Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.07.04 14:27:36 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,04/07/2024
Αριθ. Πρωτ.:3318750

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 **04/07/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4272446 οι εγκεκριμένες από την 12/06/2024 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/12/2023 έως 31/12/2023.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4272447 η από 12/06/2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2024 έως 31/12/2024:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**PRICEWATERHOUSECOOPERS A.E.»**, Α.Φ.Μ. 094399907-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 113.

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 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 1/1/2023 - 31/12/2023)

Μάρτιος 2024

Περιεχόμενα

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ *1*
(i) Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου *5*
(ii) Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου *6*
Επενδύσεις σε ακίνητα 6
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες 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 χρήση 10
Μεταγενέστερα γεγονότα 16
Υποκαταστήματα 18
Ίδιες μετοχές 18
Έρευνα και ανάπτυξη 18
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων 18
Συνδεδεμένα Μέρη 27
Διανομή κερδών 29
Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση *29*

Εισαγωγή **29**

Επιχειρηματικό Μοντέλο **30**

Προφίλ εταιρείας *30*
Τομείς δραστηριότητας *30*
Στρατηγική *31*
Ανάλυση διπλής ουσιαστικότητας *31*

Περιβαλλοντικά θέματα **32**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών *32*
Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές *33*
Περιβαλλοντική πολιτική 33
Πολιτική για την κλιματική αλλαγή και ενέργεια 33
Στόχοι που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή και ενέργεια *34*
Δράσεις που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή και ενέργεια *35*
Έμμεσες εκπομπές Πεδίου 3 (Scope 3) *36*
«Αναφορά στο Άρθρο 8 της Ταξινομίας της ΕΕ» *36*
Διαχείριση Υδάτινων Πόρων *36*
Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης *37*
Πρόοδος σχετικά με την κλιματική αλλαγή και την ενέργεια 37
Πρόοδος σχετικά με τους υδάτινους πόρους 40

Εργασιακά και κοινωνικά θέματα **41**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών *41*
Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές *41*
Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης *45*

Σεβασμός των ανθρωπίνων δικαιωμάτων **49**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών *49*
Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές *50*
Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης *51*

Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία **51**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών *51*
Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές *51*
Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης *52*

Θέματα εφοδιαστικής αλυσίδας **52**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών *52*
Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές *52*
Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης *53*

Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 ..... **54**

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης 2023 ..... **56**

1 Κανονισμός Λειτουργίας & Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης *56*
2 Αποκλίσεις από τις Ειδικές πρακτικές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης *56*
3 Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και χρηματοοικονομικών αναφορών *59*
Περιγραφή κύριων χαρακτηριστικών και στοιχείων του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου 59
4 Αξιολόγηση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων, του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου *63*
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 ..... *65*
6 Γενική Συνέλευση των Μετόχων και δικαιώματα των Μετόχων *65*
7 Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας Διοικητικού Συμβουλίου, Λοιπών Οργάνων και Επιτροπών *65*
Διοικητικό Συμβούλιο 65
Επιτροπές 71
Βιογραφικά μελών Διοικητικού Συμβουλίου και ανωτάτων διευθυντικών στελεχών και κύριες εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις 88
Δραστηριότητες των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών οργάνων και των ανώτερων Διοικητικών Στελεχών 92
8 Πλήθος μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας που κατέχουν τα μέλη του ΔΣ και ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη κατά την ημερομηνία της παρούσας *93*
9 Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης *94*
Οργανωτική Δομή και Οργανόγραμμα 94
10 Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς *95*
11 Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών *96*
12 Πληροφοριακά συστήματα *97*
13 Σχεδιασμός και παρακολούθηση *98*
14 Λογιστικό πρόγραμμα *98*
15 Δημόσιες Προσφορές Εξαγοράς – Πληροφοριακά Στοιχεία *98*
16 Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης *98*
(iii) Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2023 ..... *100*
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 103
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 112
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 113

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 114
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 115
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ 116
1. Γενικές πληροφορίες 116
2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές 118
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων 133
4. Διαχείριση κεφαλαίου 137
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 138
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 138
7. Πληροφόρηση κατά τομέα 140
8. Επενδύσεις σε ακίνητα 143
9. Ενσώματα πάγια 149
10. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 149
11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 150
12. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες 150
13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 152
14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 153
15. Μετοχικό κεφάλαιο 154
16. Αποθεματικά 154
17. Δάνεια 155
18. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση 158
19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 159
20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 160
21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 161
22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα και Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας 162
23. Δαπάνες προσωπικού 162
24. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 163
25. Χρηματοοικονομικό κόστος 163
26. Φόροι 164
27. Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή 164
28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 165
29. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη 166
30. Διανομή μερίσματος 167
31. Αμοιβές Ορκωτών–Λογιστών 167
32. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς 167

(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 2023, 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, 4 Μαρτίου 2024

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 Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

(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 «Εταιρεία»), αναφέρεται στην 5η εταιρική χρήση αυτής, από 01.01.2023 έως 31.12.2023 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 2023.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2023, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε εξήντα ένα (61) ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά ακίνητα, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες (logistics), 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 ενός 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.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, όπως αυτή υπολογίστηκε από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στις 31.12.2023, ανήλθε σε € 557.312 χιλ. και περιλαμβάνει και τα ακόλουθα:

- τη συνολική αξία του ακινήτου που μισθώνεται μακροχρόνια από την Εταιρεία ποσού € 30.080 χιλ. (με την αξία του δικαιώματος χρήσης αυτού να ανέρχεται σε € 18.064 χιλ.), και
- την αξία του ακινήτου στη Σόφια της Βουλγαρίας, η οποία με 31.12.2023 ανέρχεται σε € 6.700 χιλ..

Στις επενδύσεις σε ακίνητα δεν περιλαμβάνονται τα κάτωθι:

- η εύλογη αξία του ακινήτου που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ποσού € 3.485 χιλ. και η οποία αφορά στο δικαίωμα χρήσης αυτού. Το 80,8% των ωφέλιμων επιφανειών του εν λόγω ακινήτου ιδιοχρησιμοποιείται από τη NOVAL PROPERTY ως κεντρικά γραφεία αυτής. Βάσει του ΔΛΠ 40 παρ. 10, καθώς το ιδιοχρησιμοποιούμενο μέρος είναι μεγαλύτερο από 50% της συνολικής επιφάνειας 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 31.12.2023, η αξία του εν λόγω ακινήτου στα βιβλία της Εταιρείας ανέρχεται σε € 2.751 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 31.12.2023 σε € 70.555 χιλ.. Η αναλογία συμμετοχής (50%) της Εταιρείας στην εύλογη αξία του εν λόγω ακινήτου (ποσού € 35.278 χιλ.) δεν αποτυπώνεται στα βιβλία της Εταιρείας στα επενδυτικά ακίνητα, αλλά στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης (βλ. σχετικές αναφορές και σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας).

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2023 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. Παρότι η αγορά της ακίνητης περιουσίας λειτουργεί καταγράφοντας μεγάλο αριθμό συναλλαγών και επαρκή όγκο στοιχείων, λόγω της ανόδου των επιτοκίων και των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη, με τις συνεπακόλουθες πληθωριστικές τάσεις, την αύξηση τιμών στην αγορά ενέργειας και την αυξημένη μεταβλητότητα, οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής από τη NOVAL PROPERTY.

Η NOVAL PROPERTY παρακολουθεί στενά τα σημαίνοντα γεγονότα και μαζί τις νέες μακροοικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες και προσαρμόζει ανάλογα την επενδυτική στρατηγική της, αλλά και την καθημερινή διαχείριση των ακινήτων της. Λόγω της σημαντικής διαφοροποίησης του χαρτοφυλακίου της, η οποία αντικατοπτρίζεται σε ποικίλα χαρακτηριστικά, όπως το είδος, το μέγεθος, η κατάσταση και η τοποθεσία των ακινήτων, καθώς και η ύπαρξη αξιόπιστων μισθωτών, η Εταιρεία αποκτά μεγαλύτερη ανθεκτικότητα έναντι πιθανών μελλοντικών προκλήσεων.

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Κατά την 31.12.2023, 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.» (THE GRID) 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 16.119,28 τ.μ. και επί του οποίου βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 62.000 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.

Στο πλαίσιο της αναχρηματοδότησης του επενδυτικού της πλάνου, η THE GRID υπέγραψε στις 08.09.2023 νέο ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς με τη συμμετοχή και του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας συνολικού ποσού έως €127 εκατ..

Τέλος, στις 28.12.2023, υπεγράφη η σύμβαση για την «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΝΤΑΩΡΟΦΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΤΡΕΙΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΧΕΙΜΑΡΑΣ 10-12 Λ. ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ – ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ ΓΡΑΒΙΑΣ» με την Ανάδοχο εταιρεία.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας, την 31.12.2023, ανήλθαν σε € 74.578 χιλ. και εν μέρει αποτυπώνουν το 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 που πληρούν τις αρχές βιωσιμότητας 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 € 228.297 χιλ.. Αναφορικά με τις δανειακές υποχρεώσεις αυτής συνολικού ποσού € 214.634, ποσό € 96.799 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό και ποσό € 117.835 χιλ. αφορά το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω αναφερόμενου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι, με 31.12.2023, οι τραπεζικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν και το μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο με την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (EBRD) ποσού κεφαλαίου € 10,05 εκατ., η σύμβαση του οποίου υπεγράφη στις 15.10.2023 (βλ. σχετικές αναφορές και σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας). Οι λοιπές υποχρεώσεις συνολικού ποσού € 13.664 χιλ., αντιστοιχούν κυρίως στις υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες) που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική και τη μακροχρόνια μίσθωση της Εταιρείας.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα της NOVAL PROPERTY, κατά την περίοδο 01.01.2023 έως 31.12.2023, ανήλθαν σε € 29.339 χιλ. και είναι αποτέλεσμα της ενεργής διαχείρισης των ακινήτων εισοδήματος της Εταιρείας, καθώς και της υψηλής ποιότητας αυτών.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας την 31.12.2023 ανήλθε σε κέρδη € 65.123 χιλ. και περιλαμβάνει σημαντικό κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων ποσού € 47.640 χιλ., αποτυπώνοντας όχι μόνο τις τάσεις της αγοράς, αλλά και την υψηλή ποιότητα και την επιτυχή διαχείριση αυτών από την Εταιρεία.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας, την 31.12.2023, ανήλθαν σε € 2.015 χιλ. και αφορούν κυρίως τόκους προθεσμιακών καταθέσεων.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας, την 31.12.2023, ανήλθαν σε € 8.518 χιλ.. Το κονδύλι περιλαμβάνει τόκους, αμοιβές και έξοδα τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, καθώς και έξοδα τόκων της χρηματοδοτικής και των μακροχρόνιων μισθώσεων ποσού € 599 χιλ..

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων της Εταιρείας, για το 2023, ανήλθε σε € 2.853 χιλ., σημαντικά αυξημένος σε σχέση με προηγούμενες χρήσεις, λόγω των αυξήσεων των επιτοκίων.

Κέρδη Χρήσεως

Τα κέρδη της Εταιρείας μετά από φόρους, για την περίοδο από 01.01.2023 έως 31.12.2023, ανέρχονται σε € 64.607 χιλ.. Από το εν λόγω ποσό, € 47.640 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:

		31/12/2023	31/12/2022
1	**Δείκτης Μόχλευσης**		
	Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	36,2%	38,8%
	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	34,1%	37,5%
	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	38,5%	43,5%
	Καθαρός δανεισμός προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	27,6%	28,1%
2	**Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής**		
	Ίδια κεφάλαια προς σύνολο μετοχών (€)	3,98	3,40

		31/12/2023	31/12/2022
3	**Συντελεστής λειτουργικού κέρδους**		
	Λειτουργικά κέρδη προς έσοδα από μισθώματα	222,0%	124,01%
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.)	6.316	4.373
5	**Προσαρμοσμένο EBITDA (a-EBITDA)**		
	EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)	17.819	12.818

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση

Η 5η εταιρική χρήση της NOVAL PROPERTY αφορά την περίοδο από 01.01.2023 έως 31.12.2023.

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση δύο (2) ακινήτων της ως ακολούθως:

- την 01.08.2023, ενός οικιστικού ακινήτου επιφάνειας 87,71 τ.μ. επί οικοπέδου 500,40 τ.μ. στη θέση «Τρίγωνο ή Γεφύρι», του Δήμου Μάνδρας Ειδυλλίας, της Περιφέρειας Αττικής, και

- την 30.10.2023, ενός βιοτεχνικού κτηρίου επιφάνειας 3.850,27 τ.μ., εντός γηπέδου 9.736,66 τ.μ., στη θέση «Ραψίστα» της Δ.Ε. Ανατολής του Δήμου Ιωαννιτών.

Οι δύο ανωτέρω συναλλαγές αποτελούν μέρος της στρατηγικής από-επένδυσης της Εταιρείας από συγκεκριμένα ακίνητα και είναι σύμφωνη με τη διαμόρφωση του βέλτιστου επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων, σύμφωνα με τις τάσεις της κτηματαγοράς.

Αντίστοιχα, στις 07.09.2023, η Εταιρεία απέκτησε αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 378,22 τ.μ., επί της συμβολής των οδών Χειμάρρας και Υμηττού στο Μαρούσι. Το εν λόγω ακίνητο αναμένεται να συνενωθεί με υφιστάμενη, όμορη ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY, με την οποία θα σχηματίσουν ένα ενιαίο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 10.542,51 τ.μ., και επί του οποίου βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη εργασίες ανέγερσης νέου (κατ' επέκταση υφιστάμενου ακινήτου), σύγχρονου, βιοκλιματικού κτηρίου γραφείων με τέσσερα υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 21.000 τ.μ..

Στο πλαίσιο ανάπτυξης συγκεκριμένων ακινήτων της Εταιρείας, στην Περιφέρεια Αττικής, έλαβαν χώρα -μεταξύ άλλων- τα ακόλουθα, κατά το 2023:

- βιομηχανικό κτήριο επί της Π.Ε.Ο.Α.Θ., στον Δήμο Μάνδρας – Ειδυλλίας: ολοκληρώθηκε επιτυχώς η κατασκευή σύγχρονου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής (ΚΑΔ / Logistics Centre). Στο αμέσως επόμενο διάστημα, αναμένεται η περιβαλλοντική πιστοποίηση του ακινήτου, η οποία εκτιμάται να είναι επιπέδου GOLD κατά LEED.

- οικόπεδα επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: συνεχίστηκαν οι εργασίες ανέγερσης του νέου (κατ' επέκταση υφιστάμενου ακινήτου) σύγχρονου βιοκλιματικού κτηρίου γραφείων με τέσσερα υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 21.000 τ.μ. και με προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold κατά την ολοκλήρωση. Στο τέλος του 2023, είχε ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και ακολουθούσαν οι εργασίες τοιχοποιίας και Η/Μ δικτύων.

- ημιτελές κτήριο, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: συνεχίστηκαν οι εργασίες ανακατασκευής στο πλαίσιο ανάπτυξης τετραώροφου ακινήτου με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 4.000 τ.μ., με χρήση γραφείων και κατοικιών, και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold. Στα τέλη της κλειόμενης χρήσης, είχαν ολοκληρωθεί οι εργασίες ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού.

- κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: συνεχίστηκαν οι προπαρασκευαστικές εργασίες της Α' Φάσης του έργου, οι οποίες αφορούσαν καθαιρέσεις και αποξηλώσεις για το έργο των στατικών ενισχύσεων, στο πλαίσιο της ανακαίνισης του υφιστάμενου εξαώροφου κτηρίου γραφείων με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 7.000 τ.μ., και με προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold.

- ακίνητο επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): ολοκληρώθηκαν οι εργασίες εκσκαφών και αντιστηρίξεων στο πλαίσιο ανάπτυξης νέου συγκροτήματος γραφείων με 3 υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 62.000 τ.μ., και με προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Platinum. Στις 28.12.2023, υπογράφηκε η σύμβαση κατασκευής με την Ανάδοχο εταιρεία.

Παράλληλα, κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία συνέχισε τον σχεδιασμό και την υλοποίηση έτερων παραμέτρων του επενδυτικού της πλάνου και την ενεργή λειτουργική διαχείριση του χαρτοφυλακίου της, όπως για παράδειγμα μελέτες και διαδικασίες για τη λήψη απαραίτητων αδειών μελλοντικών έργων και προπαρασκευαστικές μελέτες και εργασίες σε σχέση με την ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενων ακινήτων της Εταιρείας, αντίστοιχα.

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Την 28η Ιανουαρίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε το 50% του μετοχικού κεφαλαίου (με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου) της νεοσύστατης τότε εταιρείας «THE GRID Α.Ε.» (THE GRID), η οποία στη συνέχεια απέκτησε οικόπεδο, που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου–Χαλανδρίου στο Μαρούσι, και επί του οποίου βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 62.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές βιωσιμότητας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης.

Εντός της κλειόμενης χρήσης, και αμέσως μετά την ολοκλήρωση των εργασιών εκσκαφών και αντιστηρίξεων, υπεγράφη, στις 28.12.2023, η σύμβαση για την «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΝΤΑΩΡΟΦΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΤΡΕΙΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΧΕΙΜΑΡΑΣ 10-12 Λ. ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ – ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ ΓΡΑΒΙΑΣ» μεταξύ της THE GRID και της Αναδόχου εταιρείας, ΤΕΡΝΑ ΑΕ.

Παράλληλα, σε συνέχεια σχετικού αιτήματος της THE GRID, εγκρίθηκε, τον Αύγουστο του 2023, η ένταξη του ανωτέρω αναφερόμενου επενδυτικού έργου της εταιρείας στο Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, και, ειδικότερα, στον πυλώνα της πράσινης μετάβασης.

Σε αυτό το πλαίσιο, στις 08.09.2023, η THE GRID υπέγραψε, νέο ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς, με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ποσού έως €127 εκατ.. Το εν λόγω ομολογιακό δάνειο, προβλέπεται να αναχρηματοδοτήσει μικρό μέρος (€ 2,6 εκατ.) του από 16.11.2021 υφιστάμενου ομολογιακού δανείου με την ίδια τράπεζα, και να χρηματοδοτήσει μέρος της ανάπτυξης του συγκροτήματος γραφείων και καταστημάτων της εταιρείας. Το υπόλοιπο κεφάλαιο (€ 17,4 εκατ.) του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου προβλέπεται να αποπληρωθεί με ίδια κεφάλαια της THE GRID, τα οποία θα εισφέρουν οι μέτοχοι αυτής (κατ' αναλογία της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, ήτοι 50% - 50%) είτε με τη μορφή αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της THE GRID, είτε με τη μορφή κάλυψης ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης εκδόσεως της εταιρείας (βλ. οικείο σημείο στα μεταγενέστερα γεγονότα της παρούσης). Κατόπιν της ολοσχερούς αποπληρωμής του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου, θα ακολουθήσει η εξάλειψη των εξασφαλίσεων του εν λόγω δανείου και η αυτόματη μετατροπή των εξασφαλίσεων του από 08.09.2023 ομολογιακού δανείου σε Α' τάξης.

