	80%
	2022	0	1.277	3.160	60%
Ξενοδοχεία	2021	0	10	1.054	99%
	2022	0	0	893	100%
Βιομηχανικά Κτήρια	2021	0	278	2.128	87%
	2022	0	261	1.740	85%
Μεικτή χρήση	2021	0	710	1.376	48%
	2022	0	694	1.456	52%
Κεντρικά γραφεία	2021	0	115	115	0%
	2022	0	101	101	0%

**Σημείωση: Οι ποσότητες αφορούν στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου που εκμισθώνει η Εταιρεία και στα οποία διατηρεί τον έλεγχο της λειτουργίας.*

***Τόνοι ισοδύναμων διοξειδίου του άνθρακα (tons of carbon dioxide equivalent)*

Νερό

[GRI 303-3, 303-5]

		Υδροληψία και Κατανάλωση νερού (ML)
Σύνολο ακινήτων*	2021	45,32
	2022	78,48
Γραφεία	2021	10,24
	2022	10,83
Εμπορικά	2021	11,10
	2022	35,40
Ξενοδοχεία	2021	19,09
	2022	22,38

Βιομηχανικά Κτήρια	2021	0,22
	2022	0,32
Μεικτή χρήση	2021	3,92
	2022	8,77
Κεντρικά γραφεία	2021	0,75
	2022	0,77

**Σημείωση: Οι ποσότητες αφορούν στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου που εκμισθώνει η Εταιρεία και στα οποία διατηρεί τον έλεγχο της λειτουργίας. Επίσης, σημειώνεται ότι έγινε συντηρητικά η εκτίμηση ότι η κατανάλωση νερού ισοδυναμεί με την υδροληψία. Οι περιοχές δραστηριοποίησης της Εταιρείας αποτελούν περιοχές με αυξημένη πίεση νερού, σύμφωνα με το WRI Aquedact.*

Απόβλητα

[GRI 306-3, 306-4, 306-5, ATHEX A-E3]

Επικίνδυνα Απόβλητα		Παραγωγή (tn)	Ανακύκλωση (tn)	Ταφή (tn)	**Ανακύκλωση (%)**	**Ταφή (%)**
Σύνολο ακινήτων*	2021	1,12	n/a	n/a	n/a	n/a
	2022	0,10	0,10	0	100%	0%
Γραφεία	2021	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	2022	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Εμπορικά	2021	1,12		n/a	n/a	n/a
	2022	0,10	0,10	0	100%	0%
Ξενοδοχεία	2021	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	2022	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Βιομηχανικά Κτήρια	2021	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	2022	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Μεικτή χρήση	2021	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	2022	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Κεντρικά γραφεία	2021	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	2022	0	0	0	0	0

Μη Επικίνδυνα Απόβλητα		Παραγωγή (tn)	Ανακύκλωση (tn)	Ταφή (tn)	**Ανακύκλωση (%)**	**Ταφή (%)**
Σύνολο ακινήτων*	2021	366	n/a	n/a	n/a	n/a
	2022	955	238	717	25%	75%
Γραφεία	2021	1	1	0	100%	0%
	2022	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Εμπορικά	2021	366	n/a	n/a	n/a	n/a
	2022	954	237	717	25%	75%
Ξενοδοχεία	2021	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	2022	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Βιομηχανικά Κτήρια	2021	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	2022	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Μεικτή χρήση	2021	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	2022	0,03	0,03	0	100%	0%

Κεντρικά γραφεία	2021	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	2022	0,13	0,13	0	100%	0%

** Σημείωση: Οι ποσότητες αφορούν στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου που εκμισθώνει η Εταιρεία και στα οποία διατηρεί τον έλεγχο της λειτουργίας και υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα. Σημειώνεται ότι στα γραφεία οι ποσότητες αποβλήτων άρχισαν να μετρούνται από τον Οκτώβριο του 2022. Δεν υπάρχουν άλλες μέθοδοι επεξεργασίας των αποβλήτων, όπως καύση με ή χωρίς παραγωγή ενέργειας, επαναχρησιμοποίηση ή κομποστοποίηση.*

Κοινωνικά και εργασιακά θέματα

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τους κινδύνους οι οποίοι συνδέονται με κοινωνικά και εργασιακά θέματα, όπως πιθανώς ανεπαρκείς πρακτικές διαχείρισης του ανθρώπινου δυναμικού της, έλλειψη ορθών πρακτικών και προληπτικών μέτρων για τη διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων, των μισθωτών της, καθώς και των επισκεπτών της, πιθανή αδυναμία υποστήριξης τοπικών κοινωνιών, κ.ά.. Οι κίνδυνοι αυτοί θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύρυθμη λειτουργία της Εταιρείας, να έχουν αντίκτυπο στη φήμη της, ή και να επιφέρουν πρόστιμα και άλλες κυρώσεις.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την αξία που δημιουργείται από το ανθρώπινο κεφαλαίο, την οποία θεωρεί καθοριστική για την υψηλή παραγωγικότητα, την επίδοσή της και την επίτευξη ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος. Στο πλαίσιο αυτό, εφαρμόζει την εθνική και ενωσιακή εργατική νομοθεσία, επιδιώκει την αξιοποίηση -στο μέγιστο των δυνατοτήτων της- του υφιστάμενου προσωπικού της, την εκπαίδευσή του, τη διατήρηση ταλέντων, την περαιτέρω στελέχωση των υπηρεσιών της με νέους εργαζομένους, καθώς και τη διασφάλιση της υγείας και ασφάλειάς του. Επιπλέον, η Διοίκηση προωθεί με διάφορους τρόπους την ενίσχυση των μέτρων πολιτικής κατά των διακρίσεων, όπως ειδικότερα γίνεται αναφορά ακολούθως.

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

Εργασιακά θέματα

Απασχόληση

Η Εταιρεία απασχολεί εξειδικευμένο στελεχιακό δυναμικό, προκειμένου να παρέχει υψηλού επιπέδου υπηρεσίες στους μισθωτές και συνεργάτες της. Η διατήρηση και συνεχής ανάπτυξη και εκπαίδευση των εργαζομένων της αποτελεί υψηλή προτεραιότητα.

Οι πολιτικές και οι πρωτοβουλίες της NOVAL PROPERTY για το ανθρώπινο δυναμικό αποσκοπούν στην αποτελεσματική προσέλκυση, ανάπτυξη και διατήρηση των εργαζομένων της. Σταθερά προσανατολισμένη στις ανθρώπινες αξίες, η Εταιρεία επιδιώκει μέσω της Πολιτικής Ανθρώπινων Δικαιωμάτων και Εργασιακών πρακτικών, τη διασφάλιση των ανθρώπινων δικαιωμάτων στην εργασία και την εφαρμογή υπεύθυνων εργασιακών πρακτικών, εστιάζοντας σε σημαντικά θέματα όπως:

- τη διαμόρφωση ενός εργασιακού περιβάλλοντος δίκαιης ανταμοιβής, με σεβασμό στα ανθρώπινα δικαιώματα και τη διαφορετικότητα,
- την παροχή ίσων ευκαιριών προς όλους τους εργαζόμενους,

- την εφαρμογή αντικειμενικών συστημάτων αξιολόγησης,
- τη συνεχή εκπαίδευση και κατάρτιση των εργαζομένων της,
- τη χορήγηση πρόσθετων προνομίων και παροχών.

Οι Πολιτικές και τα αντίστοιχα συστήματα αμοιβών και παροχών τις οποίες εφαρμόζει η Εταιρεία έχουν αναπτυχθεί με σκοπό την προσέλκυση, απασχόληση και διατήρηση έμπειρου προσωπικού, το οποίο 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 επίπεδο, την επαγγελματική εμπειρία, την ευθύνη, αλλά και την αξία / βαρύτητα της θέσης στην αγορά εργασίας και την Εταιρεία. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο ανταμοιβής και ικανοποίησης των εργαζομένων, η Εταιρεία προσφέρει μία σειρά από πρόσθετες παροχές.

[GRI 401-2]

Επιπλέον, η Εταιρεία παρέχει Ιδιωτική Ασφάλιση Υγείας και Ιατρικής Κάλυψης, καθώς και Συνταξιοδοτικό Πρόγραμμα. Επιπλέον, διοργανώνει εορταστικές εκδηλώσεις προσφέροντας δώρα στα παιδιά των εργαζομένων και παρέχει οικονομική υποστήριξη στους γονείς για την ευκολότερη κάλυψη των εξόδων προσχολικής εκπαίδευσης. Τέλος, προσφέρεται εφάπαξ ανταμοιβή σε περιπτώσεις γάμου και γέννησης παιδιού.

Υγεία και ασφάλεια εργαζομένων και μισθωτών
[GRI 403-1, 403-2, 403-3, 403-5, 403-6, 403-7]

Βασική προτεραιότητα της Εταιρείας είναι η διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων και μισθωτών της. Η Εταιρεία αναγνωρίζει την ευθύνη της ως προς τη διασφάλιση ασφαλούς χώρου εργασίας και τη σημασία της συνεργασίας μεταξύ Διοίκησης και εργαζομένων προς αυτή την κατεύθυνση. Σε αυτό το πλαίσιο, οι δραστηριότητες της NOVAL PROPERTY συμμορφώνονται με τους εθνικούς και ενωσιακούς κανονισμούς για την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων, τόσο κατά τη λειτουργία των γραφείων της, όσο και κατά την κατασκευή νέων ή την ανακαίνιση υφιστάμενων κτηρίων, η οποία διασφαλίζεται από τις συμβάσεις με τους εκάστοτε κατασκευαστές / εργολάβους. Η Εταιρεία παρέχει ιδιωτική ασφάλιση σε όλους τους εργαζομένους, έχει συνάψει συμβάσεις με Τεχνικούς Ασφαλείας, οι οποίοι είναι υπεύθυνοι για τα γραφεία Διοίκησης της Εταιρείας, καθώς και τα εμπορικά ακίνητα καθώς και κτήρια στα οποία απασχολείται προσωπικό της. Η NOVAL PROPERTY λαμβάνει κάθε δυνατό μέτρο για την προστασία των εργαζομένων και επισκεπτών της και σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης ή κρίσεων. Ειδικότερα, για τα εμπορικά κέντρα / πάρκα, εφαρμόζεται εκπαίδευση σχετικά με αναγνωρισμένους κινδύνους σε θέματα υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων της σε συστηματική βάση.

Στο πλαίσιο αυτό, εφαρμόζεται Πολιτική Υγείας και Ασφάλειας, της οποίας βασική μέριμνα είναι «Κανένα ατύχημα και καμία επαγγελματική ασθένεια». Οι εργαζόμενοι και επιχειρηματικοί συνεργάτες δεσμεύονται για την προστασία της Υγείας και Ασφάλειας «παντού και πάντα» ως προϋπόθεση για τη συνεχιζόμενη απασχόληση και συνεργασία μαζί τους.

Η Εταιρεία, μέσω της Πολιτική Υγείας και Ασφάλειας, μεριμνά ώστε όλοι οι εργαζόμενοι και οι επιχειρηματικοί της συνεργάτες να εντοπίζουν, αξιολογούν και επικαιροποιούν τακτικά τους πιθανούς κινδύνους για την ασφάλεια και υγεία σε όλο το φάσμα των εργασιών τους, καθώς και να λαμβάνουν προληπτικά μέτρα με σκοπό τον μετριασμό τους, παρέχουν ασφαλείς συνθήκες για την πρόληψη επαγγελματικών τραυματισμών και ασθενειών και παρέχουν συνεχή ενημέρωση και εκπαίδευση σε συναφή θέματα προς τους εργαζόμενους και συνεργάτες.

Η Εταιρεία παρακολουθεί την εφαρμογή της Πολιτικής Υγείας και Ασφάλειας σε συστηματική βάση και έχει ενσωματώσει στον Κώδικα Δεοντολογίας των Προμηθευτών της την απαίτησή της από τους επιχειρηματικούς συνεργάτες να διατηρούν ένα σύστημα αναφοράς συμβάντων ασφάλειας και υγείας προσβάσιμο από όλο το προσωπικό, καθώς και ένα σύστημα διερεύνησης, παρακολούθησης και διαχείρισης των εν λόγω αναφορών, να συμμορφώνονται με όλους τους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς ασφάλειας και υγείας, καθώς και να εφαρμόζουν σχέδια διορθωτικών ενεργειών για τον μετριασμό των κινδύνων, να παρέχουν την απαραίτητη ιατρική περίθαλψη και να διευκολύνουν την επιστροφή των εργαζομένων στην εργασία τους.

Συνεχής εκπαίδευση και ανάπτυξη των εργαζομένων

Η επαγγελματική κατάρτιση και ανάπτυξη ωφελεί τόσο το άτομο, όσο και την Εταιρεία, συνεισφέροντας στην επίτευξη των επιχειρηματικών 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

[GRI 404-2]

Το 2022, η Εταιρεία υποστήριξε την κατάρτιση των εργαζομένων της παρέχοντας εκπαιδευτικά σεμινάρια, καθώς και στηρίζοντας μεταπτυχιακές σπουδές. Επιπρόσθετα, για τα Διοικητικά στελέχη της Εταιρείας πραγματοποιήθηκαν σεμινάρια με στόχο τη βελτίωση των ηγετικών τους ικανοτήτων, και την υιοθέτηση τεχνικών, οι οποίες δημιουργούν ένα υγιές εργασιακό περιβάλλον πετυχαίνοντας παράλληλα υψηλές αποδόσεις.

Κοινωνικά θέματα

Στήριξη των τοπικών κοινωνιών

Η Εταιρεία αναγνωρίζει επιπρόσθετα τον κίνδυνο που ενδέχεται να υπάρχει για τις τοπικές κοινωνίες, από τις δραστηριότητές της, ο οποίος μπορεί να επηρεάσει το κοινωνικό κεφάλαιο με πιθανές επιπτώσεις στην κοινωνική ευημερία των περιοχών στις οποίες δραστηριοποιείται ή στις τοπικές κοινωνίες γενικότερα, όπως πιθανές οχλήσεις που σχετίζονται με αυξημένα τοπικά επίπεδα θορύβου και αυξημένου κυκλοφοριακού φόρτου, έλλειψη χώρων αναψυχής και πρασίνου, πιθανώς ανεπαρκή προσφορά ισότιμων ευκαιριών σε πρόσβαση και ψυχαγωγία ευάλωτων κοινωνικών ομάδων, κ.ά.. Για αυτό τον λόγο, θέτει ως προτεραιότητα την ανάπτυξη σχέσεων με την τοπική κοινωνία και υποστηρίζει την κάλυψη αναγκών της. Πιθανά παράπονα οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου, συμπεριλαμβανομένων κατοίκων ή άλλων τοπικών φορέων στις περιοχές που δραστηριοποιείται, μπορούν να υποβληθούν στην γραμμή καταγγελιών, στον παρακάτω σύνδεσμο EthicsPoint - Noval Property.

[GRI 203-1, 203-2]

Σε συνεργασία με τοπικούς φορείς, η Εταιρεία υλοποιεί αφιλοκερδώς έργα για τη βελτίωση της προσβασιμότητας και την αναβάθμιση των υποδομών και κοινόχρηστων χώρων αναψυχής, δράσεις οι οποίες βελτιώνουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων και συντελούν στη δημιουργία ενός βιώσιμου αστικού περιβάλλοντος, στις περιοχές όπου δραστηριοποιείται. Επισημαίνεται ότι μέσω της μετατροπής παλαιών βιομηχανικών κτηρίων σε χώρους αναψυχής και σύγχρονων εγκαταστάσεων γραφείων, η Εταιρεία αναβαθμίζει τον αστικό ιστό και βελτιώνει την ποιότητα των κατοίκων, επισκεπτών και εργαζομένων. Έχοντας υψηλό αίσθημα κοινωνικής ευθύνης, η Εταιρεία υλοποίησε και το 2022 κοινωφελείς δράσεις με στόχο την στήριξη των αναγκών των τοπικών κοινωνιών. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία διοργανώνει εκδηλώσεις με εκπαιδευτικό και πολιτιστικό χαρακτήρα, οι οποίες απευθύνονται στο ευρύ κοινό, καθώς επίσης και ενημερωτικές δράσεις για την ευαισθητοποίηση του κοινού σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος. Επιπλέον, προβαίνει σε δωρεές για την ενίσχυση ευπαθών ομάδων και χορηγίες με στόχο την κοινωνική συνεισφορά, ενώ συνεργάζεται με αναγνωρισμένους φορείς κοινωνικών δράσεων, με στόχο τη στήριξη κοινωνικά ευπαθών ομάδων, παραχωρώντας χώρους που βρίσκονται στα ακίνητά της για τη φιλοξενία δραστηριοτήτων ωφέλιμων προς αυτές τις ομάδες.

Το 2022, η Εταιρεία προέβη σε μεγάλο αριθμό δράσεων για την υποστήριξη των χρόνιων ή έκτακτων αναγκών των τοπικών κοινωνιών, στο πλαίσιο της δέσμευσής της για την παροχή ποσοστού 0,5% των κεφαλαιουχικών δαπανών (CapEx) της σε επενδύσεις και προσφερόμενες υπηρεσίες.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Εργασιακά και κοινωνικά θέματα
[GRI 2-7, 2-8]

Ελλάδα*	2022	2021	2022	2021
	Γυναίκες**		Άνδρες**	
Συνολικός αριθμός εργαζομένων (head count, full-time equivalent (FTE)				
FTE***	19	17	11	8
Συνολικός αριθμός μόνιμων εργαζομένων (head count, full-time equivalent (FTE)				
FTE	17	17	10	8
Συνολικός αριθμός προσωρινών εργαζομένων (head count, full-time equivalent (FTE)				
FTE	2	2	1	1
Αριθμός μη εγγυημένων (non-guaranteed) ωρών εργαζομένων (head count, full-time equivalent (FTE)				
FTE	0	0	0	0
Αριθμός εργαζομένων πλήρους απασχόλησης (head count, full-time equivalent (FTE)				
FTE	18	16	11	8
Αριθμός εργαζομένων μερικής απασχόλησης (head count, full-time equivalent (FTE)				
FTE	1	1	0	0
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που δεν ανήκουν στο ανθρώπινο δυναμικό της NOVAL PROPERTY και των οποίων η εργασία τους ή/και ο χώρος εργασίας τους εποπτεύεται από την Εταιρεία				
FTE	0	0	0	0

**Σημείωση: Η εγκατάσταση στη Βουλγαρία δεν έχει συμπεριληφθεί στον ανωτέρω πίνακα, καθώς η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό στην εν λόγω χώρα.*
***Σημείωση: Η Εταιρεία δεν απασχολεί εργαζομένους ''Άλλου φύλου'' ή εργαζομένους των οποίων το φύλο δεν είναι γνωστοποιημένο, και για αυτό το λόγο δεν παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα αυτές οι δύο κατηγορίες.*

*** *Σημείωση: Σημειώνεται ότι ο αριθμός έχει στρογγυλοποιηθεί στο πλησιέστερο ακέραιο.*

[GRI 401-1, ATHEX C-S2, C-S4]

Ελλάδα*																		
Αριθμός & Δείκτης Προσλήψεων																		
	<30 ετών						**30-50 ετών**						**>50 ετών**					
	Γυναίκες**		**Άνδρες****		**Σύνολο**		**Γυναίκες****		**Άνδρες****		**Σύνολο**		**Γυναίκες****		**Άνδρες****		**Σύνολο**	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Αριθμός προσλήψεων	1	1	1	2	2	3	3	4	2	1	5	5	1	0	0	1	1	1
Συνολικός αριθμός εργαζομένων	3	2	3	2	6	4	12	13	5	4	17	17	4	2	3	2	7	4
Δείκτης προσλήψεων	0,33	0,50	0,33	1	0,33	0,75	0,25	0,31	0,40	0,25	0,29	0,29	0,25	0,00	0,00	0,50	0,14	0,25
Αριθμός & Δείκτης Αποχωρήσεων																		
	<30 ετών						**30-50 ετών**						**>50 ετών**					
	Γυναίκες**		**Άνδρες ****		**Σύνολο**		**Γυναίκες****		**Άνδρες****		**Σύνολο**		**Γυναίκες****		**Άνδρες****		**Σύνολο**	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Αριθμός αποχωρήσεων	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0	3	1	0	0	0	0	0	0
Συνολικός αριθμός εργαζομένων	3	2	3	2	6	4	12	13	5	4	17	17	4	2	3	2	7	4
Δείκτης αποχωρήσεων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	0,08	0,00	0,00	0,18	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	2022	**2021**
Δείκτης εθελούσιας κινητικότητας (%)***	7%	n/a
Δείκτης μη εθελούσιας κινητικότητας (%)***	3%	n/a
Ποσοστό γυναικών εργαζόμενων	63%	68%

**Σημείωση: Η εγκατάσταση στη Βουλγαρία δεν έχει συμπεριληφθεί στον ανωτέρω πίνακα, καθώς η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό στην εν λόγω χώρα.*

***Σημείωση: Η Εταιρεία δεν απασχολεί εργαζομένους 'Άλλου φύλου' ή εργαζομένους των οποίων το φύλο δεν είναι γνωστοποιημένο, και για αυτό το λόγο δεν παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα αυτές οι δύο κατηγορίες.*

****Σημείωση: Ο δείκτης συνολικής κινητικότητας (εθελούσιας και μη) είναι 10%.*

[GRI 401-3]

Ελλάδα*	2022*		
Άδεια μητρότητας / πατρότητας			
	Άνδρες	**Γυναίκες**	**Σύνολο**
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που δικαιούται άδεια μητρότητας / πατρότητας	11	19	30
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που πήρε άδεια μητρότητας / πατρότητας	0	1	1
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που επέστρεψε στην εργασία μετά το πέρας της άδειας μητρότητας / πατρότητας	0	0	0
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που παρέμεινε στην εργασία για διάστημα τουλάχιστον 12 μηνών μετά το πέρας της άδειας μητρότητας / πατρότητας	0	0	0
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που όφειλε να επιστρέψει στην εργασία μετά το πέρας της άδειας μητρότητας / πατρότητας	0	0	0
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που διακρατήθηκε για διάστημα τουλάχιστον 12 μηνών μετά το πέρας της άδειας μητρότητας / πατρότητας	0	0	0
Δείκτης επιστροφής στην εργασία	0	0	0
Δείκτης διακράτησης	0	0	0

**Σημείωση: Ο δείκτης GRI 401-3 δεν είχε δημοσιευθεί το 2021.*

[GRI 403-9, 403-10, ATHEX SS-S6]

Τραυματισμοί στον χώρο εργασίας		**2022**	**2021**
Εργαζόμενοι			
Αριθμός ωρών εργασίας*	#	64.265	44.980
Αριθμός θανάτων που προκλήθηκαν από τραυματισμούς που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας	#	0	0
Δείκτης θανάτων που προκλήθηκαν από τραυματισμούς που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας**	#	0	0
Δείκτης θανάτων που προκλήθηκαν από τραυματισμούς που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας	#	0	
Δείκτης πολύ σημαντικών τραυματισμών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας (εξαιρουμένων των θανάτων)	#	0	0
Αριθμός καταγεγραμμένων τραυματισμών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας (recordable)	#	0	0
Δείκτης καταγεγραμμένων τραυματισμών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας (recordable)	#	0	0
Κύριοι τύποι και αριθμός περιστατικών ασθενειών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας	#	0	0
Δείκτης συχνότητας ατυχημάτων	#	0	0
Δείκτης σοβαρότητας ατυχημάτων	#	0	0
****Απασχολούμενοι που δεν είναι εργαζόμενοι αλλά των οποίων η εργασία ή/και ο χώρος εργασίας ελέγχεται από την Εταιρεία.**			

Ασθένειες που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας		2022	2021
Εργαζόμενοι			
Αριθμός θανάτων ως αποτέλεσμα ασθενειών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας	#	0	0
Αριθμός καταγεγραμμένων περιστατικών ασθενειών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας	#	0	0
Κύριοι τύποι και αριθμός περιστατικών ασθενειών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας	#	-	-
Απασχολούμενοι που δεν είναι εργαζόμενοι αλλά των οποίων η εργασία ή/και ο χώρος εργασίας ελέγχεται από τον Εταιρεία.**			

**Σημείωση: Οι ώρες εργασίας έχουν εκτιμηθεί.*
*** Σημείωση: Δεν υπάρχουν Απασχολούμενοι που δεν είναι εργαζόμενοι αλλά των οποίων η εργασία ή/και ο χώρος εργασίας ελέγχεται από την Εταιρεία.*

Κατά το 2022, στην Εταιρεία δεν υπήρξαν περιστατικά επαγγελματικών ατυχημάτων ή/και τραυματισμών.

[GRI 404-3, ATHEX C-S3]

	Γυναίκες **		Άνδρες **	
Συνολικός αριθμός εργαζομένων				
Ανά κατηγορία εργαζομένων	2022	2021	2022	2021
Ανώτατα Στελέχη	3	4	2	4
Διευθυντές τμημάτων	7	4	6	2
Λοιποί εργαζόμενοι	10	9	2	2
Εργαζόμενοι που λαμβάνουν συστηματική αξιολόγηση για την απόδοση και την επαγγελματικής τους ανάπτυξη				
Ανά κατηγορία εργαζομένων				
Ανώτατη Διοίκηση / Στελέχη	3	4	2	4
Διευθυντές τμημάτων	7	4	6	2
Λοιποί εργαζόμενοι	9	9	2	2

	2022	2021
Ποσοστό για τα Ανώτατα Στελέχη	100%	100%
Ποσοστό για τους Διευθυντές τμημάτων	100%	100%
Ποσοστό για λοιπούς εργαζόμενους	92%	100%
Συνολικό ποσοστό ανά φύλο		

	2022	2021
Ποσοστό ανά εργαζόμενο	97%	100%
Ποσοστό ανά γυναίκες	95%	100%
Ποσοστό ανά άνδρες	100%	100%
Γυναίκες εργαζόμενες σε διευθυντικές θέσεις		

	2022	2021
Ποσοστό γυναικών εργαζομένων σε	55,56%	57,14%

διευθυντικές θέσεις		

**Σημείωση: Η εγκατάσταση στη Βουλγαρία δεν έχει συμπεριληφθεί στον ανωτέρω πίνακα, καθώς η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό στην εν λόγω χώρα.*

***Σημείωση: Η Εταιρεία δεν απασχολεί εργαζομένους 'Άλλου φύλου' ή εργαζομένους των οποίων το φύλο δεν είναι γνωστοποιημένο, και για αυτό το λόγο δεν παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα αυτές οι δύο κατηγορίες.*

	Κοινωφελείς Δράσεις	**2022**	**2021**
Οργανισμοί	**Περιγραφή**	**Ποσό οικονομικής ενίσχυσης**	
Child First, Χαμόγελο του Παιδιού, "Make a Wish"	Δωρεές για την υποστήριξη κοινωνικά ευάλωτων παιδιών	€ 5.100,00	
Σύλλογος Αντισφαίρισης Τρίπολης, Αθλητικό Κέντρο «ΑΙΑΣ», Αγώνας Δρόμου "Stymphalia Lake Run '22"	Υποστήριξη αθλητικών δραστηριοτήτων	€ 11.507,50	
Πολιτιστικές εκδηλώσεις	Πολιτιστικές εκδηλώσεις στο εμπορικό πάρκο Mare West	€ 10.855,00	
Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ)	Δωρεά για την υποστήριξη της λειτουργίας του Ιδρύματος	€ 35.000,00	
Περιφέρεια Κορίνθου	Υποστήριξη οικογενειών μέσω κουπονιών τροφίμων	€ 1.800,00	
All for Blue, Fabric Republic	Συνεργασία για την ευαισθητοποίηση μαθητών, εργαζομένων και επισκεπτών για την προστασία των ακτών και θαλασσών, και τη σημασία της δημιουργικής επαναχρησιμοποίησης αντικειμένων	€ 13.250,00	
	Σύνολο:	€ 77.512,50	€ 17.150,00

Έκταση (τ.μ.)			
Χώρων πρασίνου		**Πεζοδρομήσεων**	
2022	**2021**	**2022**	**2021**
34.033	34.033	13.862	13.862

Σεβασμός των ανθρωπίνων δικαιωμάτων

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τους κινδύνους που σχετίζονται με τα ανθρώπινα δικαιώματα, τόσο εντός του εργασιακού περιβάλλοντος της ίδιας της Εταιρείας, όσο και στην εφοδιαστική αλυσίδα, όπως πιθανές διακρίσεις των εργαζομένων λόγω φυλής, θρησκείας, φύλου, εθνικότητας, πεποιθήσεων, ηλικίας κ.λπ., η παραβίαση των προσωπικών δεδομένων των εργαζομένων και άλλων ενδιαφερόμενων μερών, καθώς και η καταναγκαστική και η παιδική εργασία.

Οι κίνδυνοι αυτοί μπορούν να επηρεάσουν τόσο το χρηματοοικονομικό, όσο και το ανθρώπινο και κοινωνικό κεφάλαιο της NOVAL PROPERTY, μέσω πιθανών επιπτώσεων στη φήμη και στην εταιρική εικόνα της, ενώ ενδέχεται να οδηγήσουν και σε νομικές κυρώσεις.

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

Προστασία των εργαζομένων από περιστατικά παρενόχλησης και διάκρισης στον χώρο εργασίας

Η Εταιρεία σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων, συμμορφώνεται με την εθνική και ενωσιακή εργατική νομοθεσία και τις διεθνώς αναγνωρισμένες συμβάσεις, οι οποίες αφορούν στα ανθρώπινα δικαιώματα. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την ελευθερία του συνεταιρίζεσθε, καθώς και ότι δεν υπάρχουν διακρίσεις στις πρακτικές σχετικές με το προσωπικό. Όλοι όσοι εργάζονται στη NOVAL PROPERTY, καθώς και οι προμηθευτές της, ενθαρρύνονται να τηρούν τις αρχές του Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς της Εταιρείας αναφορικά με τα ανθρώπινα δικαιώματα. Επιπλέον, ο σεβασμός στα ανθρώπινα δικαιώματα και η διασφάλιση ίσων ευκαιριών, η απαγόρευση της παιδικής εργασίας και της παρενόχλησης στο χώρο εργασίας, αποτελούν αναπόσπαστο στοιχείο του Κώδικα Δεοντολογίας των Προμηθευτών. Η Εταιρεία δεσμεύεται να επιδεικνύει μηδενική ανοχή σε φαινόμενα παρενόχλησης στον χώρο εργασίας, σε κάθε μορφής διάκριση, καθώς και σε φαινόμενα καταναγκαστικής και παιδικής εργασίας, τόσο εντός της Εταιρείας, όσο και στην εφοδιαστική αλυσίδα. Η Εταιρεία έχει ήδη υιοθετήσει και εφαρμόζει Πολιτική Ανθρώπινων Δικαιωμάτων και Εργασιακών πρακτικών για τη διασφάλιση των ανθρώπινων δικαιωμάτων στην εργασία.

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς καθιστώντας ξεκάθαρη και σαφή τη συμπεριφορά την οποία η NOVAL PROPERTY αναμένει από τους ανθρώπους της, αλλά και τον τρόπο με τον οποίο διεξάγει τις επιχειρηματικές δραστηριότητές της με τους πελάτες / μισθωτές, 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.

Επιπλέον, η Εταιρεία υιοθέτησε και εφαρμόζει Πολιτική Καταπολέμησης της Βίας και της Παρενόχλησης στην Εργασία, με σκοπό την πρόληψη και την καταπολέμηση κάθε μορφής διακρίσεων και την εδραίωση ενός περιβάλλοντος που σέβεται, προωθεί και διασφαλίζει την ανθρώπινη αξιοπρέπεια και το δικαίωμα κάθε προσώπου σε ένα κόσμο εργασίας χωρίς βία και παρενόχληση. Η Εταιρεία, μεταξύ άλλων, ευαισθητοποιεί και εκπαιδεύει τους εργαζομένους της να εφαρμόζουν υγιή πρότυπα συμπεριφοράς, λαμβάνει μέτρα τεχνικού χαρακτήρα, όπου κρίνονται απαραίτητα από την διαδικασία εκτίμησης κινδύνων, και δύναται να παρέχει στους εργαζομένους της υποστήριξη σε περιπτώσεις ενδο-οικογενειακής βίας μέσω ευέλικτων μορφών εργασίας και ειδικών αδειών.

Το 2022, η Εταιρεία προέβη σε συνεργασία με ανεξάρτητο, εξωτερικό σύστημα καταγγελιών, προκειμένου να καταστεί εύκολη η καταγγελία συμβάντων παρενόχλησης στον εργασιακό χώρο, περιστατικών ανάρμοστης επιχειρηματικής συμπεριφοράς (όπως διαφθοράς, δωροδοκίας, σύγκρουσης συμφερόντων κλπ.) για τη διασφάλιση ενός ασφαλούς και δίκαιου περιβάλλοντος εργασίας. Η υποδομή για την υποβολή καταγγελιών είναι διαθέσιμη σε εργαζόμενους, επιχειρηματικούς συνεργάτες και οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο στον παρακάτω σύνδεσμο EthicsPoint - Noval Property.

Διασφάλιση των προσωπικών δεδομένων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η προστασία των προσωπικών δεδομένων είναι σημαντική, σέβεται το ιδιωτικό απόρρητο των ενδιαφερόμενων μερών της και διατηρεί τα προσωπικά στοιχεία τους εμπιστευτικά, σε συμμόρφωση και με τη σχετική νομοθεσία.

Η NOVAL PROPERTY εφαρμόζει απαρέγκλιτα τον Γενικό Κανονισμό για την Προστασία Δεδομένων (GDPR) ΕΕ 2016/679, καθώς και την εθνική νομοθεσία Ν. 4624/2019 που αφορούν στην προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Κατά το 2022, στην Εταιρεία δεν σημειώθηκαν περιστατικά διάκρισης λόγω φυλής, θρησκείας, φύλου, ηλικίας, αναπηρίας, εθνικότητας, πολιτικών πεποιθήσεων κ.λπ., συμπεριλαμβανομένων περιστατικών παρενόχλησης, καθώς και περιστατικά καταπάτησης των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, συμπεριλαμβανομένων θεμάτων παραβίασης προσωπικών δεδομένων, τόσο στα πλαίσια της εταιρικής δραστηριότητας, όσο και στις σχέσεις της με τους συνεργάτες και προμηθευτές της.

Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τον κίνδυνο εμφάνισης περιστατικών διαφθοράς ή δωροδοκίας σε όλο το εύρος της αλυσίδας αξίας της. Οι πιθανοί κίνδυνοι εξετάζονται τόσο εντός των εσωτερικών δραστηριοτήτων της, όσο και σε σχέση με τις δραστηριότητες και συναλλαγές με τα βασικά ενδιαφερόμενα μέρη, όπως οι προμηθευτές, οι πελάτες και οι μισθωτές. Επιπλέον, αναγνωρίζει ότι τα θέματα διαφθοράς συμπεριλαμβανομένης της δωροδοκίας ή/και του εκβιασμού, ενέχουν σημαντικές πιθανές επιπτώσεις για την Εταιρεία. Οι επιπτώσεις αυτές αφορούν τόσο στο κοινωνικό και ανθρώπινο κεφάλαιο, μέσω αρνητικής επίδρασης στη φήμη της Εταιρείας ή στις σχέσεις εμπιστοσύνης με τα ενδιαφερόμενα μέρη, όσο και στο χρηματοοικονομικό κεφάλαιο, μέσω επιβολής πιθανών προστίμων ή κυρώσεων.