Έγκριση και καταβολή μερίσματος εταιρικής χρήσης 2022

Η από 08.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της NOVAL PROPERTY ενέκρινε τη διανομή μερίσματος ποσού 0,00814 ευρώ ανά μετοχή για την εταιρική χρήση του 2022. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού € 2.186.956,46 καταβλήθηκε ολοσχερώς στους δικαιούχους στις 14.06.2023.

Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 40 και αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας δια συνένωσης 2,5 παλαιών μετοχών προς 1 νέα μετοχή (Reverse Split 2,5:1)

Κατά την από 04.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, εγκρίθηκαν, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό σαράντα (40) ευρώ, με καταβολή μετρητών και έκδοση σαράντα (40) νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 1 εκάστης, καθώς και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου, και

- η αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από € 1 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, σε € 2,50 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από 268.667.910 σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, δια συνένωσης των παλαιών μετοχών σε αναλογία δυόμιση (2,5) παλαιές μετοχές της Εταιρείας προς μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας (αντίστροφη διάσπαση {reverse split} 2,5:1) και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Αναφορικά και με τα δύο θέματα ανωτέρω, η Εταιρεία υπέβαλε σχετικό αίτημα έγκρισης προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (ΕΚ) την 05.09.2023 (αρ. πρωτ. ΕΚ 9340/05.09.2023), το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 480/15.09.2023 (αρ. πρωτ. 2269/15.09.2023) απόφαση της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων της ΕΚ.

Οι δύο ανωτέρω αναφερόμενες πράξεις ολοκληρώθηκαν εντός της κλειόμενης χρήσης, σύμφωνα και με την υπ' αριθμ. 3028563ΑΠ/18.09.2023 (ΚΑΚ 3765779) Ανακοίνωση καταχώρησης στο Γ.Ε.ΜΗ.

Έκδοση κοινού μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου έως ποσού € 10,5 εκατ. και κάλυψη αυτού από την EBRD

Κατά την από 04.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, εγκρίθηκε, κατόπιν της σχετικής Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, η έκδοση κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και Ν. 3156/2003, όπως ισχύουν, ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€ 10.500.000), με έκδοση κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων (σε κοινές, ονομαστικές, άυλες μετά ψήφου μετοχές, ο αριθμός των οποίων είναι συνάρτηση διαφόρων παραμέτρων) ονομαστικών ομολογιών που δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, και πλήρη κάλυψη του ομολογιακού δανείου από το διεθνές χρηματοπιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης» (European Bank for Reconstruction and Development) («EBRD»), με στόχο τη χρηματοδότηση περιβαλλοντικά πιστοποιημένων έργων της Εταιρείας.

Στο πλαίσιο αυτό, στις 05.10.2023, υπεγράφησαν μεταξύ της NOVAL PROPERTY και της EBRD τα προβλεπόμενα συμβατικά έγγραφα. Ως μέρος της συναλλαγής, η NOVAL PROPERTY έχει δεσμευτεί να επενδύσει τα κεφάλαια που θα λάβει από την EBRD για τη χρηματοδότηση ανάπτυξης, απόκτησης και ανακατασκευής περιβαλλοντικά πιστοποιημένων κτηρίων, επιτυγχάνοντας κατ' ελάχιστον πιστοποίηση LEED επιπέδου «Gold» ή BREEAM επιπέδου «Very Good». Αυτό αναμένεται να συμβάλει στην αντιμετώπιση του περιορισμένου αποθέματος βιώσιμων κτηρίων στην αγορά και να ενθαρρύνει εταιρείες του κλάδου να στοχεύσουν προς υψηλότερα περιβαλλοντικά πρότυπα.

Την 01.12.2023, έλαβε χώρα η εκταμίευση του εν λόγω ομολογιακού δανείου, η οποία ανήλθε σε ποσό δέκα εκατομμυρίων πενήντα χιλιάδων ευρώ (€ 10,05 εκατ.).

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 2024.

- Ομολογιακά δάνεια σε σχέση με το εμπορικό συγκρότημα RIVER WEST – IKEA – RIVER WEST OPEN, στο πλαίσιο των οποίων ο δείκτης LTV (υπόλοιπο δανείου 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 31.12.2023.

- 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 31.12.2023.

  - 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 31.12.2023.

  - 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 31.12.2023.

  - 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 31.12.2023.

Κατά την κλειόμενη χρήση (01.01.2023 – 31.12.2023), η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από την χρηματοδότηση / δεσμεύσεις της.

Ρευστότητα

Κατά τη διάρκεια του 2023, η Εταιρεία ακολούθησε τον χρηματοδοτικό της σχεδιασμό απαρέγκλιτα.

Συγκεκριμένα, η NOVAL PROPERTY:

- προχώρησε στην εξυπηρέτηση του υφιστάμενου δανεισμού της σύμφωνα με τα συμβατικά προβλεπόμενα,

- προέβη σε πρόωρη μερική αποπληρωμή, κεφαλαίου ποσού € 1 εκατ., κατά τα συμβατικά προβλεπόμενα και σε σχέση με τη Β' σειρά ομολογιών του από 18.02.2022 κοινού ομολογιακού δανείου με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, και

- προέβη στη σύναψη σύμβασης κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως € 10,5 εκατ. με την EBRD, με στόχο τη χρηματοδότηση περιβαλλοντικά πιστοποιημένων έργων της Εταιρείας (βλ. σχετικές αναφορές σε διάφορες ενότητες της παρούσας).

Πέραν των διαθέσιμων κεφαλαίων για τις επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρείας (κεφάλαια από το Πράσινο Ομόλογο και από το μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο της EBRD), υπό το πρίσμα των ιδιαίτερων συνθηκών, κυρίως λόγω του πολέμου στην Ουκρανία και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και τις αυξήσεις των επιτοκίων, γεγονότα που δημιουργούν δυσμενείς συνθήκες οι οποίες επηρεάζουν τις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς, εξετάστηκε η ομαλή λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρείας από άποψη ρευστότητας, η οποία αναμένεται απρόσκοπτη. Στο αποτέλεσμα αυτό συμβάλλουν επίσης, η ποιότητα και διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της NOVAL PROPERTY, η ποιότητα και ο αριθμός των μισθωτών της Εταιρείας, καθώς και η ενεργή διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων αυτής.

Έκδοση του δεύτερου Sustainability Report της Εταιρείας

Η Εταιρεία δημοσίευσε τον Ιούνιο του 2023 τον δεύτερο Απολογισμό Βιωσιμότητας για το έτος 2022.

Ο Απολογισμός παρουσιάζει τις δράσεις και τις επιδόσεις της Εταιρείας στο πλαίσιο των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (UN SDGs) και βασίστηκε στα πρότυπα του Global Reporting Initiative (GRI Standards 2021), στις συστάσεις της European Public Real Estate Association (EPRA), ως τις Βέλτιστες Πρακτικές Βιωσιμότητας (sBPR), και στο Athens Stock Exchange - ESG Reporting Guide (2022).

Σκοπός του Απολογισμού είναι η δημοσιοποίηση του αποτυπώματος και των επιδόσεων της επιχειρηματικής λειτουργίας της NOVAL PROPERTY στους τρεις πυλώνες της Βιωσιμότητας: Περιβάλλον, Κοινωνία και Εταιρική Διακυβέρνηση (ESG) κατά την περίοδο αναφοράς, συγκρινόμενη με τις αντίστοιχες επιδόσεις της το έτος 2021.

Παράλληλα, παρουσιάζονται οι μελλοντικοί στόχοι και δεσμεύσεις της Εταιρείας και προβάλλεται η 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».

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 Χρηματιστήριο Αθηνών (ΧΑ) 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 (ΕΚ) 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.

Κατά τη διάρκεια του 2022, η αβεβαιότητα συνεχίστηκε και ενισχύθηκε ως απόρροια του πολέμου μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας και των γενικότερων γεωπολιτικών εξελίξεων που επικρατούσαν 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 ΧΑ) 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 ΕΚ 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.

Παράλληλα, η από 04.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε την εισαγωγή του συνόλου των κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά (Κύρια Αγορά) του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005, ως τροποποιηθείς ισχύει.

Επίσης, ενέκρινε τη χορήγηση εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το 24 παρ. 1β του Ν. 4548/2018, σύμφωνα με τα ειδικώς αναφερόμενα στη σχετική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, και την κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, προκειμένου να επιτευχθεί η επαρκής διασπορά που απαιτείται στον Κανονισμό του ΧΑ για την Εισαγωγή. Συγκεκριμένα, η Γενική Συνέλευση χορήγησε εξουσιοδότηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο, για διάστημα πέντε (5) ετών, προκειμένου αυτό να αποφασίζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, εφάπαξ ή τμηματικώς, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 Ν. 4548/2018, κατά ποσό (ονομαστική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας) που δεν μπορεί να υπερβεί το 33,3333383% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου που υφίσταται κατά την ημερομηνία παροχής της εξουσιοδότησης, ήτοι μέχρι και ογδόντα εννέα εκατομμύρια πεντακόσιες πενήντα πέντε χιλιάδες εννιακόσια εβδομήντα ευρώ και ένα λεπτό (€89.555.970,01), με την έκδοση νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών.

Στις 05.09.2023, σε συνέχεια σχετικής εξουσιοδότησης του από 30.08.2023 ΔΣ της Εταιρείας και στο πλαίσιο των ανωτέρω αναφερόμενων αποφάσεων της από 04.09.2023 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης

των Μετόχων της Εταιρείας, η NOVAL PROPERTY υπέβαλε νέο αίτημα (αρ. πρωτ. ΕΚ 9337/05.09.2023) προς την ΕΚ για επιπλέον παράταση έως τις 15.10.2024, προκειμένου η Εταιρεία να ολοκληρώσει με επιτυχία την εν εξελίξει διαδικασία εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η ΕΚ χορήγησε στην Εταιρεία, με την υπ' αριθμ. 5/995/20.09.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της (αρ. πρωτ. 2395/02.10.2023), άδεια για την παράταση της εισαγωγής των μετοχών της στο ΧΑ μέχρι τις 15.10.2024.

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία χρησιμοποίησε ποσό € 21,07 εκατ. εκ των αντληθέντων κεφαλαίων από το πρώτο πράσινο ομόλογό της, για τη χρηματοδότηση πράσινων επενδύσεων του αναπτυξιακού της προγράμματος, 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 (βλ. «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2023», η οποία συμπεριλαμβάνεται στην παρούσα Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση).

Γεωπολιτικές Εξελίξεις

Καθόλη τη διάρκεια του 2023, και παρά τις συνεχείς προκλήσεις που αντιμετώπισε η ελληνική κτηματαγορά (πόλεμος στην Ουκρανία, πληθωριστικές πιέσεις, αύξηση ενεργειακού και κατασκευαστικού κόστους και αύξηση επιτοκίων), η NOVAL PROPERTY, με ορθολογικό σχεδιασμό και εφαρμόζοντας απαρέγκλιτα τις αρχές της επενδυτικής της στρατηγικής, συνέχισε την οργανική της ανάπτυξη στον τομέα της δραστηριότητάς της. Η Εταιρεία κατόρθωσε να ανταπεξέλθει στις δύσκολες συγκυρίες που επικρατούσαν, τόσο σε ευρωπαϊκό, όσο και σε διεθνές επίπεδο, αλλά συνεχίζει να παρακολουθεί στενά όλες τις εξελίξεις.

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:

- Κτήριο γραφείων επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: οι εργασίες τοιχοποιίας και Η/Μ δικτύων συνεχίζονται, ενώ έχουν ξεκινήσει προπαρασκευαστικές εργασίες όψεων.
- Κτήριο μεικτής χρήσης, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: έχουν ξεκινήσει οι εργασίες Β' Φάσης του έργου.
- Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: βρίσκονται σε στάδιο ολοκλήρωσης οι εργασίες στατικής ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού, στο πλαίσιο της Α' Φάσης κατασκευής του κτηρίου.
- Συγκρότημα γραφείων επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): έχουν ξεκινήσει οι εργασίες του φέροντος οργανισμού των κτηρίων, μετά και την υπογραφή της σύμβασης κατασκευής με την Ανάδοχο εταιρεία, στα τέλη του 2023.

Χαρτοφυλάκιο Επενδυτικών Ακινήτων

Εντός του Ιανουαρίου 2024, παραδόθηκε προς χρήση στον μισθωτή του το σύγχρονο κτήριο logistics στη Μάνδρα Αττικής, το οποίο σχεδίασε και ανάπτυξε η NOVAL PROPERTY. Το ακίνητο, συνολικής δομημένης επιφάνειας 9.814 τ.μ., είχε πλήρως εκμισθωθεί πριν από την έναρξη κατασκευής του, ενώ το συνολικό κόστος επένδυσης ανήλθε σε περίπου € 8 εκατ.. Πρόκειται για μία καινοτόμα και περιβαλλοντικά βιώσιμη επένδυση, η οποία ξεκίνησε τον Ιανουάριο του 2023 και συνίσταται στην κατασκευή ενός Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής (Logistics Centre) υψηλών προδιαγραφών, με μεγάλη αποθηκευτική ικανότητα ξηρού φορτίου, στοχεύοντας να είναι το πρώτο κτήριο logistics με πιστοποίηση LEED GOLD στην Ελλάδα.

Στις 09.02.2024, η Noval Property προχώρησε στην πώληση δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών (γραφείων) συνολικής επιφάνειας 76,20 τ.μ. επί της οδού Τζωρτζ 20-22 στην Αθήνα. Η εν λόγω πώληση αποτελεί μέρος της στρατηγικής από-επένδυσης της NOVAL PROPERTY από συγκεκριμένα ακίνητα και είναι στο πλαίσιο της διαμόρφωσης του βέλτιστου επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων σύμφωνα με τις τάσεις της κτηματαγοράς. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε € 79.500.

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Στις 12.01.2024 υπεγράφη μεταξύ της THE GRID και των μετόχων αυτής, ήτοι της MAVANI HOLDINGS LIMITED (εταιρείας της BROOK LANE CAPITAL) και της NOVAL PROPERTY, σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης (ομολογιακό δάνειο μετόχων), έως ποσού € 20,5 εκατ., μέσω του οποίου οι μέτοχοι της THE GRID προβλέπεται να εισφέρουν την ίδια συμμετοχή τους (σε αναλογία 50% - 50%) στο χρηματοδοτικό σχήμα για την ανάπτυξη από την THE GRID σύγχρονου κτηρίου γραφείων και καταστημάτων στο Μαρούσι Αττικής.

Στο πλαίσιο αυτό, στις 18.01.2024, κατόπιν σχετικού αιτήματος από την THE GRID, έλαβε χώρα η πρώτη εκταμίευση του εν λόγω ομολογιακού δανείου με την έκδοση από την εταιρεία και κάλυψη από τους μετόχους αυτής συνολικού ποσού € 17,55 εκατ. (ήτοι, € 8,775 εκατ. έκαστος μέτοχος). Το μεγαλύτερο μέρος του ποσού της πρώτης εκταμίευσης (€ 17,4 εκατ.) χρησιμοποιήθηκε, στις 22.01.2024, για τη μερική αποπληρωμή του υφιστάμενου υπολοίπου του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου μεταξύ της THE GRID και της Τράπεζας Πειραιώς.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, στις 26.02.2024, έλαβε χώρα η πρώτη εκταμίευση του από 08.09.2023 ομολογιακού δανείου της THE GRID με την Τράπεζα Πειραιώς και τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ποσού € 12,6 εκατ.. Εκ του συνολικού ποσού, € 2,6 εκατ. χρησιμοποιήθηκαν για την ολοσχερή αποπληρωμή (μέσω αναχρηματοδότησης) του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, ενώ το υπόλοιπο ποσό αναχρηματοδότησε δαπάνες του έργου της THE GRID, οι οποίες είχαν ήδη καλυφθεί με ίδια κεφάλαια από την εταιρεία. Κατόπιν της ολοσχερούς αποπληρωμής του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου, προγραμματίζεται η εξάλειψη των εξασφαλίσεων του εν λόγω δανείου και η αυτόματη μετατροπή των εξασφαλίσεων του από 08.09.2023 ομολογιακού δανείου σε Α’ τάξης. Η πρώτη αυτή εκταμίευση σηματοδοτεί την ενεργοποίηση του νέου χρηματοδοτικού σχήματος της επένδυσης, με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Οι κατασκευαστικές εργασίες της επένδυσης βρίσκονται σε εξέλιξη, σε συνέχεια και της από 28.12.2023 σύμβασης για την «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΝΤΑΩΡΟΦΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΤΡΕΙΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΧΕΙΜΑΡΑΣ 10-12 Λ. ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ – ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ ΓΡΑΒΙΑΣ» με την Ανάδοχο εταιρεία, ΤΕΡΝΑ ΑΕ.

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Από την 01.01.2024 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση επιπλέον ποσού € 11.322 χιλ. από τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου, για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών 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 παρούσης, ο πόλεμος στην Ουκρανία και οι συνεπακόλουθες επιπτώσεις στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και την άνοδο των επιτοκίων συνεχίζουν να επηρεάζουν τις παγκόσμιες αγορές και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα, δημιουργώντας 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 31.12.2023, 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

Κατά τη διάρκεια του 2023, η ελληνική αγορά ακινήτων προσέλκυσε σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον, παρά τις αρνητικές εξελίξεις στο διεθνές περιβάλλον και τις αβεβαιότητες που ανακύπτουν κατά την τελευταία διετία από την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια. Οι τιμές των ακινήτων συνέχισαν την ανοδική πορεία τους, καθώς η αυξημένη ζήτηση από το εξωτερικό και το εσωτερικό της χώρας για ακίνητα καλών προδιαγραφών δεν καλύπτεται από την τρέχουσα περιορισμένη προσφορά και συντηρεί υψηλούς ρυθμούς αύξησης, αν και ηπιότερους σε σχέση με

τα προηγούμενα τρίμηνα. Το οκτάμηνο του 2023 η κατασκευαστική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε θετικούς ρυθμούς μεταβολής στο σύνολό της, ενώ μικτή εικόνα παρουσίασαν οι επιμέρους κατηγορίες. Οι εισροές των Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ) το 1ο εννεάμηνο του 2023 ανήλθαν σε €3,9δις (2,3% του ΑΕΠ), μεγάλο μέρος των οποίων κατευθύνθηκαν στον κλάδο της Ελληνικής Κτηματαγοράς.[1] Η απόκτηση επενδυτικής βαθμίδας από διεθνώς αναγνωρισμένους επενδυτικούς οίκους, σε συνδυασμό με την υφιστάμενη πολιτική σταθερότητα, έχει ήδη επηρεάσει σημαντικά το επενδυτικό περιβάλλον. Αυτό έχει οδηγήσει σε μια ευρύτερη έλξη επενδυτών στον τομέα της Ακίνητης Περιουσίας, καθώς και στις μεγάλες εταιρείες που μπορεί να ενδιαφέρονται να ενοικιάσουν χώρους.

Η επενδυτική δραστηριότητα των εγχώριων Ανώνυμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) το 2023 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 τεχνολογικές υποδομές ανταποκρίνονται καλύτερα, τόσο στις τρέχουσες υγειονομικές απαιτήσεις, όσο και στις νέες ενεργειακές προκλήσεις.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, οι τάσεις του έτους 2023, αλλά και του μεσοπρόθεσμου μέλλοντος, αντανακλώνται σε συγκεκριμένους κλάδους. Ειδικότερα, οι χώροι σύγχρονων αποθηκών (logistics), ο τουρισμός και τα νέα και σύγχρονα κτήρια γραφείων αναδεικνύονται ως ισχυροί επενδυτικοί κλάδοι. Η αγορά κατοικιών, παρά τις τρέχουσες αβεβαιότητες, διατηρεί τη δυναμική της και χαρακτηρίζεται από ισχυρή επενδυτική ζήτηση και χαμηλή προσφορά, ενώ το λιανεμπόριο αντιμετωπίζει έντονες πιέσεις από την αύξηση των τιμών και των επιτοκίων. Ιδιαίτερα, οι χώροι logistics υψηλών προδιαγραφών παραμένουν υψηλά στις προτιμήσεις των μισθωτών λόγω της περιορισμένης προσφοράς, ενώ το ηλεκτρονικό εμπόριο συνεχίζει να αναπτύσσεται. Επιπλέον, ο τουρισμός έχει ενισχυθεί, με τον ρυθμό πληρότητας να αυξάνεται από 57,6% το 2022 σε 61,2% για το 9μηνο του 2023.[1] Συνεχίζεται η ανοδική πορεία των επενδύσεων σε γραφεία Α΄ Κατηγορίας, ενώ παρατηρείται αύξηση στην κατασκευή νέων κατοικιών.

Στα οικιστικά**,** οι ρυθμοί αύξησης των αξιών έως και το γ΄ τρίμηνο του 2023 σημείωσε αύξηση 13,9% έναντι 11,2% σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2022. Μεγαλύτεροι ρυθμοί αύξησης παρουσιάστηκαν σε Θεσσαλονίκη (16,5%), Αθήνα (14,5%) και σε άλλες μεγάλες πόλεις. Το πρώτο 8μηνο του 2023 σημειώθηκε αύξηση 22,5% για νέες οικοδομικές άδειες για διαμερίσματα και 14,5% ως προς τον όγκο των οικοδομικών αδειών. Παρά το αυξημένο ενδιαφέρον για οικιστικά ακίνητα, η τραπεζική χρηματοδότηση βαίνει μειούμενη σημειώνοντας μείωση κατά 4,9% για το δεκάμηνο του 2023.[1] Σημειώνεται δε, ότι το διάστημα από το 2005 έως το 2021, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στη χώρα μας υποχώρησε από το 84,6% στο 73,3%, χάνοντας 11,3 ποσοστιαίες μονάδες. Η μείωση του ποσοστού ιδιοκατοίκησης κατά 2,1 ποσοστιαίες μονάδες το χρονικό διάστημα 2019-2021, σε απόλυτα νούμερα, αντιστοιχεί περίπου σε 82.947 κατοικίες.[2] Διαφαίνεται, λοιπόν, ότι η άνοδος των επιτοκίων, σε συνδυασμό με τις πληθωριστικές πιέσεις και την άνοδο του κατασκευαστικού κόστους, έχει δυσχεράνει τη δυνατότητα αγοράς νέων κατοικιών για μεσαία και χαμηλά εισοδήματα οδηγώντας σε μία νέα γενιά ενοικιαστών (Generation Rent). Η δυναμική των οικιστικών ακινήτων διατηρείται κατά κύριο λόγο από το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων, συμπεριλαμβανομένου του προγράμματος “Χρυσή Βίζα”, καθώς και, εν μέρει, από τα επιχορηγούμενα στεγαστικά προγράμματα για νέους.

[1] Νομισματική Πολιτική Ενδιάμεση Έκθεση 2023, Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Δεκέμβριος 2023

[2] Eurostat Survey - Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα στοιχεία που συλλέγει η Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο οκτάμηνο του 2023 καταγράφηκε θετικός ρυθμός (+72,5%) στην έκδοση νέων οικοδομικών αδειών για γραφεία. Η αύξηση στις τιμές σύγχρονων γραφείων στην Αθήνα κυμαίνεται πέριξ του 7,2% το α΄ εξάμηνο 2023 σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο για την Αθήνα και 7,3% για την υπόλοιπη Ελλάδα. Οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών κυμάνθηκαν το α΄ εξάμηνο του 2023 μεταξύ 5,5% - 6,6% στα ίδια περίπου επίπεδα για το β΄ εξάμηνο του 2022 (ΤτΕ). Διαφαίνεται επίσης, ότι οι σύγχρονοι χώροι γραφείων κινούνται προς τη κατεύθυνση των μικτών 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 τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Η αγορά των καταστημάτων, την τριετία 2020-2022, επηρεάστηκε σημαντικά από την Πανδημία λόγω των κρατικών περιορισμών, αλλά και την άνοδο του ηλεκτρονικού εμπορίου (e-commerce). Πλέον, διαφαίνεται ότι η αγορά των καταστημάτων έχει σχεδόν ανακάμψει από τις επιπτώσεις των παραγόντων αυτών, κυρίως της πανδημίας. Στις τιμές για καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, κατά το α΄ εξάμηνο του 2023, σημειώθηκε αύξηση 8,4% στην Αθήνα και 9,8% στη Θεσσαλονίκη. Στο 8μηνο του 2023, σημειώθηκε αύξηση του όγκου της οικοδομικής δραστηριότητας για νέα καταστήματα κατά 226,9%, αλλά η έκδοση νέων αδειών ήταν συγκρατημένα θετική κατά 7,8%. Οι αποδόσεις των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμαίνονται μεταξύ 5,3%-6%. [3] Επιπλέον, οι επαγγελματίες του λιανεμπορίου διαβλέπουν θετικές προοπτικές για την περαιτέρω ανάπτυξη των εμπορικών χώρων, συμπεριλαμβανομένων των ανοιχτών εμπορικών πάρκων, που διαθέτουν κατάλληλο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό.

Ο τομέας των logistics αποτελεί τον πλέον ωφελημένο κλάδο της αγοράς ακινήτων, τόσο σε επίπεδο ζήτησης, όσο και αξιών, με επιταχυντή την άνοδο του e-commerce διεθνώς. Η ελληνική αγορά logistics εξακολουθεί και προσφέρει υψηλότερες αποδόσεις από τις ώριμες Ευρωπαϊκές Αγορές που αρχίζουν όμως να βρίσκονται σε μία σχετική πορεία σύγκλισης[4]. Η περιοχή της Αττικής κατέχει περίπου το 60 -70% της συνολικής επιφάνειας (τ.μ.) του κλάδου, ενώ η υπόλοιπη επικεντρώνεται κυρίως στη Θεσσαλονίκη και άλλες περιοχές της χώρας. Αναμένεται ότι ο κλάδος θα αντιμετωπίσει προκλήσεις, όπως η έλλειψη διαθέσιμης γης για νέες αναπτύξεις, η χωροταξική οριοθέτηση και οργάνωση, αυξήσεις στο κατασκευαστικό κόστος, συμβατότητα με τις αρχές του ESG και η ανάγκη βελτίωσης των υποδομών και του δικτύου μεταφορών. Από τα δεδομένα των πρόσφατων συναλλαγών προκύπτει ότι οι νεόδμητες αποθήκες μπορούν να ενοικιαστούν σε μισθώματα άνω των €5,25 ανά τετραγωνικό μέτρο. Επίσης, υπάρχει έντονη ζήτηση για πιστοποιήσεις, όπως το LEED για τις νεόδμητες αποθήκες, καθώς και για αποθήκες με επιφάνεια άνω των 10.000 τ.μ.. Τέλος, η απόδοση των επενδύσεων κυμαίνεται πλέον κάτω από το 6,80% για καλής ποιότητας ακίνητα, παρουσιάζοντας αρκετά ανταγωνιστικές αποδόσεις σε σύγκριση με τον Ευρωπαϊκό μέσο όρο που κυμαίνεται από 4,75% έως 5,10%.

Οι εξελίξεις της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, ήτοι, η αύξηση των επιτοκίων και το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, έχουν επηρεάσει το επενδυτικό κλίμα, με εξαίρεση, όμως, τις επενδύσεις που λαμβάνουν χώρα σε prime assets (σύγχρονα και βιοκλιματικά γραφεία, νέες σύγχρονες εγκαταστάσεις αποθήκευσης με βιώσιμα 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 Ανθεκτικότητας) και οι ελκυστικές αποδόσεις των ακινήτων υψηλών προδιαγραφών αναμένεται να λειτουργήσουν αντισταθμιστικά στην τρέχουσα δυσμενή συγκυρία, συντηρώντας τη θετική δυναμική της αγοράς.

[3] Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων Α΄ εξάμηνο 2023 | ΤτΕ

[4] The DNA of RE – Q3 2023 | Cushman & Wakefield Proprius

Η NOVAL PROPERTY εντοπίζει και αξιολογεί ελκυστικές επενδυτικές ευκαιρίες, κυρίως στην ελληνική αγορά ακινήτων, εφαρμόζοντας στρατηγική προστιθέμενης αξίας, πέραν της ανάπτυξης. Προσαρμόζει την επενδυτική της στρατηγική και την καθημερινή ενεργή διαχείριση των ακινήτων της, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα έκτακτα γεγονότα και τις νέες μακροοικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες. Λόγω της σημαντικής διαφοροποίησης του χαρτοφυλακίου της, η οποία αντικατοπτρίζεται σε ποικίλα χαρακτηριστικά, όπως το είδος, το μέγεθος, η κατάσταση και η τοποθεσία των ακινήτων, καθώς και η ύπαρξη αξιόπιστων μισθωτών, η Εταιρεία αποκτά μεγαλύτερη ανθεκτικότητα έναντι πιθανών μελλοντικών προκλήσεων.

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 κίνδυνο φήμης και τον στρατηγικό κίνδυνο.

- 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[5], καθώς και ο λογιστικός κίνδυνος[6].

- 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, 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 6,7% κατά την κλειόμενη 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:

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

[6] 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 (ΔΛΠ, ΔΠΧΑ κ.λπ.).

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 17% των μισθωμάτων 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 των δεδομένων 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 μισθωμάτων 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 υποχρέωσης συμμόρωσης με ελάχιστο ασφαλιστικό περιεχόμενο που ισχύει σε σχέση με τα ακίνητα των ΑΕΕΑΠ.

(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 μία 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, 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.

(iii) Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης

Λόγω του νομοθετικού πλαισίου και των επιμέρους κανονισμών οι οποίοι διέπουν τη λειτουργία της NOVAL PROPERTY ως ΑΕΕΑΠ, 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, στο πλαίσιο της δραστηριοποίησής 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, αλλά και κατά το στάδιο 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 περιβαλλοντικά 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.

Ενδεικτικές Συναλλαγές

Ενδεικτικά, συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών δύναται 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 31.12.2023:

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	Σημ.	**31/12/2023**	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών		117.566	221.514

	31/12/2023	31/12/2022
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	16.985	16.985

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2023	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών	3.995.464	4.136.212
Αγορές υπηρεσιών	3.152.143	2.944.253

		31/12/2023	31/12/2022
Απαιτήσεις	13	270.455	21.885

Υποχρεώσεις	20	854.411	460.156
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων		846.198	347.572

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

	31/12/2023	31/12/2022
Αμοιβές ΔΣ, μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	1.222.275	1.569.835

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.

Αναφορικά με τη χρήση 2023, στις Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών περιλαμβάνονται οι αμοιβές και παροχές που έχουν καταβληθεί μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης και αφορούν την κλειόμενη χρήση.

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 4 Μαρτίου 2024 συνεδρίασή του, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 3.158.134 για τη χρήση του 2023 (μέρισμα για τη χρήση 2022: € 2.186.956,46), το οποίο είναι αυξημένο κατά € 971,2 χιλ. (αύξηση 44,41%) σε σχέση με το μέρισμα που δόθηκε για τη χρήση του 2022.

Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

Εισαγωγή

Η παρούσα Έκθεση Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (η «Έκθεση») περιέχει πληροφορίες σχετικά με τον τρόπο διαχείρισης και τις επιδόσεις της ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΕΕΑΠ με τον διακριτικό τίτλο «NOVAL PROPERTY» (εφεξής «NOVAL PROPERTY» ή «Εταιρεία») στις ακόλουθες θεματικές, 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[7]. Ειδικότερα παρέχεται πληροφόρηση για:

- περιβαλλοντικά θέματα,
- κοινωνικά και εργασιακά θέματα,
- σεβασμό των ανθρωπίνων δικαιωμάτων,
- καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία,
- θέματα εφοδιαστικής αλυσίδας.

Πλέον των ανωτέρω, στην ενότητα «Περιβαλλοντικά θέματα» και πιο συγκεκριμένα στην υπο-ενότητα «Κλίμα», καλύπτονται θέματα που αφορούν συγκεκριμένα το Κλίμα, σε σχέση με το «Άρθρο 8 της Ταξινομίας της ΕΕ», «Έμμεσες εκπομπές στην αλυσίδα αξίας (Scope 3)», αλλά και με τους «Στόχους, δράσεις και την πρόοδο» της Εταιρείας. Επιπλέον, 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, τα αποτελέσματα των εν λόγω πολιτικών, καθώς και τη διαχείριση των κινδύνων, αναφορικά με τις παραπάνω θεματικές ενότητες, 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 (ATHEX).
Επισημαίνεται ότι η παρούσα Έκθεση αφορά την περίοδο χρήσης από 1η Ιανουαρίου 2023 μέχρι και 31η Δεκεμβρίου 2023.

Επιχειρηματικό Μοντέλο

Προφίλ εταιρείας

Η NOVAL PROPERTY είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων. Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Viohalco SA 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 εμπορικών και βιομηχανικών 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 μετόχων, εργαζομένων, πελατών, συνεργατών και προμηθευτών, καθώς και της επενδυτικής κοινότητας, των τοπικών φορέων και κοινωνιών.

Τομείς δραστηριότητας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και συγκεκριμένα στην αξιοποίηση, απόκτηση και την ανάπτυξη νέων ακινήτων. 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, logistics centres)
- Οικιστικά ακίνητα

[7] 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.

- Λοιπά ακίνητα

Στρατηγική

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

- της αποτελεσματικής διαχείρισης και αξιοποίησης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της,
- της ενίσχυσης και εμπλουτισμού του χαρτοφυλακίου της με υψηλής ποιότητας νέα ακίνητα διάφορων εμπορικών χρήσεων, και
- του σχεδιασμού και ανάπτυξης νέων κτηρίων με σύγχρονες και ενεργειακά αποδοτικές εγκαταστάσεις σύμφωνα με διεθνείς προδιαγραφές βιωσιμότητας.

Σε αυτό το πλαίσιο, η Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας εγκρίθηκε τον Δεκέμβριο του 2023 από την ανώτατη Διοίκηση, και θέτει ως προτεραιότητες:

- την αποδοτική χρήση περιβαλλοντικών πόρων, και συγκεκριμένα της ενέργειας και του νερού,
- τη μείωση των εκπομπών,
- την κοινωνική της ευθύνη, σε σχέση με τις ανάγκες των τοπικών κοινωνιών,
- την υγεία και ασφάλεια των χρηστών των κτηρίων της (επισκεπτών και μισθωτών), εργαζομένων, προμηθευτών και άλλων συνεργατών της.

Στο χαρτοφυλάκιο την Εταιρείας περιλαμβάνονται ήδη τρία (3) ακίνητα, πιστοποιημένα κατά LEED[8] και BREEAM[9], τα οποία αποτελούν διεθνή πρότυπα κτηριακού σχεδιασμού και λειτουργίας με όρους βιωσιμότητας. Μέσω του στρατηγικού και επενδυτικού πλάνου ανάπτυξής της, η Εταιρεία στοχεύει στην περαιτέρω ενίσχυση και εμπλουτισμό του χαρτοφυλακίου της με κτήρια πιστοποιημένα κατά LEED ή BREEAM (κατά κύριο λόγο, σε κατηγορίες ακινήτων όπως κτήρια γραφείων και εμπορικά κέντρα), καθώς και σε έργα αστικής ανάπλασης μεικτής χρήσης, τουριστικά και οικιστικά καταλύματα και κέντρα logistics.

Ανάλυση διπλής ουσιαστικότητας

Εντός του 2023, η Εταιρεία πραγματοποίησε ανάλυση διπλής ουσιαστικότητας, σύμφωνα με τη μεθοδολογία των νέων προτύπων European Sustainability Reporting Standards (ESRS), κατά την οποία αναδείχθηκαν οι ουσιαστικές επιδράσεις που δημιουργεί ή ενδέχεται να δημιουργήσει η Εταιρεία στο περιβάλλον και την κοινωνία, αλλά και οι σημαντικότεροι κίνδυνοι και ευκαιρίες που εντοπίζονται στο εξωτερικό της περιβάλλον και προκαλούν ή δύναται να προκαλέσουν οικονομικές επιδράσεις σε αυτήν στο επόμενο ένα έτος. Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει ότι κίνδυνοι και ευκαιρίες προκύπτουν είτε άμεσα από τις επιδράσεις που η ίδια έχει στο εξωτερικό περιβάλλον, είτε μέσα από εξάρτηση σε πόρους και σχέσεις με προμηθευτές, κατασκευαστές και πελάτες, αλλά και συστημικούς κινδύνους, που σχετίζονται με τη νομοθεσία και σχετικές απαιτήσεις.
Τα θέματα που αναδείχτηκαν το 2023 από την ανωτέρω διαδικασία ως ουσιαστικά παρουσιάζονται παρακάτω:

[8] Leadership in Energy and Environmental Design
[9] Building Research Establishment Environmental Assessment Method

Πίνακας 1 Ουσιαστικά θέματα για τη NOVAL PROPERTY, όπως αναδείχθηκαν από την ανάλυση διπλής ουσιαστικότητας που πραγματοποιήθηκε το 2023

Ουσιαστικά θέματα	Λόγω ουσιαστικών επιδράσεων στο εξωτερικό περιβάλλον	Λόγω ουσιαστικών οικονομικών επιδράσεων στην Εταιρεία (κινδύνων και ευκαιριών)	Σχετικός Στόχος Βιώσιμης Ανάπτυξης Ηνωμένων Εθνών (SDG)
Κλιματική αλλαγή και ενέργεια	√	√	
Υδάτινοι πόροι	√		
Ανθρώπινο δυναμικό	√		
Τοπικές κοινωνίες	√	√	
Υγεία και ασφάλεια[10]	√	√	
Εταιρική διακυβέρνηση	√	√	

Για τον μετριασμό των αρνητικών και τη μεγιστοποίηση των θετικών της επιδράσεων, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης[11], καθώς και επιμέρους πολιτικές που αφορούν σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης, ενώ έχει θέσει στόχους και αναλάβει δεσμεύσεις, για να παρακολουθεί και να βελτιώνει τις επιδόσεις της σε σχέση με αυτές. Επίσης, η Εταιρεία προτεραιοποιεί την ανάδειξη και αξιολόγηση κινδύνων και ευκαιριών που προκύπτουν από το εξωτερικό της περιβάλλον και μπορεί να έχουν θετικές ή αρνητικές οικονομικές συνέπειες σε αυτήν.