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

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, η Εταιρεία εφαρμόζει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΕΣΕΔ (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 δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην υλοποίηση προληπτικών ενεργειών αναφορικά με θέματα διαφάνειας και διαφθοράς με στόχο την ανταπόκριση στις ανάγκες των ενδιαφερόμενων μερών. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία έχει θεσπίσει 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 άλλα ενδιαφερόμενα μέρη, με στόχο την καταπολέμηση της διαφθοράς. Ειδικότερα, η Εταιρεία ανάπτυξε και εφαρμόζει Πολιτική για την Αντιμετώπιση της Απάτης, Πολιτική κατά της Δωροδοκίας και Πολιτική για την Αναφορά Δυσλειτουργιών, στοχεύοντας στην πρόληψη και αντιμετώπιση των δυνητικά επιζήμιων συνεπειών από ενδεχόμενες παράνομες ενέργειες μελών του προσωπικού της και των ενδιαφερόμενων μερών, οι οποίες 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 μέσο ενίσχυσης της εταιρικής ταυτότητας.

Η Εταιρεία αντιτίθεται σε κάθε μορφής διαφθορά και δεσμεύεται να λειτουργεί με ηθικό και υπεύθυνο τρόπο. Αν και δεν έχουν περιέλθει στην αντίληψη της Εταιρείας σχετικά περιστατικά και ο κίνδυνος περιστατικών διαφθοράς θεωρείται ότι είναι χαμηλός, η NOVAL PROPERTY λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για τον έλεγχο και εντοπισμό πιθανών περιστατικών.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Δεν υπήρξε κανένα επιβεβαιωμένο περιστατικό διαφθοράς ή δωροδοκίας κατά το 2022. Ομοίως, δεν υπέπεσε στην αντίληψη της Εταιρείας οποιαδήποτε σχετική πρόθεση ή/και συμπεριφορά διαφθοράς ή δωροδοκίας και κατ' επέκταση δεν υπήρξε καμία χρηματική ζημία ως αποτέλεσμα παραβιάσεων του Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς.

Ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών

Η Εταιρεία, εκτός από τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με την εφοδιαστική αλυσίδα και αφορούν κυρίως στη διακύμανση των τιμών των πρώτων υλών, αναγνωρίζει και μη χρηματοοικονομικούς σχετικούς κινδύνους, όπως τον κίνδυνο συνεργασίας με προμηθευτές και συνεργάτες οι οποίοι δεν συμμορφώνονται με τα διεθνή πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης, την εθνική και ενωσιακή εργατική νομοθεσία και ειδικότερα με θέματα τα οποία σχετίζονται με τα ανθρώπινα δικαιώματα στην εφοδιαστική αλυσίδα, όπως οι πιθανές διακρίσεις των εργαζομένων λόγω φυλής, θρησκείας, φύλου, εθνικότητας, πεποιθήσεων, ηλικίας κ.λπ., τη παραβίαση του ιδιωτικού απορρήτου των εργαζομένων των προμηθευτών, αλλά και η καταναγκαστική και παιδική εργασία.

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

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 Εταιρεία.

Οι κυριότερες κατηγορίες προμηθευτών της περιλαμβάνουν:

- Μελετητές
- Παρόχους τεχνικών υπηρεσιών (υπεργολάβοι, τεχνικές εταιρείες)
- Εκτιμητές ακινήτων
- Παρόχους υπηρεσιών διαχείρισης και συντήρησης κτηρίων (εταιρείες καθαρισμού, εταιρείες διαχείρισης κτηρίων)

Επιδιώκοντας την προώθηση των Αρχών Βιώσιμης Ανάπτυξης σε ολόκληρη την εφοδιαστική της αλυσίδα, ο Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών / Συνεργατών ορίζει τις προσδοκίες της Εταιρείας από την εφοδιαστική της αλυσίδα (προμηθευτές και συνεργάτες), όσον αφορά στα θέματα υπεύθυνης λειτουργίας. Συγκεκριμένα, μέσω του Κώδικα, η Εταιρεία προδιαγράφει την συμμόρφωση της λειτουργίας των επιχειρηματικών συνεργατών της με τις αρχές της, ιδίως σε θέματα ηθικής και καταπολέμησης της διαφθοράς, διασφάλισης των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, προστασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, καθώς προστασίας του περιβάλλοντος. Επιπλέον, η Εταιρεία δύναται να αξιολογήσει τις επιδόσεις τους σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης, προκειμένου να διασφαλίσει ότι οι αρχές της τηρούνται από τους προμηθευτές και συνεργάτες της και να συνεχίσει τις επιχειρηματικές της σχέσεις μαζί τους.

Παράλληλα, μέσω του Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς τίθεται ο ορθός τρόπος με τον οποίο η Εταιρεία διεξάγει τις επιχειρηματικές δραστηριότητές της με τους πελάτες, τους προμηθευτές και τους λοιπούς συνεργάτες της. Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να επιδεικνύει μηδενική ανοχή σε φαινόμενα καταναγκαστικής και παιδικής εργασίας στην εφοδιαστική της αλυσίδα.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Δεν υπήρξε κανένα επιβεβαιωμένο περιστατικό παραβίασης του Κώδικα Δεοντολογίας των Προμηθευτών / Συνεργατών κατά το 2022.

Αναφορά στην Ταξινομία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ)

Ο Κανονισμός Ταξινομίας της ΕΕ («ο Κανονισμός») αποτελεί ένα από τα εργαλεία που θεσπίστηκαν στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας, η οποία θέτει ως στόχο την κλιματική ουδετερότητα της Ευρωπαϊκής Ένωσης μέχρι το 2050. Ο Κανονισμός θεσπίζει τα κριτήρια με τα οποία προσδιορίζεται εάν μία οικονομική δραστηριότητα χαρακτηρίζεται περιβαλλοντικά βιώσιμη, προκειμένου να προσδιοριστεί ο βαθμός στον οποίο μία επένδυση είναι περιβαλλοντικά βιώσιμη. Με τον Κανονισμό, δημιουργείται μια κοινή γλώσσα την οποία μπορούν να χρησιμοποιούν οι επενδυτές όταν επενδύουν σε έργα και οικονομικές δραστηριότητες που έχουν σημαντικό θετικό αντίκτυπο στο κλίμα και το περιβάλλον. Για να χαρακτηριστεί περιβαλλοντικά βιώσιμη μια οικονομική δραστηριότητα θα πρέπει να:

- συμβάλλει σημαντικά σε τουλάχιστον έναν από τους παρακάτω έξι (6) περιβαλλοντικούς στόχους[7]:

  1. Μετριασμός της κλιματικής αλλαγής

  2. Προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή

  3. Βιώσιμη χρήση και προστασία των υδάτινων και θαλάσσιων πόρων

  4. Μετάβαση σε μία κυκλική οικονομία

  5. Πρόληψη και έλεγχος της ρύπανσης

  6. Προστασία και αποκατάσταση της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων

- μην προκαλεί σημαντική επιβάρυνση (Do No Significant Harm - DNSH) σε κανέναν από τους άλλους πέντε περιβαλλοντικούς στόχους,
- ασκείται σύμφωνα με τις ελάχιστες διασφαλίσεις, σε σχέση με τις κατευθυντήριες γραμμές του Οργανισμού για την Οικονομική Συνεργασία και Ανάπτυξη (ΟΟΣΑ) για τις πολυεθνικές επιχειρήσεις και τις κατευθυντήριες αρχές του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών (ΟΗΕ) για τις επιχειρήσεις και τα ανθρώπινα δικαιώματα, συμπεριλαμβανομένων των αρχών και των δικαιωμάτων που καθορίζονται στις οχτώ θεμελιώδεις συμβάσεις που προσδιορίζονται στη διακήρυξη της Διεθνούς Οργάνωσης Εργασίας για τις θεμελιώδεις αρχές και τα δικαιώματα εργασίας και στον Διεθνή Χάρτη των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων.

[7] *Σημείωση: Επισημαίνεται ότι τα κριτήρια τεχνικού ελέγχου που έχει θεσπίσει η Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι και τον χρόνο δημοσιοποίησης της παρούσας Έκθεσης Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, αναφέρονται στους περιβαλλοντικούς στόχους «Μετριασμός της κλιματικής αλλαγής» και «Προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή».*

Συμμόρφωση με τον Κανονισμό 2020/852/ΕΕ

Επιλέξιμες οικονομικές δραστηριότητες

Οι επιλέξιμες για την ταξινομία οικονομικές δραστηριότητες της NOVAL PROPERTY για το οικονομικό έτος 2022 είναι: «7.7 Απόκτηση και ιδιοκτησία κτηρίων». Η Εταιρεία δεν ευθυγραμμιζόταν το έτος 2022 με τα τεχνικά κριτήρια του Κανονισμού (taxonomy alignment) έναντι του στόχου μετριασμού της κλιματικής αλλαγής και προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή. Καθώς η σχετική νομοθεσία που διέπει την Ευρωπαϊκή Ταξινομία συνεχώς εξελίσσεται, η Εταιρεία παρακολουθεί τις όποιες αλλαγές με στόχο την κατάλληλη προσαρμογή της προσέγγισής της και των γνωστοποιήσεων που θα δημοσιεύει στο ευρύ κοινό.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Οι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που παρουσιάζονται από τη NOVAL PROPERTY *στην παρούσα Έκθεση για το έτος 2022, είναι σε συμφωνία με τις κατευθυντήριες οδηγίες για την έκδοση Απολογισμών Βιώσιμης ανάπτυξης των Προτύπων του οργανισμού Global Reporting Initiative (GRI Standards 2021). Η επιλογή των δεικτών [GRI 2: General Disclosures 2021], [GRI 3: Material Topics 2021], [GRI 203: Indirect Economic Impacts: 2016], [GRI 302: Energy 2016], [GRI 303: Water and Effluents 2018], [GRI 305: Emissions 2016], [GRI 306: Waste 2020], [GRI 401: Employment 2016], [GRI 403: Occupational Health and Safety 2018], [GRI 404: Training and Education 2016], έγινε με κριτήριο τη συνάφειά τους με τις δραστηριότητες και ουσιαστικές επιδράσεις της Εταιρείας.*

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 € 268.667.870, διαιρούμενο σε 268.667.870 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 και με την υπ' αριθμ. 3/964/16.09.2022 έγκριση παράτασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (σύμφωνα με την οποία η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. μπορεί να λάβει χώρα έως τις 15.10.2023), έχοντας όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Νόμο.

Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η 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 72,74% / Έμμεση συμμετοχή 8,30% (ήτοι, συνολικά 81,04%)

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

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

  - κος Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος, Άμεση συμμετοχή 8,662%

- *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, σημειώνοντας ότι η διαδικασία για την τροποποίηση του καταστατικού μίας ΑΕΕΑΠ διέπεται συμπληρωματικά και από τις διατάξεις του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

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

Ο διορισμός των μελών του Δ.Σ. γίνεται από τη Γενική Συνέλευση κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Δ.Σ., η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση. Τα μέλη του Δ.Σ. εγκρίνονται και από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

- *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.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης 2022

1 Κανονισμός Λειτουργίας & Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 152 του Ν. 4548/2018 και 18 του Ν. 4706/2020 και τις Οδηγίες Σύνταξης Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ). Περαιτέρω, η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης ενσωματώνει τη σχετική καθοδήγηση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ιδίως μέσω της Επιστολής με αρ. πρωτ. 428/21.02.2022 και των σχετικών Ερωτήσεων και Απαντήσεων αναφορικά με τις διατάξεις των άρθρων 1–24 του Ν. 4706/2020 για την Εταιρική Διακυβέρνηση.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και συμμορφωθεί με όλες τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις της Εταιρικής Διακυβέρνησης, ιδίως του Ν. 4706/2020, του Ν. 4548/2018 (όπως ενδεικτικά των άρθρων 77, 99-101, 109-114, 152 και 153) και του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου), όπως ισχύει, καθώς και με το περιεχόμενο των σχετικών Αποφάσεων, Εγκυκλίων και Ανακοινώσεων που έχουν εκδοθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, και διαθέτει επικαιροποιημένο και εγκεκριμένο από το Διοικητικό Συμβούλιο, στη συνεδρίασή του την 22.12.2022, επαρκή Κανονισμό Λειτουργίας (ΚΛ), ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο Ν. 4706/2020. Περαιτέρω, ο Κανονισμός Λειτουργίας καθορίζει τον τρόπο λειτουργίας της Εταιρείας, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία που διέπει τη λειτουργία των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής «ΑΕΕΑΠ») και των Ανώνυμων Εταιρειών 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, καθώς και τις σχετικές απαιτήσεις και οδηγίες της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Περίληψη του Κανονισμού Λειτουργίας είναι αναρτημένη στον ιστότοπο της Εταιρείας, όπως ορίζεται από το νόμο (https://noval-property.com/kanonismos-litourgias/).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στην από 12.07.2021 συνεδρίασή του, αποφάσισε η Εταιρεία να υιοθετήσει και να εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) και πληροί τις απαιτήσεις του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου (άρθρο 17 Ν. 4706/2020 και άρθρο 4 της Απόφασης 2/905/03.03.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς).

Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας (https://noval-property.com/kodikas-eterikis-diakyvernisis/).

2 Αποκλίσεις από τις Ειδικές πρακτικές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με τον ΕΚΕΔ, με αποκλίσεις ως προς ορισμένες παραγράφους του, οι οποίες αφορούν σε «Ειδικές Πρακτικές» που διέπονται από την αρχή «Συμμόρφωση ή Εξήγηση» (“Comply or Explain”). Οι εν λόγω αποκλίσεις προσδιορίστηκαν αρχικά από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στη συνεδρίασή του την 12.07.2021, ακολούθως επανεξετάστηκαν την 08.04.2022 και, κατόπιν, την 30.03.2023 και παρατίθενται ακολούθως:

- Ειδικές Πρακτικές των παρ. 2.2.21–2.2.23 (περί επιλογής του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου μεταξύ των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, άλλως καθορισμού ενός από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, είτε ως αντιπροέδρου, είτε ως ανώτατου ανεξάρτητου μέλους

(Senior Independent Director): Το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ο Πρόεδρος του οποίου είναι μη εκτελεστικό μέλος, ο δε Αντιπρόεδρος αυτού είναι εκτελεστικό μέλος, εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 01.06.2022. Η δε ιδιότητα του Προέδρου ως μη εκτελεστικού μέλους είναι σύμφωνη με τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 8 του Ν. 4706/2020 που ορίζει ότι ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου είναι μη εκτελεστικό μέλος. Ενόψει της επόμενης εκλογής νέου Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, μετά τη λήξη της θητείας του τρέχοντος, η Εταιρεία θα εξετάσει, κατά πόσο είναι σκόπιμο και υπό ποιους όρους είναι δυνατό, να συμμορφωθεί με την ανωτέρω Ειδική Πρακτική. Εκτιμάται ότι δεν υφίσταται κίνδυνος από την εν λόγω απόκλιση, για όσο χρονικό διάστημα αυτή υφίσταται.

- Ειδικές Πρακτικές των παρ. 2.3.1–2.3.4 (αναφορικά με πλαίσιο πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου): Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία επεξεργασίας και σχεδιασμού ενός πλαισίου / πλάνου πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου, προς υιοθέτηση και εφαρμογή, προς συμμόρφωση με τις ανωτέρω Ειδικές Πρακτικές, η οποία εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός της τρέχουσας χρήσης. Έως τότε, κατά την παγίως ακολουθούμενη πρακτική της Εταιρείας σε όλες τις περιπτώσεις αντικατάστασης τυχόν ελλειπόντων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της, καθώς και του Διευθύνοντος Συμβούλου, για μεν τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, περιλαμβανομένου σε αυτά και του Διευθύνοντος Συμβούλου, τα οποία είναι επιφορτισμένα με τη διοίκηση και την επίτευξη του σκοπού της Εταιρείας και πρόκειται κυρίως για στελέχη της Εταιρείας με έμμισθη σχέση εργασίας, η Υπηρεσία Ανθρωπίνου Δυναμικού της Εταιρείας μεριμνά για την ανά πάντα χρόνο ύπαρξη υποψηφίων, εκ του υφιστάμενου στελεχιακού δυναμικού της Εταιρείας, για την πλήρωση των θέσεών τους, στην περίπτωση που παραστεί σχετική ανάγκη. Ως προς δε τη διαδοχή των ανεξάρτητων, ιδίως, μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των μελών των Επιτροπών της Εταιρείας (οι οποίες απαρτίζονται κατά πλειοψηφία από ανεξάρτητα μέλη) η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων της Εταιρείας μεριμνά για τον εντοπισμό και την αξιολόγηση, σύμφωνα με τις αρχές της εγκεκριμένης Πολιτικής Καταλληλότητας της Εταιρείας, προσώπων ως πιθανώς διαθέσιμων κατάλληλων υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, όποτε προκύψει θέμα αντικατάστασης υφιστάμενων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, σε συνδυασμό και με την περιοδική αξιολόγηση της πλήρωσης των απαιτήσεων καταλληλότητας και, κυρίως, ανεξαρτησίας. Εκτιμάται ότι δεν υφίσταται κίνδυνος από την εν λόγω απόκλιση, για όσο χρονικό διάστημα αυτή υφίσταται, κατά τα ως άνω.

- Ειδική Πρακτική της παρ. 2.4.12 (χρήση εξωτερικού συμβούλου για θέματα αποδοχών): Όταν έχει προσληφθεί κάποιος εξωτερικός σύμβουλος για θέματα αποδοχών αναφέρεται στην επιτροπή αποδοχών που έχει και την ευθύνη καθοδήγησης και παρακολούθησης. Ο εξωτερικός σύμβουλος αναφέρεται στην ετήσια έκθεση της εταιρείας μαζί με μία δήλωση για οποιαδήποτε πιθανή σχέση μεταξύ αυτού και της εταιρείας ή με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά. *Προς εξειδίκευση των ανωτέρω,* η Εταιρεία κατά κανόνα διαχειρίζεται εσωτερικά τα εν λόγω θέματα. Εφόσον προσληφθεί εξωτερικός σύμβουλος επί θεμάτων αποδοχών, αναφέρεται στην Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, κατά τα ανωτέρω.

- Ειδική Πρακτική της παρ. 2.4.13 (ωρίμανση δικαιωμάτων προαίρεσης εκτελεστικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου): Η ωρίμανση των δικαιωμάτων προαίρεσης ορίζεται σε διάστημα όχι μικρότερο των τριών (3) ετών από την ημερομηνία χορήγησής τους στα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. *Προς εξειδίκευση των ανωτέρω,* μολονότι περιλαμβάνεται σχετική πρόβλεψη στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, συγκεκριμένα στην Πολιτική Αποδοχών, το παρόν δεν τυγχάνει εφαρμογής έως την εισαγωγή της Εταιρείας σε οργανωμένη αγορά (ΧΑ). Σε κάθε περίπτωση, κατόπιν της εισαγωγής της Εταιρείας σε οργανωμένη αγορά δεν θα υφίσταται απόκλιση.

- Ειδικές Πρακτικές των παρ. 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5 και 3.3.8 (αναφορικά με την ετήσια αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου): σημειώνεται ότι η προβλεπόμενη αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου σε ετήσια βάση αφορά κυρίως σε Διοικητικά Συμβούλια με θητεία διάρκειας μεγαλύτερης του έτους. Στην περίπτωση της Εταιρείας, η σχετική απόκλιση δεν υφίσταται επί της

αρχής, αλλά δύναται ενδεχομένως να εκδηλωθεί, για πρακτικούς λόγους, λόγω του ότι η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 1 του καταστατικού της, είναι ετήσια (παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, μη δυνάμενη να υπερβεί τη διετία). Επομένως, με την παρέλευση έτους από την εκλογή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, οπότε προβλέπεται να λάβει χώρα αξιολόγησή του σύμφωνα με την παραπάνω Ειδική Πρακτική, λήγει, κατά κανόνα, η θητεία του, οπωσδήποτε δε εφόσον λάβει χώρα εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου. Στην περίπτωση αυτή, η εν λόγω αξιολόγηση καθίσταται, κατ' αρχήν, άνευ αντικειμένου. Εκτιμάται ότι στην περίπτωση αυτή δεν υφίσταται κίνδυνος από την εν λόγω απόκλιση, καθόσον θα λάβει χώρα εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου, κατόπιν τήρησης εξαρχής της διαδικασίας αξιολόγησης των υποψηφίων προς εκλογή μελών του, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας. Κατά τα λοιπά, εφόσον με οποιονδήποτε τρόπο παραταθεί η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας πέραν του έτους, η Εταιρεία θα μεριμνήσει για την ετήσια αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με την ως άνω Ειδική Πρακτική. Εν προκειμένω, από την εκλογή του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της την 01.06.2022 έως την ημερομηνία της παρούσας, δεν έχει συμπληρωθεί ακόμα ένα έτος. Επομένως, κατά τη συμπλήρωση ενός έτους από την εκλογή του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου και ανάλογα με το αν θα λάβει χώρα λήξη της θητείας του ή παράταση αυτής κατά τα προαναφερθέντα, η Εταιρεία θα εξετάσει, κατά πόσο είναι σκόπιμο, να λάβει χώρα τέτοια αξιολόγηση. Εκτιμάται ότι δεν υφίσταται κίνδυνος από την εν λόγω απόκλιση, για όσο χρονικό διάστημα αυτή υφίσταται.

- Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.5 (ρόλος του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου στην αξιολόγηση & αξιολόγηση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου): Στη διαδικασία αξιολόγησης προϊσταται ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου σε συνεργασία με την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Το Διοικητικό Συμβούλιο επίσης αξιολογεί την επίδοση του Προέδρου του, διαδικασία στην οποία προϊσταται η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. *Προς εξειδίκευση των ανωτέρω, δεδομένων και των προαναφερθέντων αναφορικά με την ετήσια αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου,* η αξιολόγηση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου διενεργείται από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, η οποία αποτελείται κατά πλειοψηφία από ανεξάρτητα, μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Πρόεδρός της ορίζεται ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος.

- Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.12 (αξιολόγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου): Το Διοικητικό Συμβούλιο υπό την καθοδήγηση της επιτροπής αποδοχών και ανάδειξης υποψηφιοτήτων μεριμνά για την ετήσια αξιολόγηση της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης θα πρέπει να επικοινωνούνται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και να λαμβάνονται υπόψη στον προσδιορισμό των μεταβλητών αποδοχών του. *Προς εξειδίκευση των ανωτέρω*, ο Διευθύνων Σύμβουλος, ως μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογείται και για την ιδιότητά του αυτή στα πλαίσια της συνολικής αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.

- Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.14 (αξιολόγηση των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και ρόλος του Προέδρου εκάστης Επιτροπής στην αξιολόγηση): Οι πρόεδροι των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνοι για την οργάνωση της αξιολόγησης των επιτροπών τους. *Προς εξειδίκευση των ανωτέρω,* ο πρόεδρος εκάστης Επιτροπής είναι υπεύθυνος για την οργάνωση της ετήσιας αξιολόγησής της. Η αξιολόγηση των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και της Επενδυτικής Επιτροπής πραγματοποιείται από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων αξιολογείται από την Επιτροπή Ελέγχου. Η ετήσια αξιολόγηση των Επιτροπών λαμβάνει χώρα πριν τη διενέργεια της ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως. Η διαδικασία αξιολόγησης περιλαμβάνεται στον κανονισμό εκάστης εκ των ανωτέρω επιτροπών, προκειμένου για την ετήσια αξιολόγησή τους.

Η Εταιρεία θα επανεξετάζει περιοδικά τις ανωτέρω αποκλίσεις και θα προβαίνει στις κατάλληλες προσαρμογές, με γνώμονα το εταιρικό συμφέρον.

3 Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και χρηματοοικονομικών αναφορών

Περιγραφή κύριων χαρακτηριστικών και στοιχείων του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Η Εταιρεία διατηρεί επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (εφεξής «ΣΕΕ»), το οποίο συνίσταται στο σύνολο των εσωτερικών ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών, συμπεριλαμβανομένης της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων και του Εσωτερικού Ελέγχου, καλύπτει σε συνεχή βάση κάθε δραστηριότητα της Εταιρείας και συντελεί στην ασφαλή και αποτελεσματική λειτουργία της.

Το ΣΕΕ περιλαμβάνει το σύνολο των πολιτικών, διαδικασιών, καθηκόντων και συμπεριφορών τα οποία ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, τίθενται σε εφαρμογή από το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας και έχουν ως στόχο:

(i) τη συνεπή υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής, με αποτελεσματική και αποδοτική χρήση των διαθέσιμων πόρων.

(ii) τη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την κατάρτιση αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και της μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης αυτής, σύμφωνα με το άρθρο 151 του Ν. 4548/2018.

(iii) την αποτελεσματική λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της οποίας η οργάνωση, η λειτουργία και οι αρμοδιότητες ορίζονται στον νόμο και στον Κανονισμό Λειτουργίας της.

(iv) την αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων, μέσω αναγνώρισης και διαχείρισης ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και τη λειτουργία της Εταιρείας.

(v) τη συμμόρφωση με το κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο και τους κανονισμούς της Εταιρείας (κανονιστική συμμόρφωση).

Το Διοικητικό Συμβούλιο ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, τους οποίους παρουσιάζει στην Ετήσια Έκθεσή του.

Το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει ότι οι λειτουργίες που συγκροτούν το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου είναι ανεξάρτητες από τους επιχειρηματικούς τομείς που ελέγχουν, και ότι διαθέτουν τους κατάλληλους οικονομικούς και ανθρώπινους πόρους, καθώς και τις εξουσίες για την αποτελεσματική λειτουργία τους, σύμφωνα με όσα επιτάσσει ο ρόλος τους. Οι γραμμές αναφοράς και η κατανομή των αρμοδιοτήτων είναι σαφείς, εκτελεστές και δεόντως τεκμηριωμένες.

Η Εταιρεία διαθέτει ανεξάρτητη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και Μονάδα 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.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, προβαίνει σε ετήσια αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου. Η αξιολόγηση περιλαμβάνει την εξέταση του εύρους των

δραστηριοτήτων και της αποτελεσματικότητας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Μονάδας 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 Διοικητικό Συμβούλιο, 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.

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου αποβλέπει, μεταξύ άλλων, στη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την παραγωγή αξιόπιστης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Η Εταιρεία, σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναφέρει ότι το σύστημα οικονομικών αναφορών της είναι επαρκές για αναφορά προς τη Διοίκηση, αλλά και προς τους εξωτερικούς χρήστες. Όλες οι δημοσιοποιούμενες ενδιάμεσες και ετήσιες οικονομικές καταστάσεις συντάσσονται ώστε να περιλαμβάνουν όλες τις αναγκαίες πληροφορίες και γνωστοποιήσεις επί των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, επισκοπούνται από την Επιτροπή Ελέγχου και εγκρίνονται στο σύνολό τους αντίστοιχα από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Εφαρμόζονται δικλίδες ασφαλείας αναφορικά με: α) την αναγνώριση και αξιολόγηση κινδύνων ως προς την αξιοπιστία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, β) τον διοικητικό σχεδιασμό και την παρακολούθηση αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά μεγέθη, γ) την πρόληψη και αποκάλυψη απάτης, δ) τους ρόλους/αρμοδιότητες των στελεχών, ε) τη διαδικασία κλεισίματος χρήσης περιλαμβανόμενης της ενοποίησης, όπου αυτή απαιτείται (π.χ. διαδικασίες, προσβάσεις, εγκρίσεις, συμφωνίες κλπ.) και στ) τη διασφάλιση των παρεχόμενων στοιχείων από τα πληροφοριακά συστήματα.

Η σύνταξη των εσωτερικών αναφορών προς τη Διοίκηση και των αναφορών που απαιτούνται από τον Ν. 4548/2018, τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και τις εποπτικές αρχές γίνεται από τη Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών, η οποία διαθέτει κατάλληλα και έμπειρα στελέχη για το σκοπό αυτό. Η Διοίκηση φροντίζει ώστε τα στελέχη αυτά να ενημερώνονται κατάλληλα για τις αλλαγές στα λογιστικά και φορολογικά θέματα που αφορούν την Εταιρεία.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου ελέγχει την ορθή εφαρμογή κάθε διαδικασίας και συστήματος εσωτερικού ελέγχου και αξιολογεί την Εταιρεία μέσω ανασκόπησης των δραστηριοτήτων της, λειτουργώντας σαν μία υπηρεσία προς τη Διοίκηση. Βασική αποστολή της είναι η παρακολούθηση και βελτίωση των λειτουργιών και των πολιτικών της Εταιρείας με την υποβολή σχετικών προτάσεων αναφορικά με το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Ο Υπεύθυνος της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου πληροί όλα τα τυπικά και ουσιαστικά κριτήρια που προβλέπει η νομοθεσία.

Τα καθήκοντα της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου καλύπτουν κατ' ελάχιστο τις αρμοδιότητες που ορίζει το άρθρο 16 του Ν. 4706/2020, συμπεριλαμβανομένων, ιδίως, την εξέταση και αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και της διαχείρισης κινδύνων και τη διασφάλιση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας των μηχανισμών Εταιρικής Διακυβέρνησης για την επίτευξη των στόχων της Εταιρείας.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου, ο οποίος είναι επικαιροποιημένος και εγκεκριμένος με απόφαση του από 22.12.2022 πρακτικού Διοικητικού Συμβουλίου και είναι σύμφωνος με τις διατάξεις του Ν. 4706/2020, θέτει τις ευθύνες, αρμοδιότητες και γραμμές αναφοράς της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία συνιστά ανεξάρτητη οργανωτική μονάδα, με σκοπό την παρακολούθηση και βελτίωση των λειτουργιών και των πολιτικών της Εταιρείας αναφορικά με το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Οι αρμοδιότητες, ο τρόπος επικοινωνίας με τα λοιπά τμήματα της Εταιρείας και οι όροι λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου αναφέρονται στον Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος έχει τροποποιηθεί τελευταία φορά στις 22.12.2022 από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μετά από σχετική εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου (σύμφωνα με το από 22.12.2022 πρακτικό της τελευταίας).

Σε εφαρμογή των άρθρων 15 και 16 των διατάξεων του Ν. 4706/2020 και δυνάμει της από 20.12.2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ως Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου έχει ορισθεί ο κ. Νικόλαος Σταυράκης του Ιωάννου, ο οποίος ανέλαβε καθήκοντα ως πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας από 02.01.2020.

Ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου είναι προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία. Υπάγεται λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου και διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας.

Ο κ. Ν. Σταυράκης είναι πτυχιούχος του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς, καθώς και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc.) στη Λογιστική και Χρηματοοικονομική του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών. Είναι επίσης κάτοχος άδειας ασκήσεως του επαγγέλματος λογιστή–φοροτεχνικού Α’ τάξεως από το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος και εγγεγραμμένος στο Μητρώο Εσωτερικών Ελεγκτών του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος. Ο κ. Ν. Σταυράκης διαθέτει εμπειρία άνω των δέκα ετών στον εσωτερικό έλεγχο, έχοντας συμμετάσχει και διατελέσει επικεφαλής ομάδας εσωτερικού ελέγχου σε πλήθος εταιρειών, βιομηχανικών, εμπορικών, υπηρεσιών και ακινήτων, στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων έχει ως σκοπό, μέσω κατάλληλων και αποτελεσματικών πολιτικών, διαδικασιών και εργαλείων, να συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο στην αναγνώριση, αξιολόγηση και διαχείριση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και λειτουργία της Εταιρείας, με επάρκεια και αποτελεσματικότητα, καθώς και στην πλήρη και διαρκή συμμόρφωση της Εταιρείας προς το εκάστοτε ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο και τους εσωτερικούς Κανονισμούς και Πολιτικές που διέπουν τη λειτουργία της.

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 Υποψηφιοτήτων.

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, μέσω της χρησιμοποίησης κατάλληλων διαδικασιών .

Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων διατελεί ο κ. Γεώργιος Καραπαναγιώτης. Ο κ. Γ. Καραπαναγιώτης είναι οικονομολόγος, πτυχιούχος (B.Sc.) Οικονομικών και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc.) στα Χρηματοοικονομικά από το University of London, είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, πιστοποιημένος Διαχειριστής Χαρτοφυλακίου (Γ) από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και πιστοποιημένος Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης από το Ελληνικό Τραπεζικό Ινστιτούτο. Έχει εργαστεί για περισσότερα από είκοσι πέντε χρόνια στον χρηματοπιστωτικό τομέα σε θέσεις ευθύνης ως χρηματιστηριακός εκπρόσωπος, ενώ διαθέτει δεκαετή εμπειρία σε θέματα κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων.

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 ετήσια 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, μέσω του σχεδιασμού κατάλληλων αναφορών και διαδικασιών.

(iii) Η ρευστότητα των επενδυτικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας τίθεται υπό διαχείριση και παρακολούθηση σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων, μέσω της παρακολούθησης 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. Η διαδικασία αποτίμησης στηρίζεται σε μεθοδολογίες που ακολουθεί ο

ανεξάρτητος εκτιμητής, έτσι ώστε αυτή να καθορίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία και τα πρότυπα αποτιμήσεων. Επιπλέον, εκτιμάται η αξία κάθε σχεδιαζόμενης επένδυσης.

(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 δανειακών 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.

4 Αξιολόγηση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δηλώνει ότι έχει εξετάσει τους κύριους επιχειρηματικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, καθώς και το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Σε ετήσια βάση, το Διοικητικό Συμβούλιο προβαίνει σε επανεξέταση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.

Σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 3 περ. ι' του Ν. 4706/2020 και την υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. ΕΚ 2/917/17.6.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει, έλαβε χώρα αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς τις 31.12.2022 και περίοδο αναφοράς από την έναρξη ισχύος του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 (17.07.2021), ιδίως ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, ως προς τη διαχείριση κινδύνων και ως προς την κανονιστική συμμόρφωση, σύμφωνα με αναγνωρισμένα πρότυπα αξιολόγησης και εσωτερικού ελέγχου, καθώς και της εφαρμογής των διατάξεων περί εταιρικής διακυβέρνησης του Ν. 4706/2020. Η εν λόγω αξιολόγηση διενεργήθηκε από ανεξάρτητο αξιολογητή που πληροί τα προβλεπόμενα στην ανωτέρω διάταξη του Ν. 4706/2020 και την ως άνω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς χαρακτηριστικά, σύμφωνα και με την οικεία πολιτική/διαδικασία για την περιοδική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, και συγκεκριμένα την ελεγκτική εταιρεία ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία που ορίσθηκε δυνάμει της από 24.06.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατόπιν της από 24.06.2022 σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας προς το Διοικητικό Συμβούλιο.