Περιβαλλοντικά θέματα

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει τους κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με περιβαλλοντικά θέματα, όπως οι κίνδυνοι από την κλιματική αλλαγή, την επιβάρυνση υδάτινων πόρων με ρυπαντικό φορτίο από πιθανές διαρροές κ.ά.. Οι κίνδυνοι αυτοί ενδέχεται να επηρεάσουν τη φήμη της Εταιρείας, ή/και να επιφέρουν διοικητικές και νομικές κυρώσεις, με οικονομικές συνέπειες σε αυτήν. Για την πρόληψη 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.

[10] Χρηστών και επισκεπτών των κτηρίων

[11] Όλες οι Πολιτικές είναι διαθέσιμες στο website της Εταιρείας, στον ακόλουθο σύνδεσμο Πολιτικές - Noval Property (noval-property.com)

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

Περιβαλλοντική πολιτική

Αναγνωρίζοντας ότι η προστασία του περιβάλλοντος είναι σημαντική για όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη της, η Εταιρεία εντείνει τις προσπάθειές της για την καταγραφή και βελτίωση της περιβαλλοντικής της επίδοσης. Σε αυτό το πλαίσιο, μεριμνά ώστε να πληρούνται περιβαλλοντικά κριτήρια κατά τη φάση ανάπτυξης, κατασκευής ή/και ανακαίνισης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της, τη φάση λειτουργίας τους, αλλά και κατά την ολοκλήρωση του κύκλου ζωής τους.
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.

Η Εταιρεία παρακολουθεί και ελέγχει συστηματικά την εφαρμογή της Περιβαλλοντικής Πολιτικής και της Πολιτικής για την Ενέργεια και την Κλιματική Αλλαγή, και προβαίνει στην υιοθέτηση περιβαλλοντικά ορθών πρακτικών και μέτρων και σε διορθωτικές κινήσεις, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο.

Πολιτική για την κλιματική αλλαγή και ενέργεια

Η Εταιρεία δεσμεύεται να υιοθετεί πρακτικές για την αποδοτική χρήση ενέργειας και την ενεργειακή αναβάθμιση των κτηρίων του χαρτοφυλακίου της, συμβάλλοντας παράλληλα και στη μείωση των εκπομπών άνθρακα.
Οι κυριότερες αρνητικές επιδράσεις που αφορούν στην κλιματική αλλαγή, σχετίζονται με τις άμεσες και έμμεσες εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα από τη χρήση μη ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τόσο στο στάδιο κατασκευής κτηρίων, όσο και κατά τη λειτουργίας τους. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τη σημασία εκτίμησης κλιματικού κινδύνου για τα ακίνητά της, και τις πιθανές επιπτώσεις που μπορεί να έχει η έλλειψη αυτής, στην προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή για τους εργαζομένους, χρήστες, μισθωτές και τις τοπικές κοινωνίες, σε περίπτωση έντονων/χρόνιων κλιματικών αλλαγών. Οι κυριότερες θετικές επιδράσεις της σχετίζονται με την ενσωμάτωση στοιχείων βιοκλιματικού σχεδιασμού σε υφιστάμενα και υπό ανάπτυξη κτήρια, τη χρήση υλικών με μειωμένο ανθρακικό αποτύπωμα σε πιστοποιημένα LEED/BREEAM κτήρια, καθώς και με την εφαρμογή μέτρων ενεργειακής απόδοσης που συμβάλλουν στη μείωση εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου κατά τη φάση λειτουργίας των κτηρίων. Επιπλέον, για την ενίσχυση της θετικής επίδρασης στην ενεργειακή μετάβαση και στον μετριασμό της κλιματικής αλλαγή, η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε δράσεις για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων σε επιλεγμένα κτήριά της.

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει κινδύνους στο πλαίσιο της κλιματικής αλλαγής, που προκύπτουν από αυξημένα κόστη κατασκευής κτηρίων βιοκλιματικού σχεδιασμού, εγκαταστάσεις ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, αλλά και από αυξημένα λειτουργικά κόστη ενέργειας λόγω πιθανής περαιτέρω αύξησης των τιμών προμήθειας ενέργειας. Παράλληλα, δημιουργούνται σημαντικές ευκαιρίες για την Εταιρεία, οι οποίες σχετίζονται με την προσέλκυση επενδυτικών κεφαλαίων, την αύξηση της αξίας του χαρτοφυλακίου της, την αυξημένη οικονομική επίδοση, και την προσέλκυση μισθωτών, μέσα από τη λειτουργία σύγχρονων, ενεργειακά αποδοτικών κτηρίων βιοκλιματικού σχεδιασμού.

Στόχοι που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή και ενέργεια

Η Εταιρεία παρακολουθεί τις επιδόσεις της σε τακτική βάση, στοχεύοντας στη συνεχή βελτίωσή της στον τομέα αυτό, τόσο σε επίπεδο μετριασμού των επιπτώσεων που έχει στην κλιματική αλλαγή, όσο και σε επίπεδο προσαρμογής του χαρτοφυλακίου της σε αυτήν.
Για τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου και τη μετάβαση σε πιο βιώσιμο επιχειρηματικό μοντέλο, η Εταιρεία έχει θέσει τους εξής στόχους:

Πίνακας 2 Στόχοι Εταιρείας για διαφορετικούς χρονικούς ορίζοντες

Στόχοι μείωσης εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου	Στόχοι που υποστηρίζουν τη μετάβαση σε ένα περιβαλλοντικά βιώσιμο επιχειρηματικό μοντέλο
Βραχυπρόθεσμοι στόχοι (2026)	
• Αναγνώριση και μέτρηση σημαντικών εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου Πεδίου 3 (Scope 3) • Επισκόπηση της υφιστάμενης ενεργειακής απόδοσης των ακινήτων εισοδήματος και διαμόρφωση σχεδίου ενεργειακής αναβάθμισής τους σε επίπεδο Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) τουλάχιστον Γ	• Τη LEED ή/και BREEAM πιστοποίηση τουλάχιστον δύο (2) ακόμη ακινήτων • Εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων σε Mare West Retail Park & BREEAM επαναπιστοποίηση • Αντικατάσταση του εταιρικού στόλου αυτοκίνητων τουλάχιστον κατά 50% σε ηλεκτρικά ή/και υβριδικά οχήματα • Αναβάθμιση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου με τουλάχιστον δύο (2) περιουσιακά στοιχεία πλήρως ευθυγραμμισμένα με τα τεχνικά κριτήρια της Ευρωπαϊκής Ταξινομίας για βιώσιμες επενδύσεις κτηρίων • Εκπαίδευση των μισθωτών σχετικά με τις βέλτιστες περιβαλλοντικές πρακτικές • Αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων που παράγουν έσοδα έναντι φυσικών κλιματικών κινδύνων σύμφωνα με τις οδηγίες του TCFD
Μεσοπρόθεσμοι στόχοι (2030)	
• Μείωση εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου Πεδίου 3 (Scope 3)[12] • Έργα ανακαίνισης/αναβάθμισης ενεργειακής απόδοσης υφιστάμενων κτηρίων[13]	• Αξιολόγηση υφιστάμενων ή/και εγκατάσταση νέων συστημάτων διαχείρισης ενέργειας σε κτήρια του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας[14] • Κατασκευή τουλάχιστον ενός (1) κτηρίου με σχεδόν μηδενικές εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου κατά τη λειτουργία του • Πιστοποίηση υφιστάμενων ακινήτων σε επίπεδο κατ' ελάχιστον LEED Silver ή/και BREEAM Good level

[12] Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει την ανάγκη πλήρους μέτρησης ανθρακικού αποτυπώματος, συμπεριλαμβανομένου και του Πεδίου εκπομπών 3 (Scope 3). Για την 31.12.2023, η Εταιρεία δεν έχει ακόμα ποσοτικοποιήσει τους στόχους μείωσης ανάντη - κατάντη της αλυσίδας αξίας της, οι οποίοι αναμένεται να ποσοτικοποιηθούν με την ολοκλήρωση της πλήρους μέτρησης μέχρι το 2026.
[13]Μέχρι και την 31.12.2023, η ανάπτυξη του επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτελεί προτεραιότητα της Εταιρείας. Η Εταιρεία έχει επιπλέον αναγνωρίσει την ανάγκη για βελτίωση των υφιστάμενων κτηρίων, και σκοπεύει να πραγματοποιήσει τεχνοοικονομική αξιολόγηση ενεργειακών παρεμβάσεων για ένα πλήθος ακινήτων που θα επιλεγούν επίσης με τεχνοοικονομικά κριτήρια στη επόμενη 2ετία.
[14] (Ομοίως με την υποσημείωση 13).

Στόχοι μείωσης εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου	Στόχοι που υποστηρίζουν τη μετάβαση σε ένα περιβαλλοντικά βιώσιμο επιχειρηματικό μοντέλο
Μακροπρόθεσμοι στόχοι (2050)	
• Ευθυγράμμιση με τους στόχους της Ελλάδας για το 2050 Net Zero •	

Δράσεις που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή και ενέργεια

Η Εταιρεία εφαρμόζει επενδυτική πολιτική για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, με σκοπό την κατασκευή, απόκτηση και εκμετάλλευση κτηρίων πιστοποιημένων με κριτήρια βιώσιμης ανάπτυξης, εξοικονόμησης ενέργειας και χαμηλού ανθρακικού αποτυπώματος. Σε αυτή την κατεύθυνση, η Εταιρεία έχει δεσμευτεί για την επένδυση των κεφαλαίων που έχουν ληφθεί μέσα από την έκδοση του Πράσινου Ομόλογου (Δεκέμβριος 2021), αλλά και του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ύψους έως € 10,5 εκατ. με την EBRD (European Bank of Reconstruction and Development) (2023), στην απόκτηση, ανάπτυξη, ανακαίνιση και ανακατασκευή αποκλειστικά περιβαλλοντικά πιστοποιημένων κτηρίων. Επιπλέον, η Εταιρεία προγραμματίζει, εντός του 2024, να αξιολογήσει το επενδυτικό της χαρτοφυλάκιο και τις επιδόσεις της κατά τα πρότυπα αναφοράς GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).
Η NOVAL PROPERTY ήδη διαθέτει στο χαρτοφυλάκιό της το συγκρότημα γραφείων «THE ORBIT», το οποίο είναι πιστοποιημένο κατά LEED σε επίπεδο Platinum, το κτήριο γραφείων «BUTTERFLY», το οποίο είναι πιστοποιημένο κατά LEED σε επίπεδο Gold, και το Εμπορικό Πάρκο «Mare West», το οποίο έχει λάβει πιστοποίηση BREEAM In-Use Commercial v6, του βρετανικού οργανισμού BRE, σε επίπεδο Very Good και Good στα κτήρια Β και Α του κτηριακού συγκροτήματος, αντίστοιχα. Μέχρι και τον Δεκέμβριο του 2023, βρίσκονταν σε φάση σχεδιασμού/κατασκευής τέσσερα (4) νέα κτήρια, τα οποία στοχεύουν σε περιβαλλοντικές πιστοποιήσεις LEED/BREEAM. Τα κτήρια αυτά θα 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 αυτοματοποιημένη 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 ηλεκτρικού εξοπλισμού, αλλά και των ενεργειακών καταναλώσεων, με σκοπό την αποτελεσματικότερη λειτουργία τους και τη μείωση των ενεργειακών καταναλώσεων και φορτίων.
Η Εταιρεία έχει επίσης προχωρήσει στον υπολογισμό του ανθρακικού της αποτυπώματος, καλύπτοντας τις άμεσες (Scope 1) και ένα μέρος των έμμεσων (Scope 2 από την κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας) εκπομπών της, αλλά και των έμμεσων εκπομπών που προκύπτουν από τη λειτουργία των εκμισθωμένων ακινήτων της. Ειδικά για τα πεδία εκπομπών 1 και 2 για το 2022, η Εταιρεία προχώρησε μέσα στο 2023 στην πιστοποίηση σύμφωνα με το Πρωτόκολλο Υπολογισμού Αεριών του Θερμοκηπίου (ISO 14064).
Επίσης, εντός του 2023, η NOVAL PROPERTY προχώρησε στην εθελοντική δημοσιοποίηση αναλυτικών πληροφοριών για τη διαχείριση θεμάτων που αφορούν την κλιματική αλλαγή, στο πλαίσιο της έκθεσης "Task Force on Climate-related Financial Disclosures Report[15]" για το 2022. Στην έκθεση, περιγράφεται η προσέγγιση που ακολουθεί η Εταιρεία για τη διαχείριση των κινδύνων και των ευκαιριών, τα μέτρα τα οποία λαμβάνει για τη μείωση των κινδύνων αυτών, καθώς και την αξιοποίηση των ευκαιριών από τη μετάβαση σε μία οικονομία χαμηλών ρύπων. Επιπλέον, επισημαίνονται πιθανές οικονομικές επιπτώσεις των κινδύνων της κλιματικής αλλαγής στις επιχειρηματικές της δραστηριότητες, μαζί με μετρήσιμα στοιχεία για την παρακολούθηση της επίτευξης των στόχων της.

[15] https://noval-property.com/wp-content/uploads/2023/12/Noval-Property_TCFD_Report-v4_6_12_23.pdf

Έμμεσες εκπομπές Πεδίου 3 (Scope 3)

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η λειτουργία εκμισθωμένων κτηρίων του χαρτοφυλακίου της αποτελεί σημαντική πηγή έμμεσων εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου ανάντη και κατάντη της αλυσίδας αξίας της [πεδίο εκπομπών 3 (Scope 3)], και σε αυτό το πλαίσιο, τα τελευταία τρία χρόνια προχωράει στη μέτρηση των αντίστοιχων εκπομπών. Σημειώνεται, ότι η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει σε ανάλυση ουσιαστικότητας, καταγραφή και μέτρηση όλων των σχετικών κατηγοριών πηγών έμμεσων εκπομπών ανάντη ή κατάντη της αλυσίδας αξίας της, όπως ενδεικτικά εκπομπές από χρήση υλικών ή κατασκευές των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της.

«Αναφορά στο Άρθρο 8 της Ταξινομίας της 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 ως περιβαλλοντικά βιώσιμη. Με τον ως άνω Κανονισμό, δημιουργείται μία κοινή γλώσσα η οποία μπορεί να χρησιμοποιηθεί από την επενδυτική κοινότητα για την πραγματοποίηση επενδύσεων σε έργα και οικονομικές δραστηριότητες που έχουν θετικές επιδράσεις στο κλίμα και το περιβάλλον.
Η επιλέξιμη για την ταξινομία οικονομική δραστηριότητα της NOVAL PROPERTY, για το οικονομικό έτος 2023, είναι η «7.7 Απόκτηση και ιδιοκτησία κτηρίων». Στο πλαίσιο της δέσμευσής της, η Εταιρεία ενέτεινε εντός του 2023 τις προσπάθειες της για την ευθυγράμμιση της επιλέξιμης οικονομικής της δραστηριότητας, μέσω της συμμόρφωσής με τις απαιτήσεις που απαριθμούνται στα αντίστοιχα τεχνικά κριτήρια για την ουσιαστική συνεισφορά, της πρόκλησης μη σημαντικής βλάβης (Do No Significant Harm) σε κανέναν από τους περιβαλλοντικούς στόχους και της τήρησης των ελάχιστων διασφαλίσεων, σε σχέση με τις κατευθυντήριες γραμμές του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) για τις πολυεθνικές επιχειρήσεις και τις κατευθυντήριες αρχές των Ηνωμένων Εθνών για τις επιχειρήσεις και τα ανθρώπινα δικαιώματα, συμπεριλαμβανομένων των αρχών και των δικαιωμάτων που καθορίζονται στις οκτώ (8) 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. Σε αυτό το πλαίσιο, τον Δεκέμβριο του 2023, η Εταιρεία ενέταξε στο σύστημα των διαδικασιών της, στοχευμένη διαδικασία για την αξιολόγηση των πρακτικών της για την τήρηση των ελάχιστων κοινωνικών διασφαλίσεων που αφορούν τα ανθρώπινα δικαιώματα.
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.

Διαχείριση Υδάτινων Πόρων

[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 για τη μείωση της κατανάλωσης στα κτήρια του χαρτοφυλακίου στα οποία έχει λειτουργικό έλεγχο, ενώ παράλληλα υλοποιεί πρωτοβουλίες σε συνεργασία με τοπικές κοινότητες, και μη κερδοσκοπικές οργανώσεις για την προστασία των υδάτινων πόρων.

Οι κυριότερες αρνητικές επιδράσεις της στο νερό και τους θαλάσσιους πόρους σχετίζονται με τη χρήση διαθέσιμων πηγών νερού, για την κάλυψη των απαιτήσεων των κτηρίων κατά τη διάρκεια της

λειτουργείας τους. Με τη χρήση τεχνολογιών συλλογής όμβριων και επαναχρησιμοποίησης νερού στα κτήρια της Εταιρείας, καλύπτεται μέρος των απαιτήσεων μη πόσιμου νερού. Ως αποτέλεσμα, επιτυγχάνεται περιορισμός της κατανάλωσης πόσιμου νερού από το δίκτυο, συμβάλλοντας θετικά στη γενικότερη διαχείριση των υδάτινων πόρων, επιφέροντας ευκαιρίες μείωσης του κόστους προμήθειας νερού.

Προς αυτή την κατεύθυνση, η Εταιρεία παρακολουθεί τις καταναλώσεις του νερού στα κτήριά της. Επιπλέον, η Εταιρεία, όπου δεν είναι εφικτή η σύνδεση των ακινήτων της με το δίκτυο αποχέτευσης πόλεως, εγκαθιστά σύγχρονα συστήματα επεξεργασίας λυμάτων, με σκοπό την αποφυγή υδατικής και εδαφικής ρύπανσης.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Πρόοδος σχετικά με την κλιματική αλλαγή και την ενέργεια

Εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου

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

Πίνακας 3. Εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου για την Εταιρεία, κατά μήκος αλυσίδας αξίας[16]

	Έτος	Εκπομπές Πεδίο 1 (tnCO2eq)	Εκπομπές Πεδίο 2 (tnCO2eq)	Εκπομπές Πεδίο 3 (tnCO2eq)	Σύνολο εκπομπών (tnCO2eq)
Σύνολο ακινήτων	2023	54,5	2.818	9.392	12.264,5
	2022	40	3.400	6.848	10.288
	2021	0	2.759	8.452	11.211
Γραφεία	2023	54,5	718	920	1.692,5
	2022	40	623	931	1.593
	2021	0	646	773	1.419
Εμπορικά	2023	0	1.376	4.906	6.282
	2022	0	1.520	2.241	3.761
	2021	0	1.000	4.120	5.119
Τουριστικά	2023	0	4	29	33
	2022	0	0	1.009	1.009
	2021	0	10	1.044	1.054
Βιομηχανικά Κτήρια	2023	0	235	2.176	2.411
	2022	0	310	1.761	2.071
	2021	0	278	1.850	2.128
Μεικτή χρήση	2023	0	375	1.354	1.729
	2022	0	827	906	1.732
	2021	0	710	665	1.376
Οικιστικά	2023	0	0	7	7
	2022	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-
Κεντρικά γραφεία	2023	0	110	0	110
	2022	0	121	0	121
	2021	0	115	0	115

Σημείωση 1: Οι ποσότητες αφορούν στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου που είναι σε λειτουργία για τα οποία είτε βρέθηκαν στοιχεία για τις καταναλώσεις ενέργειας για το 2023, είτε ήταν εφικτή η εκτίμηση ενός μέρους των στοιχείων, για μήνες με μη διαθέσιμα δεδομένα.
Σημείωση 2: Η σημαντική διαφοροποίηση εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα στα τουριστικά ακίνητα οφείλεται στη μη εύρεση στοιχείων για το σύνολο των ακινήτων που είχαν συμπεριληφθεί για το 2022. Επίσης, η διαφοροποίηση στα

[16] Οι εκπομπές Πεδίου 3 αφορούν αποκλειστικά την *Κατηγορία 13 Κατάντη μισθωμένα ακίνητα*, που προκύπτουν από την χρήση ενέργειας για τη λειτουργία των μισθωμένων ακινήτων.