Σύμφωνα με την από 24.03.2023 «Έκθεση Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου» της ως άνω ελεγκτικής εταιρείας, η οποία γνωστοποιήθηκε στην Εταιρεία μετά την ολοκλήρωση του έργου της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία αξιολόγησης, καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της, με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2022, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψη της ως

άνω ελεγκτικής εταιρείας οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο (άρθρο 14 παρ. 3 περ. ι' και παρ. 4 του Ν. 4706/2020, υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. ΕΚ 2/917/17.6.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει).

Συνεπώς, λόγω της μη ύπαρξης ουσιωδών αδυναμιών από την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων ii γ' της υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. 2/917/17.6.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει, και της παρ. Α της υπ' αρ. πρωτ. 425/21.02.2022 επιστολής της ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ, Τμήματος Εποπτείας Εισηγμένων Εταιρειών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με Θέμα: "Επισημάνσεις, διευκρινίσεις και συστάσεις αναφορικά με τις ενέργειες των εισηγμένων εταιρειών εν όψει της δημοσίευσης των Ετήσιων Οικονομικών Εκθέσεων και εφαρμογής του Νόμου 4706/2020 «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», προκειμένου να συμμορφωθούν με τις διατάξεις του", που προβλέπουν ότι στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης πρέπει να περιλαμβάνεται απόκριση της Διοίκησης της Εταιρείας για τα σημαντικά ευρήματα, συμπεριλαμβανομένης σύντομης αναφοράς στα σχέδια δράσης για την αντιμετώπισή τους και των σχετικών χρονοδιαγραμμάτων, καθώς και σύντομη αναφορά απολογιστικά στις ενέργειες στις οποίες προέβη η Εταιρεία μέσα στο έτος αναφοράς για την αντιμετώπιση των εν λόγω ευρημάτων, με βάση και το προαναφερόμενο σχέδιο δράσης.

5 Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία από τους νόμιμους ορκωτούς ελεγκτές της και αξιολόγηση δυνητικών επιπτώσεων στην αντικειμενικότητα και την αποτελεσματικότητα του υποχρεωτικού ελέγχου, βάσει του Νόμου 4449/2017

Ο νόμιμος ορκωτός ελεγκτής της Εταιρείας για την εταιρική χρήση 2022 είναι η ελεγκτική εταιρεία «ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία» (ΑΜ ΣΟΕΛ 113) (Λεωφ. Κηφισίας 268, Τ.Κ.: 15232, Χαλάνδρι, τηλ.:2106874400). Ο νόμιμος ορκωτός ελεγκτής εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 01.06.2022.

Οι αμοιβές των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε €)	**2022**	2021
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	70.620	67.600
Αμοιβές για έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	10.000	5.150
Λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	14.000	99.850
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	33.000	26.800
Σύνολο	**127.620**	**199.400**

6 Γενική Συνέλευση των Μετόχων και δικαιώματα των Μετόχων

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας είναι κατά νόμο το ανώτατο όργανό της και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρεία. Συγκαλείται και λειτουργεί

σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Καταστατικό της και στις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως, είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία. Η Εταιρεία προβαίνει στις προβλεπόμενες δημοσιεύσεις, και γενικά λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για την έγκαιρη και πλήρη ενημέρωση των Μετόχων για την άσκηση των δικαιωμάτων τους. Το τελευταίο διασφαλίζεται μέσω των δημοσιεύσεων των προσκλήσεων των Γενικών Συνελεύσεων και της ανάρτησης αυτών στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, στο κείμενο των οποίων περιλαμβάνεται λεπτομερής περιγραφή των δικαιωμάτων των Μετόχων και του τρόπου άσκησης αυτών.

7 Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας Διοικητικού Συμβουλίου, Λοιπών Οργάνων και Επιτροπών

Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο, όντας το ανώτατο διοικητικό όργανο της Εταιρείας, είναι επιφορτισμένο με τη διοίκηση, διαχείριση και εκπροσώπηση της Εταιρείας, καθώς και με τη λήψη αποφάσεων σχετικές με τη στρατηγική και τις πολιτικές που πρέπει να εφαρμόζονται για την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας και προς όφελος αυτής και των Μετόχων της. Το Διοικητικό Συμβούλιο, στο πλαίσιο των οριζόμενων από τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό, 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, καθώς και της τήρησης των αρχών της εταιρικής διακυβέρνησης, εκτός εάν από τον Νόμο ή το Καταστατικό οι σχετικές αρμοδιότητες ανήκουν στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται με την απαραίτητη συχνότητα, ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντά του.

Ειδικότερα και ενδεικτικά, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Καθορίζει τη μακροπρόθεσμη στρατηγική και τους λειτουργικούς στόχους της Εταιρείας.
- Έχει την ευθύνη του ελέγχου και της λήψης αποφάσεων στο πλαίσιο των οριζόμενων από την κείμενη νομοθεσία και το Καταστατικό, καθώς και της τήρησης των αρχών της εταιρικής διακυβέρνησης.
- Ορίζει το σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης των άρθρων 1 έως 24 του Ν. 4706/2020, επιβλέπει την υλοποίησή του και παρακολουθεί και αξιολογεί περιοδικά, ανά τρία (3) τουλάχιστον οικονομικά έτη, την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητά του.
- Διασφαλίζει την επαρκή και αποτελεσματική λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, που αποβλέπει στους ακόλουθους, ιδίως, στόχους:

  α) στη συνεπή υλοποίηση της επιχειρηματικής στρατηγικής, με την αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων,

  β) στην αναγνώριση και διαχείριση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική της δραστηριότητα και λειτουργία,

  γ) στην αποτελεσματική λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου,

  δ) στη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και την κατάρτιση αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και της μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 151 του Ν.

4548/2018,

ε) στη συμμόρφωση με το κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο, καθώς και τους εσωτερικούς κανονισμούς που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας.

Με μέριμνα του Διοικητικού Συμβουλίου, πραγματοποιείται ενημέρωση των Μετόχων, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 18 του Ν. 4706/2020 αναφορικά με τα υποψήφια μέλη του.

Το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα στη συνεδρίασή του την 01.06.2022.

Η σύνθεσή του έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Θέση στο Δ.Σ./Ιδιότητα Μέλους**
Μελέτιος Φικιώρης του Ιωάννη	Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Καπετανάκος του Νικολάου	Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Αικατερίνη Απέργη του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών
Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ευγενία Μουρούσια του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail
Γεώργιος Στεργιόπουλος του Αλεξάνδρου	Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Κονιστής του Γεωργίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Καταλληλότητα & Πολυμορφία

Η Εταιρεία υποστηρίζει και υιοθετεί τις αρχές της ισότητας και της πολυμορφίας, όσον αφορά το προσωπικό και τα ανώτερα διευθυντικά στελέχη της, με σκοπό την προώθηση της ισότητας και της δίκαιης μεταχείρισης. Η Εταιρεία επιδιώκει τη στελέχωσή της με ικανό προσωπικό, διαφόρων ηλικιών, φύλων και επαγγελματικών ιστορικών.

Η Εταιρεία έχει ενσωματώσει κριτήρια πολυμορφίας στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Πολιτική Καταλληλότητας συνιστά ουσιαστικό τμήμα του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας. Αποσκοπεί στη διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικής λειτουργίας και εκπλήρωσης του ρόλου του Διοικητικού Συμβουλίου, με βάση τη γενικότερη στρατηγική και τις μεσομακροπρόθεσμες επιχειρηματικές επιδιώξεις της Εταιρείας, με στόχο την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος. Μέσω της εφαρμογής της, διασφαλίζεται η απόκτηση και διατήρηση προσώπων με ικανότητες, γνώση, δεξιότητες, εμπειρία, ανεξαρτησία κρίσης, εχέγγυα ήθους και καλής φήμης, τα οποία διασφαλίζουν την άσκηση χρηστής και αποτελεσματικής διοίκησης προς όφελος της Εταιρείας, των Μετόχων και όλων των εμπλεκομένων μερών. Η Πολιτική εγκρίνεται και αναθεωρείται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με εισήγηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, σε συνεργασία με τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων και τη Νομική Υπηρεσία της Εταιρείας και υποβάλλεται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία διαθέτει και εφαρμόζει αρχές και ολοκληρωμένο σύστημα διασφάλισης πολυμορφίας, με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Διοικητικό Συμβούλιο και μίας πολυσυλλεκτικής ομάδας μελών. Διαμέσου της συγκέντρωσης ευρέος φάσματος προσόντων και δεξιοτήτων κατά την επιλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, εξασφαλίζεται η ποικιλία απόψεων και εμπειριών με σκοπό τη λήψη ορθών αποφάσεων. Η Πολιτική αναφέρεται στις αρχές και διαδικασίες οι οποίες διαλαμβάνονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, ώστε να διασφαλίζεται ότι έχει ληφθεί υπόψη κατά τον ορισμό νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Προβλέπεται ρητώς η επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο κατ' ελάχιστο 25% επί του συνόλου των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, με βάση το σημερινό 9μελές Διοικητικό Συμβούλιο, ελάχιστος αριθμός γυναικών ή ανδρών τρεις (3) και δεν εφαρμόζεται κανένας απολύτως αποκλεισμός λόγω φύλου, φυλής, χρώματος, εθνοτικής ή κοινωνικής προέλευσης, θρησκείας ή πεποιθήσεων, περιουσίας, γέννησης, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού.

Η ισχύουσα Πολιτική Καταλληλότητας μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 4706/2020, εφεξής «Πολιτική Καταλληλότητας») εγκρίθηκε από την από 16.07.2021 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της. Η Πολιτική Καταλληλότητας είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στον ακόλουθο σύνδεσμο: https://noval-property.com/politiki-katallilotitas-ton-melon-tou-diikitikou-symvouliou/

Περαιτέρω, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, στα πλαίσια της ανάδειξης υποψηφίων, διασφαλίζει ότι τα κριτήρια πολυμορφίας αφορούν πέρα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα ή και ανώτερα διευθυντικά στελέχη με συγκεκριμένους στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο, καθώς και χρονοδιαγράμματα για την επίτευξη αυτών. Κατά τη συνολική αξιολόγηση, λαμβάνεται υπόψη η σύνθεση, η πολυμορφία και η αποτελεσματική συνεργασία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για την εκπλήρωση των καθηκόντων τους.

Η σύνθεση του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (από την εκλογή του από την από 01.06.2022 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας) ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις και τα κριτήρια καταλληλότητας (ατομικής και συλλογικής) και πολυμορφίας, όπως προβλέπονται στον Ν. 4706/2020 και στην Πολιτική Καταλληλότητας, όπως τούτο έχει διαπιστωθεί από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας σε επίπεδο υποψηφίων μελών, προ της εκλογής του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατόπιν της εκλογής των μελών του.

Στοιχεία συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου

Εντός του 2022, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 41 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη του συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων το Διοικητικό Συμβούλιο επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις του, έχουν ως εξής:

- Έγκριση της Εκθέσεως Διασφάλισης του τακτικού ελεγκτή με την επωνυμία «ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία» αναφορικώς με την αξιολόγηση επάρκειας και αποτελεσματικότητας λειτουργίας και διαδικασιών πρόληψης, τις οποίες εφαρμόζει η Εταιρεία για την Αποτροπή Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και τη Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας κατά την 31.12.2020.
- Υποβολή προς γνώσιν του Διοικητικού Συμβουλίου της Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή αναφορικώς με την αξιολόγηση επάρκειας και αποτελεσματικότητας λειτουργίας και διαδικασιών πρόληψης, τις οποίες εφαρμόζει η Εταιρεία για την Αποτροπή Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και την Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας.

- Πρόταση για την έναρξη της διαδικασίας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με την έκδοση κοινών ονομαστικών μετοχών, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του Ν. 4548/2018.
- Έγκριση της από 31.12.2021 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας.
- Αντικατάσταση μελών την Επενδυτικής Επιτροπής, λόγω παραιτήσεως.
- Συζήτηση επί των αποκλίσεων από τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ιουνίου 2021 του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης, τον οποίο υιοθέτησε η Εταιρεία, και της αιτιολόγησής τους.
- Ενημέρωση επί του Οικονομικού Ημερολογίου, καθώς και του Ετησίου Προγράμματος Δράσης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την χρήση 2022 και έγκριση αυτών.
- Ενημέρωση επί της Ετησίας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας, για την χρήση 2021.
- Ενημέρωση επί της Έκθεσης Βιώσιμης Ανάπτυξης του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.
- Παρουσίαση προόδου της Εταιρείας.
- Συζήτηση της Ετησίας Οικονομικής Εκθέσεως της Εταιρείας μετά των Ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, καθώς και της Ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, της χρήσεως 2021, έγκριση αυτών και παροχή εξουσιοδοτήσεων για την υπογραφή τους.
- Πρόταση περί διανομής μερίσματος για τη χρήση 2021.
- Καθορισμός της ετήσιας αμοιβής των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη συμμετοχή τους στην Επιτροπή Ελέγχου και στην Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων για τη χρήση 2022.
- Έγκριση της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών έτους 2021 και υποβολή της από το Διοικητικό Συμβούλιο προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για συζήτηση και έγκριση με συμβουλευτική ψήφο, κατ' άρθρα 117 παρ. 1 περ. ζ' και 112 παρ. 3 του Ν. 4548/2018.
- Εισήγηση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας περί: (α) της εκλογής μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου της και (β) του καθορισμού ανεξαρτήτων μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου της.
- Εισήγηση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας περί: (α) της ιδιότητας των μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο θα εκλεγεί από την προσεχή Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και (β) της εκλογής μελών της νέας Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, συμφώνως με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει σήμερα καθώς και περί των υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δυνάμενων να ορισθούν ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου.
- Εισήγηση για εκλογή Ελεγκτικής Εταιρείας για τον έλεγχο χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για την εταιρική χρήση 2022 και έγκριση της σχετικής αμοιβής.
- Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την περίοδο 01.01.2021 – 31.12.2021.
- Έγκριση της επικαιροποιημένης Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας, κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, εισήγηση και υποβολή σχετικής Εκθέσεως προς την προσεχή Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, η οποία θα λάβει χώρα την 01.06.2022, συμφώνως με το άρθρο 111 παρ. 2 του Ν. 4548/2018.
- Συγκρότηση σε σώμα του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Εκπροσώπηση της Εταιρείας.
- Εκλογή μελών Επενδυτικής Επιτροπής.
- Ορισμός των μελών της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας.
- Ορισμός των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας.
- Ενημέρωση περί ορισμού Γραμματέως του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- Αξιολόγηση και έγκριση της Ετήσιας Έκθεσης του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναφορικώς με την Πρόληψη της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και της Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας για το έτος 2021, συμφώνως με την απόφαση με αριθμό 5/820/30.05.2018 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

- Κατανομή του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας σε ανεξάρτητους εκτιμητές για την αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητη περιουσία κατά την εταιρική χρήση 2022, η οποία αποτίμηση πρέπει διενεργηθεί στα πλαίσια κατάρτισης της Καταστάσεως Επενδύσεων και των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.
- Επιλογή ανεξάρτητου αξιολογητή για τη διενέργεια περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και της εφαρμογής των διατάξεων περί Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ν. 4706/2020.
- Απόφαση για: α) την έναρξη της διαδικασίας συγχωνεύσεως της Εταιρείας και των ανωνύμων εταιρειών «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 160964801000 και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ», με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 1390801000 με απορρόφηση των δύο τελευταίων από την Εταιρεία, συμφώνως με τις διατάξεις των άρθρων 7-21 και 30-35 του Ν. 4601/2019 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, και β) ορισμό ορκωτού ελεγκτή για τον έλεγχο των ισολογισμών μετασχηματισμού των απορροφώμενων εταιρειών και τη σύνταξη έκθεσης για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων τους.
- Έκδοση τίτλων μετοχών της Εταιρείας.
- Έγκριση 1) του από 22.07.2022 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας, 2) της περίληψης του από 22.07.2022 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας.
- Καθορισμός της αμοιβής του ανεξάρτητου εκτιμητή με την επωνυμία «Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ανώνυμος Εταιρεία Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» για την αποτίμηση της αξίας μέρους των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητη περιουσία κατά την εταιρική χρήση 2022, η οποία πρέπει διενεργηθεί στα πλαίσια κατάρτισης της Καταστάσεως Επενδύσεων και των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.
- Έγκριση της από 30.06.2022 Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας.
- Παροχή εξουσιοδοτήσεως για υποβολή αιτήματος παράτασης της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
- Αντικατάσταση μέλους την Επενδυτικής Επιτροπής, λόγω παραιτήσεως.
- Πιστοποίηση καταβολής αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, αναγόμενη σε εισφορές ακινήτων και μετοχών από φυσικά και νομικά πρόσωπα.
- Έγκριση των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας για τη χρονική περίοδο 01.01.2022-30.06.2022, κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου.
- Έγκριση της εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της Εταιρείας για τη χρονική περίοδο 01.01.2022-30.06.2022, κατόπιν εισηγήσεως της Επιτροπής Ελέγχου.
- Λήψη απόφασης συγχώνευσης της Εταιρείας και των ανωνύμων εταιρειών «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 160964801000 και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ», με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 1390801000 με απορρόφηση των δύο τελευταίων από την Εταιρεία, συμφώνως με τις διατάξεις των άρθρων 7-21 και 30-35 του Ν. 4601/2019 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, έγκριση του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης (ΣΣΣ) και παροχή εξουσιοδοτήσεων.
- Έγκριση της Συγχώνευσης της Εταιρείας και των ανωνύμων εταιρειών «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 160964801000 και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ», με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 1390801000 με απορρόφηση των δύο τελευταίων από την Εταιρεία, συμφώνως με τις διατάξεις των άρθρων 6 παρ. 2, 7-21 και 30-35 του Ν. 4601/2019 και των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993 - Παροχή σχετικών εξουσιοδοτήσεων.
- Έγκριση της Πολιτικής για την Πρόληψη και Αντιμετώπιση της Βίας και της Παρενόχλησης στην Εργασία (Ν. 4808/2021).

- Έγκριση 1) του από 21.12.2022 Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, 2) του από 13.12.2022 Κανονισμού Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου, 3) της Πολιτικής για την Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, 4) της Πολιτικής Αναφοράς Δυσλειτουργιών (Whistleblowing), 5) της από 13.12.2022 Διαδικασίας για την αξιολόγηση του ΣΕΕ, 6) της από 13.12.2022 Διαδικασίας Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, 7) του από 21.12.2022 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας, 8) της περίληψης του από 21.12.2022 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και 9) της Πολιτικής Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του, κατά το έτος 2022, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΔΣ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ - ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Μελέτιος Φικιώρης	1/1/2022	31/12/2022	41	41	100,00%
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Παναγιώτης Καπετανάκος	1/1/2022	31/12/2022	41	41	100,00%
ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Αικατερίνη Απέργη	1/1/2022	31/12/2022	41	41	100,00%
Μαρία Καλουτά	1/1/2022	1/6/2022	15	15	100,00%
Ευγενία Μουρούσια	1/1/2022	31/12/2022	41	41	100,00%
Γεώργιος Στεργιόπουλος	1/1/2022	31/12/2022	41	41	100,00%
ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Μαρία Καπετανάκη	1/6/2022	31/12/2022	26	26	100,00%
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Παναγιώτης Κονιστής	1/1/2022	31/12/2022	41	41	100,00%
Ιωάννης Στρούτσης	1/1/2022	31/12/2022	41	41	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	1/1/2022	31/12/2022	41	41	100,00%

Επιτροπές

Στην Εταιρεία έχουν συσταθεί και λειτουργούν οι εξής επιτροπές: Επιτροπή Ελέγχου, Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, Επενδυτική Επιτροπή και Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Committee).

Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει συσταθεί σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει. Οι αρμοδιότητές της καλύπτουν, κατ' ελάχιστο, τις αρμοδιότητες που προβλέπει το ως άνω άρθρο, ήτοι, μεταξύ άλλων, η Επιτροπή Ελέγχου είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και κατάρτισης των ετήσιων και ενδιάμεσων περιοδικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, της αποτελεσματικής λειτουργίας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, ήτοι της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας

Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και για την εποπτεία και την παρακολούθηση του τακτικού ελέγχου και των θεμάτων που αφορούν στην αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των νόμιμων τακτικών εξωτερικών ελεγκτών, όπως προκύπτει και από τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου. Η Επιτροπή Ελέγχου έχει δικό της Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος ορίζει λεπτομερώς τη σύνθεση, τις αρμοδιότητες και τη λειτουργία της. Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου τροποποιήθηκε ως ισχύει, με την από 22.12.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας https://noval-property.com/kanonismos-litourgias-epitropis-elegchou/, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, η Επιτροπή μπορεί να αποτελεί είτε ανεξάρτητη επιτροπή, εάν συμμετέχει τουλάχιστον ένα τρίτο πρόσωπο, είτε επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, εάν αποτελείται αποκλειστικά από 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 της, που είναι ανεξάρτητο από την Εταιρεία, διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική ή λογιστική και το οποίο παρίσταται υποχρεωτικά στις συνεδριάσεις της Επιτροπής που αφορούν την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

Η υφιστάμενη Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που ορίστηκε κατά το είδος, τη θητεία και τη σύνθεσή της με την από 01.06.2022 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, είναι επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου αποτελούμενη από τρία (3) μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, όλα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά, σύμφωνα με τα κριτήρια του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 και συνεπώς πληρούνται οι διατάξεις της παρ. 1(δ) του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου ορίστηκε από τα μέλη της κατά τη συνεδρίαση της 01.06.2022, όπου συγκροτήθηκε η Επιτροπή Ελέγχου σε σώμα, και είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίσθηκαν εντός του ανωτέρω πλαισίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του της 01.06.2022 και η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της, της 01.06.2022, ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ.**
Παναγιώτης Κονιστής του Γεωργίου	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Κάθε μέλος της Επιτροπής πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 του Νόμου 4449/2017 και του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, όπως διακριβώθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του, της 01.06.2022. Ειδικότερα, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολο τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ήτοι επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία και είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020. Το μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, Παναγιώτης Κονιστής, ο οποίος διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στη λογιστική, θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

Η θητεία της ανωτέρω Επιτροπής Ελέγχου καθορίστηκε από την ΤΓΣ της 01.06.2022 ότι είναι ετήσια, αρχόμενη από της εκλογής των μελών της από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και

παρατεινόμενη μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση από τη λήξη της θητείας της.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Ελέγχου – Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 14 φορές κατά το 2022 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Σχετικά με τα πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου βλ. την ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας (άρθρο 44 παρ. 1 περ. θ' Ν. 4449/2017) που θα συνέλθει εντός του 2023, όπως εγκρίθηκε κατά την από 30.03.2023 συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου και συμπεριλαμβάνεται κατωτέρω στην παρούσα, στην οποία και περιλαμβάνονται όλα τα θέματα επί των οποίων η Επιτροπή Ελέγχου διαβουλεύθηκε και αποφάνθηκε κατά τη διάρκεια της χρήσης 2022, καθώς και τα στοιχεία της συμμετοχής των μελών της στις συνεδριάσεις της Επιτροπής κατά το ίδιο, ως άνω, διάστημα.

«

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΕΕΑΠ

Παναγιώτης Κονιστής, Πρόεδρος

Ιωάννης Στρούτσης, Μέλος

Λουκάς Παπάζογλου, Μέλος

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2023

Προς: τους κ.κ. Μετόχους της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΕΕΑΠ του έτους 2023

Θέμα: **Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την κλειόμενη χρήση**

Αξιότιμοι κύριοι Μέτοχοι,

Με την ιδιότητά μας ως Μελών της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (στο εξής η «Εταιρεία») και συμφώνως με όσα αφενός προβλέπονται στο άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει (στο εξής ο «Νόμος») και αφετέρου τα αναλυτικώς διαλαμβανόμενα στις υπ΄ αριθμ. πρωτ. 1302/28-4-2017 & 1508/17-7-2020 Συστάσεις της Δ/νσης Εισηγμένων Εταιρειών / Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Εταιρειών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (στο εξής οι «Συστάσεις»), παραθέτουμε κατωτέρω στην παρούσα Αναφορά μας και θέτουμε υπόψη σας, στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου, διαπιστώσεις, όσον αφορά στο αντικείμενο που ρυθμίζει το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο.

Συγκεκριμένα:

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 14 φορές κατά το έτος 2022 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επιτροπή Ελέγχου επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την έγκριση της Εκθέσεως Διασφάλισης του τακτικού ελεγκτή επί της αξιολόγησης της λειτουργίας και των διαδικασιών πρόληψης της Εταιρείας για την Αποτροπή Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και τη Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας κατά την 31.12.2020.
- Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου επί της Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή αναφορικώς με την αξιολόγηση επάρκειας και αποτελεσματικότητας λειτουργίας και διαδικασιών πρόληψης, τις οποίες εφαρμόζει η Εταιρεία για την Αποτροπή Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και τη Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας.
- Εξέταση της από 31.12.2021 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
- Έγκριση του Πλάνου Εσωτερικού Ελέγχου για το έτος 2022.
- Συζήτηση και έγκριση του Πλάνου Εργασιών και Ελέγχων Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για το έτος 2022.
- Επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης της χρήσεως του 2021 και ενημέρωση επί του υποχρεωτικού ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως του 2021 από τον τακτικό ορκωτό ελεγκτή-λογιστή.
- Ενημέρωση επί του αντικειμένου της Ετήσιας Εκθέσεως Ελέγχου Οικονομικών Καταστάσεων και Διαχειρίσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας, για τη χρήση του 2021.
- Ενημέρωση επί του αντικειμένου της Εκθέσεως Ελέγχου Μισθώσεων του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας.
- Συζήτηση επί των αποκλίσεων από τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ιουνίου 2021 του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης, τον οποίο υιοθέτησε η Εταιρεία και της αιτιολόγησής τους.
- Ενημέρωση επί των Ετησίων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης του 2021, επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
- Συζήτηση και έγκριση του Ετησίου Προγράμματος Δράσης της Επιτροπής Ελέγχου για την χρήση 2022.
- Ενημέρωση επί της Ετησίας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας, για την χρήση 2021.
- Ενημέρωση επί της Εκθέσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας αναφορικώς με τους παράγοντες κινδύνου (Risk Register), για τη χρήση 2022.
- Αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, του εσωτερικού ελέγχου και της διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης από την Επιτροπή Ελέγχου και ενημέρωση επί της Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ).
- Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την περίοδο 01.01.2021-31.12.2021.
- Απολογισμός του έργου της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2021.
- Εισήγηση για επιλογή ορκωτών ελεγκτών-λογιστών χρήσης 2022.
- Συζήτηση επί της Εκθέσεως Ελέγχου του Εσωτερικού Ελεγκτή επί της Πολιτικής Αποδοχών, στα πλαίσια της προβλεπόμενης ετήσιας εσωτερικής επαναξιολόγησης ως προς τη συμμόρφωσή της προς τις πολιτικές και διαδικασίες αποδοχών που έχουν υιοθετηθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο και εισήγηση προς την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.
- Συγκρότηση της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την επιλογή ανεξάρτητου αξιολογητή του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.
- Έγκριση των αναθεωρήσεων του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και της περίληψής του.
- Εξέταση της από 30.06.2022 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την έγκρισή της.

- Εξέταση και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικώς με τις Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την χρονική περίοδο 01.01.2022-30.06.2022.
- Εξέταση και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικά με την εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας για την χρονική περίοδο 01.01.2022-30.06.2022.
- Εξέταση και εισήγηση προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο: 1) του από 21.12.2022 Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, 2) του από 13.12.2022 Κανονισμού Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου, 3) της Πολιτικής για την Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, 4) της Πολιτικής Αναφοράς Δυσλειτουργιών (Whistleblowing), 5) της από 13.12.2022 Διαδικασίας για την αξιολόγηση του ΣΕΕ, 6) της από 13.12.2022 Διαδικασίας Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, 7) του από 21.12.2022 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας, 8) της περίληψης του από 21.12.2022 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και 9) της Πολιτικής Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες.
- Έγκριση του Προγράμματος Ελέγχου Εταιρικής Διακυβέρνησης της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και του Risk and Control Matrix (RACM).

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Ελέγχου στις συνεδριάσεις αυτή, κατά το έτος 2022, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Παναγιώτης Κονιστής	01/01/2022	31/12/2022	14	14	100,00%
ΜΕΛΗ					
Ιωάννης Στρούτσης	01/01/2022	31/12/2022	14	14	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	01/01/2022	31/12/2022	14	14	100,00%

Σε σχέση με τον εξωτερικό έλεγχο

(άρθρο 44, παρ. 3, περ. α΄ του Νόμου)

Ειδικότερα:

α) Ως προς τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου του 2022 δεν εντοπίστηκαν σημαντικές εξαιρέσεις ως προς την αναγνώριση, αποτίμηση και ταξινόμηση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και οι παραδοχές και εκτιμήσεις της Διοίκησης θεωρούνται εύλογες. Διαπιστώθηκε ότι οι σχετικές γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις είναι επαρκείς.

β) Κατά τη διεξαγωγή του υποχρεωτικού ελέγχου, η Επιτροπή μας προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

1. Έλεγχος επί του προσδιορισμού της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας και των Καταστάσεων Επενδύσεων της 30.06.2022 και της 31.12.2022.
2. Δημοσιεύσεις, περιλαμβανομένων των Οικονομικών Καταστάσεων, των σχετικών Εκθέσεων και των δημοσιεύσεων που αφορούν το Πράσινο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο.

3. Έλεγχος του περιεχόμενου των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση 7/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
4. Εξέταση συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.
5. Έλεγχος θεμάτων υγείας, ασφάλειας και περιβαλλοντικών θεμάτων.
6. Διερεύνηση κίνδυνων εκκρεμών δικαστικών διενέξεων.
7. Εξέταση προσθέτων, μη ελεγκτικών εργασιών από ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές και ελεγκτικές εταιρείες, ιδίως βάσει της περ. ε παρ. 3 του αρ. 44 του Ν. 4449/2017.
8. Ενημέρωση από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, περιλαμβανομένης και της εξέτασης των Εκθέσεων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
9. Ενημέρωση από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων, περιλαμβανομένης και της εξέτασης των Εκθέσεων της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων.
10. Ενημέρωση από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.
11. Ενημέρωση από τη Διεύθυνση της Εταιρείας.

Κατά την εκτέλεση του ελεγκτικού έργου, ελήφθησαν υπ' όψιν οι απαιτήσεις του Ν. 2778/1999, όπως σήμερα ισχύει, περί εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, και ελέγχθηκε η κάλυψη αυτών.

Κατά την ενάσκηση των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Ελέγχου δεν διεπίστωσε ουσιώδη θέματα που να χρήζουν βελτίωσης.

Επισημαίνεται ότι η Επιτροπή μας λαμβάνει πάντοτε υπόψη της το περιεχόμενο συμπληρωματικών εκθέσεων που της υποβάλλονται από τον ορκωτό ελεγκτή-λογιστή της ελεγκτικής εταιρείας που έχει προσληφθεί από την Εταιρεία, η οποία περιέχει τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργείται και πληροί τουλάχιστον τις συγκεκριμένες απαιτήσεις σύμφωνα με το άρθρο 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014.

γ) Στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής μας, ενημερωθήκαμε για τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα σύνταξης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης από τη Διοίκηση της Εταιρείας, όπως επίσης ενημερωθήκαμε και από τον ορκωτό ελεγκτή-λογιστή επί του προγράμματος και του αποτελέσματος του υποχρεωτικού ελέγχου, πριν από την εφαρμογή του. Προβήκαμε σε αξιολόγησή του και βεβαιωθήκαμε ότι το ετήσιο πρόγραμμα υποχρεωτικού ελέγχου κάλυψε τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου της Εταιρείας. Επίσης πραγματοποιήθηκαν συναντήσεις με τη Διοίκηση, τα αρμόδια διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας και τον ορκωτό ελεγκτή-λογιστή κατά τη διάρκεια της προετοιμασίας των οικονομικών εκθέσεων, κατά το στάδιο προγραμματισμού του ελέγχου, της εκτέλεσής του και κατά το στάδιο προετοιμασίας των εκθέσεων ελέγχου, αντιστοίχως.

δ) Λάβαμε υπόψη μας και εξετάσαμε τα πιο σημαντικά ζητήματα και τους κινδύνους που ενδέχεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, καθώς και στις σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις της Διοίκησης κατά τη σύνταξή τους. Συγκεκριμένα, εξετάσαμε και αξιολογήσαμε διεξοδικά τα κατωτέρω θέματα, με αναφορά σε συγκεκριμένες ενέργειες στις οποίες η Επιτροπή μας προέβη επί των θεμάτων αυτών:

δ1) Ως προς τις σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων διαπιστώθηκε ότι είναι εύλογες.

δ2) Ως προς την αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία, διαπιστώθηκε ότι χρησιμοποιήθηκαν ειδικοί ανεξάρτητοι εμπειρογνώμονες εκτιμητές, πιστοποιημένοι και εγγεγραμμένοι στο οικείο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, οι βασικές παραδοχές βασίστηκαν σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς και ότι η μεθοδολογία της προσέγγισης κόστους έχει κατάλληλα εφαρμοστεί στις περιπτώσεις στις οποίες απαιτείται.

δ3) Ως προς τις γνωστοποιήσεις για τα ανωτέρω που απαιτούνται από τα Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Α. διαπιστώθηκε πως οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις είναι επαρκείς.

δ4) Ως προς τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως απεικονίζονται στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση της χρήσης 2022, δεν διαπιστώθηκαν ασυνήθεις συναλλαγές.

ε) Τέλος, είχαμε έγκαιρη και ουσιαστική επικοινωνία με τον ορκωτό ελεγκτή-λογιστή ενόψει της σύνταξης της έκθεσης ελέγχου και της συμπληρωματικής έκθεσής του προς την Επιτροπή μας, ενώ επισημαίνεται ότι επισκοπήθηκαν οι οικονομικές εκθέσεις πριν την έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και θεωρούμε ότι είναι πλήρεις και συνεπείς σε σχέση με την πληροφόρηση που είχε τεθεί υπόψη μας, καθώς και με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Σε σχέση με τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

(άρθρο 44, παρ. 3, περ. β΄ του Νόμου)

Ειδικότερα:

Σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, η Επιτροπή Ελέγχου παρακολούθησε, εξέτασε και αξιολόγησε:

(1) τους μηχανισμούς και τα συστήματα παραγωγής, ροής και διάχυσης των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που παράγουν οι εμπλεκόμενες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας, και

(2) τη λοιπή δημοσιοποιηθείσα πληροφόρηση με οποιοδήποτε τρόπο (π.χ. χρηματιστηριακές ανακοινώσεις, δελτία τύπου) σε σχέση με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες.

Κατά την ενάσκηση των αρμοδιοτήτων της αυτών, η Επιτροπή μας δεν διεπίστωσε ουσιώδη θέματα αφορώντα τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που να χρήζουν βελτίωσης.