εμπορικά ακίνητα οφείλεται στην προσθήκη ενός ακινήτου, για το οποίο δεν είχαν καταγραφεί στοιχεία για το 2022.
Σημείωση 3: Για τους συντελεστές μετατροπής εκπομπών πεδίου 1 (Scope 1) χρησιμοποιήθηκε το National Inventory Report (NIR) της εκάστοτε χώρας καθώς και το IPCC Emission Factor Database. Για τους συντελεστές μετατροπής εκπομπών πεδίου 2 (Scope 2) χρησιμοποιήθηκε η πηγή AIB Report on European Residual Mixes 2022. Οι υπολογισμοί των εκπομπών περιλαμβάνουν εκπομπές CO_2, CH_4, N_2O. Δεν υπάρχουν βιογενείς CO_2 εκπομπές. Όλες οι εκπομπές είναι εκφρασμένες σε τόνους ισοδύναμων διοξειδίου του άνθρακα (tons of carbon dioxide equivalent).
Σημείωση 4: Επισημαίνεται ότι οι ποσότητες για το έτος 2021 δεν είναι αντιπροσωπευτικές, λόγω της πανδημίας COVID-19.
Σημείωση 5: Επισημαίνεται ότι για τα οικιστικά ακίνητα δεν είχαν βρεθεί στοιχεία για τις καταναλώσεις ενέργειας και τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου για το 2022 και για το 2021.
Σημείωση 6: Επισημαίνεται ότι οι εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου για το έτος 2022 που παρουσιάζονται στον ανωτέρω πίνακα διαφέρουν από αυτές που δημοσιεύτηκαν στην περσινή έκθεση μη χρηματοοικονομικής κατάστασης, λόγω μεταγενέστερης επικαιροποίησης των συντελεστών μετατροπής εκπομπών, η οποία λήφθηκε υπόψιν στον Απολογισμό Βιώσιμης Ανάπτυξης 2022. Επίσης, επισημαίνεται ότι, σε επιλεγμένα ακίνητα, πραγματοποιήθηκαν διαφοροποιήσεις της κατηγοριοποίησης των εκπομπών σε εκπομπές πεδίου 1, 2, και 3 σε σχέση με το 2022, οι οποίες σύμφωνα με την πιστοποίηση κατά ISO 14064 λήφθηκαν υπόψη στους υπολογισμούς των εκπομπών για το 2023.

Για το 2023, η ένταση εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου πεδίου 1, 2 και 3, από τη λειτουργία των ιδιόκτητων μισθωμένων ακινήτων της Εταιρείας, με διαθέσιμα ενεργειακά δεδομένα για το 2023, είναι 38kgCO_2/m^2, ενώ για την Εταιρεία η ένταση εκπομπών του θερμοκηπίου πεδίου 1 και 2 είναι 16 kgCO_2/m^2.

Ενέργεια
[GRI 302-1, 302-2, 302-3, ATHEX C-E3]

Πίνακας 4α. Δεδομένα ενεργειακής κατανάλωσης Εταιρείας και Μισθωτών σε MJ

		Ηλεκτρική ενέργεια (MJ)	Φυσικό αέριο (MJ)	Συνολική ενέργεια (MJ)	Ενεργειακή ένταση (MJ /m²)
Σύνολο ακινήτων	2023	81.829.387	3.514.219	85.343.606	271
	2022	67.233.852	7.307.626	74.541.478	238
	2021	82.879.200	4.503.600	87.382.800	263
Εταιρείας	2023	19.130.533	980.640	20.111.173	109
	2022	23.064.638	783.219	23.847.857	120
	2021	22.486.739	0	22.486.739	101
Μισθωτών	2023	62.698.854	2.533.579	65.232.433	501
	2022	44.169.214	6.524.406	50.693.620	450
	2021	60.392.461	4.503.600	64,896.061	667

Πίνακας 4β. Δεδομένα ενεργειακής κατανάλωσης Εταιρείας και Μισθωτών σε MWh

		Ηλεκτρική ενέργεια (MWh)	Φυσικό αέριο (MWh)	Συνολική ενέργεια (MWh)	Ενεργειακή ένταση (kWh/m²)
Σύνολο ακινήτων	2023	23.706	976	24.682	75
	2022	18.676	2.030	20.706	66
	2021	23.022	1.251	24.273	73
Εταιρείας	2023	5.586	272	5.858	30
	2022	6.407	218	6.624	33
	2021	6.246	0	6.246	28
Μισθωτών	2023	18.120	704	18.824	139
	2022	12.269	1.812	14.082	125
	2021	16.775	1.251	18.026	185

Πίνακας 5α. Δεδομένα ενεργειακής κατανάλωσης ανά τύπο ακινήτου σε MJ

		Ηλεκτρική ενέργεια (MJ)	Φυσικό αέριο (MJ)	Συνολική ενέργεια (MJ)	Ενεργειακή ένταση MJ /m²
Γραφεία	2023	10.664.463	3.514.219	14.178.682	528
	2022	10.273.632	1.660.571	11.934.202	536

	2021	10.144.800	1.958.400	12.099.600	605
Εμπορικά	2023	41.855.660	1.879.315	43.734.976	337
	2022	25.485.671	0	25.485.671	188
	2021	39.366.000	0	39.366.000	320
Τουριστικά	2023	225.227	0	225.227	153
	2022	4.880.701	5.647.055	10.527.756	448
	2021	6.804.000	2.548.800	9.352.800	358
Βιομηχανικά Κτήρια	2023	16.334.786	0	16.334.786	145
	2022	14.034.174	0	14.034.174	174
	2021	15.624.000	0	15.624.000	140
Μεικτή χρήση	2023	11.712.963	0	11.712.963	237
	2022	11.741.337	0	11.741.337	238
	2021	10.098.000	0	10.098.000	205
Οικιστικά	2023	48.229	0	48.229	114
	2022	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-
Κεντρικά γραφεία	2023	744.579	0	744.579	443
	2022	818.338	0	818.338	492
	2021	842.400	0	842.400	504

Πίνακας 5β. Δεδομένα ενεργειακής κατανάλωσης ανά τύπο ακινήτου σε MWh

		Ηλεκτρική ενέργεια (MWh)	**Φυσικό αέριο (MWh)**	**Συνολική ενέργεια (MWh)**	**Ενεργειακή ένταση kWh/m²**
Γραφεία	2023	2.962	454	3.416	147
	2022	2.854	461	3.315	149
	2021	2.818	544	3.361	168
Εμπορικά	2023	11.627	522	12.149	94
	2022	7.079	0	7.079	52
	2021	10.935	0	10.935	89
Τουριστικά	2023	63	0	63	43
	2022	1.356	1.569	2.924	124
	2021	1.890	708	2.598	100
Βιομηχανικά	2023	4.537	0	4.537	40
	2022	3.898	0	3.898	48
	2021	4.340	0	4.340	39
Μεικτή χρήση	2023	3.254	0	3.254	66
	2022	3.261	0	3.261	66
	2021	2.805	0	2.805	57
Οικιστικά	2023	13	0	13	32
	2022	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-
Κεντρικά γραφεία	2023	207	0	207	123
	2022	227	0	227	137
	2021	234	0	234	140

Σημείωση 1: Οι ποσότητες αφορούν στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου που είναι σε λειτουργία, και για τα οποία βρέθηκαν στοιχεία για τις καταναλώσεις ενέργειας του 2023.
Σημείωση 2: Η Εταιρεία έχει στο χαρτοφυλάκιό της τρία (3) τουριστικά ακίνητα, τα οποία είναι σε λειτουργία. Η ενεργειακή κατανάλωση για το 2021, αφορά τα ακίνητα στην Αγίου Κωνσταντίνου 29, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής και Αχιλλέως, Κολωνού, Μεγάλου Αλεξάνδρου & Αγ. Κωνσταντίνου, Πλατεία Καραϊσκάκη, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, για το 2022 αφορά αποκλειστικά την Αχιλλέως, Κολωνού, Μεγάλου Αλεξάνδρου & Αγ. Κωνσταντίνου, Πλατεία Καραϊσκάκη, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, ενώ για το 2023, ενεργειακά δεδομένα ήταν διαθέσιμα μόνο για το ακίνητο στην Δ.Ε Λειβαθούς, Νομός Κεφαλληνίας.
Σημείωση 3: Η σημαντική διαφοροποίηση στα εμπορικά ακίνητα οφείλεται στην προσθήκη του εμπορικού κέντρου στην Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100 και Προόδου, Δήμος Αιγάλεω Αττικής, Νομός Αττικής, για το οποίο δεν είχαν βρεθεί στοιχεία για 31.12.2022.

Σημείωση 4: Δεν υπάρχει ποσοστό ενέργειας που προέρχεται από ανανεώσιμες πηγές (0%), ενώ το ποσοστό ηλεκτρικής ενέργειας επί της συνολικής ενέργειας που καταναλώνεται αντιστοιχεί σε 95% για την Εταιρεία και 96% για τους μισθωτές. Δεν υπάρχουν άλλες πηγές ενέργειας εκτός από ηλεκτρική ενέργεια και ενέργεια από ορυκτά καύσιμα, ούτε ενέργεια που πωλείται από την Εταιρεία.
Σημείωση 5: Επισημαίνεται, επίσης, ότι για τα οικιστικά ακίνητα δεν είχαν βρεθεί στοιχεία για τις καταναλώσεις ενέργειας και τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου για το 2022 και για το 2021.
Σημείωση 6: Όλες οι ποσότητες έχουν στρογγυλοποιηθεί στο πλησιέστερο ακέραιο.

Πρόοδος σχετικά με τους υδάτινους πόρους

Υδάτινοι Πόροι [GRI 303-3, 303-5]

Πίνακας 6α Δεδομένα υδροληψίας για την Εταιρεία και Μισθωτές

		Υδροληψία από δίκτυο ύδρευσης (ML)	Υδροληψία από υπόγεια νερά (ML)	Υδροληψία από επεξεργασμένα λύματα (ML)	Συνολική Υδροληψία και Κατανάλωση νερού (ML)
Σύνολο ακινήτων	2023	36,08	16,04	5,11	57,23
	2022	78,48	-	-	78,48
	2021	45,32	-	-	45,32
Εταιρείας	2023	32,62	-	-	32,62
	2022	53,19	-	-	53,19
	2021	24,97	-	-	24,97
Μισθωτών	2023	3,46	-	-	3,46
	2022	24,52	-	-	24,52
	2021	20,35	-	-	20,35

Πίνακας 6β Δεδομένα υδροληψίας/κατανάλωσης νερού ανά τύπο ακινήτου

	Έτος	Υδροληψία και Κατανάλωση νερού (ML)
Σύνολο ακινήτων	2023	57,23
	2022	78,48
	2021	45,32
Γραφεία	2023	8,41
	2022	10,83
	2021	10,24
Εμπορικά	2023	35,38
	2022	35,40
	2021	11,10
Τουριστικά	2023	-
	2022	22,38
	2021	19,09
Βιομηχανικά Κτήρια	2023	0,85
	2022	0,32
	2021	0,22
Μεικτή χρήση	2023	11,94
	2022	8,77
	2021	3,92
Οικιστικά	2023	-
	2022	-
	2021	-
Κεντρικά γραφεία	2023	0,65
	2022	0,77
	2021	0,75

Σημείωση 1: Οι ως άνω ποσότητες αφορούν τις καταναλώσεις νερού για το 2023 για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας που είναι σε λειτουργία ή ήταν εφικτή η εκτίμηση ενός μέρους των στοιχείων, για μήνες με μη διαθέσιμα δεδομένα.
Σημείωση 2: Επισημαίνεται ότι έγινε συντηρητικά η εκτίμηση ότι η κατανάλωση νερού ισοδυναμεί με την υδροληψία.
Σημείωση 3: Οι περιοχές δραστηριοποίησης της Εταιρείας αποτελούν περιοχές με αυξημένη πίεση νερού σύμφωνα με το

WRI Aqueduct.
Σημείωση 4: Επισημαίνεται ότι η υδροληψία και η κατανάλωση νερού αφορά σε καθαρό νερό (συγκέντρωσης ≤1,000 mg/L TSS).
Σημείωση 5: Επισημαίνεται, τέλος, ότι για τα οικιστικά ακίνητα δεν είχαν βρεθεί στοιχεία για τις καταναλώσεις νερού για τα έτη 2023, 2022 και για το 2021.
Σημείωση 6: Τα ποσά έχουν στρογγυλοποιηθεί στον πλησιέστερο ακέραιο.

Εργασιακά και κοινωνικά 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, έλλειψη ορθών πρακτικών και προληπτικών μέτρων για τη διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων, των μισθωτών της, καθώς και των επισκεπτών, 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 με επακόλουθες οικονομικές επιπτώσεις.
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- του υφιστάμενου προσωπικού, 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
Ανθρώπινο Δυναμικό
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 κυριότερες θετικές επιδράσεις της στο Ανθρώπινο Δυναμικό οφείλονται στην ίση μεταχείριση/ευκαιρίες των εργαζομένων της NOVAL PROPERTY, λόγω του υψηλού ποσοστού γυναικών σε ανώτατες διευθυντικές θέσεις και στο εργατικό δυναμικό, καθώς και στον σεβασμό στα εργασιακά δικαιώματα, μέσω της θέσπισης σχετικών πολιτικών, και της παροχής ευκαιριών συνεχούς μάθησης και πρακτικών που προάγουν την ευεξία των εργαζομένων.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στην ίση μεταχείριση/ευκαιρίες των εργαζομένων της, που μπορεί να προκύψουν από πιθανά περιστατικά διακρίσεων εντός του χώρου εργασίας, κατάχρηση των εργασιακών δικαιωμάτων ή μη ορθή εφαρμογή κατάλληλων πρακτικών διαχείρισης του Ανθρώπινου Δυναμικού.

Οι σημαντικότερες ευκαιρίες είναι η αυξημένη ικανοποίηση των εργαζομένων που οδηγεί σε βελτιωμένη παραγωγικότητα και βελτιωμένη οικονομική απόδοση της Εταιρείας, μέσα από τον σεβασμό των εργασιακών δικαιωμάτων, την ίση μεταχείριση/ευκαιρίες για όλους, καθώς και την εξασφάλιση καλών συνθηκών εργασίας.
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 έχουν αναπτυχθεί με σκοπό την προσέλκυση, απασχόληση και διατήρηση έμπειρου προσωπικού, το οποίο διαθέτει τις αναγκαίες ικανότητες και δεξιότητες και 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]

Η Εταιρεία, ανάλογα την ιεραρχική βαθμίδα στην οποία βρίσκεται ο κάθε εργαζόμενος, παρέχει αντίστοιχα προνόμια όπως ιδιωτική ασφάλιση υγείας και ιατρικής κάλυψης, ασφάλιση ζωής, καθώς και ιδιωτικό αποταμιευτικό 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, καθώς και προγράμματα καλοκαιρινής απασχόλησης (κατασκηνώσεις). Τέλος, προσφέρεται εφάπαξ οικονομική υποστήριξη σε περιπτώσεις γάμου και γέννησης παιδιού.
Σημειώνεται, επίσης, ότι η Εταιρεία αναγνωρίζει πιθανούς κινδύνους στη φήμη της που μπορεί να σχετίζονται με την παροχή μη κατάλληλων συνθηκών εργασίας στους εργαζομένους της εφοδιαστικής της αλυσίδας. Μέσω του Κώδικα Συμπεριφοράς Προμηθευτών, η Εταιρεία αναμένει από τους προμηθευτές με τους οποίους συνεργάζεται να σέβονται τα δικαιώματα των εργαζομένων τους και να τηρούν την εργασιακή νομοθεσία.

Υγεία και ασφάλεια των χρηστών των κτηρίων

[GRI 403-1, 403-3, 403-5, 403-6, 403-7]

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, καθώς και τη διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας των χρηστών των κτηρίων της. Σε αυτό το πλαίσιο, οι δραστηριότητες της NOVAL PROPERTY συμμορφώνονται με τους εθνικούς και ενωσιακούς κανονισμούς για την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων, και των χρηστών των κτηρίων της, τόσο κατά τη λειτουργία αυτών, όσο και κατά την κατασκευή νέων ή την ανακαίνιση υφιστάμενων κτηρίων, μέσω των συμβάσεων με τους εκάστοτε κατασκευαστές/εργολάβους.

Οι κυριότερες επιδράσεις της Εταιρείας στους χρήστες και στους μισθωτές των κτηρίων της, αφορούν τη διασφάλιση της υγείας και της ασφάλειας στα κτήρια που λειτουργεί, μέσω της λήψης έκτακτων μέτρων που υποστηρίζουν την αποτελεσματική διαχείριση κρίσεων, την κοινωνική ένταξη ηλικιωμένων ή ατόμων με αναπηρία, μέσω της διασφάλισης της προσβασιμότητας και της ύπαρξης κατάλληλων υποδομών, όπως ειδικών χώρων στάθμευσης, τουαλετών, ανελκυστήρων και κυλιόμενων σκάλων, αλλά και μέσω της σωστής διαχείρισης του αμιάντου στις δραστηριότητες κατεδάφισης και ανακαίνισης παλαιών κτηρίων. Επιπλέον, μέσω στοχευμένων πρωτοβουλιών ευαισθητοποίησης σχετικά με την προσωπική ασφάλεια των χρηστών, των μισθωτών και των εργαζομένων κατά τη φάση λειτουργίας των κτηρίων, αλλά και κατά το στάδιο κατασκευής τους

στους εργαζομένων των επιχειρηματικών συνεργατών, η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι μπορεί να δημιουργήσει θετική επίδραση. Παράλληλα, η Εταιρεία αναγνωρίζει πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στις τοπικές κοινωνίες, σε περίπτωση ανεπαρκούς ανταπόκρισης σε παράπονα.
Η ορθή διαχείριση της υγείας και της ασφάλειας των χρηστών, μισθωτών των κτηρίων, αλλά και των εργαζομένων και των επιχειρηματικών συνεργατών στο στάδιο κατασκευής, μπορεί να ενισχύσει την καλή φήμη της Εταιρείας, την αυξημένη προσέλκυση επενδυτών και την προτίμηση μίσθωσης, και για τον λόγο αυτό, η Εταιρεία εφαρμόζει κατάλληλες πρακτικές προς διασφάλισή της.
Η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις με Τεχνικούς Ασφαλείας, μέσω εταιρειών που προσφέρουν Εξωτερικές Υπηρεσίες Προστασίας & Πρόληψης (ΕΞ.Υ.Π.Π), οι οποίοι είναι υπεύθυνοι για τα γραφεία Διοίκησης της Εταιρείας, τα εμπορικά της ακίνητα, και γενικότερα τα κτήρια στα οποία απασχολείται προσωπικό της. Η Εταιρεία λαμβάνει κάθε δυνατό μέτρο για την προστασία των εργαζομένων και επισκεπτών της και σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης ή κρίσεων. Ειδικότερα για τα εμπορικά κέντρα, εφαρμόζεται εκπαίδευση των εργαζομένων της σχετικά με αναγνωρισμένους κινδύνους σε θέματα υγείας και ασφάλειας σε τακτική 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 της Εταιρείας μαζί τους.
Η NOVAL PROPERTY, μέσω της Πολιτικής Υγείας και Ασφάλειας στην Εργασία, μεριμνά ώστε όλοι οι εργαζόμενοι και οι επιχειρηματικοί της συνεργάτες να εντοπίζουν, αξιολογούν και ενημερώνουν τακτικά για 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, να παρέχουν ασφαλείς συνθήκες για την πρόληψη επαγγελματικών τραυματισμών και ασθενειών και να παρέχουν συνεχή ενημέρωση και εκπαίδευση σε συναφή θέματα προς τους εργαζόμενους και συνεργάτες.