Σε σχέση με τις διαδικασίες του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, την επάρκειά του και τις μονάδες εσωτερικού ελέγχου, κανονιστικής συμμόρφωσης & διαχείρισης κινδύνων

(άρθρο 44, παρ. 3, περ. γ΄ του Νόμου)

Ειδικότερα:

Σε σχέση με την παρακολούθηση, εξέταση και αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλείδων ασφαλείας της Εταιρείας όσον αφορά στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου και στην εκτίμηση και τη διαχείριση κινδύνων, σε σχέση με την

χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η Επιτροπή Ελέγχου προέβη στις κατωτέρω ενέργειες:

(α) αξιολόγηση της ορθής λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και του έργου που επιτελεί, της επάρκειας και της αποτελεσματικότητάς του, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία του

(β) επισκόπηση της δημοσιοποιηθείσας πληροφόρησης ως προς τον εσωτερικό έλεγχο και τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες της Εταιρείας σε σχέση με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση,

(γ) αξιολόγηση της στελέχωσης και της οργανωτικής δομής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και των τυχόν αδυναμιών της, εάν δηλαδή δεν διαθέτει τα απαραίτητα μέσα, εάν είναι ανεπαρκώς στελεχωμένη με δυναμικό με μη επαρκείς γνώσεις, εμπειρία και εκπαίδευση,

(δ) αξιολόγηση της ύπαρξης ή ανυπαρξίας περιορισμών στο έργο της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και της ανεξαρτησίας που οφείλουν να έχουν, ώστε να επιτελείται απρόσκοπτα το έργο τους,

(ε) αξιολόγηση του ετήσιου προγράμματος ελέγχων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου πριν από την εφαρμογή του, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου, καθώς και τα αποτελέσματα των προηγούμενων ελέγχων,

(ζ) εξέταση ότι τα ετήσια προγράμματα του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων, σε συνδυασμό με τυχόν μεσοπρόθεσμα αντίστοιχα προγράμματα, καλύπτουν τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,

(η) τακτικές συναντήσεις με τον επικεφαλής του Εσωτερικού Ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για θέματα της αρμοδιότητάς τους και λήψη γνώσης περί του έργου και των τακτικών και εκτάκτων εκθέσεων του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων,

(θ) παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου μέσω του έργου του Εσωτερικού Ελέγχου και του έργου του ορκωτού ελεγκτή-λογιστή,

(ι) επισκόπηση της διαχείρισης των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας και περιοδική αναθεώρησή τους, αξιολογώντας τις μεθόδους που χρησιμοποιεί η Εταιρεία για τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των κινδύνων, την αντιμετώπιση των κυριότερων από αυτούς μέσω του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και των Μονάδων Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και τη γνωστοποίησή τους στις δημοσιοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες με ορθό τρόπο.

Η Επιτροπή μας, έλαβε γνώση και αξιολόγησε τα απολογιστικά στοιχεία του έργου του Εσωτερικού Ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για την περίοδο 01.01.2022 – 31.12.2022. Έλαβε επίσης γνώση και αξιολόγησε το πρόγραμμα ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για το επερχόμενο έτος. Ακολουθεί καταγραφή των όσων έλαβε γνώση και αξιολόγησε η Επιτροπή Ελέγχου:

- Ανασκόπηση Προγραμμάτων Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων 2022

- Σύνοψη Ετήσιου Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων 2023
- Ανθρώπινο Δυναμικό Εσωτερικού Ελέγχου
- Κατανομή Πόρων
- Αξιολόγηση Κινδύνων

Συγκεκριμένα, η Επιτροπή Ελέγχου έλαβε γνώση επί του έργου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων και ιδίως επί των ακολούθων:

1. Έλεγχος Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και Εταιρικής Διακυβέρνησης
2. Έλεγχος Διαχείρισης & Τακτικός Έλεγχος
3. Αποτίμηση Ακινήτων
4. Έλεγχος Πρόληψης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες
5. Πρόγραμμα Εσωτερικού Ελέγχου
6. Κανονιστική Συμμόρφωση
7. Παράγοντες Κίνδυνου & Risk Register
8. Πρόγραμμα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων

Ακολουθεί καταγραφή των θεμάτων των οποίων η Επιτροπή μας έλαβε γνώση από τις Υπηρεσίες Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων:

1. Καταστάσεις Επενδύσεων της 30.06.2022 και 31.12.2022
2. Προσδιορισμός της εύλογης αξίας ακινήτων
3. Δημοσιεύσεις, περιλαμβανομένων των Οικονομικών Καταστάσεων, των σχετικών Εκθέσεων και των δημοσιεύσεων που αφορούν το Πράσινο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο
4. Έλεγχος του περιεχόμενου των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση 7/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
5. Διαδικασιών για την Καταπολέμηση της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες & Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας
6. Τήρηση Κανονισμού Λειτουργίας
7. Έλεγχος διαδικασιών λογιστικού κυκλώματος
8. Έλεγχος φορολογικών θεμάτων
9. Προτάσεις επί της αναθεώρησης των Κανονισμών και Πολιτικών της Εταιρείας, σύμφωνα με τις απαιτήσεις για την Εταιρική Διακυβέρνηση, και ιδίως επί των ακολούθων Κανονισμών και Πολιτικών:

    - Πολιτική Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου,
    - Διαδικασία Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου,
    - Πολιτική για την Πρόληψη & Αντιμετώπιση της Βίας και της Παρενόχλησης στην Εργασία (Ν. 4808/2021),
    - Πολιτική Αναφοράς Δυσλειτουργιών (επικαιροποίηση βάσει Ν. 4990/2022),
    - Κανονισμός Λειτουργίας Επιτροπής Ελέγχου,

- Κανονισμός Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου,
- Κανονισμός Λειτουργίας Εταιρείας,
- Περίληψη του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας,
- Εξέταση των αποκλίσεων από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ 2021),
- Πολιτική Αποδοχών,
- ESG Roadmap for Companies,
- Πολιτική Υγείας και Ασφάλειας,
- Πολιτική Επιχειρηματικής Ηθικής και Καταπολέμησης της Διαφθοράς,
- Πολιτική για την Ενέργεια και την Κλιματική Αλλαγή,
- Πολιτική Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και Εργασιακών Πρακτικών,
- Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης,
- Περιβαλλοντική Πολιτική.

10. Έλεγχος θεμάτων συμμόρφωσης με τον GDPR
11. Ενημέρωση επί θεμάτων ESG
12. Εφαρμογή μέτρων Δέουσας Επιμέλειας Αντισυμβαλλόμενου (για μισθωτές και συνεργάτες).

Η Επιτροπή μας, αφού έλαβε υπόψη της τις επιπτώσεις και τους κινδύνους της πανδημίας λόγω του κορωνοϊού COVID-19, έλαβε γνώση για τους αναγνωρισμένους κινδύνους του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, οι οποίοι σχετίζονται με

- μακροοικονομικές συνθήκες και τις συνθήκες Αγοράς Ακινήτων
- τη δραστηριότητα της Εταιρείας
- τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας
- τη φορολογία, το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο.

Επιπροσθέτως, η Επιτροπή μας έλαβε γνώση των κάτωθι γενικών κινδύνων για το έτος 2023:

- Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:
    - Κίνδυνος επιτοκίων
    - Συναλλαγματικός κίνδυνος
    - Κίνδυνος τιμών
    - Κίνδυνος ρευστότητας
    - Πιστωτικός κίνδυνος
    - Πληθωριστικός κίνδυνος
- Επιχειρηματικοί κίνδυνοι:
    - Λειτουργικός Κίνδυνος: περιλαμβάνει όλους τους κινδύνους που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας.
    - Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης: περιλαμβάνουν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις από τη μη συμμόρφωση με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο,

καθώς και τις δυνητικές επιπτώσεις στο κύρος της εμπορικής επωνυμίας και την επαγγελματική φήμη της Εταιρείας.

- Στρατηγικοί κίνδυνοι: περιλαμβάνουν τους κινδύνους που συνδέονται με το ευρύτερο επιχειρησιακό περιβάλλον, την αγορά και τον ανταγωνισμό:
    - Κίνδυνος χώρας
    - Κίνδυνος κλάδου
    - Κίνδυνος ανταγωνιστών
    - Περιβαλλοντικός κίνδυνος.

Κατά την ενάσκηση των αρμοδιοτήτων της αυτών, η Επιτροπή μας δεν διεπίστωσε ουσιώδη θέματα που να χρήζουν βελτίωσης.

Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας

(άρθρο 44, παρ. 1, περ. θ΄ του Νόμου)

Ειδικότερα:

Περιγραφή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία:

Η Εταιρεία δεσμεύεται να λειτουργεί με τρόπο που συμβάλλει στην επίτευξη των παγκόσμιων Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών (ΟΗΕ). Μέσω αυτής της δέσμευσης, επιδιώκει να συμβάλλει στην προστασία του περιβάλλοντος και στη διατήρηση των κοινωνικοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι θεμελιώδεις για την κοινωνία, ενώ παράλληλα αποτελούν σημαντικούς παράγοντες για τη συνεχή και μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας της Εταιρείας. Η επιχειρηματική επιτυχία και ανάπτυξη της Εταιρείας βασίζεται στη συμβολή των εργαζομένων της. Επιπρόσθετα, ενσωματώνει πλήρως τη βιώσιμη ανάπτυξη στην εταιρική της στρατηγική, στα επιχειρηματικά σχέδια και σε όλες τις λειτουργίες της, με στόχο να μεγιστοποιήσει τον θετικό αντίκτυπο της δραστηριότητας της, συμπεριλαμβάνοντας συνεργασία με όλους τους επιχειρηματικούς συνεργάτες της.

Η Εταιρεία αναπτύσσει τις δραστηριότητές της με υπευθυνότητα και επιχειρηματική ηθική, αναγνωρίζοντας ως απώτερο στόχο την αριστεία στο πλαίσιο της Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Η Εταιρεία διαθέτει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, η οποία αποτελεί τμήμα του Κανονισμού Λειτουργίας της, σύμφωνα και με την περ. ιβ) της παραγράφου 3 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020, δηλώνοντας τις δεσμεύσεις της απέναντι στο Περιβάλλον, στην Κοινωνία και στον Άνθρωπο.

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της NOVAL PROPERTY είναι σύμφωνη 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 το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων εν γένει μερών, 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 αποτυπώματός της, 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 το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων, εν γένει, μερών.

ix. την κατάρτιση και δημοσίευση έκθεσης περιβαλλοντικών, κοινωνικών και σχετικών με τη διακυβέρνηση δεδομένων (ESG), σύμφωνα με τις οδηγίες συστάσεων βέλτιστων πρακτικών βιωσιμότητας της EPRA, (EPRA – ESG sBPR Reporting). Οι δημοσιεύσεις σχετικά με τη διαχείριση και την επίδοση της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης (ESG) είναι διαθέσιμες στους Μετόχους και στα ενδιαφερόμενα μέρη στον ιστότοπο αυτής.

Είμαστε στη διάθεσή σας για κάθε πρόσθετη πληροφορία ή και διευκρίνιση.

Με εκτίμηση,

ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΟΝΙΣΤΗΣ	ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΤΡΟΥΤΣΗΣ	ΛΟΥΚΑΣ ΠΑΠΑΖΟΓΛΟΥ
Πρόεδρος	Μέλος	Μέλος

»

Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Σύμφωνα με τον ισχύοντα Κανονισμό Λειτουργίας της, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ασκεί, ως ενιαία επιτροπή, τις αρμοδιότητες τόσο της επιτροπής αποδοχών (του άρθρου 11 του Ν. 4706/2020), όσο και της επιτροπής υποψηφιοτήτων (του άρθρου 12 του Ν. 4706/2020), οι οποίες έχουν ανατεθεί στην Επιτροπή, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 10 του Ν. 4706/2020, δυνάμει σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι τριμελής και αποτελείται στο σύνολό της από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δύο (2) τουλάχιστον από τα οποία πρέπει να είναι ανεξάρτητα. Η θητεία της Επιτροπής είναι ίση με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου.

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 Διοικητικό Συμβούλιο.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, μεταξύ άλλων, είναι υπεύθυνη για την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου όσον αφορά στις αποδοχές των μελών του και των βασικών ανώτατων στελεχών, την παρακολούθηση της εφαρμογής της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας, την εξέταση του τελικού σχεδίου της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών, παρέχοντας τη γνώμη της προς το Διοικητικό Συμβούλιο. Επιπλέον, υποστηρίζει το Διοικητικό Συμβούλιο στη διαδικασία ανάδειξης υποψηφίων μελών Διοικητικού Συμβουλίου, εξετάζει την πολιτική επιλογής διευθυντικών στελεχών και εισηγείται σχετικά με την πρόσληψή τους, λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες και τα κριτήρια που καθορίζει η Εταιρεία.

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Η Επιτροπή είναι τριμελής και αποτελείται στο σύνολό της από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δύο (2) τουλάχιστον από τα οποία πρέπει να είναι ανεξάρτητα. Καθήκοντα Προέδρου της Επιτροπής ανατίθενται σε ένα από τα ανεξάρτητα μέλη της.

Η θητεία της Επιτροπής δεν μπορεί να υπερβαίνει τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου το οποίο την όρισε. Η Επιτροπή συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα και, εκτάκτως, όποτε κρίνεται αναγκαίο από τον Πρόεδρο ή οποιοδήποτε μέλος της.

Η σύνθεση, τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες, καθώς και ο εν γένει τρόπος λειτουργίας της Επιτροπής καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της, ο οποίος έχει ενσωματωθεί στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας.

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίσθηκαν εντός του ανωτέρω πλαισίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του της 01.06.2022 και η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της, της 01.06.2022, ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ.**
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Κονιστής του Γεωργίου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων (ΕΠΑΑΥ) συνεδρίασε 5 φορές κατά το 2022 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η ΕΠΑΑΥ επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

- Αξιολόγηση αποδοχών προσωπικού του οποίου οι επαγγελματικές δραστηριότητες έχουν ουσιώδη αντίκτυπο στο προφίλ κινδύνου της Εταιρείας σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών και εισήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο
- Αξιολόγηση και καταβολή πριμ παραγωγικότητας προσωπικού του οποίου οι επαγγελματικές δραστηριότητες έχουν ουσιώδη αντίκτυπο στο προφίλ κινδύνου της Εταιρείας
- Αξιολόγηση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας για τη χρήση 2021
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της από την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας περί του είδους της Επιτροπής Ελέγχου, της θητείας, του αριθμού και των ιδιοτήτων των μελών της, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020, καθώς και περί των υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δυνάμενων να ορισθούν ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου
- Καθορισμός της ετήσιας αμοιβής των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη συμμετοχή τους στην Επιτροπή Ελέγχου και στην Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων για τη χρήση του 2022
- Επισκόπηση της Έκθεσης Αποδοχών της Εταιρείας της εταιρικής χρήσης 2021 και διατύπωση σχετικής γνώμης-εισήγησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας επί της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών του έτους 2021 και υποβολή της από το Διοικητικό Συμβούλιο προς της Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για συζήτηση και έγκριση με συμβουλευτική ψήφο, κατ' άρθρα 117 παρ.1. περ. ζ' και 112 παρ. 3 του Ν. 4548/2018
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικώς με την έγκριση του επικαιροποιημένου τελικού σχεδίου Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας και υποβολή αυτού στην προσεχή Τακτική Συνέλευση των Μετόχων, η οποία θα λάβει χώρα την 01.06.2022
- Συγκρότηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2022, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΑΠΟΔΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΔΕΙΞΗΣ ΥΠΟΨΗΦΙΟΤΗΤΩΝ	**ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ**		**ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ**	**ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ**
	ΑΠΟ	**ΕΩΣ**			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Ιωάννης Στρούτσης	1/1/2022	31/12/2022	5	5	100,00%
ΜΕΛΗ					
Παναγιώτης Κονιστής	1/1/2022	31/12/2022	5	5	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	1/1/2022	31/12/2022	5	5	100,00%

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 Επενδυτικής 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 επιχειρηματική 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.

Η Επενδυτική Επιτροπή έχει τις κάτωθι αρμοδιότητες:

- Τη χάραξη της επενδυτικής στρατηγικής, η οποία υποβάλλεται προς έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο
- Τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τον καθορισμό της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου, λαμβάνοντας υπόψη τη διασπορά και το μέγεθος των επενδύσεων
- Την προετοιμασία, για υποβολή προς το Διοικητικό Συμβούλιο, του προϋπολογισμού των νέων επενδύσεων και της χρηματοδότησής τους και εν γένει κεφαλαιακών δαπανών
- Την εισήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο ως προς τη λήψη επενδυτικών αποφάσεων για την τοποθέτηση σε νέες επενδύσεις και τη χρηματοδότησή τους
- Τη λήψη σημαντικών αποφάσεων, στο πλαίσιο της ευρύτερης επενδυτικής στρατηγικής, σχετικά με τις μισθώσεις των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας
- Την εισήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο ως προς τη λήψη επενδυτικών αποφάσεων για ρευστοποίηση επενδύσεων, λαμβάνοντας υπόψη την καταλληλότητα της χρονικής στιγμής για την από-επένδυση και τις επιπτώσεις της από-επένδυσης στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας, καθώς και εναλλακτικές μορφές επένδυσης

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε (5) μέλη, εκ των οποίων ένα (1) είναι ο Πρόεδρός της. Ο ορισμός τους, από το Διοικητικό Συμβούλιο, πραγματοποιήθηκε βάσει σημαντικής σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας και αναγνώρισης, όπως απαιτείται από τον Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και την απόφαση 4/452/01.11.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Κριτήρια για την επιλογή των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής είναι το μορφωτικό επίπεδο, η προηγούμενη επαγγελματική προϋπηρεσία, καθώς και η ικανότητα να ανταπεξέλθουν επαρκώς στις απαιτήσεις της θέσης και των καθηκόντων που θα αναλάβουν. Η επιλογή των μελών γίνεται με τρόπο ώστε να διασφαλίζεται η ανεξαρτησία τους στον καθορισμό της επενδυτικής στρατηγικής και στην εποπτεία υλοποίησης των αποφάσεών τους. Οι επενδυτικές προτάσεις υποβάλλονται στην Επιτροπή από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, ο οποίος είναι μέλος της Επιτροπής και ορίζεται ως Προέδρος αυτής. Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει μετά από πρόσκληση του Προέδρου της σε τακτά χρονικά διαστήματα, τουλάχιστον όμως δύο (2) φορές τον χρόνο. Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζεται σε ένα (1) έτος και μπορεί να ανανεωθεί.

Η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, κατά την 31.12.2022, έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ./Εταιρεία**
Παναγιώτης Καπετανάκος του Νικολάου	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Παναγιώτης Αθανασόπουλος του Ιωάννη	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία
Ευστράτιος Θωμαδάκης του Παναγιώτη	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία

Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία
Νικόλαος Μαρίου του Παναγιώτη	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία

Οι αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής, καθώς και εν γένει ο τρόπος λειτουργίας της καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της, ο οποίος έχει ενσωματωθεί στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επενδυτικής Επιτροπής

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδρίασε 4 φορές κατά το 2022. Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επενδυτική Επιτροπή επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής (με τυχαία σειρά):

- Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέσω εισφοράς ακινήτων και μετοχών από φυσικά και νομικά πρόσωπα.
- Αγορά δύο όμορων ακινήτων στο Δήμο Αμαρουσίου.
- Αγορά ακινήτου, μέσω διαγωνισμού, κείμενου επί της Λ. Κηφισίας 199 στο Δήμο Αμαρουσίου με σκοπό την ανάπτυξη ενός διεθνώς πιστοποιημένου βιώσιμου κτηρίου.
- Διάθεση ακινήτου επί της οδού Ξενίας 60 στην Κηφισιά.
- Διάθεση ακινήτου ιδιοκτησίας της εταιρείας με την επωνυμία «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», επί της Π.Ε.Ο.Α.Θ., στη θέση «Τρίγωνο», Δήμος Μάνδρας.
- Συζήτηση αναφορικώς με το νέο κτήριο της Εταιρείας επί της οδού Χειμάρρας 16 στο Μαρούσι Αττικής.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2022, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ	**ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ**		**ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ**	**ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ**
	ΑΠΟ	**ΕΩΣ**			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Παναγιώτης Καπετανάκος	01/01/2022	31/12/2022	4	4	100,00%
ΜΕΛΗ					
Παναγιώτης Αθανασόπουλος	01/01/2022	31/12/2022	4	4	100,00%
Νικόλαος Γαλέτας	01/01/2022	25/02/2022	0	0	-
Ευστράτιος Θωμαδάκης	25/02/2022	31/12/2022	4	3	75,00%
Μαρία Καπετανάκη	14/09/2022	31/12/2022	2	1	50,00%
Νικόλαος Λιαναντωνάκης	01/01/2022	14/09/2022	2	2	100,00%
Νικόλαος Μαρίου	25/02/2022	31/12/2022	4	4	100,00%
Ισμήνη Παπακυρίλλου	01/01/2022	25/02/2022	0	0	-

<u>Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου</u>

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της σύναψης πράσινου κοινού ομολογιακού δανείου (Πράσινο Ομόλογο) εντός του 2021 και υιοθέτησης της βέλτιστης εφαρμογής των σχετικών Αρχών Πρασίνου Ομολόγου κατά ICMA, έχει συστήσει Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου. Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου

συστάθηκε με την από 21.09.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και λειτουργεί βάσει του Κανονισμού Λειτουργίας της, ο οποίος εγκρίθηκε στην ίδια συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα πρόσωπα που κατέχουν τις ανωτέρω θέσεις στην Εταιρεία, κατά την 31.12.2022, και απαρτίζουν την Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου είναι τα ακόλουθα:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**
Απέργη Αικατερίνη	Πρόεδρος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών
Μουρούσια Ευγενία	Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail
Ανδρέου Αγγελική	Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail
Καραπαναγιώτης Γεώργιος	Μέλος, Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου είναι:

- Η αξιολόγηση της χρήσης των προσόδων (κεφαλαίων) (Use of Proceeds) που θα συγκεντρωθούν από τις εκδόσεις των πράσινων ομολόγων της Εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζεται ότι διοχετεύονται σε έργα που πληρούν τα κριτήρια (επιλέξιμα βιώσιμα έργα) του Green Bond Framework (Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου) και συνάδουν με τις Αρχές των Πράσινων Ομολόγων (Green Bond Principles) της International Capital Market Association (ICMA), τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (United Nations Sustainable Development Goals), τις εσωτερικές πολιτικές και διαδικασίες της Εταιρείας και συμμορφώνονται με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.
- Η παρακολούθηση και ο συντονισμός αναφορικά με:
  - την τήρηση του Μητρώου Επιλέξιμων Βιώσιμων Έργων (Eligible Green Register),
  - τη διαδικασία διαχείρισης των προσόδων, βάσει του Green Bond Framework,
  - τη σύνταξη και δημοσιοποίηση του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές (Green Bond Investor Report), αναφορικά με τον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιούνται τα κεφάλαια από τα πράσινα ομόλογα (allocation), αλλά και τους δείκτες περιβαλλοντικού και ενεργειακού αντικτύπου (impact),
  - την πορεία έκδοσης του πράσινου ομολόγου της Εταιρείας και την υποστήριξη των διαδικασιών ενημέρωσης των επενδυτών, σε συνεργασία με τους συμβούλους και παρόχους διασφάλισης των εκδόσεων πράσινων ομολόγων και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.
- Η διασφάλιση της τήρησης των διαδικασιών που ορίζονται στο Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Framework).
- Η παρακολούθηση των εξελίξεων στην αγορά των πράσινων ομολόγων και η μέριμνα για την επικαιροποίηση, όποτε απαιτείται και κρίνεται σκόπιμο, του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Framework).

Η Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το τρίμηνο και, εφόσον οι συνθήκες το απαιτούν, πιο συχνά, ειδικά σε περιόδους έκδοσης του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές (Green Bond Investor Report) και προετοιμασίας για την έκδοση πράσινων ομολόγων της Εταιρείας.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου

Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου συνεδρίασε 5 φορές κατά το 2022 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

- Αναχρηματοδότηση Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολογιακού Δανείου (Green Bond) το οποίο εξέδωσε η Εταιρεία την 6η Δεκεμβρίου 2021.
- Χρηματοδότηση Εργασιών επί Ακινήτου της Εταιρείας, κείμενο στην Κόρινθο με την εμπορική ονομασία «Mare West», με σκοπό την πλήρωση των προδιαγραφών, οι οποίες προβλέπονται στο Πλαίσιο του Πράσινου Ομολόγου και σύμφωνα με το από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο.
- Χρηματοδότηση αγοράς δύο όμορων ακινήτων στο Δήμο Αμαρουσίου με σκοπό την ανάπτυξη ενός διεθνώς πιστοποιημένου βιώσιμου ή και ανθεκτικού κτηρίου.
- Χρηματοδότηση αγοράς ακινήτου, μέσω διαγωνισμού, κείμενο επί της Λ. Κηφισίας 199 στο Δήμο Αμαρουσίου με σκοπό την ανάπτυξη ενός διεθνούς πιστοποιημένου βιώσιμου ή και ανθεκτικού κτηρίου.
- Αναχρηματοδότηση Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολογιακού Δανείου (Green Bond) το οποίο εξέδωσε η Εταιρεία την 6η Δεκεμβρίου 2021.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2022, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΟΥ	**ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ**		**ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ ΔΣ**	**ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ**
	ΑΠΟ	**ΕΩΣ**			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Αικατερίνη Απέργη	01/01/2022	31/12/2022	5	5	100,00%
ΜΕΛΗ					
Αγγελική Ανδρέου	07/11/2022	31/12/2022	0	0	-
Μαρία Καλουτά	01/01/2022	30/06/2022	3	3	100,00%
Γεώργιος Καραπαναγιώτης	01/01/2022	31/12/2022	5	5	100,00%
Αθανάσιος Νότας	01/01/2022	03/02/2022	1	1	100,00%
Ευγενία Μουρούσια	01/01/2022	31/12/2022	5	5	100,00%

Βιογραφικά μελών Διοικητικού Συμβουλίου και ανωτάτων διευθυντικών στελεχών και κύριες εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις

Ο κ. **Μελέτιος Φικιώρης** (Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος) είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών και μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών από το 1973. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική, γαλλική και ιταλική γλώσσα. Είναι Νομικός Σύμβουλος του ομίλου Viohalco από το 1973 έως και σήμερα, ενώ παραλλήλως έχει διατελέσει Νομικός Σύμβουλος, για την Ελλάδα, των ακολούθων πολυεθνικών ομίλων και εταιρειών, ήτοι «RAS», «Allianz», «Air Liquide» και «Société Internationale des Télécommunications Aéronautiques». Επιπροσθέτως, ο κος Μ. Φικιώρης έχει διατελέσει Πρόεδρος και Αντιπρόεδρος Διοικητικών Συμβουλίων πολλών εταιρειών της

Viohalco, μέλος Διοικητικών Συμβουλίων λοιπών εταιρειών και Πρόεδρος Επιτροπών Ελέγχου εταιρειών εντός και εκτός Viohalco.

Ο κ. **Παναγιώτης Καπετανάκος** (Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος) είναι κάτοχος πτυχίου Χημικού Μηχανικού (Ε.Μ.Π.) και MBA από το Management School του Imperial College of Science, Technology and Medicine στο Λονδίνο και μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος από το 1994. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική, γερμανική, γαλλική και ιταλική γλώσσα. Έχει διατελέσει Chief Financial Officer και co-CEO στην «Westminster Development Services Limited» στο Λονδίνο. Επίσης, έχει αναλάβει σημαντικές διευθυντικές θέσεις σε εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, μεταξύ των οποίων Διευθυντής Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου στην «Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ» (νυν Prodea ΑΕΕΑΠ), Manager στην «Πειραιώς Real Estate ΑΕ» του Ομίλου Τραπέζης Πειραιώς και Director στη «Mizuho Corporate Advisory Co. Ltd»/«CSF Α.Ε.» στην Αθήνα και Vice President, Business Development στον Όμιλο Εταιρειών «Hinduja» στο Λονδίνο. Τον Σεπτέμβριο του έτους 2019, ανέλαβε τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και από τον Οκτώβριο του 2019 της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

Η κα **Αικατερίνη Απέργη** (Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών) είναι απόφοιτος της Σχολής Νομικών, Οικονομικών και Πολιτικών Επιστημών του Ε.Κ.Π.Α. και επιπλέον διαθέτει M.Sc. in Finance από το University of Strathclyde και Πιστοποιητικό Εσωτερικού Ελέγχου από το Ε.Κ.Π.Α.. Πέραν της Ελληνικής, ομιλεί την αγγλική, γαλλική, ιταλική και γερμανική γλώσσα, έχει δε παρακολουθήσει πλήθος σεμιναρίων επί του Real Estate. Η κα Α. Απέργη έχει αναλάβει διευθυντικές θέσεις σε τράπεζες, μεταξύ των οποίων υποδιευθύντρια στη Διεύθυνση Απαιτήσεων Ειδικού Χειρισμού Wholesale Banking της «Alpha Bank», διευθύντρια στη Διεύθυνση Χρηματοδοτήσεων Ακίνητης Περιουσίας και Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων της «EMPORIKI BANK», στο ελληνικό υποκατάστημα της «EUROHYPO AG» (100% θυγατρική της «Commerzbank») από τις θέσεις της Διευθύντριας & Νομίμου Εκπρόσωπου του Ελληνικού Υποκαταστήματος και της Υπεύθυνης Συναλλαγών. Έχει, επίσης, διατελέσει Εσωτερικός Ελεγκτής στην «Πειραιώς ΑΕΕΑΠ» (νυν Trastor ΑΕΕΑΠ). Από τον Ιούλιο του 2014, ανέλαβε τη θέση της Οικονομικής Διευθύντριας της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και από τον Οκτώβριο του 2019 της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

Η κα **Μαρία Καλουτά** διετέλεσε Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και Επικεφαλής της Διεύθυνσης Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail. Είναι απόφοιτος του Τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων του Αμερικάνικου Κολλεγίου Ελλάδος και κάτοχος Master of Arts in Communications and Technology του Brunel University, West London (UK). Έχει διατελέσει Senior Regional Manager (Ελλάδας, Κύπρου, Βουλγαρίας, Ισραήλ) της «LOGITECH EUROPE SA», Country Manager (Ελλάδας, Κύπρου), καθώς και Διευθύντρια Πωλήσεων και Marketing Ελλάδας. Έχει, επίσης, εργασθεί στην «MICROSOFT HELLAS SA», αναλαμβάνοντας διάφορες θέσεις (Retail Channel Manager, OEM Channel Manager - System Builder Sales Manager), καθώς και στην «STET HELLAS SA» (WIND). Από το 2011, ξεκίνησε να εργάζεται στην «KIFISSOS MALL Α.Ε.» (νυν ΣΤΗΛΜΕΤ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.), ως Διευθύντρια του Εμπορικού Συγκροτήματος River West, ως το 2014, οπότε ανέλαβε τη θέση της Συντονίστριας Ανάπτυξης του Εμπορικού Πάρκου Mare West. Από τον Ιανουάριο του 2015, ανέλαβε τη θέση της Διευθύντριας Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail στη «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και από τον Οκτώβριο του 2019 ως τον Ιούνιο του 2022 στη «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

Η κα **Μαρία Καπετανάκη** (Μη Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής) είναι κάτοχος πτυχίου στα Οικονομικά και την Πληροφορική από το Rutgers, the State University of New Jersey

(1986-1990), διαθέτει μεταπτυχιακό τίτλο από το Columbia Business School (MBA) στο Finance and Marketing (1991-1993) και ερευνητικό έργο (Research) στο Rutgers, the State University of New Jersey (1989) με θέμα «Tourism, a Dynamic Component in Greece's Economic Development». Πέραν της ελληνικής, ομιλεί και την αγγλική γλώσσα. Έχει διατελέσει Διευθύντρια σε σημαντικές θέσεις ευθύνης, όπως ενδεικτικά στον Όμιλο PROTON BANK από το 2000-2011, όπου ήταν αρμόδια για τη σύσταση και οργάνωση της Διεύθυνσης Διαχείρισης Κινδύνων και μέλος των Επιτροπών Διαχείρισης Ενεργητικού και Παθητικού (ALCO) και της Επιτροπής Πιστοδοτήσεων (Credit Committee). Επιπρόσθετα, διετέλεσε Γενική Διευθύντρια στην PROTON Asset Management ΑΕΠΕΥ, με κύριες αρμοδιότητες την οργάνωση και στελέχωση της Εταιρείας, ούσα παράλληλα και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής και εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. Έχει διατελέσει Σύμβουλος Διοίκησης σε αρκετές εταιρείες, όπως η ΧΑΛΚΟΡ Α.Ε. το 2011, η PROTON BANK Α.Ε., Αντιπρόεδρος και Διευθύνουσα Σύμβουλος στην PROTON ΑΕΔΑΚ και διαθέτει πολυετή εμπειρία στις επενδύσεις, καθώς εργάστηκε ως Υποδιευθύντρια του Τμήματος Κεφαλαιαγορών στη Σίγμα Χρηματιστηριακή ΑΧΕΠΕΥ (1996-1999) και ως Διαπραγματεύτρια Χρηματαγοράς και Ομολογιών στην HSBC BANK (1994-1996). Από το 2011 έως και σήμερα εργάζεται για τη VIOHALCO και από το 2021 κατέχει τη θέση του Treasurer and Head of Corporate Strategy & Risk Management. Επιπλέον, διαθέτει τίτλο Επαγγελματικής Επάρκειας στην ειδικότητα του Διαχειριστή Χαρτοφυλακίου από την Τράπεζα της Ελλάδος (2008), τίτλο Επαγγελματικής Επάρκειας στην ειδικότητα του Υπεύθυνου Παροχής Επενδυτικών Συμβουλών από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (2003) και έχει συμμετάσχει σε πλήθος επαγγελματικών σεμιναρίων.