Η Εταιρεία παρακολουθεί την εφαρμογή της πολιτικής Υγείας και Ασφάλειας συστηματικά και έχει ενσωματώσει στον Κώδικα Συμπεριφοράς των Προμηθευτών της σχετικές απαιτήσεις οι οποίες θα πρέπει να τηρούνται από τους Επιχειρηματικούς Συνεργάτες. Πιο συγκεκριμένα, απαιτείται να διατηρούν ένα σύστημα αναφοράς συμβάντων ασφάλειας και υγείας, 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 πιθανών 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]

Κατά το 2023, 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

Τοπικές κοινωνίες

Οι κυριότερες θετικές επιδράσεις της Εταιρείας στις τοπικές κοινωνίες, στις οποίες βρίσκονται τα κτήρια τα οποία λειτουργεί, σχετίζονται με τις επενδύσεις που μετατρέπουν πρώην βιομηχανικές εγκαταστάσεις ή/και εγκαταλειμμένα κτήρια σε σύγχρονους εμπορικούς χώρους, όπου μπορούν, στο πλαίσιο λειτουργίας τους, να φιλοξενηθούν ψυχαγωγικές, εκπαιδευτικές και πολιτιστικές δραστηριότητες, καθώς και πρωτοβουλίες που υποστηρίζουν τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας. Η Εταιρεία εντάσσει την κοινωνική της ευθύνη στον πυρήνα των δραστηριοτήτων της, συμβάλλοντας στη δημιουργία ενός συμπεριληπτικού περιβάλλοντος που υποστηρίζει όλα τα μέλη της κοινωνίας.
Παράλληλα, η Εταιρεία αναγνωρίζει πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στις τοπικές κοινωνίες σε περίπτωση ανεπαρκούς ανταπόκρισης σε παράπονα. 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.
Η Εταιρεία αναγνωρίζει κινδύνους και ευκαιρίες που προκύπτουν από τις σχέσεις της με τις τοπικές κοινωνίες, και ως σημαντικές ευκαιρίες, με οικονομικές απόρροιες στην ίδια, θέτει αυτές που σχετίζονται με τον αυξημένο αριθμό επισκέψεων συμμετεχόντων σε πολιτιστικές, εκπαιδευτικές, πολιτιστικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες που φιλοξενούνται στα κτήρια που διαχειρίζεται.

[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 ανακαίνισης παλαιών βιομηχανικών κτηρίων σε χώρους αναψυχής και σύγχρονων εγκαταστάσεων γραφείων, η Εταιρεία αναβαθμίζει τον αστικό ιστό και βελτιώνει την ποιότητα ζωής των κατοίκων, των επισκεπτών και των εργαζομένων. Έχοντας υψηλό αίσθημα κοινωνικής ευθύνης, η Εταιρεία υλοποίησε και το 2023 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 την στήριξη κοινωνικά ευπαθών ομάδων, παραχωρώντας χώρους που βρίσκονται στα ακίνητά της για τη φιλοξενία δραστηριοτήτων ωφέλιμων προς αυτές τις ομάδες.
Το 2023, η Εταιρεία προέβη σε δράσεις για την υποστήριξη των χρόνιων ή έκτακτων αναγκών των τοπικών κοινωνιών, στο πλαίσιο της δέσμευσής της για την παροχή ποσοστού 0,35% των μέσων κεφαλαιουχικών δαπανών (CapEX) της τελευταίας τριετίας σε επενδύσεις και προσφερόμενες υπηρεσίες.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Εργασιακά θέματα

[GRI 2-7, 2-8, ATHEX C-S2]

Πίνακας 7 Δεδομένα απασχόλησης ανθρώπινου δυναμικού

Ελλάδα	2023	2022	2021	2023	2022	2021
	Γυναίκες			Άνδρες		
Συνολικός αριθμός εργαζομένων						
FTE[17]	21	19	17	12	11	8
Συνολικός αριθμός μόνιμων εργαζομένων						
FTE	20	17	17	10	10	8
Συνολικός αριθμός προσωρινών εργαζομένων						
FTE	1	2	2	2	1	1
Αριθμός μη εγγυημένων (non-guaranteed) ωρών εργαζομένων						
FTE	0	0	0	0	0	0
Αριθμός εργαζομένων πλήρους απασχόλησης						
FTE	20	18	16	12	11	8
Αριθμός εργαζομένων μερικής απασχόλησης						
FTE	1	1	1	0	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	0	0

Σημείωση 1: Η μόνιμη εγκατάσταση στη Βουλγαρία δεν έχει συμπεριληφθεί στον ανωτέρω πίνακα, καθώς η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό της στην εν λόγω χώρα.
Σημείωση 2: Η Εταιρεία δεν απασχολεί εργαζομένους «Άλλου φύλου» ή εργαζομένους των οποίων το φύλο δεν είναι γνωστοποιημένο και για αυτό τον λόγο δεν παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα αυτές οι δύο κατηγορίες.
Σημείωση 3: Τα ποσά έχουν στρογγυλοποιηθεί στον πλησιέστερο ακέραιο.
Σημείωση 4: Δεν απασχολείται προσωπικό με μη εγγυημένο (non-guaranteed) αριθμό ωρών εργασίας..
Σημείωση 5: Ο αριθμός εργαζομένων αναφέρεται στο τέλος της περιόδου αναφοράς (31.12.2023).
Σημείωση 6: Το συνολικό ποσοστό γυναικών εργαζομένων στην Εταιρεία είναι 64% για το έτος 2023.

[GRI 401-1]

Πίνακας 8 Δεδομένα προσλήψεων και αποχωρήσεων ανθρώπινου δυναμικού

Αριθμός & Δείκτης Προσλήψεων	Γυναίκες <30 ετών			Άνδρες <30 ετών			Σύνολο <30 ετών		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Αριθμός προσλήψεων	0	1	1	0	1	2	0	2	3
Συνολικός αριθμός εργαζομένων	2	3	2	3	3	2	5	6	4
Δείκτης προσλήψεων	0	0,33	0,50	0	0,33	1	0	0,33	0,75
Αριθμός & Δείκτης Προσλήψεων	**Γυναίκες 30-50 ετών**			**Άνδρες 30-50 ετών**			**Σύνολο 30-50 ετών**		
Αριθμός προσλήψεων	4	3	4	1	2	1	5	5	5
Συνολικός αριθμός εργαζομένων	16	12	13	5	5	4	21	17	17
Δείκτης προσλήψεων	0,25	0,25	0,31	0,2	0,40	0,25	0,24	0,29	0,29

[17] Full-time equivalents

Αριθμός & Δείκτης Προσλήψεων	Γυναίκες >50 ετών			Άνδρες >50 ετών			Σύνολο >50 ετών		
Αριθμός προσλήψεων	0	1	0	0	0	1	0	1	1
Συνολικός αριθμός εργαζομένων	3	4	2	4	3	2	7	7	4
Δείκτης προσλήψεων	0	0,25	0,00	0	0,00	0,50	0	0,14	0,25
Αριθμός & Δείκτης Αποχωρήσεων	**Γυναίκες <30 ετών**			**Άνδρες <30 ετών**			**Σύνολο <30 ετών**		
	2023	**2022**	**2021**	**2023**	**2022**	**2021**	**2023**	**2022**	**2021**
Αριθμός αποχωρήσεων	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικός αριθμός εργαζομένων	2	3	2	3	3	2	5	6	4
Δείκτης αποχωρήσεων	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Αριθμός & Δείκτης Αποχωρήσεων	**Γυναίκες 30-50 ετών**			**Άνδρες 30-50 ετών**			**Σύνολο 30-50 ετών**		
Αριθμός αποχωρήσεων	0	3	1	0	0	0	0	3	1
Συνολικός αριθμός εργαζομένων	16	12	13	5	5	4	21	17	17
Δείκτης αποχωρήσεων	0	0,25	0,08	0	0,00	0,00	0	0,18	0,06
Αριθμός & Δείκτης Αποχωρήσεων	**Γυναίκες >50 ετών**			**Άνδρες >50 ετών**			**Σύνολο >50 ετών**		
Αριθμός αποχωρήσεων	1	0	0	0	0	0	1	0	0
Συνολικός αριθμός εργαζομένων	3	4	2	4	3	2	7	7	4
Δείκτης αποχωρήσεων	0,33	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,14	0,00	0,00

Σημείωση 1: Δείκτης προσλήψεων είναι ο λόγος του αριθμού προλήψεων προς τον συνολικό αριθμό εργαζομένων.
Σημείωση 2: Δείκτης αποχωρήσεων είναι ο λόγος του αριθμού αποχωρήσεων προς τον συνολικό αριθμό εργαζομένων.

[ATHEX C-S4]

Πίνακας 9 Δείκτες εθελούσιας και μη κινητικότητας (%)

	Έτος	Δείκτης εθελούσιας κινητικότητας (%)	Δείκτης μη εθελούσιας κινητικότητας (%)	Δείκτης κινητικότητας (εθελούσιας και μη) (%)
	2023	3%	0%	3%
	2022	7%	3%	10%
	2021	-	-	-

Σημείωση 1: Οι τιμές των δεικτών για το 2021 δεν ήταν διαθέσιμες.
Σημείωση 2: Οι τιμές των δεικτών εθελούσιας και μη κινητικότητας υπολογίζονται λαμβάνοντας υπόψη το συνολικό αριθμό των εθελούσιων και μη αποχωρήσεων προσωπικού εντός ενός έτους και με το μέσο αριθμό των εργαζομένων εντός του έτους.
Σημείωση 3: Ο δείκτης κινητικότητας (εθελούσιας και μη) προκύπτει από το άθροισμα των επιμέρους δεικτών.

[GRI 401-3]

Πίνακας 10 Άδεια μητρότητας/πατρότητας

Ελλάδα	2023			2022			2021
Άδεια μητρότητας/πατρότητας							
	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που δικαιούται άδεια μητρότητας/πατρότητας	12	21	33	11	19	30	N/A
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που πήρε άδεια μητρότητας/πατρότητας	0	1	1	0	1	1	
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που επέστρεψε στην εργασία μετά το πέρας της άδειας μητρότητας/πατρότητας	0	0	0	0	0	0	
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που παρέμεινε στην εργασία για διάστημα τουλάχιστον 12 μηνών	0	0	0	0	0	0	

μετά το πέρας της άδειας μητρότητας/πατρότητας							
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που όφειλε να επιστρέψει στην εργασία μετά το πέρας της άδειας μητρότητας/πατρότητας	0	1	1	0	0	0	
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που διακρατήθηκε για διάστημα τουλάχιστον 12 μηνών μετά το πέρας της άδειας μητρότητας/πατρότητας	0	0	0	0	0	0	
Δείκτης επιστροφής στην εργασία	0	0	0	0	0	0	
Δείκτης διακράτησης	0	0	0	0	0	0	

Σημείωση 1: Οι τιμές των δεικτών για το 2021 δεν ήταν διαθέσιμες.
Σημείωση 2: Ο συνολικός αριθμός εργαζομένων που δικαιούται άδεια μητρότητας/πατρότητας αναφέρεται στο σύνολο των εργαζομένων που ενέχουν το δικαίωμα να ζητήσουν άδεια πατρότητας/μητρότητας, δηλαδή στο σύνολο της Εταιρείας.

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

Πίνακας 11 Τραυματισμοί εργαζομένων στο χώρο εργασίας

	Έτος	**Αριθμός ωρών εργασίας**
	2023	64.452
	2022	64.265
	2021	44.980

	Έτος	**Αριθμός θανάτων που προκλήθηκαν από τραυματισμούς που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας**	**Δείκτης θανάτων που προκλήθηκαν από τραυματισμούς που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας**	**Δείκτης θανάτων που προκλήθηκαν από τραυματισμούς που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας**	**Δείκτης πολύ σημαντικών τραυματισμών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας (εξαιρουμένων των θανάτων)**
	2023	0			
	2022	0			
	2021	0			
	Έτος	**Αριθμός καταγεγραμμένων τραυματισμών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας (recordable)**	**Δείκτης καταγεγραμμένων τραυματισμών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας (recordable)**	**Κύριοι τύποι και αριθμός περιστατικών ασθενειών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας**	**Δείκτης συχνότητας ατυχημάτων**
	2023	0			
	2022	0			
	2021	0			
	Έτος	**Δείκτης σοβαρότητας ατυχημάτων**			
	2023	0			
	2022	0			
	2021	0			

Σημείωση 1: Οι ώρες εργασίας παρατίθενται κατ' εκτίμηση βάσει του εκτιμωμένου αριθμού ωρών εργασίας του απασχολούμενου προσωπικού κατά τη 31/12/2023, των ημερήσιων ωρών για τις ημέρες απασχόλησης και τους μήνες εργασίας.
Σημείωση 2: Ο δείκτης συχνότητας ατυχημάτων προσδιορίζεται λαμβάνοντας υπόψιν τον αριθμό των ατυχημάτων στο σύνολο των ωρών εργασίας.
Σημείωση 3: Ο δείκτης σοβαρότητας ατυχημάτων προσδιορίζεται λαμβάνοντας υπόψιν την απώλεια ωρών εργασίας στο σύνολο των ωρών εργασίας.
Σημείωση 4: Ο δείκτης θανάτων που προκλήθηκαν από τραυματισμούς που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας έχει υπολογιστεί βάσει των εκτιμωμένων 200.000 ωρών εργασίας, ωστόσο επισημαίνεται ότι δεν υπάρχουν τέτοιου είδους περιστατικά για το 2023.

Πίνακας 12 Ασθένειες εργαζομένων που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας.

	Έτος	Αριθμός θανάτων ως αποτέλεσμα ασθενειών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας	Αριθμός καταγεγραμμένων περιστατικών ασθενειών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας	Κύριοι τύποι και αριθμός περιστατικών ασθενειών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας
	2023	0		
	2022	0		
	2021	0		

Κατά το 2023, στην Εταιρεία δεν υπήρξαν περιστατικά επαγγελματικών ατυχημάτων ή/και τραυματισμών.

[GRI 404-3, ATHEX C-S3]

Πίνακας 13 Εργαζόμενοι που λαμβάνουν συστηματική αξιολόγηση για την απόδοση και την επαγγελματικής τους ανάπτυξη

	Γυναίκες			Άνδρες		
Συνολικός αριθμός εργαζομένων						
Ανά κατηγορία εργαζομένων	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Ανώτατη Διοίκηση / Στελέχη	3	3	4	1	2	4
Διευθυντές τμημάτων	2	7	4	5	6	2
Λοιποί εργαζόμενοι	16	10	9	6	2	2
Εργαζόμενοι που λαμβάνουν συστηματική αξιολόγηση για την απόδοση και την επαγγελματικής τους ανάπτυξη						
Ανά κατηγορία εργαζομένων						
Ανώτατη Διοίκηση / Στελέχη	3	3	4	1	2	4
Διευθυντές τμημάτων	2	7	4	5	6	2
Λοιποί εργαζόμενοι	15	9	9	5	2	2

	2023	2022	2021
Ποσοστό για τα ανώτατα στελέχη	100%	100%	100%
Ποσοστό για τους διευθυντές τμημάτων	100%	100%	100%
Ποσοστό για λοιπούς εργαζόμενους	91%	92%	100%

Ποσοστά εργαζομένων που λαμβάνουν συστηματική αξιολόγηση για την απόδοση και την επαγγελματικής τους ανάπτυξη			
	2023	**2022**	**2021**
Για το σύνολο των εργαζομένων	94%	97%	100%
Για το σύνολο των γυναικών	95%	95%	100%
Για το σύνολο των ανδρών	92%	100%	100%

Γυναίκες εργαζόμενες σε διευθυντικές θέσεις

	2023	2022	2021
Ποσοστό γυναικών εργαζομένων σε διευθυντικές θέσεις	45,45%	55,56%	57,14%

Σημείωση 1: Η μόνιμη εγκατάσταση στη Βουλγαρία δεν έχει συμπεριληφθεί στον ανωτέρω πίνακα, καθώς η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό στην εν λόγω χώρα.

Σημείωση 2: Η Εταιρεία δεν απασχολεί εργαζομένους «Άλλου φύλου» ή εργαζομένους των οποίων το φύλο δεν είναι γνωστοποιημένο, και για αυτό τον λόγο δεν παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα αυτές οι δύο κατηγορίες.

Σημείωση 3: Τα επιμέρους ποσοστά γυναικών που λαμβάνουν συστηματική αξιολόγηση για την απόδοση και την επαγγελματικής τους ανάπτυξη είναι 100% για την Ανώτατη Διοίκηση / Στελέχη, 100% για Διευθυντές τμημάτων και 94% για τους λοιπούς εργαζομένους.

Σημείωση 4: Τα επιμέρους ποσοστά ανδρών που λαμβάνουν συστηματική αξιολόγηση για την απόδοση και την επαγγελματικής τους ανάπτυξη είναι 100% για την Ανώτατη Διοίκηση / Στελέχη, 100% για Διευθυντές τμημάτων και 83% για τους λοιπούς εργαζομένους.

Κοινωνικά θέματα

Πίνακας 14 Ποσά οικονομικής ενίσχυσης σε ευρώ (€), στο πλαίσιο κοινωφελών δράσεων της Εταιρείας

Έτος	2023	2022	2021
Ποσό οικονομικής ενίσχυσης σε ευρώ (€), στο πλαίσιο κοινωφελών δράσεων	€ 158.355	€ 77.513	€ 17.150

Πίνακας 15 Πράσινες εκτάσεις και πεζοδρομήσεις από ολοκληρωμένα έργα της Εταιρείας

Έκταση (m^2)	
Χώρων πρασίνου (2021-2023)	Πεζοδρομήσεων (2021-2023)
34.033	13.862

Σημείωση 1: Οι πράσινες εκτάσεις και πεζοδρομήσεις είναι ίδιες μεταξύ των ετών 2021, 2022, 2023.