Η κα **Ευγενία Μουρούσια** (Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail) είναι κάτοχος πτυχίου και μεταπτυχιακού τίτλου του Τμήματος Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου Αθηνών, κάτοχος MSc in Real Estate (University of Reading) και MBA (Διαπανεπιστημιακό Μεταπτυχιακό Ε.Μ.Π. & Ο.Π.Α.). Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική γλώσσα. Είναι μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής, του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) και του Διοικητικού Συμβουλίου του Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος (www.avag.gr). Έχει μεγάλη εμπειρία στον τομέα των ακινήτων, καθώς έχει εργασθεί σε διευθυντικές θέσεις (Σύμβουλος Ακίνητης Περιουσίας, Διευθύντρια Τομέα Στρατηγικής Διαχείρισης Εταιρικών Ακινήτων, κ.λπ.) των εταιρειών «EMPORIKI REAL ESTATE Α.Ε.», «EMPORIKI BANK» και «ALPHA ASTIKA AKINITA Α.Ε.». Από τον Ιανουάριο 2015 ανέλαβε τη θέση της Διευθύντριας Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και από τον Οκτώβριο του 2019 της Διευθύντριας Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

Ο κ. **Γεώργιος Στεργιόπουλος** (Εκτελεστικό Μέλος) είναι απόφοιτος του Εμπορικού Τμήματος της Ανωτάτης Σχολής Οικονομικών και Εμπορικών Επιστημών (Α.Σ.Ο.Ε.Ε.). Επιπροσθέτως, έχει λάβει πιστοποίηση Λογιστή-Φοροτεχνικού με άδεια ασκήσεως (έως τη συνταξιοδότησή του, το 2015) Φορολογικού Επαγγέλματος Α' Τάξεως και είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου. Από το 1971 έως τη συνταξιοδότησή του, εργάσθηκε σε διάφορες εταιρείες του ομίλου Viohalco, έχοντας, μεταξύ άλλων, διατελέσει Οικονομικός Διευθυντής ορισμένων εξ αυτών («SANITAS ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ Α.Ε.», «ΑΝΤΙΜΕΤ ΑΕ», κ.λπ.). Από το 2015 έως και σήμερα, παρέχει, σε διάφορες εταιρείες του ομίλου Viohalco, υπηρεσίες συμβούλου επιχειρήσεων, ενώ από τη δεκαετία 1980 έως και σήμερα συμμετέχει, ως Πρόεδρος, Αντιπρόεδρος ή μέλος σε Διοικητικά Συμβούλια εταιρειών του ομίλου Viohalco.

Ο κ. **Παναγιώτης Κονιστής** (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος) είναι πτυχιούχος του Τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (Α.Σ.Ο.Ε.Ε.), έχει δε διατελέσει από το 1971 Προϊστάμενος Οικονομικών Υπηρεσιών και Οικονομικός Σύμβουλος σε διάφορες εταιρείες του ομίλου Viohalco, μεταξύ των οποίων η «ΑΛΟΥΜΙΝΙΟ ΑΘΗΝΩΝ Α.Ε.», «ΕΛΒΑΛ Α.Ε.», «ΕΡΛΙΚΟΝ Α.Β.Ε.», «ΤΕΚΑ SYSTEMS Α.Ε.», παραλλήλως με αξιόλογη επιστημονική αρθρογραφία σε

περιοδικά και στον τύπο, για θέματα αναπτυξιακά. Ταυτόχρονα, ο κ. Π. Κονιστής έχει παρακολουθήσει επιμορφωτικά σεμινάρια, με αντικείμενο την ανάλυση των κινήτρων για την πραγματοποίηση παραγωγικών επενδύσεων στην ακίνητη περιουσία των εταιρειών.

Ο κ. **Λουκάς Παπάζογλου** (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος) είναι πτυχιούχος του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (ΑΣΟΕΕ). Είναι επίσης κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου στα Χρηματοοικονομικά και Διεθνή Τραπεζικά από το Πανεπιστήμιο του Reading στην Μεγάλη Βρετανία (MSc in International Banking and Finance). Έχει εργασθεί τόσο στον ιδιωτικό τομέα, όσο και στον Δημόσιο τομέα σε κορυφαίες διευθυντικές θέσεις σε ελληνικές και διεθνείς εταιρείες. Μεταξύ αυτών, διετέλεσε Διευθύνων Σύμβουλος της APIVITA SA, (2014-2017). Διετέλεσε Managing Director στην πολυεθνική HTC AG (2011-2014), όπου είχε το ρόλο του senior project manager στους Αυτοκινητόδρομους Αιγαίου ΑΕ και Ολυμπίας Οδού ΑΕ. Με την ιδιότητα αυτή, διετέλεσε και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του Αυτοκινητόδρομου Αιγαίου ΑΕ και της Ολυμπίας Οδού ΑΕ. Έχει ακόμη διατελέσει μέλος και Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών. Κατά τη διάρκεια της θητείας του ως Προέδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας του αερολιμένα, διετέλεσε επίσης Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, καθώς και της Επιτροπής Επενδύσεων (2006-2010). Μέχρι πρόσφατα, ήταν μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και μέλος της Επιτροπής Χρηματοοικονομικών της Ελληνικά Πετρέλαια ΑΕ (2019-2021). Την περίοδο 2004-2008, διετέλεσε Ειδικός Γραμματέας Αποκρατικοποιήσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας, όπου είχε το ρόλο του Project Manager σε σημαντικές αποκρατικοποιήσεις, ενώ, επίσης, για μια περίοδο οχτώ μηνών περίπου, είχε και την ευθύνη του Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους. Σήμερα, είναι Σύμβουλος Επιχειρήσεων και μεταξύ άλλων είναι Σύμβουλος Διοίκησης στην Kantor Management Consultants ΑΕ. Είναι, επίσης, μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ATTICA GROUP ΑΕ, όπου είναι και μέλος της Επιτροπής Ελέγχου (2020-σήμερα). Είναι, επίσης, μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της εισηγμένης εταιρείας συμμετοχών και επενδύσεων MARFIN INVESTMENT GROUP (2019-σήμερα).

Ο κ. **Ιωάννης Στρούτσης** (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος) είναι πτυχιούχος του Τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (Α.Σ.Ο.Ε.Ε.) και κάτοχος Master (MBA) με διάκριση από το Babson College της Μασαχουσέτης, με ειδίκευση στο Strategy και Finance. Από το 2000 έως το 2016, διετέλεσε Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας «ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΑΘΗΝΩΝ Α.Ε.Ε.». Κατά τα έτη 2016 και 2017, παρακολούθησε επιμορφωτικά σεμινάρια οικονομικού ενδιαφέροντος στο «HARVARD UNIVERSITY». Παραλλήλως, είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου της εταιρείας «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΑΘΙΟΣ ΠΥΡΙΜΑΧΑ Α.Ε.», η οποία δραστηριοποιείται, μεταξύ άλλων, στην αγορά ακινήτων και οικοπέδων και εν γένει στην οργάνωση, εκμετάλλευση και διαχείριση εμπορικών, βιομηχανικών, τουριστικών και άλλων εγκαταστάσεων.

Από την ανωτέρω παράθεση, προκύπτει ότι η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου διασφαλίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την πείρα που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, σύμφωνα με την πολιτική καταλληλότητας και το επιχειρηματικό μοντέλο και τη στρατηγική της Εταιρείας.

Ο κ. **Νικόλαος Γαλέτας** διετέλεσε Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας. Είναι απόφοιτος της Θεολογικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών, με σπουδές στο Technische Hochschule Wien, ενώ είναι και πτυχιούχος μηχανικός της σχολής Ηλεκτρολόγων Μηχανολόγων του Ε.Μ.Π. Στην πολυετή καριέρα του, ο κ. Ν. Γαλέτας έχει αναλάβει διευθυντικές θέσεις στην ΕΤΒΑ (Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Ανάπτυξης) στην Ε.Π.Α. (Εταιρεία Προγραμματισμού και Ανάπτυξης) και στην ΕΤΕΒΑ (Εθνική Τράπεζα Επενδύσεων Βιομηχανικής Ανάπτυξης), στην οποία διετέλεσε και Γενικός Διευθυντής. Ο κ. Ν. Γαλέτας έχει, επίσης, διατελέσει Σύμβουλος Διοίκησης στην ΕΤΕΒΑ και στην EFG Eurobank Properties ΑΕ, Γενικός Διευθυντής, μέλος Διοικητικού Συμβουλίου και αντιπρόεδρος στην EFG Eurobank Properties ΑΕΑΑΠ, μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου πλήθους εταιρειών, μεταξύ των

οποίων, στην ΕΡΤ (αντιπρόεδρος), καθώς και σε διάφορες θυγατρικές εταιρείες του ομίλου ΕΤΕΒΑ, στις οποίες ανέλαβε τη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά την πολυετή σταδιοδρομία του στον οργανισμό αυτό. Επιπλέον, την περίοδο 1990-92, προσέφερε συμβουλευτικές υπηρεσίες στους Υπουργούς Εσωτερικών, Γεωργίας και Συντονισμού. Ο κ. Ν. Γαλέτας έχει, επίσης, διατελέσει μέλος των Διοικητικών Συμβουλίων αρκετών εταιρειών της Viohalco.

Η κα **Ισμήνη Παπακυρίλλου** διετέλεσε Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας. Διαθέτει πτυχίο στην Αρχαιολογία και Μεταλλουργία από τα Πανεπιστήμια University College London (UCL) & King's College και μεταπτυχιακούς τίτλους σπουδών στην Οικονομική Ανάπτυξη (MSc) από το London School of Economics (LSE) και στην Επιστήμη και Μηχανική Υλικών (SM) από το Massachusetts Institute of Technology (MIT). Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική, γαλλική, ολλανδική και τουρκική γλώσσα. Έχει συμμετάσχει σε σεμινάρια αναφορικά με: EVCA Private Equity training, World Bank Credit Training και World Bank Equity Training. Η κα Ι. Παπακυρίλλου έχει εργαστεί σε εταιρείες διαχείρισης επενδύσεων, μεταξύ των οποίων στην Triago S.A. (Παρίσι, Γαλλία) ως Αναλυτής Επενδύσεων, στη APG Investments (Άμστερνταμ, Ολλανδία) ως Διαχειριστής Χαρτοφυλακίου Επενδύσεων και στην International Finance Corporation, World Bank Group (Ουάσιγκτον, ΗΠΑ και Κωνσταντινούπολη, Τουρκία) ως Υπεύθυνη Επενδύσεων.

Ο κ. **Νικόλαος Λιαναντωνάκης** διετέλεσε Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας. Είναι κάτοχος πτυχίου (B.A) Engineering & Economics από το Brown University, Rhode Island, ΗΠΑ και διαθέτει μεταπτυχιακό (M.Sc.) στα Χρηματοοικονομικά από το Imperial College London, Ηνωμένο Βασίλειο. Ομιλεί Αγγλικά, Γαλλικά και Ισπανικά. Ο κ. Ν. Λιαναντωνάκης έχει εργαστεί σε εταιρείες διαχείρισης και ανάπτυξης ακινήτων, μεταξύ των οποίων στη PROVIDENCE MANAGEMENT SOLUTIONS Ε.Ε. και στη PROVIDENCE DESIGN ΕΕ, στις οποίες τελεί μέχρι και σήμερα Διαχειριστής. Ενδεικτικά, έχει συμμετάσχει στην ανάπτυξη των ακόλουθων έργων: Mare West Retail Park, River West Shopping Centre, FLAMINGO RETAIL PARK στην ALPHA RETAIL PARKS SA ως Διαχειριστής Χαρτοφυλακίου, στην PRADERA PLC (London) ως Διαχειριστής Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας, υπεύθυνος για την Ελλάδα και την Τουρκία και στις Viohalco και ΜΕΤΕΜ ως Σύμβουλος Διοίκησης.

Ο κ. **Παναγιώτης (Τάκης) Αθανασόπουλος** (Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής) είναι Μηχανικός Παραγωγής με μεταπτυχιακές σπουδές και διδακτορικό στη διοίκηση των επιχειρήσεων και στα οικονομικά, από το Πολυτεχνείο του Ιλλινόις (1972). Δίδαξε σε πανεπιστήμια των ΗΠΑ και στο Πανεπιστήμιο Πειραιώς, στο οποίο διετέλεσε Πρύτανης (1987-1990) και είναι Ομότιμος Καθηγητής (1999). Υπήρξε ιδρυτικό μέλος, Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Toyota Ελλάς (1989-2000), Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος (Executive Vice President & Chief Operating Officer) της Toyota Ευρώπης (2001-2006) και Managing Officer της Toyota Motor Corporation (2004-2006). Του απονεμήθηκε το Παράσημο του Ανατέλλοντος Ηλίου, Χρυσού και Αργυρού Αστέρα του Αυτοκράτορα της Ιαπωνίας (2007). Επίσης διετέλεσε Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της ΔΕΗ (2007-2009), Πρόεδρος του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (2012-2013), Πρόεδρος του ΙΟΒΕ (2014-2019), Πρόεδρος Δ.Σ. της ΑΓΕΤ Ηρακλής, μέλους του Ομίλου LafargeHolcim (2014-2020), Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Neptune Lines Shipping and Managing Enterprises (2015-σήμερα), μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Διεθνούς Διαφάνειας-Ισραήλ (2016-σήμερα), μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ELVALHALCOR και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου (Μάιος 2019-2020), καθώς και Σύμβουλος της Steelmet S.A (2020-σήμερα).

Ο κ. **Ευστράτιος Θωμαδάκης** (Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής) σπούδασε διοίκηση επιχειρήσεων και κατέχει μεταπτυχιακό δίπλωμα στη διοίκηση επιχειρήσεων (MBA) από το Πανεπιστήμιο Πειραιά. Εντάχθηκε στο στελεχιακό δυναμικό της Viohalco το 2000. Έκτοτε κατείχε διάφορες διευθυντικές θέσεις στο οικονομικό τμήμα, ενώ το 2010 έγινε Γενικός Οικονομικός Διευθυντής στον Όμιλο Σιδενόρ, τον κλάδο χάλυβα της Viohalco. Επίσης, είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου αρκετών θυγατρικών της Viohalco, όπως η Σιδενόρ Βιομηχανική Χάλυβα Α.Ε. Από τον Ιούνιο του 2017, κατέχει

τη θέση του Οικονομικού Διευθυντή της Viohalco.

Ο κ. **Νικόλαος Μαρίου** (Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής) είναι χημικός, πτυχιούχος του Πανεπιστημίου Αθηνών και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc.) στη Βιοχημική Μηχανική από το University College του Λονδίνου (UCL), και Διοίκησης Επιχειρήσεων (MBA) από το Imperial College του Λονδίνου. Πριν ενταχθεί στο στελεχιακό δυναμικό της Viohalco, εργάστηκε σε μεγάλες ελληνικές και πολυεθνικές εταιρείες στους τομείς Marketing, Πωλήσεων και Διοίκησης. Στη ΣΙΔΕΝΟΡ Α.Ε, ο κ. Μαρίου διετέλεσε Εμπορικός Διευθυντής από το 2004 έως το 2012 και Γενικός Διευθυντής έως το Σεπτέμβριο του 2021, οπότε και ανέλαβε τη θέση του Επικεφαλής Στρατηγικής και Ανάπτυξης στη Viohalco.

<u>Δραστηριότητες των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών οργάνων και των ανώτερων Διοικητικών Στελεχών</u>

Οι κυριότερες δραστηριότητες που ασκούν τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας, εκτός εκείνων που συνδέονται με τη θέση ή την ιδιότητα που κατέχουν στην Εταιρεία, και οι οποίες είναι σημαντικές για την Εταιρεία, είναι οι ακόλουθες:

Ονοματεπώνυμο	**Εταιρεία - Επωνυμία Νομικού Προσώπου**	**Ιδιότητα**
Μελέτιος Φικιώρης	Δικηγόρος Σωληνουργεία Κορίνθου Μ.Α.Ε. Στηλμετ Υπηρεσίες Ακινήτων Μ.Α.Ε. Allianz Ελλάς Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία	 Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ.
Παναγιώτης Καπετανάκος	ΣΤΑΔΙΟ 2020 ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ THE GRID Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Μη εκτελεστικό Μέλος Πρόεδρος ΔΣ
Γεώργιος Στεργιόπουλος	ΑΝΤΙΜΕΤ ΑΕ SANIPARK ΑΕ CABLEL WIRES ΑΕ ΑΤΤΙΚΗ ΑΕ ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΕ ΣΥΜΕΤΑΛ ΑΕ ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΑΕ ΔΙΑΜΑΝ ΑΕ ROULOC ΑΕ ΜΙΝΚΟ ΑΕ ΣΑΝΙΤΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ THE SAND ΑΕ THE GRID ΑΕ	Μέλος ΔΣ Αντιπρόεδρος ΔΣ Μέλος ΔΣ Μέλος ΔΣ Αντιπρόεδρος ΔΣ Μέλος ΔΣ Μέλος ΔΣ Αντιπρόεδρος ΔΣ Πρόεδρος ΔΣ Αντιπρόεδρος ΔΣ Αντιπρόεδρος ΔΣ Πρόεδρος ΔΣ Μέλος ΔΣ
Παναγιώτης Κονιστής	ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε. ELVAL COLOUR Μ.Α.Ε. ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΒΑΜ. ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΒΕΠΑΛ Α.Ε. ΤΕΚΑ SYSTEMS ΑΕ ΤΕΚΑ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ Μ. ΑΕ	Μέλος Δ.Σ.
Ιωάννης Στρούτσης	Μαθιός Πυρίμαχα Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
Λουκάς Παπάζογλου	Attica Α.Ε. MIG Group. Α.Ε. LKP ΙΚΕ	Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Εταίρος 100%
Παναγιώτης Αθανασόπουλος	ETEM GESTAMP ALUMINIUM EXTRUSIONS SA GESTAMP ETEM AUTOMOTIVE BULGARIA SA	Μέλος Δ.Σ.

Ονοματεπώνυμο	Εταιρεία - Επωνυμία Νομικού Προσώπου	Ιδιότητα
Μαρία Καπετανάκη	CENERGY HOLDINGS SA ICME ECAB SA INTERNATIONAL TRADE SA ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ	Μέλος Δ.Σ.
Νικόλαος Μαρίου	SOVEL ΑΕ ΣΙΔΜΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΚΗ ΑΕ ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ ΑΕ STOMANA INDUSTRY ΑΕ ΠΡΑΚΣΥΣ ΑΕ STOMANA ENGINEERING SA ΒΙΕΝΕΡ ΑΕ POST SVISHTON WEST SA JOSTDEX LIMITED SIDEBALK STEEL DOO AEIFOROS BULGARIA SA ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ PRAKSYS BG SA, UIC CPW SOLAR ΑΕ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
Ευστράτιος Θωμαδάκης	ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ METALIGN AEIFOROS BULGARIA ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ DOJRAN STEEL DOOEL PRAKSYS BULGARIA	Μέλος Δ.Σ.

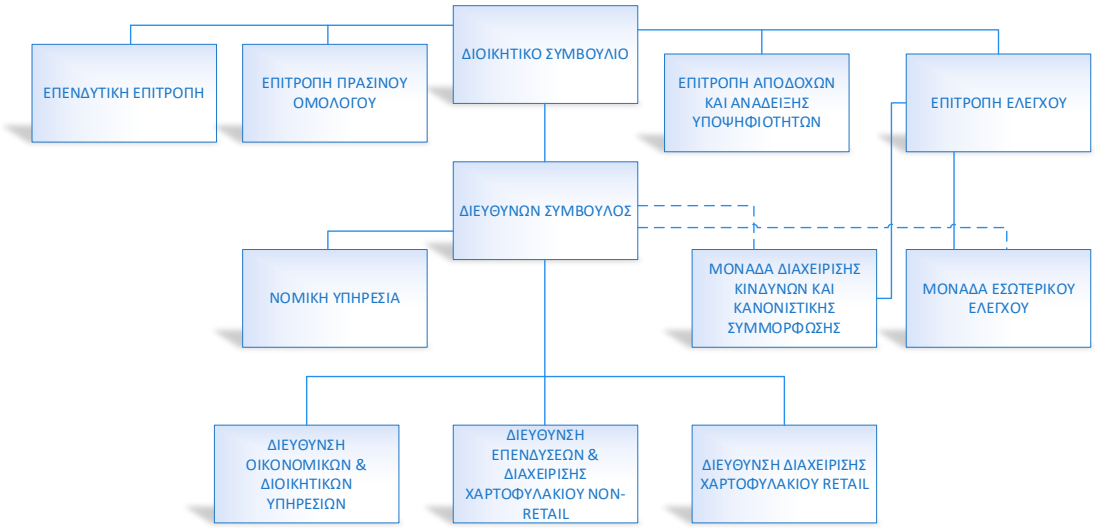
8 Πλήθος μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας που κατέχουν τα μέλη του Δ.Σ. και ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη κατά την ημερομηνία της παρούσας

Δεν κατέχονται μετοχές της Εταιρείας από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη.

9 Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης

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, την 31.12.2022, απεικονίζεται ως ακολούθως:



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 Διοικητικό Συμβούλιο, 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 επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας.

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, 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 -ενδεικτικά- από τα κάτωθι Τμήματα / Λειτουργίες:

(i) Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων,

(ii) Τμήμα Λογιστηρίου,

(iii) Τμήμα Οικονομικής Ανάλυσης,

(iv) Τμήμα MIS,

(v) Τμήμα Διαχείρισης Διαθεσίμων,

(vi) Λειτουργία Ανθρώπινου Δυναμικού,

(vii) Λειτουργία Πληροφορικής,

(viii) Λειτουργία παρακολούθησης και ανανέωσης ασφαλιστηρίων συμβολαίων.

Διευθύνσεις Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και Επενδύσεων

Η Διεύθυνση Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail (Commercial, F&B, Leisure) και η Διεύθυνση Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail (Office, Industrial, Hotel, κλπ) συνολικά έχουν ως κύρια αποστολή τους τη μεγιστοποίηση της αξίας και της απόδοσης του χαρτοφυλακίου των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας που διαχειρίζονται.

Οι ανωτέρω Διευθύνσεις υποστηρίζονται από τα ακόλουθα Τμήματα / Λειτουργίες της Εταιρείας:

i. Τμήμα Επενδύσεων και Αναπτύξεων,

ii. Τμήμα Marketing,

iii. Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς,

iv. Λειτουργία Διαχείρισης Υποδομών και Εγκαταστάσεων.

10 Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Δεοντολογίας

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς, από τον Νοέμβριο του 2019, καθώς και Πολιτική Επιχειρηματικής Ηθικής και Καταπολέμησης της Διαφθοράς, από τον Δεκέμβριο του 2021, ως βάση για τη διατήρηση των υψηλότερων προτύπων επιχειρηματικής ηθικής και συμπεριφοράς.

11 Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών

Η εξέταση των εν λόγω συναλλαγών, και μέχρι της ολοκλήρωσής τους, γίνεται περιοδικώς, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και, ειδικότερα, τις σχετικές υποχρεώσεις που απορρέουν από τα άρθρα 99 ως 101 του Ν. 4548/2018, σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη και τον τρόπο έγκρισης και παρακολούθησης των διεταιρικών συναλλαγών, ως προς το αν ανήκουν στο πλαίσιο των συναλλαγών υπό συνήθεις όρους, τόσο κατά τη γέννησή τους, όσο και κατά τη διάρκεια της ισχύος τους.

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.

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

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 31.12.2022:

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	Σημ.	**31/12/2022**	31/12/2021
Πωλήσεις υπηρεσιών		221.514	211.830
Αγορές παγίων		-	731.289

	31/12/2022	31/12/2021
Απαιτήσεις	-	-
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	16.985	16.985

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2022	31/12/2021
Πωλήσεις αγαθών		5.487
Πωλήσεις υπηρεσιών	4.136.212	4.309.207
Αγορές υπηρεσιών	2.944.253	2.272.989
Αγορές παγίων		27.137

		31/12/2022	31/12/2021
Απαιτήσεις	13	21.885	33.927
Υποχρεώσεις	20	460.156	159.527
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων		347.572	343.239

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

	31/12/2022	31/12/2021
Αμοιβές Δ.Σ, μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	1.569.835	1.003.926

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους οικονομικούς όρους 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.

12 Πληροφοριακά συστήματα

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

13 Σχεδιασμός και παρακολούθηση

Μέσω της συνεχούς ροής της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης μεταξύ των οργάνων Διοίκησης επιτυγχάνεται η συνεχής παρακολούθηση των εταιρικών θεμάτων.

14 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 κατάστασης της Εταιρείας.

15 Δημόσιες Προσφορές Εξαγοράς – Πληροφοριακά Στοιχεία

Δεν υφίστανται δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς ή/και κανόνες υποχρεωτικής εκχώρησης και υποχρεωτικής εξαγοράς των μετοχών της Εταιρείας, ούτε οποιαδήποτε καταστατική πρόβλεψη περί εξαγοράς.

Δεν υφίστανται δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά την κλειόμενη και την τρέχουσα χρήση (έως και την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας).

Σε περίπτωση που η Εταιρεία αποφασίσει να προβεί σε τέτοια διαδικασία, αυτή θα γίνει στο πλαίσιο τόσο της ευρωπαϊκής, όσο και της ισχύουσας ελληνικής νομοθεσίας.

16 Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Η Εταιρεία αναπτύσσει τις δραστηριότητές της με υπευθυνότητα και επιχειρηματική ηθική, αναγνωρίζοντας ως απώτερο στόχο την αριστεία στο πλαίσιο της Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Η Εταιρεία διαθέτει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, η οποία αποτελεί τμήμα του Κανονισμού Λειτουργίας της, σύμφωνα και με την περ. ιβ) της παραγράφου 3 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020, δηλώνοντας τις δεσμεύσεις της απέναντι στο Περιβάλλον, στην Κοινωνία και στον Άνθρωπο.

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της NOVAL PROPERTY είναι σύμφωνη 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 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 το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων εν γένει μερών, 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 η Εταιρεία να συμβάλλει στη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών περιοχών στις οποίες δραστηριοποιείται.
viii. τη σταθερή επιδίωξη δημιουργίας προστιθέμενης αξίας για το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων, εν γένει, μερών.
ix. την κατάρτιση και δημοσίευση έκθεσης περιβαλλοντικών, κοινωνικών και σχετικών με τη διακυβέρνηση δεδομένων (ESG), σύμφωνα με τις οδηγίες συστάσεων βέλτιστων πρακτικών βιωσιμότητας της EPRA, (EPRA - ESG sBP Reporting). Οι δημοσιεύσεις σχετικά

με τη διαχείριση και την επίδοση της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης (ESG) είναι διαθέσιμες στους Μετόχους και στα ενδιαφερόμενα μέρη στον ιστότοπο αυτής.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2023

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 ΑΡ 148458

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού Ευρώ 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2022

Κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, την υπ' αριθμόν 25/17.07.2008 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αθηνών και την υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, γνωστοποιείται ότι, από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού €120.000.000, διάρκειας επτά (7) ετών, διαιρούμενου σε 120.000 άυλες, κοινές, ανώνυμες ομολογίες με ονομαστική αξία €1.000 εκάστη και ετήσιο επιτόκιο 2,65%, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 17.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου («Κοινό Ομολογιακό Δάνειο») της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» («Εταιρεία») και την υπ' αριθμ. 4/937/24.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για την «Έγκριση του περιεχομένου του ενημερωτικού δελτίου της εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», για τη δημόσια προσφορά και την εισαγωγή για διαπραγμάτευση άυλων, κοινών, ανώνυμων ομολογιών της με την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου» («Ενημερωτικό Δελτίο»)», αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους €120.000.000. Οι εκτιμώμενες δαπάνες έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο (σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2) υπολογίστηκαν σε ποσό έως €3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) και μείωσαν ισόποσα τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια.

Η έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου καλύφθηκε πλήρως και η πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 06.12.2021. Σημειώνεται δε ότι οι εκδοθείσες 120.000 κοινές, ανώνυμες ομολογίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών στις 07.12.2021.

Σύμφωνα με τα όσα διατυπώνονται στο σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο, γνωστοποιείται ότι μέρος των αντληθέντων κεφαλαίων διατέθηκε από τις 06.12.2021 μέχρι και τις 31.12.2022 ως ακολούθως:

(Ποσά σε € εκατ.)

Α/Α	**Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων**	**Αντληθέντα Κεφάλαια**	**Διατεθέντα Κεφάλαια έως και την 31.12.2022**	**Αδιάθετα κεφάλαια την 31.12.2022**
Δ.2 (i)	Αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας	5,33	5,33	-
Δ.2 (ii)	Αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) του από 21.04.2015 ομολογιακού δανείου (έως € 6,78 εκατ.) και μερική αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) της από 29.07.2014 υπ' αριθμ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (έως € 5,67 εκατ.) της Εκδότριας	12,45	11,78	0,67
Δ.2 (iii)	Χρηματοδότηση Πράσινων Επενδύσεων (περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων)	98,39	19,42	78,97
Σύνολο		**116,2**	**36,53**	**79,64**

Δ.2	Πλέον: Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)	3,8	3,8	-
Γενικό Σύνολο		**120,0**	**40,3**	**79,7**

1) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (i) του ανωτέρω πίνακα και σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (i)], από το ποσό των €5,33 εκατ., την 31.01.2022 διατέθηκε το σύνολο αυτού, ήτοι ποσό €5,33 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων των αναλογούντων τόκων) για την ολική αποπληρωμή του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας.

2) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (ii) του ανωτέρω πίνακα, από το ποσό των €12,45 εκατ. διατέθηκε συνολικό ποσό €11,78 εκατ. μέχρι την 31.12.2022. Συγκεκριμένα, στις 03.10.2022, η Εταιρεία προέβη στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 21.04.2015 κοινού, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου (ΟΔ) της Εταιρείας με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., καθώς και στη μερική αποπληρωμή της από 29.07.2014 υπ' αρ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (ΣΠΑΑΛ) επίσης με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., μέσω κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου. Τα εν λόγω δάνεια σχετίζονται με την ανέγερση του εμπορικού πάρκου Mare West στην Κόρινθο, το οποίο πιστοποιήθηκε με τη διεθνώς αναγνωρισμένη περιβαλλοντική βαθμονόμηση BREEAM In-Use Commercial v6. Το ποσό της αναχρηματοδότησης ανήλθε σε € 6,13 εκατ. σε σχέση με το ανωτέρω αναφερόμενο ΟΔ και σε € 5,65 εκατ. σε σχέση με την ανωτέρω αναφερόμενη ΣΠΑΑΛ και περιλαμβάνει κεφάλαιο και αναλογούντες τόκους περιόδου λήξης 03.10.2022, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2.1 (ii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο (Παράρτημα υπ' αριθμ. 5).06.2022. Δεδομένου ότι κατά την ημερομηνία καταβολής των ποσών αποπληρωμής των εν λόγω δανείων τα καταβληθέντα ποσά είναι χαμηλότερα των ανωτέρω ποσών, κατά € 0,67 εκατ., θα αυξηθεί αντίστοιχα το υπό (iii) κατανεμηθέν ποσό.

3) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (iii) του ανωτέρω πίνακα, από το ποσό των € 98,39 εκατ. διατέθηκε μέχρι την 31.12.2022 το ποσό των € 19,42 εκατ.. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (iii)] το εναπομείναν ποσό έως € 79,64 εκατ. (ήτοι, το αρχικό ποσό € 98,39 εκατ. πλέον της θετικής διαφοράς ποσού € 0,67 εκατ. από τη χρήση α/α Δ.2 (ii) ανωτέρω μείον τις δαπάνες της παρούσας χρήσης με α/α Δ.2 (iii)) θα διατεθεί έως την 31.12.2025 για Πράσινες Επενδύσεις, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων.

4) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 του ανωτέρω πίνακα, από το ποσό των €3,8 εκατ. διατέθηκε ποσό ύψους €3,5 εκατ. μέχρι την 30.06.2022. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο (σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2) ποσό έως €3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) θα διατεθεί για την κάλυψη των Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης. Σημειώνεται ότι οι Δαπάνες Έκδοσης ανήλθαν τελικώς σε ποσό οριακά μεγαλύτερο των €3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.), ωστόσο η Εταιρεία λογιστικοποίησε και κάλυψε από τα αντληθέντα κεφάλαια δαπάνες έκδοσης έως του αρχικού εκτιμώμενου ποσού, ήτοι έως ποσού €3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.).

Η διάθεση των κεφαλαίων κατά το ως άνω χρονικό διάστημα από 06.12.2021 μέχρι και τις 31.12.2022, ανά κατηγορία επένδυσης/χρήσης με α/α Δ.2. (i), (ii), (iii) και Δ.2 του ανωτέρω πίνακα αφορά στην ταμειακή εκταμίευση και όχι στη λογιστικοποίηση του εξόδου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπ' αρ. 25/17.07.2008 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Διευκρινίζεται ότι τα προσωρινώς αδιάθετα κεφάλαια είναι κατατεθειμένα σε έντοκους τραπεζικούς λογαριασμούς της Εταιρείας και σε προθεσμιακές καταθέσεις και θα διατεθούν για Πράσινες Επενδύσεις σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2023

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 ΑΡ 148458

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (η 'Εταιρεία'), οι οποίες αποτελούνται από την ατομική και οικονομικού συμφέροντος κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος καταστάσεις 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, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

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

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

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

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 32 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 ελεγχόμενης χρήσης. 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 2.9, 6 και 8) Το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλαμβάνει ιδιόκτητη γη, κτίρια γραφείων, εμπορικά κέντρα και καταστήματα, οικιστικά και τουριστικά ακίνητα, καθώς και βιομηχανικά κτίρια. Η συνολική εύλογη αξία του εν λόγω χαρτοφυλακίου ανερχόταν σε €484 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, αντιπροσωπεύοντας το 81% του συνόλου της λογιστικής αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας, ενώ το κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας αυτών στη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, ανήλθε σε €18,2 εκ. Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται σε εύλογες αξίες, με την αρωγή ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών οι οποίοι εφαρμόζουν κατά περίπτωση ή/και συνδυαστικά: • τη μέθοδο της προεξόφλησης εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών • τη συγκριτική μέθοδο • τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας, και • τη μέθοδο της άμεσης κεφαλαιοποίησης, σύμφωνα με τα όσα ορίζουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 40, καθώς επίσης ο Νόμος 2778/1999 και η Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΚΥΑ) 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000). Προκειμένου να προσδιοριστεί ένα εύρος εκτιμητικών αποτελεσμάτων, από το οποίο να εξάγεται μια αντιπροσωπευτική εκτίμηση για το κάθε ακίνητο, λαμβάνονται υπόψη συγκεκριμένα στοιχεία όπως τα συμβατικά μισθώματα, αλλά και σημαντικός αριθμός παραδοχών 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. Έχουμε προσδιορίσει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα ως σημαντικό θέμα ελέγχου εξαιτίας: • της σημαντικότητας του κονδυλίου αυτού για τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας,	Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022: • Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας με τα αντίστοιχα λογιστικά της 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 τους. • 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 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

• της εγγενούς υποκειμενικότητας των κρίσεων και παραδοχών που διέπουν τις εκτιμήσεις ακινήτων, • της σημαντικής ευαισθησίας των εκτιμήσεων σε αυξομειώσεις των χρησιμοποιούμενων παραδοχών (όπως μισθώματα και τιμές πώλησης που αφορούν στις λιγότερο ενεργές αγορές, προεξοφλητικά επιτόκια, πληθωρισμός και απόδοση στη λήξη), καθώς και • των ευρύτερων προκλήσεων που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων ως αποτέλεσμα της μακροοικονομικής αβεβαιότητας μετά και τις γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ευρώπη και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, στις πληθωριστικές τάσεις και στις καμπύλες επιτοκίων. Η αξιολόγηση των εκτιμήσεων και των παραδοχών που εφαρμόστηκαν από τη Διοίκηση για την αποτίμηση των πολυάριθμων επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας αποτέλεσε σημαντική ελεγκτική εργασία και απαίτησε τη συμμετοχή εξειδικευμένου προσωπικού της εταιρείας μας και εξωτερικών πιστοποιημένων συνεργατών. Ως εκ τούτου, η αξιολόγηση των ανωτέρω εκτιμήσεων και παραδοχών απαίτησαν σημαντική ελεγκτική προσπάθεια.	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 τους και των κρίσεων που χρησιμοποιήθηκαν στις αποτιμήσεις ακινήτων. Συζητήσαμε οποιαδήποτε προσαρμογή στις παραδοχές που έγιναν στις εκτιμήσεις και αξιολογήσαμε εάν αυτές οι παραδοχές ήταν κατάλληλες υπό το πρίσμα της μεταβλητότητας που χαρακτηρίζει τις υφιστάμενες μακροοικονομικές συνθήκες. • 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 και των πρόσφατων γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη. 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 2022. • Τέλος, επιβεβαιώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις της σημείωσης 8 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.