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 στο πλαίσιο της εφοδιαστικής αλυσίδας, 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. Ως σημαντικές θετικές επιδράσεις της αναγνωρίζει τη διασφάλιση ενός καλού εργασιακού περιβάλλοντος, μέσω του Κώδικα Επιχειρηματικής Συμπεριφοράς, της ύπαρξης μηχανισμού καταγγελιών (whistleblowing) και μηχανισμών για την αποφυγή περιστατικών διαφθοράς και δωροδοκίας.

Η διασφάλιση καλών εργασιακών συνθηκών μπορούν να επηρεάσουν θετικά τόσο το χρηματοοικονομικό, όσο και το ανθρώπινο και κοινωνικό κεφάλαιο της NOVAL PROPERTY, μέσω πιθανών επιδράσεων στη φήμη και στην εταιρική εικόνα της, ενώ περιστατικά που διακινδυνεύουν την ύπαρξη τέτοιων συνθηκών, ενδέχεται να οδηγήσουν και σε νομικές κυρώσεις. Για αυτό τον λόγο, η Εταιρεία έχει μηδενική ανοχή στο ενδεχόμενο τέτοιου είδους συμβάντων και αναλαμβάνει μέτρα αποφυγής τους.

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 τα ανθρώπινα δικαιώματα. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την ελευθερία του συνεταιρίζεσθαι, καθώς και ότι δεν υπάρχουν διακρίσεις στις πρακτικές σχετικά με το προσωπικό. Όλοι όσοι εργάζονται στη NOVAL PROPERTY, καθώς και οι προμηθευτές της, ενθαρρύνονται να τηρούν τις αρχές του Κώδικα Συμπεριφοράς Προμηθευτών της Εταιρείας, αναφορικά με τα ανθρώπινα δικαιώματα. Ο σεβασμός στα ανθρώπινα δικαιώματα και η διασφάλιση ίσων ευκαιριών, η απαγόρευση της παιδικής εργασίας και της παρενόχλησης στον χώρο εργασίας, αποτελούν αναπόσπαστο στοιχείο του Κώδικα. 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 της. 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 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 μισθωτές, τους προμηθευτές και τους λοιπούς συνεργάτες της. Ο Κώδικας Επιχειρηματικής 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, ήδη από τον Δεκέμβριο του 2022, έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει Πολιτική για την Πρόληψη & Αντιμετώπιση 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 έναν κόσμο εργασίας χωρίς βία και παρενόχληση. Η NOVAL PROPERTY, μεταξύ άλλων, ευαισθητοποιεί και εκπαιδεύει τους εργαζομένους της να εφαρμόζουν υγιή πρότυπα συμπεριφοράς, λαμβάνει μέτρα τεχνικού χαρακτήρα, όπου κρίνονται απαραίτητα από τη διαδικασία εκτίμησης κινδύνων, και δύναται να παρέχει στους εργαζομένους της υποστήριξη σε περιπτώσεις ενδο-οικογενειακής βίας, μέσω ευέλικτων μορφών εργασίας και ειδικών αδειών.

Ήδη από το 2022, η Εταιρεία συνεργάζεται με ανεξάρτητο, εξωτερικό σύστημα διαχείρισης 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. Ο μηχανισμός υποβολής αναφορών (Integrity Hotline) αποσκοπεί στον εντοπισμό και την πρόληψη της παράνομης συμπεριφοράς σε πρώιμο στάδιο. Ο μηχανισμός ορίζει τους κατάλληλους διαύλους επικοινωνίας για οποιονδήποτε εντός ή εκτός της Εταιρείας, για την αναφορά μη ορθής συμπεριφοράς σε σχέση με πρακτικές εργασιακών ή ανθρώπινων δικαιωμάτων, την περιβαλλοντική συμμόρφωση και την επιχειρηματική συμπεριφορά, ενώ ταυτόχρονα διασφαλίζει την απόλυτη εχεμύθεια σε όσους υποβάλλουν σχετική αναφορά. Η γραμμή για την υποβολή καταγγελιών είναι διαθέσιμη σε εργαζόμενους, επιχειρηματικούς συνεργάτες και οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο στον σύνδεσμο EthicsPoint - Noval Property Noval.

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 2023, 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 Εταιρείας με τους συνεργάτες και προμηθευτές της.

Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία

Εταιρική Διακυβέρνηση

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 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 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 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 2023. 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 Συμπεριφοράς.

Θέματα 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 και στη διαθεσιμότητά τους, 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., την παραβίαση του ιδιωτικού απορρήτου των εργαζομένων των προμηθευτών, αλλά και την καταναγκαστική και παιδική εργασία.

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

Οι προμηθευτές είναι σημαντικοί συνεργάτες σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. 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, υπηρεσίες security κ.ο.κ).
- Συμβούλους και παρόχους λοιπών υπηρεσιών.

Επιδιώκοντας την προώθηση των αρχών βιώσιμης ανάπτυξης σε ολόκληρη την εφοδιαστική της αλυσίδα, ο Κώδικας Συμπεριφοράς Προμηθευτών 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 τη συμμόρφωση της λειτουργίας των επιχειρηματικών συνεργατών της με τις αρχές της, ιδίως σε θέματα ηθικής και καταπολέμησης της διαφθοράς, διασφάλισης των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, στην προστασία

δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, καθώς και στην προστασία 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 Συμπεριφοράς προδιαγράφεται 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 Συμπεριφοράς των Προμηθευτών κατά το 2023.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Οι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που παρουσιάζονται από τη NOVAL PROPERTY *στην παρούσα Έκθεση για το έτος 2023 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 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 € 268.667.910, διαιρούμενο σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 2,50 εκάστη. 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. 5/995/20.09.2023 έγκριση παράτασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (σύμφωνα με την οποία, η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο ΧΑ μπορεί να λάβει χώρα έως τις 15.10.2024), 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 8,66% (πλήρης κυριότητα και δικαιώματα επικαρπίας)

- *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 ΔΣ και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του 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 ΔΣ γίνεται από τη Γενική Συνέλευση κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του ΔΣ, η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση. Τα μέλη του ΔΣ 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 2023

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 καλύπτει τις απαιτήσεις του Ν. 4706/2020 ως προς το περιεχόμενό του. 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 Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), ο οποίος δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ), 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, την 30.03.2023 και, κατόπιν, την 04.03.2024 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"), σε περίπτωση που ο Πρόεδρος επιλεγεί από τα μη εκτελεστικά μέλη): Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, δυνάμει της από 08.06.2023 απόφασής του περί συγκρότησής του σε σώμα (μετά την εκλογή του από την από 08.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας), λαμβάνοντας υπόψη τη μακρά επαγγελματική ελεγκτική εμπειρία του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κου Βασιλείου Λουμιώτη του Ιωάννη, την υψηλή επιστημονική κατάρτισή του και τη διδακτική εμπειρία του στο αντικείμενο της ελεγκτικής και της λογιστικής και τις διοικητικές ικανότητές του εκ της συμμετοχής του, ως μέλους, σε διοικητικά συμβούλια εταιρειών και εκ της θητείας του, ως μέλους και Προέδρου, σε επιτροπές εισηγμένων εταιρειών, συμπεριλαμβανομένης της Εταιρείας, αποφάσισε ομόφωνα και όρισε αυτόν ως Ανώτατο Ανεξάρτητο Μέλος ("Senior Independent Director"), κατά την έννοια της ως άνω Ειδικής Πρακτικής, με τις ακόλουθες, προβλεπόμενες στις προαναφερθείσες διατάξεις του Κώδικα, αρμοδιότητες: να υποστηρίζει τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, να δρα ως σύνδεσμος μεταξύ του Προέδρου και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, να συντονίζει τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και να ηγείται της αξιολόγησης του Προέδρου. Με τον ορισμό του εν λόγω Ανώτατου Ανεξάρτητου Μέλους κατά τα προεκτεθέντα, η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με τις ανωτέρω Ειδικές Πρακτικές και δεν υφίσταται πλέον απόκλιση από αυτές.
- 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, δυνάμει της από 04.03.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, κατόπιν της από 04.03.2024 σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, υιοθέτησε πλαίσιο/διαδικασία πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της, με στόχο τον έγκαιρο εντοπισμό των αναγκών πλήρωσης θέσεων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ή αντικατάστασης αυτών και στη διασφάλιση, κάθε φορά, της ομαλής συνέχειας της διοίκησης και της διαδικασίας λήψης αποφάσεων, της διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και της επίτευξης του σκοπού της Εταιρείας, προκειμένου να επιτυγχάνονται οι απαιτούμενες αλλαγές στη σύνθεση ή στις δεξιότητες και να μεγιστοποιείται η αποτελεσματικότητα και η συλλογική καταλληλότητα του Διοικητικού Συμβουλίου. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με τις ανωτέρω Ειδικές Πρακτικές και δεν υφίσταται πλέον απόκλιση από αυτές.

- 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 08.06.2023 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.

- <u>Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.5 (ρόλος του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου στην αξιολόγηση & αξιολόγηση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου):</u> 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.

- <u>Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.12 (αξιολόγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου)</u>: 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.

- <u>Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.14 (αξιολόγηση των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και ρόλος του Προέδρου εκάστης Επιτροπής στην αξιολόγηση):</u> 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 τον 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 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 τροποποιήθηκε 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 δεκαπενταετή εμπειρία 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 με επάρκεια και αποτελεσματικότητα στην αναγνώριση, αξιολόγηση και διαχείριση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και λειτουργία της Εταιρείας, 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 Μονάδα 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 Μονάδας 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 Μονάδα 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 Μονάδα 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 να 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 συμμορφώνεται με 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, του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δηλώνει ότι έχει εξετάσει την εταιρική στρατηγική, τους κύριους επιχειρηματικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης, 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. Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο επανεξετάζει το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του νομοθετικού πλαισίου.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του Ν. 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει και επιβλέπει την υλοποίηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης των διατάξεων των άρθρων 1 έως 24 του Ν. 4706/2020, παρακολουθεί και αξιολογεί περιοδικά ανά τρία (3) τουλάχιστον οικονομικά έτη την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητά του, προβαίνοντας στις δέουσες ενέργειες για την αντιμετώπιση ελλείψεων. Προς τον σκοπό αυτό, η Επιτροπή Ελέγχου προέβη, κατά τη συνεδρίασή της την 08.02.2024, στην αξιολόγηση εκείνων των συνιστωσών του ΣΕΔ που εμπίπτουν στην αρμοδιότητά της και διατύπωσε σχετική εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο. Αντιστοίχως, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, κατά τη συνεδρίασή της την 08.02.2024, προέβη στην αξιολόγηση εκείνων των συνιστωσών του ΣΕΔ που εμπίπτουν στην αρμοδιότητά της και διατύπωσε σχετική εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, το οποίο από την έναρξη εφαρμογής του Ν. 4706/2020 επιβλέπει την υλοποίηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, προέβη, λαμβάνοντας υπόψιν του και τις σχετικές εισηγήσεις των Επιτροπών, κατά τη συνεδρίασή του την 08.02.2024, στην προαναφερθείσα περιοδική αξιολόγηση της εφαρμογής και αποτελεσματικότητάς του, με περίοδο αναφοράς από 17.07.2021 έως και 31.12.2023. Από την κατά τα ανωτέρω αξιολόγηση, δεν διαπιστώθηκε ούτε υπέπεσε στην αντίληψη του Διοικητικού Συμβουλίου και των ως άνω Επιτροπών οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία οποιασδήποτε συνιστώσας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της

Εταιρείας ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά του.

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 την 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 τις προβλεπόμενες στην ανωτέρω διάταξη του Ν. 4706/2020 και την ως άνω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προϋποθέσεις 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. Περαιτέρω, από την ετήσια αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου που διενεργήθηκε για το έτος 2023 από την Επιτροπή Ελέγχου στη συνεδρίασή της, την 28.02.2024, και συνακόλουθα από το Διοικητικό Συμβούλιο στη συνεδρίασή του, την 04.03.2024, δεν διαπιστώθηκε οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία

οποιασδήποτε συνιστώσας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά του.

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 2023 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 08.06.2023.

Οι αμοιβές των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε €)	**2023**	**2022**
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	75.000	70.620
Αμοιβές για έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	10.600	10.000
Λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	14.900	14.000
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	75.000	33.000
Σύνολο	**175.500**	**127.620**

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 Εταιρείας 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 08.06.2023.

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

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ. / Ιδιότητα Μέλους
Γεώργιος Στεργιόπουλος του Αλεξάνδρου	Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη	Ανώτατο 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 08.06.2023 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 2023, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 36 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:

- Ενημέρωση επί της προόδου της Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.
- Παρουσίαση προόδου της Εταιρείας.
- Έγκριση της Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας κατά την 31.12.2022.
- Συζήτηση και έγκριση των Οικονομικών Αποτελεσμάτων της 31.12.2022, κατόπιν εισηγήσεως της Επιτροπής Ελέγχου.
- Απόφαση επί της εισήγησης του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας περί διανομής μερίσματος.
- Επισκόπηση του Δελτίου Τύπου Οικονομικών Αποτελεσμάτων της 31.12.2022.
- Ενημέρωση επί του Οικονομικού Ημερολογίου για την χρήση 2023 και έγκριση αυτού.
- 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 Ημερολογίου Συνεδριάσεων και Ετησίου Προγράμματος Δράσης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την χρήση 2023 και έγκριση αυτού.
- Ενημέρωση επί της Ετησίας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας, για την χρήση 2022.
- Συζήτηση της Ετησίας Οικονομικής Έκθεσης της Εταιρίας μετά των Ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, καθώς και της Ετησίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, της χρήσεως 2022, έγκριση αυτών και παροχή εξουσιοδοτήσεων για την υπογραφή τους.
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από την Επιτροπή Ελέγχου αναφορικώς με την ολοκλήρωση της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) και ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από την Επιτροπή Ελέγχου αναφορικώς με τις επί του θέματος εκθέσεις του ανεξάρτητου αξιολογητή με την επωνυμία «PriceWaterhouseCoopers» και των ευρημάτων της αξιολόγησης του ΣΕΕ.
- 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 2022, συμφώνως με την απόφαση με αριθμό 1/506/08.04.2009 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει.

- 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 την χρήση 2023.
- 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 ιδιότητος 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 2023 και έγκριση της σχετικής αμοιβής.
- Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την περίοδο 01.01.2022-31.12.2022.
- Αξιολόγηση μελών Επενδυτικής Επιτροπής.
- Έγκριση της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών για το τελευταίο οικονομικό έτος 2022 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.
- 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.
- Κατανομή του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας στους τρεις ανεξάρτητους εκτιμητές για την αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητη περιουσία κατά την εταιρική χρήση 2023, η οποία αποτίμηση πρέπει να διενεργηθεί στα πλαίσια κατάρτισης της Καταστάσεως Επενδύσεων.
- Έγκριση πώλησης ακινήτου.
- Έγκριση της Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας κατά την 30.06.2023.
- Εισήγηση προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αναφορικά με α) την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και έκδοση νέων μετοχών και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας και β) την αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από €1,00 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή σε €2,50 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από 268.667.910 σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές δια συνένωσης των παλαιών μετοχών σε αναλογία 2,5:1 δυόμιση (2,5) παλαιές μετοχές της Εταιρείας προς μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας (αντίστροφη διάσπαση {reverse split} 2,5:1) και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.
- Έγκριση της έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου περί της κατάργησης των δικαιωμάτων προτίμησης των Μετόχων της Εταιρείας, συμφώνως με το άρθρο 27 παράγραφος 1 του Ν. 4548/2018 και τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ΧΑ), στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέσω της έκδοσης νέων, άυλων, κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών με καταβολή μετρητών.
- Παροχή εξουσιοδοτήσεως για υποβολή αιτήματος παράτασης της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ΧΑ).
- Εισήγηση προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων για έκδοση κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (10.500.000) Ευρώ με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των

υφιστάμενων Μετόχων της Εταιρείας και για την παροχή εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο για τον καθορισμό των ειδικότερων όρων έκδοσης του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου.

- Έγκριση της έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου περί της κατάργησης των δικαιωμάτων προτίμησης των Μετόχων της Εταιρείας, συμφώνως με το άρθρο 27 παράγραφος 1 του Ν. 4548/2018 και τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών, στο πλαίσιο της έκδοσης κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (10.500.000) Ευρώ.
- Έγκριση αγοράς Οικοπέδου.
- Παροχή εμπράγματης εξασφάλισης της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» υπέρ της εταιρείας με την επωνυμία «THE GRID ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018 και παροχή εξουσιοδοτήσεων προς υπογραφή.
- Έγκριση της εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της Εταιρείας για τη χρονική περίοδο 01.01.2023-30.06.2023, κατόπιν εισηγήσεως της Επιτροπής Ελέγχου.
- Παροχή εξουσιοδοτήσεων αναφορικώς με την υλοποίηση της αποφασισθείσας από την από 04.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αύξησης της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από €1,00 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή σε €2,50 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από 268.667.910 σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές δια συνένωσης των παλαιών μετοχών σε αναλογία 2,5:1 δυόμιση (2,5) παλαιές μετοχές της Εταιρείας προς μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας (αντίστροφη διάσπαση {reverse split} 2,5:1).
- Παροχή εξουσιοδοτήσεων αναφορικώς με την αποφασισθείσα από την από 04.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας εισαγωγή του συνόλου των κοινών, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά (Κύρια Αγορά) του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ΧΑ), συμφώνως με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
- Παροχή εξουσιοδοτήσεων αναφορικώς με τον καθορισμό των ειδικότερων όρων έκδοσης του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (10.500.000) Ευρώ με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων Μετόχων της Εταιρείας.
- Γνωστοποίηση των αποτελεσμάτων της διενεργηθείσας επισκόπησης, εκ μέρους της Επιτροπής Ελέγχου, των κατωτέρω εκθέσεων ελέγχου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας: Ι) από 30.06.2023 τριμηνιαία έκθεση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικώς με: α) Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2022 από Ανεξάρτητο Αξιολογητή, β) Πολιτική Αποδοχών και Έκθεση Αποδοχών 2022, ΙΙ) από 23.06.2023 έκθεση τακτικού ελέγχου αναφορικώς με την περίοδο Ιουλίου 2022- Απριλίου 2023.
- Εκλογή μελών Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου.
- Πιστοποίηση της καταβολής του ποσού των σαράντα (40,00) Ευρώ με καταβολή σε μετρητά, ως αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Αντιπρόεδρο του Δ.Σ. και Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, κ. Παναγιώτη Καπετανάκο, επί : α. της πορείας της Εταιρείας, β. της εισαγωγής στο Χ.Α. και γ. του υποχρεωτικώς μετατρέψιμου σε μετοχές ομολογιακού δανείου από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (EBRD).
- Αντικατάσταση μέλους της Επενδυτικής Επιτροπής.
- Ενημέρωση από την Επιτροπή Ελέγχου αναφορικά με την τριμηνιαία Έκθεση Εσωτερικού Ελέγχου της 29.09.2023.
- Έγκριση της Στρατηγικής Βιωσιμότητας (Sustainability Strategy) της Εταιρείας.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του, κατά το έτος 2023, 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	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Παναγιώτης Καπετανάκος	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Αικατερίνη Απέργη	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
Ευγενία Μουρούσια	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
Γεώργιος Στεργιόπουλος	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Μαρία Καπετανάκη	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Παναγιώτης Κονιστής	1/1/2023	08/06/2023	16	16	100,00%
Βασίλειος Λουμιώτης	8/6/2023	31/12/2023	20	20	100,00%
Ιωάννης Στρούτσης	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	1/1/2023	31/12/2023	36	36	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 και διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής αναφοράς, 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 08.06.2023 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 08.06.2023, 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 08.06.2023 και η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της, της 08.06.2023, ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ.**
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη	Πρόεδρος	Ανώτατο 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 08.06.2023. 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, Βασίλειος Λουμιώτης, ο οποίος διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική και 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 08.06.2023 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 9 φορές κατά το 2023 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 2024, όπως εγκρίθηκε κατά την από 04.03.2024 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 2023, καθώς και τα στοιχεία της συμμετοχής των μελών της στις συνεδριάσεις της Επιτροπής κατά το ίδιο, ως άνω, διάστημα.