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 31/12/2022 αντιστοιχούν στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,

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

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

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 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 δικλείδες 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 δικλείδες 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 δικλείδων 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 δικλείδες 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 ελεγχόμενης χρήσεως 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 10/1/2020 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου 4 χρήσεων, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων**.**

3. Κανονισμός Λειτουργίας

«Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020».

4. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε το ψηφιακό αρχείο της εταιρείας ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ, το οποίο καταρτίστηκε σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής "Κανονισμός ESEF"), και το οποίο περιλαμβάνει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, σε μορφή XHTML «213800XKY8GHKN57D970-2022-12-31-el».

Κανονιστικό πλαίσιο

Το ψηφιακό αρχείο του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου καταρτίζεται σύμφωνα με τον Κανονισμό ESEF και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10ης Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής "Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF").

Συνοπτικά το Πλαίσιο αυτό προβλέπει, μεταξύ άλλων, ότι όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.

Οι απαιτήσεις που ορίζονται από το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF αποτελούν κατάλληλα κριτήρια για να εκφράσουμε συμπέρασμα που παρέχει εύλογη διασφάλιση.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλείδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση του ψηφιακού αρχείου απαλλαγμένου από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι ο σχεδιασμός και η διενέργεια αυτής της εργασίας διασφάλισης, σύμφωνα με την υπ' αρ. 214/4/11.02.2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και τις "Κατευθυντήριες οδηγίες σε σχέση με την εργασία και την έκθεση διασφάλισης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς (ESEF) των εκδοτών με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα", όπως εκδόθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών την 14/02/2022 (εφεξής "Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF"), έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση σύμφωνα με τον ESEF συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF.

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και επιπλέον έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές υποχρεώσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τον Κανονισμό (ΕΕ) 537/2014.

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στις Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF και διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000, "Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης". Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι η εργασία αυτή θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα αναφορικά με μη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του κανονισμού ESEF.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, σε μορφή αρχείου XHTML «213800XKY8GHKN57D970-2022-12-31-el» έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμος ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Σωκράτης Λεπτός Μπούρτζη
ΑΜ ΣΟΕΛ 41541

Ετήσια Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος

Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	**31/12/2022**	31/12/2021
Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	483.963.462	416.292.765
Ενσώματα πάγια	9	746.028	663.136
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	10	2.586.077	2.825.263
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11	213.760	247.062
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	11.262.663	8.252.147
Παράγωγα	18	2.372.926	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	13	2.557.426	2.445.852
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		**503.702.341**	**430.726.225**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	13	4.840.983	8.158.628
Παράγωγα	18	487.078	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	88.316.143	129.091.607
Κυκλοφορούν ενεργητικό		**93.644.204**	**137.250.235**
Σύνολο ενεργητικού		**597.346.545**	**567.976.460**
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	268.667.870	247.321.611
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	15	5.956.059	-
Αποθεματικά	16	2.476.607	1.837.851
Κέρδη εις νέον		88.753.154	65.744.774
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους		**365.853.689**	**314.904.236**
Υποχρεώσεις			
Δάνεια	17	200.168.192	172.183.600
Υποχρεώσεις μίσθωσης	17	13.208.094	15.816.745
Παράγωγα	18	-	381.855
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	55.166	38.219
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		**213.431.452**	**188.420.419**
Δάνεια	17	10.485.829	57.080.563
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	6.720.801	6.968.897
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		551.480	254.643
Υποχρεώσεις μίσθωσης	17	303.294	347.702
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		**18.061.404**	**64.651.805**
Σύνολο υποχρεώσεων		**231.492.856**	**253.072.224**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**597.346.545**	**567.976.460**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 113 έως 167 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	**1/1 - 31/12/2022**	1/1 - 31/12/2021
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	21	24.879.940	15.937.047
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	18.208.010	27.475.195
Απομείωση αξίας δικαιωμάτων χρήσης		-	(61.397)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	22	(4.987.429)	(3.247.083)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας		(2.534.247)	(2.590.457)
Δαπάνες προσωπικού	23	(3.546.159)	(2.617.624)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	24	(1.990.109)	(1.058.233)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων		32.387	(31.007)
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων		-	101.374
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(204.014)	(199.153)
Λοιπά έσοδα	21	995.927	3.126.208
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		**30.854.306**	**36.834.868**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	56.844	1.035
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	(5.362.124)	(3.430.264)
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα		**(5.305.280)**	**(3.429.229)**
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες		(239.484)	2.227.147
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		**25.309.542**	**35.632.786**
Φόροι	26	(830.387)	(428.955)
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους		**24.479.155**	**35.203.830**
Βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή	27	**0,09**	**0,14**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Λοιπές αναπροσαρμογές		(351.078)	351.078
Αναλογιστικές ζημιές	19	5.398	5.117
Σύνολο		**(345.680)**	**356.195**
Λοιπά στοιχεία συνολικού εισοδήματος που ενδέχεται να μεταφερθούν στο αποτέλεσμα σε μελλοντικές περιόδους			
Κέρδη από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – αποτελεσματικό μέρος	18	1.036.950	
Κέρδη από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – μεταφορά στο αποτέλεσμα	18	(47.116)	
Σύνολο		**989.834**	**-**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**644.154**	**356.195**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**25.123.309**	**35.560.025**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 113 έως 167 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέον	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021		**247.321.611**	**-**	**4.062.066**	**30.535.827**	**281.919.504**
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	35.203.830	**35.203.830**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	16, 19	-	-	351.078	5.117	**356.195**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2021		**247.321.611**	**-**	**4.413.144**	**65.744.774**	**317.479.530**
Συναλλαγές με τους μετόχους						
Μεταφορά αποθεματικών		-	-	(2.575.293)	2.575.293	**-**
Μερίσματα	30	-	-	-	(2.575.293)	**(2.575.293)**
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		**-**	**-**	**(2.575.293)**	**-**	**(2.575.293)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021		**247.321.611**	**-**	**1.837.851**	**65.744.774**	**314.904.236**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022		**247.321.611**	**-**	**1.837.851**	**65.744.774**	**314.904.236**
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	24.479.155	**24.479.155**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	16, 19	-	-	638.756	5.398	**644.154**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2022		**247.321.611**		**2.476.607**	**90.229.327**	**340.027.545**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	15	21.346.258	5.956.059			**27.302.317**
Μερίσματα	30	-	-	-	(2.522.680)	**(2.522.680)**
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	31	-	-	-	1.046.507	**1.046.507**
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		**21.346.258**	**5.956.059**	**-**	**(1.476.174)**	**25.826.143**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022		**268.667.870**	**5.956.059**	**2.476.607**	**88.753.153**	**365.853.688**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 113 έως 167 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	**1/1 - 31/12/2022**	1/1 - 31/12/2021
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους		24.479.155	35.203.830
Φόρος		830.387	428.955
Αποσβέσεις		204.014	199.153
(Κέρδη) / ζημιές από αποτίμηση παραγώγων	18, 25	(2.252.025)	(643.850)
(Κέρδη) / ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	(18.208.010)	(27.475.195)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	(56.844)	(1.035)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	7.614.149	4.074.114
(Κέρδη) / ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων		-	(15.069)
(Κέρδη) / ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	(86.305)
Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	239.484	(2.227.147)
Απομείωση / (αντιλογισμός απομείωσης) ενσώματων παγίων	10	-	61.397
Λοιπές προβλέψεις		22.345	14.675
Έκπτωση ενοικίων λόγω Covid-19		-	(128.115)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	13	(32.387)	31.007
		12.840.268	**9.436.417**
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		1.415.077	2.798.410
Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(248.096)	(1.840.040)
		1.166.981	**958.371**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(7.601.467)	(3.300.987)
Καταβλημένοι φόροι		(602.351)	(290.435)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**5.803.431**	**6.803.365**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	9	(153.078)	(201.144)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	11	-	(11.392)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων		(22.068.849)	(12.837.948)
Πωλήσεις παγίων στοιχείων		-	15.181
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		-	1.229.200
Τόκοι εισπραχθέντες	25	56.844	1.035
Αγορές συμμετοχών σε κοινοπραξίες	12	-	(225.000)
(Αύξηση συμμετοχής) / μείωση μετοχικού κεφαλαίου σε κοινοπραξίες	12	(3.250.000)	(5.800.000)
Εισροή ταμειακών διαθεσίμων λόγω απορρόφησης		692.993	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(24.722.090)**	**(17.830.068)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Δάνεια αναληφθέντα	17	4.515.750	156.489.266
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	17	(317.084)	(377.013)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	30	(2.522.680)	(2.575.293)
Αποπληρωμή δανεισμού	17	(23.532.791)	(17.950.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(21.856.805)**	**135.586.960**
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(40.775.464)**	**124.560.257**
Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	14	129.091.607	4.531.349
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(40.775.464)	124.560.257
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης	14	**88.316.143**	**129.091.607**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 113 έως 167 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

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 Εταιρειών, 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 συγχωνευόμενων 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 Εταιρειών, 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.

Στις 29.10.2020, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της NOVAL PROPERTY με την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριο 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, κατέστη αυτοδικαίως, από την 30η Οκτωβρίου 2020, ιδιοκτήτρια του συνόλου των ακινήτων της ΜΕΤΕΜ και την υποκατέστησε 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.

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.

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.

Στις 27.06.2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου (ΑΜΚ) με εισφορά εις είδος ακινήτων και μετοχών εταιρειών που κατέχουν ακίνητα, από συνδεδεμένα φυσικά και νομικά πρόσωπα. Το ποσό της ΑΜΚ ανήλθε σε είκοσι ένα εκατομμύρια τριακόσιες σαράντα έξι χιλιάδες διακόσια πενήντα εννέα ευρώ (€21.346.259). Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε ποσό υπέρ το άρτιο ύψους πέντε εκατομμυρίων εννιακοσίων πενήντα έξι χιλιάδων πενήντα οκτώ ευρώ και εξήντα επτά λεπτών (€5.956.058,67). Συνεπεία της ανωτέρω αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον σε διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσια εβδομήντα ευρώ (€268.667.870), διαιρούμενο σε διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσιες εβδομήντα (268.667.870) κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστης.

Των ανωτέρω είχε προηγηθεί η από 27.06.2022 Απόφαση 415 (αρ. πρωτ. 1584/27.06.2022) της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας για τη μεταβολή του μετοχικού κεφαλαίου και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας.

Στις 30.12.2022 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της NOVAL PROPERTY με τις 100% θυγατρικές της εταιρείες με τις επωνυμίες «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» (τις οποίες είχε αποκτήσει στο πλαίσιο της ανωτέρω αναφερόμενης από 27.06.2022 αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου), με απορρόφηση των δύο τελευταίων από την πρώτη δυνάμει της υπ' αριθμ. 7034/21.12.2022 πράξεως της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη. Η εν λόγω συγχώνευση εγκρίθηκε με την με αρ. πρωτ. 125336/30.12.2022 απόφαση του Προϊσταμένου της Διευθύνσεως Εταιρειών, της Γενικής Διευθύνσεως Αγοράς & Προστασίας Καταναλωτή, της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, η οποία απόφαση καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, την 30.12.2022, με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3388064 (βλ. σημ. 8 και 31).

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.

Ο αναγνωριστικός κωδικός νομικής οντότητας LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800XKY8GHKN57D970.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων.

Στην Εταιρεία συμμετέχει άμεσα κατά 72,74% και έμμεσα κατά 8,3% (ήτοι, συνολικά κατά 81,04%) η εταιρεία

Viohalco S.A. με έδρα το Βέλγιο, η οποία είναι πρωτογενώς εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών EURONEXT των Βρυξελλών και δευτερογενώς στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η Εταιρεία έχει υποχρέωση εισαγωγής των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα έως την 15.10.2023, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 3/964/2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, με την οποία η τελευταία χορήγησε άδεια για την παράταση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. για ένα έτος, κατά τα προβλεπόμενα στον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

Οι παρούσες ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30 Μαρτίου 2023, έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.noval-property.com και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Η παρούσα ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική πληροφόρηση («χρηματοοικονομική πληροφόρηση») της Εταιρείας για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022 (4η εταιρική χρήση) έχει 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.

Η χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα ιδιόκτητα και μισθωμένα οικόπεδα και κτήρια (επενδύσεις σε ακίνητα) που αποτιμώνται σε εύλογη αξία, καθώς και τα παράγωγα (σημ.2.9, 2.13, 2.18).

Η σύνταξη της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης 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.

Τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία, οι στρατιωτικές ενέργειες από τη Ρωσία και η απάντηση των ευρωπαϊκών χωρών και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων επηρέασαν κατά το μεγαλύτερο μέρος του 2022 τις παγκόσμιες αγορές και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα, μέσω των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και την άνοδο των επιτοκίων, γεγονότα που δημιουργούν δυσμενείς συνθήκες και στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς. Πέραν των δυσμενών αυτών συνθηκών, η Εταιρεία δεν είχε άμεση έκθεση στις ανωτέρω χώρες κατά την κλειόμενη χρήση. Επιπλέον, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, 31.12.2022, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν με ικανοποιητικό όγκο συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία και οι εκτιμήσεις δεν έχουν γίνει υπό καθεστώς «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τους κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με περιβαλλοντικά θέματα, όπως οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή, όπως ακραία καιρικά φαινόμενα, τις αλλαγές στα πρότυπα

δόμησης σχετικά με βιώσιμα κτήρια, την επιβάρυνση υδάτινων πόρων από πιθανές διαρροές, η μη ορθή διαχείριση αποβλήτων, κ.ά.. Οι κίνδυνοι αυτοί ενδέχεται να επηρεάσουν τη φήμη της Εταιρείας, ή και να επιφέρουν διοικητικές και νομικές κυρώσεις. Για την αντιμετώπιση και διαχείριση των περιβαλλοντικών κινδύνων που απορρέουν από τις δραστηριότητές της, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Περιβαλλοντική Πολιτική και Πολιτική για την Ενέργεια και την Κλιματική Αλλαγή (βλ. σχετική ενότητα στην Έκθεση Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης ανωτέρω).

Η Εταιρεία έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την 31.12.2022, ενώ ταυτόχρονα παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο.

2.2 Από κοινού συμφωνίες και μέθοδος καθαρής θέσης

(i) Λογιστικοποίηση επενδύσεων σε συγγενείς ή από κοινού συμφωνίες (δεν αφορά επενδύσεις σε θυγατρικές)

Στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μιας εταιρείας, η οποία έχει επενδύσεις σε συγγενείς ή από κοινού συμφωνίες, αλλά αυτές δεν συνιστούν επενδύσεις σε θυγατρικές, οι επενδύσεις αυτές θα πρέπει να λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως. Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται ως χρηματοοικονομικές καταστάσεις οικονομικού συμφέροντος, καθώς δεν είναι ενοποιημένες, αλλά ούτε και ατομικές. Λόγω της απόκτησης του 50% της εταιρείας «THE GRID A.E.» (βλ. σημ. 12) κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021, η Εταιρεία λογιστικοποιεί υποχρεωτικά την επένδυση σε αυτή με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και, ακολούθως, συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις οικονομικού συμφέροντος για το 2022.

Οι εν λόγω καταστάσεις δεν διαφοροποιούνται από τις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το 2022, όπου έχει επιλεχθεί η μεταγενέστερη αναγνώριση των επενδύσεων σε συγγενείς και κοινοπραξίες με τη μέθοδο της καθαρής θέσης [βλέπε (iii) κατωτέρω].

(ii) Από κοινού συμφωνίες

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες», οι επενδύσεις σε από κοινού συμφωνίες ταξινομούνται είτε ως κοινές επιχειρήσεις, είτε ως κοινοπραξίες. Η ταξινόμηση εξαρτάται από τα συμβατικά δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του κάθε επενδυτή και όχι από τη νομική δομή της από κοινού συμφωνίας. Η Εταιρεία αξιολόγησε τη φύση των επενδύσεών της σε από κοινού συμφωνίες και αποφάσισε ότι αποτελούν κοινοπραξίες.

Οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης [βλέπε (iii) κατωτέρω] και αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

(iii) Μέθοδος καθαρής θέσης

Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι συμμετοχές σε μια επιχείρηση αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης και στη συνέχεια αυξάνονται ή μειώνονται για να αναγνωριστεί στα αποτελέσματα το μερίδιο της Εταιρείας στα κέρδη ή τις ζημιές που πραγματοποιούνται μετά την εξαγορά, καθώς και να αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα το μερίδιο της Εταιρείας στις μεταβολές του λοιπού συνολικού εισοδήματος της επιχείρησης. Τα εισπραχθέντα ή εισπρακτέα μερίσματα από συγγενείς και κοινοπραξίες αναγνωρίζονται σε μείωση της λογιστικής αξίας της επένδυσης.

Σε περίπτωση που το μερίδιο της Εταιρείας επί των ζημιών μιας επένδυσης που λογιστικοποιείται με τη

μέθοδο της καθαρής θέσης ισούται με ή υπερβαίνει την αξία της επένδυσης στην επιχείρηση, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων μη εξασφαλισμένων μακροπρόθεσμων απαιτήσεων, η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει επιπλέον ζημιές, εκτός εάν έχουν γίνει πληρωμές ή έχουν αναληφθεί επιπρόσθετες υποχρεώσεις για λογαριασμό της επένδυσης.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και συγγενών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας σε αυτές τις επιχειρήσεις. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές που διέπουν τις επενδύσεις που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης τροποποιούνται, όπου κρίνεται αναγκαίο, ώστε να εναρμονίζονται με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρεία.

Η λογιστική αξία των επενδύσεων που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης εξετάζεται για απομείωση σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται στην αντίστοιχη ενότητα των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες στις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι τομείς καθορίζονται με βάση τις ανάγκες εσωτερικής πληροφόρησης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (ως κύριου υπεύθυνου για τη λήψη στρατηγικών αποφάσεων), που λαμβάνει στρατηγικές αποφάσεις βάσει των εκτιμήσεών του για την απόδοση και τη θέση της Εταιρείας.

Ως εκ τούτου, η πληροφόρηση κατά τομέα παρουσιάζεται στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση αναφορικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας, στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

2.4 Κέρδη ανά μετοχή

(i) Βασικά κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους Μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, εξαιρουμένων των ιδίων μετοχών.

(ii) Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή

Για τον υπολογισμό των απομειωμένων κερδών ανά μετοχή, προσαρμόζονται τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό των βασικών κερδών ανά μετοχή για να ληφθούν υπόψη:

- η μετά από φόρους επίδραση τόκων και λοιπών χρηματοοικονομικών εξόδων που σχετίζονται με δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα είχαν μειωτική επίδραση στα βασικά κέρδη ανά μετοχή, και
- ο σταθμισμένος μέσος όρος των επιπρόσθετων κοινών μετοχών που θα ήταν σε κυκλοφορία υποθέτοντας τη μετατροπή σε κοινές μετοχές όλων των δυνητικών τίτλων με μειωτική επίδραση στα βασικά κέρδη ανά μετοχή.

2.5 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 2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται κατωτέρω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής

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 προαιρετική αυτή εξαίρεση δεν είχε επίδραση στην Εταιρεία κατά την κλειόμενη χρήση.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»

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 είχε επίπτωση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο 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, μία 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 είχε επίπτωση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»

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 μία εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μία 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 είχε επίπτωση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020

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 μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των οικονομικών 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.

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.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

  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 ΕΕ.

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

  Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

  Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς

που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επανεκμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

2.6 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 24.880 χιλ. κατά την κλειόμενη χρήση.

Σημειώνεται ότι κατά τη χρήση δεν επιβλήθηκαν κρατικά μέτρα στήριξης πληττόμενων επιχειρήσεων έναντι της πανδημίας COVID-19, συνεπώς δεν εφαρμόστηκαν υποχρεωτικές μειώσεις μισθωμάτων.

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι η Εταιρεία διαθέτει, μέσω της έκδοσης του πρώτου Πράσινου Ομολόγου της η οποία έλαβε χώρα τον Δεκέμβριο του 2021, τα απαιτούμενα κεφάλαια για την υλοποίηση μέρους του επενδυτικού της πλάνου, σε συνδυασμό με τις ανωτέρω αναφερόμενες ροές της Εταιρείας από μισθώματα, και παρά τις δυσμενείς συνθήκες, κυρίως λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος και τις πληθωριστικές τάσεις, η λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρείας αναμένεται απρόσκοπτη.

2.7 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης 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.

2.8 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Τα 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 αποσβέσεις των 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:

- Εγκαταστάσεις κτηρίων 25 έτη
- Μεταφορικά μέσα 10 έτη
- Μηχανολογικός εξοπλισμός 10 έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός 10 έτη
- Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων στη διάρκεια της μίσθωσης

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 (σημ. 2.11).

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.

2.9 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, εμπορικούς χώρους, τουριστικά και οικιστικά ακίνητα, αποθηκευτικούς χώρους, κλπ) τα οποία εκμισθώνονται, καθώς και ακίνητα στα οποία διενεργούνται κεφαλαιουχικές επενδύσεις ή σε σχέση με τα οποία υφίσταται ή σχεδιάζεται επενδυτικό πλάνο ανάπτυξης, ώστε να αξιοποιηθούν μελλοντικά 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 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Πιστοποιημένων 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 σε σχέση με 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 (σημ. 2.8).

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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 γραφείων, εμπορικών χώρων (καταστημάτων), τουριστικών ακινήτων, κατοικιών 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 (σημ. 2.23). Τα ακίνητα της Εταιρείας που εκμισθώνονται σε τρίτους βάσει λειτουργικής μίσθωσης εμφανίζονται ως επενδυτικά ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και επιμετρώνται στην εύλογη αξία (σημ. 2.9).

(β) Η Εταιρεία ως μισθωτής

Οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεις μίσθωσης του παθητικού, 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 (σημ. 2.9).

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 μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης, προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επαναεπιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το δικαίωμα χρήσης 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 επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημ. 2.9).

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.

2.13 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 κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία δεν κατέχει συμμετοχικούς ή χρεωστικούς τίτλους σε εύλογη αξία, ενώ τα μοναδικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται αφορούν:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, βλ. σημ. 2.16,
- Εμπορικές απαιτήσεις, βλ. σημ. 2.15, και
- Σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου, βλ. σημ. 2.18.

2.14 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.

2.15 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. Οι αναμενόμενες ζημιές απομείωσης αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται να λάβει (βλ. σημ. 3 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης που εφαρμόζει η Εταιρεία).

2.16 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. Στις καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις και οι άμεσα ρευστοποιήσιμες τοποθετήσεις των οποίων η αρχική διάρκεια δεν είναι μεγαλύτερη των 90 ημερών. Τα ταμειακά ισοδύναμα επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.17 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 ή τροποποιείται σημαντικά. Η αξιολόγηση του κατά πόσο μια τροποποίηση πρέπει να λογιστεί ως αποαναγνώριση πραγματοποιείται με βάση την αξιολόγηση του 10%.

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.

2.18 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση

Τα παράγωγα αναγνωρίζονται κατά τη σύναψη των συμβάσεων και καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά και μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους. Η λογιστικοποίηση για μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία εξαρτάται από το εάν το παράγωγο προσδιορίζεται ως μέσο αντιστάθμισης και αν ναι, από τη φύση του στοιχείου που αντισταθμίζεται. Η εταιρεία προσδιορίζει ορισμένα παράγωγα ως αντιστάθμιση κινδύνου επιτοκίου που σχετίζεται με τις ταμειακές ροές των αναγνωρισμένων δανείων (αντιστάθμιση ταμειακών ροών). Κατά την έναρξη της σχέσης αντιστάθμισης η εταιρεία τεκμηριώνει την οικονομική σχέση μεταξύ των μέσων αντιστάθμισης και αντισταθμισμένων στοιχείων, συμπεριλαμβανομένου του εάν οι αλλαγές στις ταμειακές ροές των μέσων αντιστάθμισης αναμένεται να αντισταθμίσουν τις αλλαγές στις ταμειακές ροές των αντισταθμισμένων στοιχείων. Η εταιρεία τεκμηριώνει το αντικείμενο διαχείρισης κινδύνου και στρατηγικής της για την ανάληψη των συναλλαγών αντιστάθμισης κινδύνου. Οι εύλογες αξίες των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων που προσδιορίζονται σε σχέσεις αντιστάθμισης γνωστοποιούνται στη σημείωση 18. Οι κινήσεις του αποθεματικού αντιστάθμισης στα ίδια κεφάλαια εμφανίζονται στη σημείωση 16.

α) Παράγωγα που πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης ταμειακών ροών

Η Εταιρεία ευθυγραμμίζεται με τις πολιτικές της μητρικής εταιρείας, συνεχίζοντας να χρησιμοποιεί τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για σκοπούς λογιστικής αντιστάθμισης μόνο, όπως προβλέπει το ΔΠΧΑ 9.

Το αποτελεσματικό μέρος των μεταβολών στην εύλογη αξία των παραγώγων που προσδιορίζονται και χαρακτηρίζονται ως λογιστικές αντισταθμίσεις ταμειακών ροών αναγνωρίζεται στο αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών στα ίδια κεφάλαια. Το κέρδος ή η ζημία που σχετίζεται με το μη αποτελεσματικό μέρος αναγνωρίζεται αμέσως στα αποτελέσματα, στα Λοιπά έσοδα/έξοδα.

Τα ποσά που συσσωρεύονται στα ίδια κεφάλαια αναταξινομούνται στις περιόδους που το αντισταθμισμένο στοιχείο επηρεάζει τα κέρδη ή τις ζημιές. Το κέρδος ή η ζημιά που σχετίζεται με το αποτελεσματικό μέρος των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου που αντισταθμίζουν τα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στο χρηματοοικονομικό κόστος ταυτόχρονα με το έξοδα τόκων των αντισταθμισμένων δανείων.

Όταν ένα μέσο αντιστάθμισης λήξει ή πωληθεί ή τερματιστεί ή όταν μια αντιστάθμιση δεν πληροί πλέον τα κριτήρια για λογιστική αντιστάθμισης, οποιοδήποτε συσσωρευμένο αναβαλλόμενο κέρδος ή ζημιά υπάρχει στα ίδια κεφάλαια εκείνη τη στιγμή παραμένει στα ίδια κεφάλαια έως ότου οι αντίστοιχες αντισταθμισμένες ταμειακές ροές επηρεάσουν το κέρδος ή τη ζημιά. Επιπλέον, όταν δεν αναμένεται πλέον να προκύψουν ταμειακές ροές των αντισταθμισμένων στοιχείων, το συσσωρευμένο κέρδος ή ζημία που υπάρχει στα ίδια

κεφάλαια αναταξινομείται αμέσως στα αποτελέσματα.

Κατά την αρχική αναγνώριση της λογιστικής αντιστάθμισης, η Εταιρεία εξετάζει την μελλοντική αποτελεσματικότητα των σχέσεων λογιστικής αντιστάθμισης. Κατόπιν σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ή νωρίτερα εάν συντρέχουν προϋποθέσεις, εξετάζει αναδρομικά και μελλοντικά την αποτελεσματικότητα των σχέσεων λογιστικής αντιστάθμισης χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του υποθετικού παραγώγου.

β) Παράγωγα που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις αντιστάθμισης

Μεταβολές στην εύλογη αξία παραγώγων μέσων επιτοκιακού κινδύνου που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για λογιστική αντιστάθμισης αναγνωρίζονται αμέσως στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα».

2.19 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.

2.20 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.

2.21 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, χωρίς να επιτρέπεται μεταγενέστερα η μεταφορά τους στην κατάσταση αποτελεσμάτων. 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 νομικές ή συμβατικές υποχρεώσεις για περαιτέρω εισφορές σε περίπτωση που το ταμείο αδυνατεί να καταβάλλει σύνταξη στον ασφαλισμένο. 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.

2.22 Διανομή μερισμάτων

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

2.23 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. Τα μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, όπως ενοίκια βάση του

κύκλου εργασιών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους κατά τις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίηση της πώλησης.

2.24 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 (Επιτόκιο Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999.

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

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.

2.25 Αναταξινομήσεις και στρογγυλοποιήσεις κονδυλίων

Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, όπου -κατά περίπτωση- έχουν στρογγυλοποιηθεί σε χιλιάδες ευρώ, ενδέχεται να παρουσιάσουν διαφορές οι οποίες οφείλονται σε αυτές τις στρογγυλοποιήσεις.

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 «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις και Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις».

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών 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

<u>Συναλλαγματικός κίνδυνος</u>

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 μικρή, καθώς οι προμηθευτές εξωτερικού που πληρώνονται σε ξένο νόμισμα αποτελούσαν το 5,3% κατά την τρέχουσα χρήση και αφορά κυρίως προμηθευτές σε νόμισμα με σταθερή ισοτιμία σε σχέση με το ευρώ.

Ταυτόχρονα, το σύνολο των μισθωτηρίων συμβολαίων της Εταιρείας ορίζει μισθώματα συνδεδεμένα με ευρώ (€), συνεπώς, αυτός ο κίνδυνος δεν έχει εφαρμογή στα έσοδα.

Κίνδυνος τιμής

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.

Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζόμενων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως ο κίνδυνος τιμών κτηματαγοράς, η Εταιρεία επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, και στις περισσότερες περιπτώσεις, πλέον ποσοστιαίας αύξησης (ενδεικτικά, Δ.Τ.Κ. έως + 2%), ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων, όπου υπάρχει ποσοστό επί του τζίρου. Επίσης, στην πλειοψηφία των μισθώσεων, όπου προβλέπεται κυμαινόμενο μίσθωμα αυτό είναι σε συνδυασμό με ελάχιστο εγγυημένο ετήσιο μίσθωμα, το οποίο καταβάλλεται σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις και το οποίο αναπροσαρμόζεται ετησίως βάσει του ΔΤΚ.

Επιπλέον, η Εταιρεία διέπεται από το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας των Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το οποίο:

α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή, β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή, γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το σαράντα τοις εκατό (40%) επί του συνόλου των επενδύσεων της εταιρείας σε ακίνητη περιουσία, όπως αυτή θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση των εργασιών και δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου, κατά τον χρόνο της απόκτησης ή της ολοκλήρωσης των εργασιών, να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές

των ενοικίων συνδέονται στην πλειοψηφία τους 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»).

Κίνδυνος 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. 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. Η Εταιρεία δεν αναλαμβάνει κανενός είδους κερδοσκοπικές θέσεις σε επιτόκια, αλλά χρησιμοποιεί παράγωγα αποκλειστικά για την αντιστάθμιση κινδύνου μεταβολών επιτοκίων. Συγκεκριμένα, ως αντιστάθμισμα του επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap), αναφορικά με την εξασφάλιση σταθερού επιτοκίου αναφοράς σε σχέση με μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο ποσού (κατά την ημερομηνία ενεργοποίησης) € 21,3 εκατ. (βλ. σημ. 18).

Από την άλλη πλευρά, η Εταιρεία προσπαθεί, στο μέτρο του εφικτού, να εξασφαλίσει πιστώσεις σταθερού επιτοκίου, ώστε να σταθεροποιεί τις ταμειακές της ροές και να διευκολύνει την εκτέλεση του προϋπολογισμού κεφαλαιακών αναγκών της. Σε αυτό το πλαίσιο, στις 31.12.2022, εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων (μη συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) της Εταιρείας, ποσοστό 66% είναι με σταθερό επιτόκιο.

Όλα τα δάνεια της Εταιρείας είναι σε Ευρώ (€). Η εύλογη αξία των δανείων (υποχρέωση) της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία. Η εύλογη αξία των δανείων (υποχρέωση) της Εταιρείας με σταθερό επιτόκιο εκτιμάται χαμηλότερη από τη λογιστική τους αξία. Ειδικότερα και αναφορικά με το Πράσινο Ομόλογο της Εταιρείας το οποίο έχει σταθερό επιτόκιο 2,65%, η εύλογη αξία του εκτιμάται περίπου κατά € 20,5 εκατ. χαμηλότερη από τη λογιστική.

Για περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τον δανεισμό, βλέπε σημ. 17.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος συνδέεται με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (ενδεικτικά, καταθέσεις σε τράπεζες και βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις) και με τις εμπορικές απαιτήσεις (ανοιχτές πιστώσεις πελατών).

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τις τοποθετήσεις διαθεσίμων, επισημαίνεται ότι η Εταιρεία συνεργάζεται μόνο με τις μεγάλες συστημικές ελληνικές τράπεζες και με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς του εξωτερικού οι οποίοι έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

Εμπορικές απαιτήσεις

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) παροχή εξασφάλισης (π.χ. εγγυήσεις μισθωμάτων, μέσω τραπεζικών καταθέσεων ή εγγυητικών επιστολών).

Παράγοντες που μειώνουν την έκθεση της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο είναι οι ακόλουθοι:

- χαρτοφυλάκιο το οποίο αποτελείται από όλα τα είδη ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, εμπορικά κέντρα, αποθηκευτικούς χώρους, τουριστικά, οικιστικά, κλπ) και δεν υπάρχει συγκέντρωση κινδύνου σε κάποια συγκεκριμένη κατηγορία,
- μισθωτές πολλοί στον αριθμό, εγνωσμένου κύρους, οι οποίοι αξιολογούνται πριν την έναρξη συνεργασίας, αλλά και συστηματικά κατά τη διάρκεια αυτής, προκειμένου να εντοπιστούν ενδείξεις προβληματικής σχέσης,
- μεγαλύτερη συγκέντρωση σε μισθωτή αναφορικά με το κτήριο όπου στεγάζεται το ΙΚΕΑ (στη Λ. Κηφισού στο Αιγάλεω), η οποία ανέρχεται στο 20,15% των εσόδων της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση, γεγονός το οποίο δεν αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα και, τέλος,
- παρακολούθηση των υπολοίπων όλων των πελατών, ανά δύο εβδομάδες, 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.

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).

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.

(γ) 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.

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.

Στο πλαίσιο αυτό, στις 23 Φεβρουαρίου 2022, η Εταιρεία προχώρησε σε προγραμματισμένη εκταμίευση ποσού €4,7 εκατ. από διαθέσιμο βραχυπρόθεσμο πιστωτικό όριο, ενώ λίγες μέρες αργότερα (στις 28.02.2022), μετέτρεψε το σύνολο του υπολοίπου του εν λόγω βραχυπρόθεσμου δανεισμού σε μακροπρόθεσμο (€ 44,45 εκατ.), όπως εξ αρχής ήταν προγραμματισμένο. Παράλληλα, στο πλαίσιο της συγκεκριμένης αναχρηματοδότησης, διατηρείται υπόλοιπο πιστωτικού ορίου, για τη χρηματοδότηση μέρους των επενδυτικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Στις 06.12.2021, η Εταιρεία προχώρησε επιτυχώς στην έκδοση πράσινου κοινού ομολογιακού δανείου (Πράσινο Ομόλογο) ύψους € 120 εκατ., εισηγμένου στην κατηγορία των τίτλων σταθερού εισοδήματος στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (έναρξη διαπραγμάτευσης 07.12.2021). Στις 31.12.2022 εξακολουθεί να υφίσταται σημαντικό υπόλοιπο σε σχέση με τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από το Πράσινο Ομόλογο για τη χρηματοδότηση των «πράσινων» επενδύσεων αυτής.

Στον πίνακα κατωτέρω παρουσιάζονται οι πληρωτέες από την Εταιρεία ταμειακές ροές 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.

31/12/2022

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Παράγωγο**	**Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	894.397	12.122.751	-	6.720.801	19.737.949
Από 1 έως 2 έτη	883.770	11.451.129	77.490	-	12.412.388
Από 2 έως 5 έτη	2.585.997	35.529.905	195.630	-	38.311.532
Πάνω από 5 έτη	21.054.489	186.471.665	152.575	-	207.678.729
Σύνολο	**25.418.652**	**245.575.450**	**425.695**	**6.720.801**	**278.140.598**

31/12/2021

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Παράγωγο**	**Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	1.047.518	16.264.600	146.446	6.968.897	24.427.461
Από 1 έως 2 έτη	1.042.798	10.568.843	82.774	-	11.694.415
Από 2 έως 5 έτη	3.057.363	29.461.882	214.452	-	32.733.698
Πάνω από 5 έτη	24.699.724	157.910.489	211.482	-	182.821.695
Σύνολο	**29.847.403**	**214.205.815**	**655.154**	**6.968.897**	**251.677.269**

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.

Η Εταιρεία υπολογίζει τους ακόλουθους δείκτες μόχλευσης κατά την 31.12.2022 και 31.12.2021:

	31/12/2022	**31/12/2021**
Δείκτης Μόχλευσης		
Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	38,8%	44,6%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	37,5%	43,2%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	43,5%	55,1%
Καθαρός δανεισμός προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	28,1%	27,9%

5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μίας 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 31.12.2022, η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημείωση 8) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

Την 31.12.2022, η Εταιρεία κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 2.860 χιλ. τα οποία παρουσιάζονται στο κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό και κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 και 2021, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων καθώς και των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων 1 και 2, ούτε και μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3 σε σχέση με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

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. Τα πραγματικά ποσά πιθανόν να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις.

Οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2022 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. Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια, αλλά και λοιπά συμβόλαια. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις, οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου, κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν 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, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές

που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, 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 τρεχόντων ενοικίων, όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα.

Τέλος, σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή των μεθόδων εκτίμησης, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές επιλέγουν τη βαρύτητα της κάθε μεθόδου στον προσδιορισμό της τελικής αξίας, σύμφωνα με την κρίση τους, λαμβάνοντας υπ' όψιν το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία στην αγορά και τυχόν άλλους παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης.

Παρόλο που κατά την ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2022 οι αγορές ακινήτων λειτουργούν, σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, με ικανοποιητικό όγκο συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία, η Εταιρεία, κυρίως λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος και τις πληθωριστικές τάσεις, και για λόγους συντηρητικότητας, θεωρεί ότι δημιουργούνται συνθήκες εκτιμητικής αβεβαιότητας. Οι δυσμενείς αυτές συνθήκες ενδεχομένως να επηρεάσουν τις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και γι' αυτό τον λόγο, οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής.

Ενδεικτικά, σε ένα πληθωριστικό περιβάλλον, η αξία ενός ακινήτου επηρεάζεται θετικά λόγω του ότι τα ενοίκια, άρα και τα έσοδα του ιδιοκτήτη, αυξάνονται λόγω των υψηλών αναπροσαρμογών σύμφωνα με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ επηρεάζεται αρνητικά επειδή ο συντελεστής προεξόφλησης (discount rate) ακολουθεί και αυτός ανοδική πορεία. Για να διατηρήσει (ή και να αυξήσει) ένα ακίνητο την αξία του, θα πρέπει η αύξηση των ενοικίων, να αντισταθμίσει – υπερκεράσει την επίπτωση του αυξημένου επιτοκίου προεξόφλησης. Αυτό εξαρτάται από διάφορους παράγοντες, όπως, ενδεικτικά, η φάση στην οποία βρίσκεται η κάθε αγορά, το μέγεθος και βάθος αυτής, η εξέλιξη του ΑΕΠ της κάθε χώρας, οι απαιτήσεις των επενδυτών κ.α.. Το πώς τελικά θα εξελιχθούν όλοι οι ανωτέρω παράγοντες είναι κάτι που δεν μπορεί να εκτιμηθεί με ασφάλεια στην παρούσα φάση.

Παρ' ολ΄ αυτά, 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 31.12.2022, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη σημ. 8 κατωτέρω.

7. Πληροφόρηση κατά τομέα

Η πληροφόρηση κατά τομέα βασίζεται στη δομή της πληροφόρησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει πέντε (5) λειτουργικούς τομείς:

- Γραφεία
- Καταστήματα (εμπορικοί χώροι)
- Βιομηχανικά ακίνητα
- Τουριστικά
- Λοιπά. Στον τομέα αυτό παρουσιάζονται τα αποτελέσματα των οικιστικών ακινήτων, των χώρων στάθμευσης και των οικοπέδων.

Λειτουργικοί τομείς

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	7.530.657	12.790.238	2.404.449	2.055.049	99.546	**24.879.940**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	**-**
Σύνολο πωλήσεων	**7.530.657**	**12.790.238**	**2.404.449**	**2.055.049**	**99.546**	**24.879.940**
Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)	**5.524.054**	**10.791.567**	**1.145.546**	**1.859.072**	**(57.698)**	**19.262.542**
EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων						(6.444.619)
EBITDA						**12.817.923**
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	14.129.315	5.022.099	(870.286)	1.306.694	(1.379.811)	**18.208.010**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(1.568.861)	(1.408.533)	(577.534)	(296.844)	(51.627)	**(3.903.398)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(738.489)	(641.200)	(765.610)	(191.047)	(38.333)	**(2.374.679)**
Μη κατανεμημένες δαπάνες προσωπικού						**(3.546.159)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(90.462)	(72.840)	(4.994)	(2.099)	(67.284)	**(237.678)**
Μη κατανεμημένη καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	-	**32.387**
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα και φόροι						**(2.996.029)**
Αποσβέσεις	(160.869)	(36.997)	(5.843)	(304)	-	**(204.014)**
Λοιπά έσοδα	391.208	123.902	89.235	294.013	-	**898.358**
Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα						**97.570**
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα						**56.844**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	903.059	(2.226.098)	-	(78.670)	-	**(1.401.709)**
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα						**(3.960.415)**
Μη κατανεμημένη αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες						**(239.484)**
Μη κατανεμημένος φόρος εισοδήματος						**(830.387)**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	6.017.746	7.138.080	2.301.544	479.676	-	**15.937.047**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	**-**
Σύνολο πωλήσεων	**6.017.746**	**7.138.080**	**2.301.544**	**479.676**	**-**	**15.937.047**
Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)	**4.315.918**	**7.354.638**	**988.412**	**755.786**	**(37.227)**	**13.377.527**
EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων						(3.726.297)
EBITDA						**9.651.230**
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	16.569.520	7.256.561	1.769.018	1.669.639	210.457	**27.475.195**
Απομείωση αξίας δικαιωμάτων χρήσης						**(61.397)**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(1.193.246)	(1.219.608)	(593.194)	(161.910)	(79.126)	**(3.247.083)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(842.947)	(596.587)	(798.861)	(173.654)	(44.406)	**(2.456.453)**
Μη κατανεμημένες δαπάνες προσωπικού						**(2.617.624)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(11.694)	(23.856)	(3.150)	(8.896)	-	**(47.596)**
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων						**(31.007)**
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	69		15.000		86.305	**101.374**
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα και φόροι						**(1.144.640)**

Αποσβέσεις	(147.066)	(46.116)	(5.667)	(304)		**(199.153)**
Λοιπά έσοδα	345.990	2.056.608	67.073	620.570		**3.090.240**
Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα						**35.967**
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα						**1.035**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(590.726)	(2.005.589)	-	(158.898)	(2.940)	**(2.758.154)**
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα						**(672.110)**
Μη κατανεμημένη αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες						**2.227.147**
Μη κατανεμημένος φόρος εισοδήματος						**(428.955)**

Κατά την 31.12.2022, στα έσοδα από μισθώματα του τομέα «Καταστήματα» περιλαμβάνονται έσοδα ποσού € 5.014 χιλ. που προέρχονται από έναν μισθωτή, τα οποία αντιπροσωπεύουν το 20,15% των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Το αντίστοιχο ποσοστό, την 31.12.2021, ήταν 21,22%.

	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022						
Ακίνητα	157.127.471	173.673.329	82.343.595	56.200.420	14.618.647	**483.963.462**
Παράγωγα	2.860.003	-	-	-	-	**2.860.003**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						**110.523.079**
Σύνολο ενεργητικού	**159.987.474**	**173.673.329**	**82.343.595**	**56.200.420**	**14.618.647**	**597.346.545**
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022						
Δάνεια	33.699.835	15.020.915	-	-	-	**48.720.750**
Μισθώσεις	1.316.364	12.039.574	-	-	-	**13.355.938**
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού						**169.416.168**
Σύνολο παθητικού	**35.016.199**	**27.060.489**	**-**	**-**	**-**	**231.492.856**

	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021						
Ακίνητα	127.309.219	163.649.638	77.504.037	43.159.045	4.670.827	**416.292.765**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						**151.683.695**
Σύνολο ενεργητικού	**127.309.219**	**163.649.638**	**77.504.037**	**43.159.045**	**4.670.827**	**567.976.460**
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021						
Δάνεια	40.821.098	70.380.238	-	1.093.895	-	**112.295.230**
Μισθώσεις	2.964.832	11.920.797	-	1.278.817	-	**16.164.446**
Παράγωγα	381.855		-	-	-	**381.855**
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού						**124.230.693**
Σύνολο παθητικού	**44.167.785**	**82.301.035**	**-**	**2.372.712**	**-**	**253.072.224**

Γεωγραφικοί τομείς

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	24.311.320	568.620	**24.879.940**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων			**-**
Σύνολο πωλήσεων	**24.311.320**	**568.620**	**24.879.940**
Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)	**19.128.346**	**134.196**	**19.262.542**
EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων			(6.444.619)
EBITDA			**12.817.923**
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	17.996.702	211.308	**18.208.010**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(3.496.589)	(406.809)	**(3.903.398)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.334.565)	(40.114)	**(2.374.679)**
Δαπάνες προσωπικού	(3.546.159)	-	**(3.546.159)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(175.168)	(62.511)	**(237.678)**
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	32.387		**32.387**
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα και φόροι	(2.996.029)		**(2.996.029)**
Αποσβέσεις	(202.423)	(1.592)	**(204.014)**
Λοιπά έσοδα	823.348	75.010	**898.358**
Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα	97.570	-	**97.570**
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα	56.844	-	**56.844**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.401.666)	(43)	**(1.401.709)**
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.960.415)	-	**(3.960.415)**
Μη κατανεμημένη αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(239.484)	-	**(239.484)**
Μη κατανεμημένος φόρος εισοδήματος	(830.387)	-	**(830.387)**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	15.456.907	480.139	**15.937.047**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων			**-**
Σύνολο πωλήσεων	**15.456.907**	**480.139**	**15.937.047**
Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)	**13.221.742**	**155.786**	**13.377.527**
EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων			(3.726.297)
EBITDA			**9.651.230**
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	27.239.887	235.308	**27.475.195**
Απομείωση αξίας δικαιωμάτων χρήσης	(61.397)	-	**(61.397)**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(2.934.487)	(312.597)	**(3.247.083)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.446.339)	(10.115)	**(2.456.453)**
Δαπάνες προσωπικού	(2.617.624)	-	**(2.617.624)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(37.488)	(10.108)	**(47.596)**
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	(31.007)	-	**(31.007)**
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	101.374	-	**101.374**
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα και φόροι	(1.144.640)	-	**(1.144.640)**
Αποσβέσεις	(199.153)	-	**(199.153)**
Λοιπά έσοδα	3.081.774	8.466	**3.090.240**

Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα	35.967	-	**35.967**
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα	1.035	-	**1.035**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.758.154)	-	**(2.758.154)**
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(672.110)	-	**(672.110)**
Μη κατανεμημένη αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	2.227.147	-	**2.227.147**
Μη κατανεμημένος φόρος εισοδήματος	(428.955)	-	**(428.955)**

	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022			
Ακίνητα	477.699.946	6.263.515	**483.963.462**
Παράγωγα	2.860.003		**2.860.003**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			**110.523.079**
Σύνολο ενεργητικού	**480.559.950**	**6.263.515**	**597.346.545**
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022			
Δάνεια	48.720.750	-	**48.720.750**
Μισθώσεις	13.355.938	-	**13.355.938**
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού	169.416.168		**169.416.168**
Σύνολο παθητικού	**231.492.856**	**-**	**231.492.856**

	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021			
Ακίνητα	410.240.558	6.052.207	**416.292.765**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	151.647.656	36.039	**151.683.695**
Σύνολο ενεργητικού	**561.888.214**	**6.088.246**	**567.976.460**
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021			
Δάνεια	112.295.230	-	**112.295.230**
Μισθώσεις	16.164.446	-	**16.164.446**
Παράγωγα	381.855	-	**381.855**
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού	124.161.446	69.247	**124.230.693**
Σύνολο παθητικού	**253.002.977**	**69.247**	**253.072.224**

Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί το προσαρμοσμένο EBITDA (a-EBITDA) ως μέτρο εκτίμησης της απόδοσης των λειτουργικών τομέων. Η συμφωνία μεταξύ αποτελεσμάτων προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA) και κερδών / (ζημιών) προ φόρων έχει ως εξής:

	31/12/2022	31/12/2021
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	**12.817.923**	**9.651.230**
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	18.208.010	27.475.195
Απομείωση αξίας δικαιωμάτων χρήσης	-	(61.397)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	32.387	(31.007)
Αποσβέσεις	(204.014)	(199.153)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	56.844	1.035
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.362.124)	(3.430.264)
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(239.484)	2.227.147
Κέρδη / (Ζημιές) προ Φόρων	**25.309.542**	**35.632.786**

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης	**416.292.765**	**377.027.724**
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	27.127.731	2.751.520
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	8.626.958	10.086.428
Απόκτηση μέσω απορρόφησης θυγατρικών*	13.447.396	-
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	18.208.010	27.475.195
Πωλήσεις	-	-1.142.895
Αναπροσαρμογές	260.601	94.794
Υπόλοιπο λήξης	**483.963.462**	**416.292.765**

**Τα σχετικά ποσά προέρχονται από την απορρόφηση της «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και της «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» (βλ. σημ. 31).*

Κατά την 31.12.2022, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε εξήντα δύο (62) ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά και οικιστικά ακίνητα, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες, καθώς και οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση. Εκ του συνόλου των ακινήτων, ένα κατέχεται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης και ένα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το μεγαλύτερο μέρος του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται. Ένα εκ των εξήντα δύο ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα. Επίσης, ένα ακίνητο ανήκει στη NOVAL PROPERTY μέσω κοινής συμμετοχής σε εταιρεία με έτερη επενδυτική εταιρεία ακίνητης περιουσίας, το οποίο αποτυπώνεται στις Συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

Στις 27.06.2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου με εισφορά εις είδος ακινήτων και μετοχών εταιρειών που κατέχουν ακίνητα, από συνδεδεμένα φυσικά και νομικά πρόσωπα. Στο πλαίσιο της ανωτέρω αναφερόμενης ΑΜΚ, η Εταιρεία απέκτησε -μεταξύ άλλων- δεκαοκτώ (18) νέα ακίνητα (συνολικής εύλογης αξίας στο πλαίσιο της συναλλαγής €14.908 χιλ.), ως αυτά περιγράφονται συνοπτικά κατωτέρω:

1. Κατάστημα επί της οδού Χαϊδαρίου 2 στον Πειραιά
2. Κατοικία επί της οδού Νοταρά 51 & 53 στην Αθήνα
3. Διαμέρισμα Δ' Ορόφου με αποθήκη (υπογείου) επί της οδού Αναγνωστοπούλου 59 στην Αθήνα (50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία)
4. Δύο (2) υπόγειες θέσεις στάθμευσης επί της οδού Αναγνωστοπούλου 48 στην Αθήνα (50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία)
5. Κατάστημα επί της οδού Τζώρτζ 22 στην Αθήνα
6. Οικόπεδο στον οικισμό Ασποί στη Σκύρο
7. Οικόπεδο επί της οδού Ξενίας 60 στην Κηφισιά
8. Αγροτεμάχιο στα Καμένα Βούρλα
9. Κτήριο κατοικιών και γραφείων επί της οδού Αρδηττού 40-42 στο Μετς στην Αθήνα (Πριν την εν λόγω ΑΜΚ, το συγκεκριμένο ακίνητο εντασσόταν στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας μέσω μακροχρόνιας μισθωτικής σύμβασης, με την αξία του δικαιώματος χρήσης αυτού να

ανέρχεται σε €2,8 εκατ. κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Με την ολοκλήρωση της εν λόγω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα του συγκεκριμένου ακινήτου.)

10. Κατοικία επί της οδού Αγ. Τριάδος στις Σπέτσες
11. Αδόμητο οικόπεδο στον Αγ. Κωνσταντίνο Φθιώτιδας
12. Κατοικία στο ΟΤ 125 στις Σπέτσες
13. Οικόπεδο στον Αγ. Κωνσταντίνο Φθιώτιδας

Στο πλαίσιο της ίδιας συναλλαγής, η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» αντί συνολικού τιμήματος €12.395 χιλ. Οι δύο εταιρείες είχαν στην κατοχή τους τα παρακάτω ακίνητα (συνολικής αξίας κατά την ημερομηνία εξαγοράς €13.392 χιλ.) και τα οποία, κατόπιν της ολοκλήρωσης της διαδικασίας απορρόφησης των δύο εταιρειών στις 30.12.2022 (σημ. 31), παρουσιάζονται πλέον στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας:

Α. «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»:

1. Βιομηχανοστάσιο στη Μάνδρα Αττικής
2. Κατοικία στη Μάνδρα Αττικής
3. Οικόπεδο με γραφεία στη Μαγούλα Αττικής
4. Οριζόντια ιδιοκτησία (αποθήκη) επί της οδού Π. Καρατζά στη Θεσσαλονίκη

Β. «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ»:

1. Αγροτεμάχιο στην Αγ. Αικατερίνη της Κέρκυρας

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον τρία (3) ακίνητα, ως ακολούθως:

- στις 26.10.2022, κτήριο γραφείων επί της Λεωφόρου Κηφισίας 199 στο Μαρούσι, με τίμημα € 10,96 εκατ.. Το συγκεκριμένο κτήριο, συνολικής δομημένης επιφάνειας 6.636 τ.μ., θα ανακατασκευαστεί σε ένα σύγχρονο, πράσινο και έξυπνο κτήριο γραφείων, που θα ενσωματώνει τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού και στοχεύει στην πιστοποίηση κατά LEED. Ο επανασχεδιασμός αυτός του κτηρίου εντάσσεται στο πλαίσιο της επιδίωξης της Εταιρείας να αξιοποιεί παλιό κτηριακό απόθεμα και να το μετατρέπει σε σύγχρονο, πράσινο και βιοκλιματικό, επιβεβαιώνοντας έτσι τη δέσμευσή της να επενδύει σε έργα που συμβάλλουν στη βιώσιμη ανάπτυξη
- στις 22.11.2022, δύο (2) ακίνητα στο Μαρούσι, με συνολικό τίμημα € 2,43 εκατ.. Το πρώτο ακίνητο αφορά οικόπεδο με επιφάνεια 1.543,13 τ.μ., επί της οδού Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 43, στο οποίο υπάρχει διώροφο κτήριο (υπόγειο, ισόγειο & Α΄ όροφος) συνολικής δομημένης επιφάνειας 945,3 τ.μ.. Το δεύτερο αφορά αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 1.093,27 τ.μ., επί της συμβολής των οδών Φραγκοκλησιάς & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου. Τα δύο όμορα ακίνητα θα συνενωθούν και θα σχηματίσουν ένα ενιαίο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.636,40 τ.μ.. Στο εν λόγω ενιαίο οικόπεδο, η Εταιρεία προγραμματίζει την ανάπτυξη νέου, σύγχρονου κτηρίου γραφείων, το οποίο θα ενσωματώνει τις αρχές του βιοκλιματικού και έξυπνου σχεδιασμού, ενώ θα δρομολογηθεί και η πιστοποίησή του κατά LEED.

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά γεωγραφική περιοχή και επιχειρηματικό τομέα για την 31η Δεκεμβρίου 2022 και 31η Δεκεμβρίου 2021:

2022

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)	Yield (%)
Ελλάδα	Γραφεία	150.863.955	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών + άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος υπολειμματική (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%)	8,70% - 10,69%	5,7% - 7,35%	6,2% - 7,85%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.263.515	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (85%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (15%)	10,50%	9,00%	-
Ελλάδα	Καταστήματα	173.673.329	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (70%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (30%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (100%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%)	9,00% - 11,75%	5,70% - 9,00%	6,20%-8,00%
Ελλάδα	Τουριστικά	56.200.420	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης/Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος/Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης (60%), Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών /Άμεσης κεφαλαιοποίησης (80%) & Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών /Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος υπολειμματικής αξίας (20%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (80%)	8,50% - 10,64%	6,00% - 8,25%	4,25% - 8,00%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	82.343.595	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών + άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών + άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (10%) & Συγκριτική Μέθοδος (90%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (70%) & Συγκριτική Μέθοδος (30%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (20%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%), Μέθοδος υπολειμματική (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος υπολειμματική (70%) & Συγκριτική Μέθοδος (30%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (30%) & Συγκριτική Μέθοδος (70%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (5%) & Συγκριτική Μέθοδος (95%)	9,50% - 12,50%	7,25% - 10,25%	7,75% - 12,50%
Ελλάδα	Οικόπεδα	9.407.179	Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (10%) & Συγκριτική Μέθοδος (90%), Μέθοδος υπολειμματική (50%) & Συγκριτική Μέθοδος (50%), Μέθοδος υπολειμματική (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος υπολειμματική (20%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%), Συγκριτική Μέθοδος (100%)	8,19%-9,19%	7,15% - 9,00%	4,25% - 10%
Ελλάδα	Λοιπά	5.211.467	Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (20%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%), Μέθοδος υπολειμματική (100%) , Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (20%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%), Μέθοδος υπολειμματική (50%) & Συγκριτική Μέθοδος (50%)	8,20% - 8,90%	6,00%	1,00% - 12,00%
		483.963.462				

2021

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)	Yield (%)
Ελλάδα	Γραφεία	121.257.012	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών + άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%).	7,90%-9,35%	5,90%-7,35%	6,40%-7,85%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.052.207	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (85%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (15%).	10,85%	9,38%	-
Ελλάδα	Καταστήματα	163.649.638	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (50%) & Συγκριτική Μέθοδος (50%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (40%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (60%).	7,90%-11,50%	5,90%-9,00%	6,40%-8,00%
Ελλάδα	Τουριστικά	43.159.045	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (100%).	5,75% 9,55% - 9,67%	7,5%-8,00%	-
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	77.504.037	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών + άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών + άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών + άμεσης κεφαλαιοποίησης (70%) & Συγκριτική Μέθοδος (30%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (20%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (5%) & Συγκριτική Μέθοδος (95%).	9,25%-12,00%	7,50%-10,50%	8,00%-12,50%
Ελλάδα	Οικόπεδα	2.872.867	Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίσης (10%) & Συγκριτική Μέθοδος (90%), Μέθοδος κεφαλαιοποίσης εισοδήματος (10%) & Συγκριτική Μέθοδος (90%), Μέθοδος υπολειμματική (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%).	7,22%	N/A	4,00%
Ελλάδα	Λοιπά	1.797.960	Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίσης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (20%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%).	N/A	N/A	5,00%
		416.292.765				

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους εκτιμητές την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου, κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη 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.

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 αναφοράς 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 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021:

31/12/2022								
Χώρα	**Ελλάδα**						**Βουλγαρία**	
Τομέας	**Γραφεία**	**Καταστήματα**	**Τουριστικά**	**Βιομηχανικά**	**Οικόπεδα**	**Λοιπά**	**Γραφεία**	**Σύνολο**
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης	**121.257.012**	**163.649.638**	**43.159.045**	**77.504.037**	**2.872.867**	**1.797.960**	**6.052.207**	**416.292.765**
Προσθήκες	13.893.248	1.502.194	3.640.123	96.702	4.564.450	3.431.015	-	**27.127.731**
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	1.795.629	3.238.798	558.578	2.793.506	108.950	131.498	-	**8.626.958**
Απόκτηση μέσω απορρόφησης θυγατρικών	-	-	7.535.981	2.819.636	3.070.614	21.164	-	**13.447.396**
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	13.918.007	5.022.099	1.306.694	(870.286)	(1.209.701)	(170.110)	211.308	**18.208.010**

Αναπροσαρμογές	-	260.601	-	-	-	-	-	**260.601**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης	**150.863.895**	**173.673.329**	**56.200.420**	**82.343.595**	**9.407.179**	**5.211.527**	**6.263.515**	**483.963.462**

31/12/2021								
Χώρα	**Ελλάδα**						**Βουλγαρία**	
Τομέας	**Γραφεία**	**Καταστήματα**	**Τουριστικά**	**Βιομηχανικά**	**Οικόπεδα**	**Λοιπά**	**Γραφεία**	**Σύνολο**
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης	**103.410.433**	**148.577.412**	**41.435.206**	**74.936.303**	**1.330.279**	**1.521.191**	**5.816.899**	**377.027.724**
Προσθήκες	-	-	-	-	1.491.520	1.260.000	-	**2.751.520**
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	1.512.366	7.720.871	54.200	798.716	-	275	-	**10.086.428**
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	16.334.212	7.256.561	1.669.639	1.769.018	51.068	159.389	235.308	**27.475.195**
Πωλήσεις		-	-	-	-	(1.142.895)	-	**(1.142.895)**
Αναπροσαρμογές	-	94.794	-	-	-	-	-	**94.794**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης	**121.257.012**	**163.649.638**	**43.159.045**	**77.504.037**	**2.872.867**	**1.797.960**	**6.052.207**	**416.292.765**

Ανάλυση ευαισθησίας

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 19 εκατ. χαμηλότερη (-4,19%) ή € 20,8 εκατ. υψηλότερη (+4,56%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 15,5 εκατ. χαμηλότερη (-3,98%) ή € 16,6 εκατ. υψηλότερη (+4,25%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 257 χιλ. χαμηλότερη (-1,71%) ή € 313χιλ. υψηλότερη (+2,09%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 330 χιλ. χαμηλότερη (-3,13%) ή € 403 χιλ. υψηλότερη (+3,83%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, 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 € 13,7 εκατ. χαμηλότερη (-3,13%) ή € 16,7 εκατ. υψηλότερη (+3,82%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, 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 € 11 εκατ. χαμηλότερη (-2,84%) ή € 13,4 εκατ. υψηλότερη (+3,45%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, 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 € 17,6 εκατ. υψηλότερη (+4,23%) ή € 17,7 εκατ. χαμηλότερη (-4,25%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, 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 εκατ. υψηλότερη (+3,89%) ή € 15,3 εκατ. χαμηλότερη (-4,23%), αντίστοιχα.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία είχε συμβατικές υποχρεώσεις σε σχέση με μελλοντική αγορά, κατασκευή ή ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ύψους περίπου € 25,6 εκατ. (2021: € 1 εκατ.).

Επί των ακινήτων (οικόπεδα και κτήρια) της Εταιρείας υφίστανται κατά την 31.12.2022 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους € 127,2 εκατ. (2021: € 67,2 εκατ.), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υπολοίπου κεφαλαίου € 77,485 εκατ. (2021: € 47,98 εκατ.).

Η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2022, 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.

9. Ενσώματα πάγια

	Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων	Μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	**Σύνολο**
Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**40.089**	**2.748.669**	**697.276**	**17.273**	**3.503.307**
Προσθήκες	167.301	2	33.841	-	201.144
Πωλήσεις	-	-	(947)	-	(947)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**207.390**	**2.748.671**	**730.170**	**17.273**	**3.703.504**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	-	**(2.612.802)**	**(334.463)**	**(17.273)**	**(2.964.538)**
Αποσβέσεις πωληθέντων / διαγραφέντων	-	-	839	-	**839**
Αποσβέσεις περιόδου	**-**	(11.148)	(65.521)	-	**(76.669)**
Μεταφορές					-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**-**	**(2.623.950)**	**(399.145)**	**(17.273)**	**(3.040.368)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**207.390**	**124.721**	**331.025**	**0**	**663.137**
Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**207.390**	**2.748.671**	**730.170**	**17.273**	**3.703.504**
Προσθήκες	97.262	-	55.816	-	153.078
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**304.652**	**2.748.671**	**785.985**	**17.273**	**3.856.581**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**-**	**(2.623.950)**	**(399.145)**	**(17.273)**	**(3.040.368)**
Αποσβέσεις περιόδου	**-**	(8.889)	(61.296)	-	**(70.185)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**-**	**(2.632.839)**	**(460.441)**	**(17.273)**	**(3.110.553)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**304.652**	**115.832**	**325.544**	**-**	**746.028**

10. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

(i) Ανάλυση υπολοίπου δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2022	31/12/2021
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		
Οικόπεδα	1.558.578	1.909.656
Κτήρια	874.299	808.730
Μεταφορικά μέσα	153.201	106.877
Σύνολο	**2.586.077**	**2.825.263**

(ii) Προσθήκες δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2022	**31/12/2021**
Κτήρια	119.695	-
Μεταφορικά μέσα	97.380	28.684
Σύνολο	**217.075**	**28.684**

(iii) Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2022	31/12/2021
Κτήρια	(54.127)	(50.254)
Μεταφορικά μέσα	(46.400)	(38.791)
Σύνολο	**(100.527)**	**(89.045)**

(iv) Απομειώσεις αξίας οικοπέδων και κτηρίων

	31/12/2022	31/12/2021
Κτήρια	-	(61.397)
Σύνολο	**-**	**(61.397)**

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων της Εταιρείας που παρουσιάζονται στη σημείωση δεν περιλαμβάνουν ακίνητα τα οποία πληρούν τον ορισμό του επενδυτικού ακίνητου.

11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	Λοιπά	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**238.442**	**94.119**	**332.561**
Προσθήκες	11.392	-	11.392
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**249.833**	**94.119**	**343.952**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**(54.040)**	**(9.412)**	**(63.451)**
Αποσβέσεις περιόδου	(24.026)	(9.412)	(33.438)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**(78.066)**	**(18.824)**	**(96.890)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**171.767**	**75.295**	**247.062**
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**249.833**	**94.119**	**343.952**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**249.833**	**94.119**	**343.952**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**(78.066)**	**(18.824)**	**(96.890)**
Αποσβέσεις περιόδου	(24.897)	(8.405)	(33.302)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**(102.963)**	**(27.229)**	**(130.192)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**146.870**	**66.890**	**213.760**

12. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Την 28η Ιανουαρίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε το 50% του μετοχικού κεφαλαίου (με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου) της νεοσύστατης εταιρείας «THE GRID A.E.» (THE GRID), με κόστος € 225 χιλ., το οποίο καταβλήθηκε με μετρητά. Με 31.12.2022, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας «THE GRID A.E.» ανέρχεται σε € 18.550 χιλ..

Η αξία της ενοποιούμενης με καθαρή θέση κοινοπραξίας έχει μεταβληθεί ως εξής:

	31/12/2022	31/12/21
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**8.252.147**	**-**
Προσθήκες	-	225.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	3.250.000	5.800.000
Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου	(239.484)	2.227.147
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**11.262.663**	**8.252.147**

Στις 8 Δεκεμβρίου 2021, η THE GRID απέκτησε, κατόπιν πλειοδοτικού διαγωνισμού, οικόπεδο, που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου–Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.109,77 τ.μ., για την ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 58.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές βιωσιμότητας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει

πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης. Υφίσταται χρηματοδότηση της ανάπτυξης μέσω τραπεζικού δανεισμού κατά 70%, η οποία βρίσκεται σε στάδιο τροποποίησης στη βάσει του τελικού κτηριακού σχεδιασμού, καθώς και συνεπακόλουθα του νέου προϋπολογισμού και χρονοδιαγράμματος του έργου. Αναφορικά με το υπόλοιπο 30%, κατά την αναλογία συμμετοχής της Εταιρείας στη THE GRID, τα απαιτούμενα κεφάλαια για το έργο θα αντληθούν εφεξής από το Πράσινο Ομόλογο αυτής. Σημειώνεται ότι η αναλογία συμμετοχής της NOVAL PROPERTY στο 30% του τιμήματος αγοράς του οικοπέδου καλύφθηκε με ίδια κεφάλαια της Εταιρείας, ενώ μέχρι τις 31.12.2022, είχε γίνει χρήση ποσού € 3,23 εκατ. από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου, κατ' αναλογία της συμμετοχής της Εταιρείας σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της THE GRID.

13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ανάλυση Απαιτήσεων

	Κυκλοφορούν ενεργητικό		Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
	31/12/2022	31/12/2021	**31/12/2022**	31/12/2021
Απαιτήσεις από επενδυτικά ακίνητα	592.847	2.086.591	-	-
Απαιτήσεις επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	20.731	33.412	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(73.964)	(106.351)	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	217.961	97.567	-	-
Εγγυήσεις	506.713	117.266	147.758	264.430
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	1.154	515	-	-
Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων	**1.265.443**	**2.228.999**	**147.758**	**264.430**
Προπληρωμένα έξοδα	77.940	102.182	-	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	2.559.173	5.508.814	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα	938.427	318.633	2.409.668	2.181.423
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	**3.575.540**	**5.929.629**	**2.409.668**	**2.181.423**
Σύνολο	**4.840.983**	**8.158.628**	**2.557.426**	**2.445.852**

Το κονδύλι «Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο» συνολικού ποσού €2,6 εκατ. αφορά κυρίως πιστωτικό ΦΠΑ, τον οποίο η Εταιρεία αναμένει εν μέρει να συμψηφίσει σταδιακά με τον ΦΠΑ των εσόδων της. Εκ του ποσού των € 2,6 εκατ. ποσό € 918 χιλ. έχει εγκριθεί προς επιστροφή.

Κίνηση Πρόβλεψης Απομείωσης

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**(75.344)**
Πρόβλεψη απομείωσης	(31.007)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**(106.351)**
Πρόβλεψη απομείωσης	32.387
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**(73.964)**

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

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.

14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Σημ.	**31/12/2022**	31/12/2021
Ταμειακά διαθέσιμα		2.321	1.144
Καταθέσεις όψεως		19.313.821	129.090.463
Προθεσμιακές καταθέσεις		69.000.000	-
Σύνολο		**88.316.143**	**129.091.607**

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 31η Δεκεμβρίου 2022, σε ποσό € 4.045 χιλ. (31.12.2021: € 4.434 χιλ.). Μέσω των εν λόγω τραπεζικών λογαριασμών εξυπηρετούνται μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια και σε αυτούς συγκεντρώνονται κατ' ελάχιστον τα ποσά των τόκων και του χρεολυσίου της επόμενης εκτοκιστικής περιόδου του εκάστοτε δανείου. Οποιοδήποτε ποσό πέραν των κατ' ελάχιστον προβλεπόμενων 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, κατά την 31.12.2022, θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

15. Μετοχικό κεφάλαιο

Στις 27.06.2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου (ΑΜΚ) με εισφορά εις είδος ακινήτων και μετοχών εταιρειών που κατέχουν ακίνητα, από συνδεδεμένα φυσικά και νομικά πρόσωπα. Το ποσό της ΑΜΚ ανήλθε σε είκοσι ένα εκατομμύρια τριακόσιες σαράντα έξι χιλιάδες διακόσια πενήντα εννέα ευρώ (€21.346.259). Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε ποσό υπέρ το άρτιο ύψους πέντε εκατομμυρίων εννιακοσίων πενήντα έξι χιλιάδων πενήντα οκτώ ευρώ και εξήντα επτά λεπτών (€5.956.058,67).

Η εν λόγω ΑΜΚ αποφασίστηκε με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων την 23.06.2022 και:

- χορηγήθηκε άδεια για τη μεταβολή του μετοχικού κεφαλαίου και την τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δυνάμει της με αριθμό

415/27.06.2022 Απόφασης της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ενώ

- η ανωτέρω τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας εγκρίθηκε δυνάμει της με αριθμό πρωτοκόλλου 2650510ΑΠ/27.06.2022 και Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2895974 απόφασης του Τμήματος Εισηγμένων Α.Ε. της Διεύθυνσης Εταιρειών της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς και Προστασίας Καταναλωτή της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και έλαβε χώρα η σχετική ανακοίνωση έγκρισης στο Γ.Ε.Μ.Η..

Κατόπιν της ανωτέρω αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον σε διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσια εβδομήντα ευρώ (€268.667.870), διαιρούμενο σε διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσιες εβδομήντα (268.667.870) κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστης.

	Αριθμός Μετοχών	Καταβεβλημένο Μετοχικό κεφάλαιο	**Σύνολο**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**247.321.611**	**247.321.611**	**247.321.611**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**247.321.611**	**247.321.611**	**247.321.611**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	21.346.258	21.346.258	21.346.258
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**268.667.870**	**268.667.870**	**268.667.870**

16. Αποθεματικά

	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Αφορολόγητα αποθεματικά	Έκτακτα αποθεματικά	Αποθεματικό αντιστάθμισης	**Σύνολο**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	-	316.823	3.745.243	-	**4.062.066**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα, μετά από φόρους	351.078	-	-	-	**351.078**
Διανομή αποθεματικών	-	-	(2.575.293)	-	**(2.575.293)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**351.078**	**316.823**	**1.169.950**	**-**	**1.837.851**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**351.078**	**316.823**	**1.169.950**	**-**	**1.837.851**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	(351.078)	-	-	1.036.950	**685.872**
Μεταφορά στα αποτελέσματα	-	-	-	(47.116)	**(47.116)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**-**	**316.823**	**1.169.950**	**989.834**	**2.476.607**

Τα αποθεματικά ύψους € 2.476.607, κατά την 31.12.2022, αφορούν:

A. 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.

B. Κατά ποσό € 1.169.950, έκτακτα αποθεματικά και αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο, τα οποία μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία συνεπεία της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ Α.Ε..

Γ. Κατά ποσό € 989.834 το αποθεματικό αντιστάθμισης. Το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών χρησιμοποιείται για την αναγνώριση του αποτελεσματικού μέρους των κερδών ή ζημιών από παράγωγα που προσδιορίζονται και πληρούν τις προϋποθέσεις ως αντισταθμίσεις ταμειακών ροών, όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.18. Τα ποσά, στη συνέχεια, αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ανάλογα με την περίπτωση, όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.18.

17. Δάνεια

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2022			31/12/2021		
	Βραχυπρόθεσμα	**Μακροπρόθεσμα**	**Σύνολο**	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο
Με εξασφάλιση						
Ομολογιακά δάνεια	3.584.247	74.653.382	78.237.629	4.352.747	43.943.334	48.296.081
Σύνολο δανεισμού με εξασφάλιση	**3.584.247**	**74.653.382**	**78.237.629**	**4.352.747**	**43.943.334**	**48.296.081**
Χωρίς εξασφάλιση						
Τραπεζικά δάνεια	3.442.237	-	3.442.237	49.488.200	-	49.488.200
Ομολογιακά δάνεια	3.229.678	8.349.000	11.578.678	3.239.616	11.501.000	14.740.616
Πράσινο ομόλογο	229.667	117.165.810	117.395.477	-	116.739.266	116.739.266
Σύνολο δανεισμού χωρίς εξασφάλιση	**6.901.582**	**125.514.810**	**132.416.392**	**52.727.816**	**128.240.266**	**180.968.082**
Σύνολο δανεισμού	**10.485.829**	**200.168.192**	**210.654.022**	**57.080.563**	**172.183.600**	**229.264.163**

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

	31/12/2022	31/12/2021
Μεταξύ 1 και 2 ετών	6.090.666	6.828.666
Μεταξύ 2 και 5 ετών	17.642.996	18.898.998
Πάνω από 5 έτη	176.434.531	146.455.936
Σύνολο	**200.168.192**	**172.183.600**

Συνοπτική παρουσίαση ομολογιακών δανείων τέλους χρήσης:

			Υπόλοιπο	
Αρχικό Ποσό Ο/Δ	**Ημερομηνία έναρξης**	**Ημερομηνία λήξης**	**31/12/2022**	31/12/2021
9.000.000	14-05-2015	14-11-2030	-	6.381.089
3.600.000	28-04-2016	27-01-2023	-	1.093.895
6.000.000	31-07-2020	29-07-2028	-	5.317.113
14.000.000	27-10-2020	27-10-2032	13.445.925	14.064.167
5.773.000	30-10-2020	1-09-2025	3.841.773	4.825.428
5.773.000	30-10-2020	2-03-2026	3.895.131	4.851.451
5.773.000	30-10-2020	1-09-2025	3.841.773	4.834.070
23.000.000	31-10-2019	31-10-2031	20.253.910	21.439.819
120.000.000	6-12-2021	6-12-2028	117.395.477	116.968.932
4.700.000	28-02-2022	28-02-2025	4.742.933	-
2.750.000	28-02-2022	28-02-2034	2.750.683	-

37.000.000	28-02-2022	28-02-2034	37.044.178	-
Σύνολο			**207.211.785**	**179.775.962**

Στις 31.12.2022, ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά:

- τραπεζικά ομολογιακά δάνεια με εμπράγματες εξασφαλίσεις επί συγκεκριμένων ακινήτων, την ανάπτυξη των οποίων κυρίως χρηματοδότησαν,
- τραπεζικά ομολογιακά δάνεια χωρίς εμπράγματες εξασφαλίσεις, τα οποία ανέλαβε η Εταιρεία ως καθολική διάδοχος της ΜΕΤΕΜ, λόγω της απορρόφησης της τελευταίας από την πρώτη, και
- το Πράσινο Ομόλογο που εξέδωσε η Εταιρεία στις 06.12.2021 (ως παρατίθεται σε διάφορα σημεία της παρούσης).

Ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά:

- το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων ομολογιακών δανείων αυτής, και
- δανεισμό χωρίς εξασφαλίσεις, μέσω σύμβασης παροχής πίστωσης ανοιχτού (αλληλόχρεου) λογαριασμού (ΣΠΠΑΑΛ), η οποία χρησιμοποιήθηκε κυρίως ως ενδιάμεση χρηματοδότηση των κεφαλαιουχικών δαπανών της Εταιρείας.

Κατά τη χρήση του 2022, η Εταιρεία προέβη στις ακόλουθες κινήσεις σε σχέση με τη χρηματοδότησή της:

- Στις 31.01.2022, η Εταιρεία προέβη στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 23.07.2020 μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου (Ο/Δ) μεταξύ της Εταιρείας και της «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», μέσω των κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου που εξέδωσε η Εταιρεία στις 6.12.2021. Το εν λόγω Ο/Δ αφορούσε την αποπεράτωση του κτηρίου γραφείων στο Χαλάνδρι BUTTERFLY, το οποίο φέρει πιστοποίηση LEED v4 for Core & Shell σε επίπεδο Gold. Το ποσό της αναχρηματοδότησης ανήλθε σε € 5,33 εκατ. και περιλαμβάνει κεφάλαιο και αναλογούντες τόκους εκτοκιστικής περιόδου λήξης 31.01.2022, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2.1 (i) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο (Παράρτημα υπ' αριθμ. 5).
- Στις 23.02.2022, η Εταιρεία προχώρησε σε προγραμματισμένη εκταμίευση ποσού €4,7 εκατ. από διαθέσιμο βραχυπρόθεσμο πιστωτικό όριο, ενώ λίγες μέρες αργότερα (στις 28.02.2022), μετέτρεψε το σύνολο του υπολοίπου του εν λόγω βραχυπρόθεσμου δανεισμού σε μακροπρόθεσμο (€44,45 εκατ.), μέσω της υπογραφής σύμβασης ομολογιακού δανείου με την ίδια τράπεζα και όπως εξ αρχής ήταν προγραμματισμένο. Παράλληλα, στο πλαίσιο της συγκεκριμένης αναχρηματοδότησης, διατηρείται υπόλοιπο πιστωτικού ορίου, για τη χρηματοδότηση μέρους των επενδυτικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας.
- Στις 28.07.2022, προέβη σε πρόωρη και ολοσχερή προπληρωμή του από 26.04.2016 Κοινού, Εμπραγμάτως Εξασφαλισμένου, Ομολογιακού Δανείου (Ο/Δ) μεταξύ της Εταιρείας και της «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου € 720 χιλ., πλέον των τόκων λήξεως κατά τη συγκεκριμένη ημερομηνία. Το εν λόγω Ο/Δ αφορούσε τη χρηματοδότηση της ανακαίνισης του ξενοδοχείου της Εταιρείας στην Πλατεία Καραϊσκάκη και η πρόωρη εξόφλησή του πραγματοποιήθηκε με ίδια κεφάλαια.
- Στις 03.10.2022, η Εταιρεία προέβη στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 21.04.2015 κοινού, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου (Ο/Δ) της Εταιρείας με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., καθώς και στη μερική αποπληρωμή της από 29.07.2014 υπ' αρ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (ΣΠΑΑΛ) επίσης με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., μέσω

κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου. Τα εν λόγω δάνεια σχετίζονται με την ανέγερση του εμπορικού πάρκου Mare West στην Κόρινθο, το οποίο πιστοποιήθηκε με τη διεθνώς αναγνωρισμένη περιβαλλοντική βαθμονόμηση BREEAM In-Use Commercial v6. Το ποσό της αναχρηματοδότησης ανήλθε σε € 6,13 εκατ. σε σχέση με το ανωτέρω αναφερόμενο Ο/Δ και σε € 5,65 εκατ. σε σχέση με την ανωτέρω αναφερόμενη ΣΠΑΑΛ και περιλαμβάνει κεφάλαιο και αναλογούντες τόκους περιόδου λήξης 03.10.2022, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2.1 (ii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο (Παράρτημα υπ' αριθμ. 5).

Οι υποχρεώσεις συμμόρφωσης της Εταιρείας με συγκεκριμένους δείκτες στο πλαίσιο του δανεισμού της, αφορούν τα ακόλουθα δάνεια:

- Ομολογιακά δάνεια σε σχέση με το συγκρότημα γραφείων THE ORBIT, στο πλαίσιο των οποίων το άθροισμα των ετησίων μισθωμάτων, επί των οποίων θα έχει συσταθεί ενέχυρο και θα έχουν εκχωρηθεί στον Εκπρόσωπο για λογαριασμό των Ομολογιούχων Δανειστών, θα ισούται τουλάχιστον με το γινόμενο του αθροίσματος των ετησίως καταβλητέων δόσεων κεφαλαίου και τόκων των εν λόγω δανείων επί του συντελεστή 1,2. Η επιβεβαίωση του ύψους του ως άνω αθροίσματος των ετησίων μισθωμάτων προκύπτει στο τέλος Ιανουαρίου εκάστου έτους στη βάση των τιμολογίων που θα έχει εκδώσει η Εταιρεία τον συγκεκριμένο μήνα σε σχέση με τα μισθώματα του συγκεκριμένου ακινήτου και βάσει των οποίων θα προϋπολογίζεται το άθροισμα των ετήσιων μισθωμάτων του συγκεκριμένου έτους. Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά τον Ιανουάριο του 2023.
- Ομολογιακά δάνεια σε σχέση με το εμπορικό συγκρότημα River West – ΙΚΕΑ – River West Open, στο πλαίσιο των οποίων ο δείκτης LTV (Δανεισμός προς την αξία των ακινήτων τα οποία φέρουν εμπράγματο βάρος ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του εν λόγω δανεισμού, ήτοι προς την εύλογη αξία του εμπορικού κέντρου River West και της Υπεραγοράς ΙΚΕΑ) είναι μικρότερος του 75%. Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2022.
- Πράσινο Ομόλογο / Βασικές Υποχρεώσεις της Εκδότριας:
    - Δείκτης Μόχλευσης ≤ 0,60

      [Σύνολο τραπεζικού δανεισμού, συμπεριλαμβανομένου του Πράσινου Ομολόγου / προσαρμοσμένο Ενεργητικό (Σύνολο Ενεργητικού μείον υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων και άυλα στοιχεία)]

    Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2022.

    - Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / προσαρμοσμένο Ενεργητικό ≤ 0,50x

      [Σύνολο δανεισμού που φέρει εξασφαλίσεις / προσαρμοσμένο Ενεργητικό (Σύνολο Ενεργητικού μείον υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων και άυλα στοιχεία)]

    Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2022.

    - Ύπαρξη Ελευθέρου Ενεργητικού - ξεκινώντας όχι αργότερα από την παρέλευση της πρώτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως - εμπορικής αξίας τουλάχιστον με το 20% του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών, καταλήγοντας στο 100% αυτού, όχι αργότερα από την παρέλευση της πέμπτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως

    Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2022.

- Υποχρέωση τήρησης λογαριασμού DSRA, στον οποίο θα είναι κατατεθειμένα κατ' ελάχιστον ποσά τουλάχιστον ίσα με (α) €100.000 για κάλυψη εύλογων εξόδων & δαπανών από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, (β) το απαιτούμενο ποσό για την αποπληρωμή των τόκων των Ομολογιών που αναλογούν στην εκάστοτε αμέσως επόμενη Περίοδο Εκτοκισμού.

Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2022.

Σημειώνεται ότι κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από τη χρηματοδότηση / δεσμεύσεις της.

Η κίνηση του καθαρού δανεισμού έχει ως ακολούθως:

	Δάνεια	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**89.951.770**	**16.417.981**	**106.369.751**
Νέα δάνεια	156.489.266	-	**156.489.266**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(17.950.000)	(377.013)	**(18.327.013)**
Νέες μισθώσεις	-	28.684	**28.684**
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης		94.794	**94.794**
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	773.127	-	**773.127**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**229.264.163**	**16.164.446**	**245.428.609**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**229.264.163**	**16.164.446**	**245.428.609**
Νέα δάνεια	4.515.750	-	**4.515.750**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(23.532.791)	(317.084)	**(23.849.875)**
Απόσβεση εξόδων δανείων	445.637	-	**445.637**
Νέες μισθώσεις	-	97.380	**97.380**
Λήξεις μισθώσεων	-	(2.807.936)	**(2.807.936)**
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης	-	374.581	**374.581**
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	(38.737)	-	**(38.737)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**210.654.022**	**13.511.387**	**224.165.409**

Στις 27.06.2022, η Εταιρεία απέκτησε μέσω της ΑΜΚ κτήριο κατοικιών και γραφείων επί της οδού Αρδηττού 40-42 στο Μετς στην Αθήνα. Πριν την εν λόγω ΑΜΚ, το συγκεκριμένο ακίνητο εντασσόταν στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας μέσω μακροχρόνιας μισθωτικής σύμβασης. Με την ολοκλήρωση της εν λόγω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα αυτού (εισφορά εις είδος) και επομένως προχώρησε στη λήξη της εν λόγω μίσθωσης.

18. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση

Στις 23.12.2019, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap), αναφορικά με την εξασφάλιση σταθερού επιτοκίου αναφοράς 0,415% σε σχέση με μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο ποσού (κατά την ενεργοποίηση της σύμβασης) € 21,3 εκατ.. Η Εταιρεία, από 01.07.2022, εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμισης ταμειακών ροών. Κατά την ημερομηνία εφαρμογής, η ονομαστική αξία του παραγώγου ανέρχεται σε € 20,65 εκατ. και καλύπτει περίπου το 19,2% του κυμαινόμενου δανεισμού της τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Το συμβόλαιο απαιτεί διακανονισμό των καθαρών εισπρακτέων ή πληρωτέων τόκων κάθε 180 μέρες. Οι ημερομηνίες διακανονισμού συμπίπτουν με τις ημερομηνίες κατά τις οποίες είναι πληρωτέοι οι τόκοι. Για την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρεία δεν εφάρμοζε λογιστική αντιστάθμισης.

	31/12/2022	31/12/2021
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2.372.926	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	487.078	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	381.855
Σύνολο	**2.860.003**	**381.855**

Οι επιδράσεις της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων στην οικονομική θέση και απόδοση της Εταιρείας είναι οι εξής:

	31/12/2022
Σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων	
Τρέχουσα αξία (Κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν)	2.860.003
Ονομαστικό ποσό	20.650.000
Ημερομηνία λήξης	2031
Δείκτης αντιστάθμισης	100%

Από τη σωρευτική μεταβολή € 3,25 εκατ. στην εύλογη αξία του μέσου αντιστάθμισης (31 Δεκεμβρίου 2022: €2,86 εκατ., 31 Δεκεμβρίου 2021: € -0,38 εκατ.), ποσό ύψους € 2,25 εκατ. αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα» (βλ. σημείωση 25) και αντιπροσωπεύει τη μεταβολή στην αποτίμηση του παραγώγου για την περίοδο που η Εταιρεία δεν εφάρμοζε λογιστική αντιστάθμιση (01.01.2022 έως 01.07.2022). Το υπόλοιπο € 1 εκατ. αντιπροσωπεύει το αποτελεσματικό μέρος της μεταβολής στην εύλογη αξία του παραγώγου από την αρχή της λογιστικής αντιστάθμισης έως την 31.12.2022 και έχει αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα (βλ. σημείωση 16).

Μετά από μελλοντική, τόσο στην αρχή της λογιστικής αντιστάθμισης, όσο και στις 31 Δεκεμβρίου 2022, αλλά και αναδρομική αξιολόγηση στις 31 Δεκεμβρίου 2022 της αποτελεσματικότητας της σχέσης λογιστικής αντιστάθμισης με τη μέθοδο του υποθετικού παραγώγου, η Εταιρεία κατέληξε ότι υπάρχει υψηλή οικονομική συσχέτιση μεταξύ των μέσων αντιστάθμισης (συμφωνία ανταλλαγής επιτοκίων) και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων (πληρωμές τόκων κυμαινόμενου επιτοκίου δανεισμού). Τέλος, για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 δεν υπήρχε μη αποτελεσματικότητα. Για την αποτίμηση του παραγώγου χρησιμοποιείται μοντέλο προεξόφλησης των συμβατικών μελλοντικών ταμειακών ροών με καμπύλη επιτοκίων της 31ης Δεκεμβρίου 2022, για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραγώγου από την ημερομηνία αναφοράς.

Τα παράγωγα που κατέχει η Εταιρεία κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία στην Ελλάδα, 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 ή συνταξιοδότηση, 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

	2022	2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**38.219**	**28.661**
Αλλαγή λογιστικής πολιτικής	-	-
Αναπροσαρμοσμένο υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**38.219**	**28.661**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	21.576	14.589
Κόστος προϋπηρεσίας	17.011	-
Τερματικές παροχές / Κόστος διακανονισμών	(16.318)	-
Χρηματοοικονομικό κόστος	76	86
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	22.345	14.675
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από μεταβολή στις χρηματοοικονομικές παραδοχές	(10.846)	3.616
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από εμπειρικές αναπροσαρμογές	5.449	(8.733)
Συνολική χρέωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	(5.398)	(5.117)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**55.166**	**38.219**

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

(ii) Υποθέσεις αναλογιστικής μελέτης

	2022	2021
Επιτόκιο προεξόφλησης	3,65%	0,20%
Πληθωρισμός	2,80%	2,10%
Μελλοντική αύξηση μισθών	3,30%	2,60%
Διάρκεια προγράμματος (έτη)	9,33	10,69

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 2022		
	Μεταβολή στην υπόθεση	Αύξηση στην υπόθεση	Μείωση στην υπόθεση
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	-4,39%	4,64%
Μελλοντική αύξηση μισθών	0,50%	4,63%	-4,43%

	Επίδραση στην υποχρέωση 31 Δεκεμβρίου 2021

	Μεταβολή στην υπόθεση	Αύξηση στην υπόθεση	Μείωση στην υπόθεση
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	-5,18%	5,53%
Μελλοντική αύξηση μισθών	0,50%	5,37%	-5,09%

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2022	2021
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	2.033.899	2.181.606
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	88.074	67.605
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	460.156	159.527
Πιστωτές διάφοροι	609.556	144.826
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	1.020.561	1.840.994
Λοιποί φόροι και τέλη	649.100	817.771
Εγγυήσεις	1.859.455	1.756.568
Σύνολο	**6.720.801**	**6.968.897**

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

Οι λοιποί φόροι και τέλη αφορούν, 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.

21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Το σύνολο σχεδόν των μισθωμάτων της κλειόμενης χρήσης προέρχεται από τις 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 (στην πλειοψηφία τους) 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.

	31/12/2022	31/12/2021
Καταστήματα	12.790.238	7.138.080
Γραφεία	7.530.657	6.017.746
Τουριστικά	2.055.049	479.676
Βιομηχανικά (Αποθηκευτικά)	2.404.449	2.301.544
Λοιπά	99.546	-
Σύνολο	**24.879.940**	**15.937.047**

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

	31/12/2022	31/12/2021
Μέχρι 1 έτος	21.757.551	19.707.021
Από 1 μέχρι και 2 έτη	19.495.240	16.866.233
Από 2 μέχρι και 3 έτη	18.316.303	15.991.237
Από 3 μέχρι και 4 έτη	16.524.920	15.574.611
Από 4 μέχρι και 5 έτη	15.670.434	13.522.369
Περισσότερο από 5 έτη	77.317.365	80.339.437
Σύνολο	**169.081.813**	**162.000.909**

Από τον Ιανουάριο έως και τον Ιούνιο του έτους 2021 επιβλήθηκε υποχρεωτική μείωση 40% επί του μηνιαίου καταβλητέου μισθώματος για τις πληττόμενες (βάσει του ΚΑΔ τους) επιχειρήσεις, ενώ για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές (βάσει του ΚΑΔ τους) με κρατική εντολή, η υποχρεωτική μείωση μισθώματος μέχρι και το μήνα Ιούλιο ανήλθε στο 100% αυτού μηνιαίως. Στις περιπτώσεις υποχρεωτικής μείωσης μισθώματος κατά 100%, προβλέφθηκε κρατική αποζημίωση για νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές σε ποσοστό 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Ιούλιο του 2021.

Κατά το 2022, τα έσοδα από μισθώματα δεν περιλαμβάνουν κρατικές αποζημιώσεις, καθώς δεν επιβλήθηκαν κατά τη συγκεκριμένη περίοδο κρατικά μέτρα στήριξης πληττόμενων επιχειρήσεων από την πανδημία COVID-19, σε αντίθεση με ό,τι εφαρμόστηκε κατά το 2021.

Κατά το 2022, τα έσοδα από επαναμίσθωση μέρους του ακινήτου επί της Τσικλητήρα που συμπεριλαμβάνεται στα δικαιώματα χρήσης ήταν € 33,5 χιλ..

22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα περιλαμβάνουν:

	31/12/2022	31/12/2021
Ενέργεια	514.636	307.922
Ασφάλειες	580.444	489.295
Ενοίκια	8.053	-
Μεσιτείες	583.752	179.613

Έξοδα προβολής και διαφήμισης	375.472	102.796
Αμοιβές τρίτων	1.748.364	1.095.139
Συντήρηση	80.997	90.642
Κοινόχρηστες δαπάνες	835.054	693.081
Λοιπά έξοδα	260.657	288.596
Σύνολο	**4.987.429**	**3.247.083**

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα ακινήτων, που αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, περιλαμβάνουν € 776 χιλ. (2021: € 465 εκατ.), τα οποία σχετίζονται με μη εκμισθωμένα επενδυτικά ακίνητα.

23. Δαπάνες προσωπικού

	31/12/2022	31/12/2021
Μισθοί και ημερομίσθια	2.644.101	2.267.836
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	358.644	240.561
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	521.069	94.552
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών - συνταξιοδοτικά	22.345	14.675
Σύνολο	**3.546.159**	**2.617.624**

24. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	31/12/2022	31/12/2021
Ενέργεια	1.478	12.164
Ενοίκια	10.922	9.911
Έξοδα προώθησης	159.993	32.950
Αμοιβές τρίτων	1.199.124	368.614
Έρευνα και ανάπτυξη	221.430	266.577
Τηλεφωνία	24.355	12.361
Συνδρομές	20.132	25.865
Συναλλαγματικές διαφορές	37.380	12.156
Συντήρηση	178.050	133.842
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	15.007	8.076
Κοινόχρηστες δαπάνες	5.920	47.126
Λοιπά έξοδα	116.318	128.592
Σύνολο	**1.990.109**	**1.058.233**

25. Χρηματοοικονομικό κόστος

	31/12/2022	31/12/2021
Έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι	377	1.035
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	56.467	-
Σύνολο Εσόδων	**56.844**	**1.035**

Έξοδα		
Χρεωστικοί τόκοι	6.886.677	3.339.359
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	33.394	12.135
Λοιπές προμήθειες τραπεζών	43.201	63.155
Τόκοι μισθώσεων	650.878	659.465
(Κέρδη) / Ζημιές από παράγωγα	(2.252.025)	(643.850)
Σύνολο Εξόδων	**5.362.124**	**3.430.264**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	**(5.305.280)**	**(3.429.229)**

26. Φόροι

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, οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) υποχρεούνται σε καταβολή φόρου, ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτόκιο Αναφοράς), προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999.

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

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

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

Το κονδύλι του φόρου, για την περίοδο που έληξε στις 31.12.2022, ανέρχεται σε € 830.387 (2021: € 428.955).

27. Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	**2022**	2021
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	24.479.155	35.203.830
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	258.316.396	247.321.611
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	**0,09**	**0,14**

Τα προσαρμοσμένα κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή.

28. 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 2014-2018, 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 και έχουν εκδοθεί οι αντίστοιχες Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης, χωρίς διατυπώσεις επιφυλάξεων.

Για τη «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ», 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 2014-2018, η Εταιρεία 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 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 τη συγχώνευση της Εταιρείας με τη «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» (ΜΕΤΕΜ), μεταφέρθηκαν, λόγω καθολικής διαδοχής, τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν. 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 και εκδόθηκε το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό, χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2020, ο έλεγχος ολοκληρώθηκε εντός του 2021 και εκδόθηκε το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό, χωρίς επιφύλαξη. 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 2018-2020. Εάν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο προκύψουν διαφορές, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Κατά τη συγχώνευση της Εταιρείας με τις «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ». μεταφέρθηκαν, λόγω καθολικής διαδοχής, τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν. Η «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» δεν

έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για την χρήση 2021. Η «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2009 – 2021. 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 2017-2021. Εάν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο προκύψουν διαφορές, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Για την Εταιρεία, οι χρήσεις 2019-2021 έχουν υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013.

29. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	Σημ.	**31/12/2022**	31/12/2021
Πωλήσεις υπηρεσιών		221.514	211.830
Αγορές παγίων		-	731.289

	31/12/2022	31/12/2021
Απαιτήσεις	-	-
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	16.985	16.985

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2022	31/12/2021
Πωλήσεις αγαθών	-	5.487
Πωλήσεις υπηρεσιών	4.136.212	4.309.207
Αγορές υπηρεσιών	2.944.253	2.272.989
Αγορές παγίων		27.137

		31/12/2022	31/12/2021
Απαιτήσεις	13	21.885	33.927
Υποχρεώσεις	20	460.156	159.527
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων		347.572	343.239

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους όρους 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 Δ.Σ. και Διευθυντικών Στελεχών

	31/12/2022	31/12/2021
Αμοιβές Δ.Σ, μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	1.569.835	1.003.926

30. Διανομή μερίσματος

Η από 01.06.2022 Τακτική Γενική Συνέλευση της NOVAL PROPERTY ενέκρινε τη διανομή μερίσματος ποσού 0,0102 ευρώ ανά μετοχή για την εταιρική χρήση του 2021. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού δύο εκατομμυρίων πεντακοσίων είκοσι δύο χιλιάδων εξακοσίων ογδόντα ευρώ και σαράντα τριών λεπτών (€2.522.680,43) καταβλήθηκε ολοσχερώς στους δικαιούχους στις 09.06.2022.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της NOVAL PROPERTY κατά την από 6 Μαρτίου 2023 συνεδρίασή του αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος ποσού 0,00814 ευρώ ανά μετοχή για τη χρήση του 2022.

31. Απορρόφηση των «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ»

Στις 27.6.2022, η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου των ανωνύμων εταιρειών «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ».

Στις 29.6.2022 το Δ.Σ. της Εταιρείας αποφάσισε την έναρξη της διαδικασίας συγχωνεύσεως της Εταιρείας και των δύο εταιρειών με απορρόφηση τους από την Εταιρεία. Η συγχώνευση ολοκληρώθηκε στις 30.12.2022.

Η συγχώνευση υλοποιήθηκε με λογιστική ενοποίηση των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού των συγχωνευόμενων εταιρειών, και ειδικότερα με εισφορά των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των απορροφώμενων στην απορροφώσα. Συνέπεια της εν λόγω συναλλαγής, η NOVAL PROPERTY, ως καθολική διάδοχος των απορροφώμενων, καθίσταται αυτοδικαίως, ιδιοκτήτρια του συνόλου των ακινήτων αυτών και υπεισέρχεται στο σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων τους. Στα πλαίσια του συγκεκριμένου μετασχηματισμού δεν υφίσταται σχέση ανταλλαγής, δεδομένου ότι η «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και η «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» ήταν και οι δύο 100% θυγατρικές εταιρείες NOVAL PROPERTY και ως εκ τούτου δεν έγινε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της τελευταίας και έκδοση νέων μετοχών λόγω της συγχώνευσης.

Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ήταν:

	«ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»	«ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ»
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.911.414,77	7.535.980,94
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	43.562,26	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	697,53	71.317,43
Σύνολο ενεργητικού	**5.955.674,56**	**7.607.298,37**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	66.217,75	34.856,02
Υποχρεώσεις από φόρο εισοδήματος	14.727,92	-
Σύνολο υποχρεώσεων	**80.945,67**	**34.856,02**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	**5.874.728,89**	**7.572.442,35**

Η διαφορά μεταξύ της αξίας συμμετοχής στις δύο εταιρείες που αποαναγνωρίστηκε κατά την απορρόφηση και των ανωτέρω στοιχείων ενεργητικού και παθητικού που αναγνωρίστηκαν, ανήλθε σε € 1.046 χιλ. και καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα εις νέον.

32. Αμοιβές Ορκωτών–Λογιστών

Οι αμοιβές των Ορκωτών–Λογιστών κατά την κλειόμενη χρήση αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2022	31/12/2021
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	70.620	67.600
Αμοιβές για έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	10.000	5.150
Λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	14.000	99.850
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	33.000	26.800
Σύνολο	**127.620**	**199.400**

33. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Πρόοδος έργων σε εξέλιξη

Μέχρι την ημερομηνία της παρούσας, και σε σχέση με τα ανωτέρω αναφερόμενα έργα ανάπτυξης της Εταιρείας, ίσχυαν τα ακόλουθα:

- Κέντρο Logistics επί της Π.Ε.Ο.Α.Θ., στον Δήμο Μάνδρας – Ειδυλλίας: κατασκευαστικές εργασίες σε εξέλιξη.
- Κτήριο γραφείων επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: κατασκευαστικές εργασίες σε εξέλιξη.
- Κτήριο μεικτής χρήσης, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: εργασίες στατικής ενίσχυσης σε εξέλιξη.
- Συγκρότημα γραφείων επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο

Μαρούσι (THE GRID): εργασίες εκσκαφών και αντιστηρίξεων σε εξέλιξη.

- Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: σε εξέλιξη στατική μελέτη ενισχύσεων.

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Μέχρι και τις 31.03.2023, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση ποσού επιπλέον ποσού € 3,9 εκτ. από τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών με ημερομηνία έως και 28.02.2023, σε σχέση με Πράσινες Επενδύσεις, κατά τα προβλεπόμενα στο Παράρτημα υπ' αριθμ. 5 στο άρθρο 2.1 (iii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο.

Η Εταιρεία θα ενημερώνει το Χρηματιστήριο Αθηνών και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων έως και την οριστική διάθεση αυτών. Επιπλέον και ειδικότερα, η Εταιρεία δεσμεύεται ότι για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία, θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, τους Μετόχους, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χρηματιστήριο Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς.

Γεωπολιτικές Εξελίξεις

Μέχρι και την ημερομηνία της παρούσας, τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία και οι στρατιωτικές ενέργειες από τη Ρωσία και η απάντηση των ευρωπαϊκών χωρών και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων συνεχίζουν να επηρεάζουν τις παγκόσμιες αγορές και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα, μέσω των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και την άνοδο των επιτοκίων, γεγονότα που δημιουργούν δυσμενείς συνθήκες και στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς. Η Εταιρεία, αν και δεν έχει άμεση έκθεση στις ανωτέρω χώρες, και παρόλο που η πιθανή επίδραση αυτών των γεγονότων μετά την περίοδο αναφοράς δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή, καθώς δεν υπάρχει ασφαλής εκτίμηση των μελλοντικών εξελίξεων, συνεχίζει να παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2023

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 ΑΡ 148458	ΑΔΤ Χ067438
			Α.Α. 0100979 Α’ ΤΑΞΗΣ