«

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΕΕΑΠ

Βασίλειος Λουμιώτης, Πρόεδρος

Ιωάννης Στρούτσης, Μέλος

Λουκάς Παπάζογλου, Μέλος

Αθήνα, 4 Μαρτίου 2024

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 9 φορές κατά το έτος 2023 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:

- Εξέταση της από 31.12.2022 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την έγκρισή της.
- Έγκριση του Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου (Internal Audit Plan) για το έτος 2023.
- Συζήτηση και έγκριση του Προγράμματος Εργασιών και Ελέγχων Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για το έτος 2023.
- Συζήτηση επί της προόδου της Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.

- Συζήτηση επί των Οικονομικών Αποτελεσμάτων της 31.12.2022 και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
- Επισκόπηση Δελτίου Τύπου Οικονομικών Αποτελεσμάτων της 31.12.2022.
- Έγκριση Οικονομικού Ημερολογίου 2023.
- 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.
- Επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης της χρήσεως του 2022 και ενημέρωση επί του υποχρεωτικού ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως του 2022 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 2022.
- Ενημέρωση επί του αντικειμένου της Εκθέσεως Ελέγχου Πρόληψης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες, με ημερομηνία 01.03.2023.
- Ενημέρωση επί των Ετησίων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης του 2022, 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 2023.
- Ενημέρωση επί της Ετησίας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας, για την χρήση 2022.
- Ενημέρωση επί της Εκθέσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας αναφορικώς με τους παράγοντες κινδύνου (Risk Register), για την χρήση 2023.
- Αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, του εσωτερικού ελέγχου και της διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης από την Επιτροπή Ελέγχου και ενημέρωση επί της Ετήσιας Έκθεσης Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ).
- Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την περίοδο 01.01.2022-31.12.2022.
- Επισκόπηση της Έκθεσης Διασφάλισης (Assurance Report) και της Αναλυτικής Έκθεσης (Management Report) του Ανεξάρτητου Αξιολογητή PWC επί του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και συζήτηση των ευρημάτων.
- Αξιολόγηση της αμοιβής και εισήγηση για την αναπροσαρμογή των σταθερών μικτών αποδοχών του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας καθώς και της καταβολής μικτού πριμ παραγωγικότητας για το διάστημα 01.01.2022–31.12.2022 και εισήγηση στην Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων επί του θέματος αυτού.
- Απολογισμός του έργου της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2022 (01.01.2022 – 31.12.2022).
- Εισήγηση για επιλογή ορκωτών ελεγκτών λογιστών χρήσης 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023).
- Συγκρότηση της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.
- Εξέταση της από 30.06.2023 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την έγκρισή της.
- Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου των κατωτέρω εκθέσεων ελέγχου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας: Ι) από 30.06.2023 τριμηνιαία έκθεση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικώς με: α) Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2022 από Ανεξάρτητο Αξιολογητή, β) Πολιτική Αποδοχών και Έκθεση Αποδοχών 2022, ΙΙ) από 23.06.2023 έκθεση τακτικού ελέγχου αναφορικώς με την περίοδο Ιουλίου 2022- Απριλίου 2023, και διατύπωση επισημάνσεων-εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με τις ανωτέρω εκθέσεις.
- Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου από τη Διοίκηση της Εταιρείας επί των ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και της Εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης για την χρονική περίοδο 01.01.2023-30.06.2023.

- Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της Ελεγκτικής Εταιρείας «ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία», αναφορικώς με την επισκόπηση των ενδιάμεσων εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 30.06.2023 της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικώς με το αποτέλεσμα της προαναφερθείσας επισκόπησης.
- Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου της από 29.09.2023 τριμηνιαίας εκθέσεως ελέγχου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας αναφορικώς με την αξιολόγηση των Διαδικασιών της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες (AML) 2023 και διατύπωση επισημάνσεων/εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικώς με την ανωτέρω έκθεση.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Ελέγχου στις συνεδριάσεις αυτής, κατά το έτος 2023, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Παναγιώτης Κονιστής	01/01/2023	08/06/2023	5	5	100,00%
Βασίλειος Λουμιώτης	08/06/2023	31/12/2023	4	4	100,00%
ΜΕΛΗ					
Ιωάννης Στρούτσης	01/01/2023	31/12/2023	9	9	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	01/01/2023	31/12/2023	9	9	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 2023 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 30.06.2023 και της 31.12.2023.
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 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 2023, 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 και 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 δικλίδων 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 της, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία της,

(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 01.01.2023 – 31.12.2023. 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 2023
- 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:

- Έλεγχος Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και Εταιρικής Διακυβέρνησης
- Έλεγχος Διαχείρισης & Τακτικός Έλεγχος
- Αποτίμηση Ακινήτων
- Έλεγχος Πρόληψης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες
- Πρόγραμμα Εσωτερικού Ελέγχου
- Κανονιστική Συμμόρφωση
- Παράγοντες Κίνδυνου & Risk Register
- Πρόγραμμα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων

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

- Παρακολούθηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου
- Καταστάσεις Επενδύσεων της 30.06.2023 και 31.12.2023
- Προσδιορισμός της εύλογης αξίας ακινήτων
- Δημοσιεύσεις, περιλαμβανομένων των Οικονομικών Καταστάσεων, των σχετικών Εκθέσεων και των δημοσιεύσεων που αφορούν το Πράσινο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο
- Έλεγχος του περιεχόμενου των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση 7/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
- Διαδικασιών για την Καταπολέμηση της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες & Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας
- Τήρηση Κανονισμού Λειτουργίας
- Έλεγχος διαδικασιών λογιστικού κυκλώματος
- Έλεγχος φορολογικών θεμάτων
- Προτάσεις επί της αναθεώρησης των Κανονισμών και Πολιτικών της Εταιρείας, σύμφωνα με τις απαιτήσεις για την Εταιρική Διακυβέρνηση
- Έλεγχος θεμάτων συμμόρφωσης με τον GDPR
- Ενημέρωση επί θεμάτων ESG
- Εφαρμογή μέτρων Δέουσας Επιμέλειας Αντισυμβαλλόμενου (για μισθωτές και συνεργάτες)

Η Επιτροπή μας, 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 2024:

- 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.
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με την ασφάλεια Πληροφοριακών Συστημάτων

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 δραστηριότητάς της, συμπεριλαμβάνοντας τη 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

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ	ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΤΡΟΥΤΣΗΣ	ΛΟΥΚΑΣ ΠΑΠΑΖΟΓΛΟΥ
Πρόεδρος	Μέλος	Μέλος

»

<u>Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων</u>

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 08.06.2023 και η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της, της 08.06.2023, ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ.**
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη	Μέλος	Ανώτατο 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 4 φορές κατά το 2023 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 σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών και εισήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αξιολόγηση των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής, αναφορικώς με την εκτέλεση των καθηκόντων τους για την χρήση 2022.
- Αξιολόγηση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας για τη χρήση 2022.
- 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 2023.
- 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 2023, 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	1/1/2023	31/12/2023	4	4	100,00%
ΜΕΛΗ					
Παναγιώτης Κονιστής	1/1/2023	08/06/2022	4	4	100,00%
Βασίλειος Λουμιώτης	08/06/2023	31/12/2023	0	0	-
Λουκάς Παπάζογλου	1/1/2023	31/12/2023	4	4	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 υλοποίηση αυτής, καθώς και τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

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 31.12.2023, έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ. / Εταιρεία**
Παναγιώτης Καπετανάκος του Νικολάου	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Μιχαήλ Παναγής του Νεοκλή	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 5 φορές κατά το 2023. Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επενδυτική Επιτροπή επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής (με τυχαία σειρά):

- Λήψη απόφασης αναφορικά με την επιλογή Αναδόχου για την κατασκευή νέου σύγχρονου κτηρίου αποθήκευσης και διανομής (Κ.Α.Δ. /Logistics) ξηρού φορτίου στη Μάνδρα.
- Λήψη απόφασης αναφορικά με την επιλογή Αναδόχου για την Α΄ Φάση κατασκευής νέου σύγχρονου κτηρίου κατοικιών και γραφείων στο Μετς.
- Ενημέρωση για την πρόοδο των εργασιών στο ακίνητο επί της Χειμάρας 16.
- Ενημέρωση για την πρόοδο των εργασιών στα ακίνητα ΜΕΤΣ, ΕΛΠΕ και Μάνδρας.
- Ενημέρωση για την πρόοδο των εργασιών στο ακίνητο επί της Χειμάρας 10-12.
- Αγορά οικοπέδου στην οδό Χειμάρας 16.
- Σύναψη συμβάσεως με την Εταιρεία «ΕΡΓΟΣΤΗΛ, ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», αναφορικώς με το ακίνητο επί της Εθνικής Αντιστάσεως 57.
- Συζήτηση αναφορικώς με την επιλογή Αναδόχου για τη Β΄ Φάση κατασκευής νέου σύγχρονου κτηρίου κατοικιών και γραφείων στο Μετς.
- Συζήτηση αναφορικώς με την επιλογή Αναδόχου για την Α’ Φάση κατασκευής (Στατικές Ενισχύσεις) νέου πενταόροφου κτηρίου γραφείων επί της Λεωφ. Κηφισίας 199.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αναφορικά με την πώληση βιομηχανικού ακινήτου της Εταιρείας στη θέση «ΡΑΨΙΣΤΑ» Ιωαννίνων.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αναφορικά με την πώληση δύο (2) οριζόντιων ιδιοκτησιών (γραφείων) Α’ ορόφου, ακινήτου επί της οδού Τζωρτζ 20-22 στην Αθήνα.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος

2023, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Παναγιώτης Καπετανάκος	01/01/2023	31/12/2023	5	5	100,00%
ΜΕΛΗ					
Παναγιώτης Αθανασόπουλος	01/01/2023	22/11/2023	5	5	100,00%
Μιχαήλ Παναγής	22/11/2023	31/12/2023	0	0	-
Ευστράτιος Θωμαδάκης	01/01/2023	31/12/2023	5	5	100,00%
Μαρία Καπετανάκη	01/01/2023	31/12/2023	5	5	100,00%
Νικόλαος Μαρίου	01/01/2023	31/12/2023	5	5	100,00%

<u>Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου</u>

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της έκδοσης 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 31.12.2023, 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
Φίλιππος Κωνσταντινίδης	Μέλος, Επικεφαλής Τεχνικής Διεύθυνσης
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 4 φορές κατά το 2023 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:

- Επικαιροποίηση της κατανομής των υπολειπόμενων διαθέσιμων αντιληφθέντων κεφαλαίων από την έκδοση του από 06.12.2021 Πράσινου Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας.
- Επισκόπηση της προόδου των Χρηματοδοτούμενων Έργων και αξιολόγηση της τήρησης των διαδικασιών που ορίζονται στο Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου.
- Συζήτηση επί του τρόπου χρηματοδότησης της κατασκευής του νέου Κτηρίου επί της Χειμάρας 16 στο Μαρούσι.
- Επικαιροποίηση του Μητρώου Επιλέξιμων Έργων.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2023, 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	01/01/2023	31/12/2023	4	4	100,00%
ΜΕΛΗ					
Αγγελική Ανδρέου	12/09/2023	31/12/2023	2	2	100,00%
Γεώργιος Καραπαναγιώτης	01/01/2023	31/12/2023	4	4	100,00%
Ευγενία Μουρούσια	01/01/2023	31/12/2023	4	4	100,00%
Φίλιππος Κωνσταντινίδης	12/09/2023	31/12/2023	2	2	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 A.E.» 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 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 ίδιου ομίλου.

Ο κ. **Παναγιώτης Κονιστής** διετέλεσε Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου και μέλος της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. 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. **Βασίλειος Λουμιώτης** (Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος) είναι πτυχιούχος του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων (1973) του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (πρώην ΑΣΟΕΕ) και κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών στη Διοίκηση των Επιχειρήσεων (Μ.Β.Α.) από το Πανεπιστήμιο Roosevelt του Σικάγο (1979). Άσκησε το ελεγκτικό επάγγελμα από το έτος 1980, και ειδικότερα ως μέλος του Σώματος Ορκωτών Λογιστών (ΣΟΛ) από το έτος 1980 έως 1992, και του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (ΣΟΕΛ) από το 1993 μέχρι το 2021. Από το 1993, με τον βαθμό του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, ο κ. Λουμιώτης δραστηριοποιήθηκε επαγγελματικά στην Ελεγκτική Εταιρεία «ΣΟΛ Α.Ε.». Κατά τη διάρκεια της μακρόχρονης θητείας του στον βαθμό του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, εκλέχθηκε ως τακτικός ελεγκτής από σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων για τον έλεγχο των ετησίων οικονομικών καταστάσεών τους. Κατά τη διάρκεια της θητείας αυτής, διενήργησε ειδικές εργασίες, όπως ειδικούς ελέγχους για την εισαγωγή εταιρειών στο Χ.Α., εκτιμήσεις επιχειρήσεων, εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, σε σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων. Κατέχει τη θέση του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου και Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου των εταιρειών «ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ Α.Ε» (ανώτατο ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος), «MEDICON» και «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Ανώνυμος Εταιρία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων». Κατέχοντας τη θέση του Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου της εταιρείας «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Ανώνυμος Εταιρία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων», έχοντας διατελέσει Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου της ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ ΑΕ, η οποία κατέχει σημαντικό αριθμό ακινήτων και, περαιτέρω, δεδομένης της μακρόχρονης θητείας του ως ορκωτός ελεγκτής λογιστής και της σχετικής προαναφερθείσας εμπειρίας του, κατέχει εμπειρία στο αντικείμενο της διαχείρισης, εκμετάλλευσης ακινήτων, ανέγερσης και εκμετάλλευσης εγκαταστάσεων.

Ο κ. **Λουκάς Παπάζογλου** (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος) είναι κάτοχος πτυχίου στην Διοίκηση Επιχειρήσεων από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (Α.Σ.Ο.Ε.Ε.) και μεταπτυχιακού τίτλου σε Διεθνή Χρηματοοικονομικά και Τραπεζικά (MSc) από το Reading University United Kingdom. Έχει διατελέσει Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου διαφόρων εταιρειών, όπως στα Ελληνικά Πετρέλαια από το 2019 έως το 2022, στα οποία ήταν και μέλος της Επιτροπής Χρηματοοικονομικών και Ρίσκου, στη MARFIN INVESTMENT GROUP (2019-σήμερα) και στην ATTICA GROUP Α.Ε. στην οποία εκτός από μέλος Δ.Σ. είναι και μέλος στις Επιτροπές Ελέγχου και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και στην Επιτροπή Ελέγχου, ενώ είναι Πρόεδρος στην Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων (2020-σήμερα). Επιπρόσθετα, διετέλεσε Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της «Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών Α.Ε.» (2008-2010) και Επικεφαλής της Επιτροπής Ελέγχου και Επιτροπής Χρηματοοικονομικών και Επενδύσεων της ανωτέρω εταιρείας. Την περίοδο 2004-2008, διετέλεσε Ειδικός Γραμματέας

Αποκρατικοποιήσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας και για χρονικό διάστημα οκτώ μηνών είχε αναλάβει και την ευθύνη του Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους. Ακόμη, έχει αναλάβει τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου στις εταιρείες B&B Finance (1998-2004) και στην APIVITA S.A. (2015-2017). Κατά τα έτη 2011 έως 2014, ήταν Γενικός Διευθυντής στην HTC AG και είχε το ρόλο του senior project manager στους Αυτοκινητόδρομους Αιγαίου και Ολυμπίας Οδού Α.Ε., ενώ από το 2018 έως και σήμερα δραστηριοποιείται ως Σύμβουλος Επιχειρήσεων.

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 έως και 2023, 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. **Παναγιώτης (Τάκης) Αθανασόπουλος** διετέλεσε Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής. ΕίναιΜηχανικός 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.

Ο κ. **Μιχαήλ Παναγής** είναι πτυχιούχος Χημικός Μηχανικός του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc) σε Management Science του Πανεπιστημίου του Λονδίνου, Imperial College και μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος από το 1985. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική, γερμανική και γαλλική γλώσσα. Διαθέτει μακρά επαγγελματική εμπειρία σε ανώτατες διοικητικές θέσεις έχοντας διατελέσει Διευθύνων Σύμβουλος και Εκτελεστικό Μέλος του ΔΣ της εταιρείας «ΠΑΠΟΥΤΣΑΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ» (2019-2020), Group CEO και Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος ΔΣ της εταιρείας «Ιχθυοτροφεία Σελόντα Α.Γ.Ε.» (2015-2019), Group CEO και Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος της εταιρείας «Eurodrip Group» (2005-2015), ενώ είναι μέλος ΔΣ των εταιρειών ΣΙΔΕΝΟΡ και Cosmos Aluminum. Από τον Νοέμβριο του 2023, είναι μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της εταιρείας NOVAL PROPERTY.

<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, κατά την 31.12.2023, είναι οι ακόλουθες:

Ονοματεπώνυμο	**Εταιρεία - Επωνυμία Νομικού Προσώπου**	**Ιδιότητα**
Μελέτιος Φικιώρης	Δικηγόρος Σωληνουργεία Κορίνθου Μ.Α.Ε. Στηλμετ Υπηρεσίες Ακινήτων Μ.Α.Ε.	 Πρόεδρος ΔΣ Πρόεδρος ΔΣ
Παναγιώτης Καπετανάκος	THE GRID Α.Ε.	Πρόεδρος ΔΣ
Γεώργιος Στεργιόπουλος	ΑΛΜΕΤ Α.Ε. ΑΝΤΙΜΕΤ ΑΕ SANIPARK ΑΕ CABLEL WIRES ΑΕ ΑΤΤΙΚΗ ΑΕ ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΕ ΣΥΜΕΤΑΛ ΑΕ ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΑΕ ΔΙΑΜΑΝ ΑΕ ΜΙΝΚΟ ΑΕ ΣΑΝΙΤΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ THE SAND ΑΕ THE GRID ΑΕ	Αντιπρόεδρος ΔΣ Μέλος ΔΣ Αντιπρόεδρος ΔΣ Μέλος ΔΣ Μέλος ΔΣ Αντιπρόεδρος ΔΣ Μέλος ΔΣ Αντιπρόεδρος ΔΣ Αντιπρόεδρος ΔΣ Αντιπρόεδρος ΔΣ Αντιπρόεδρος ΔΣ Πρόεδρος ΔΣ Μέλος ΔΣ
Βασίλειος Λουμιώτης	ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ Α.Ε. MEDICON HELLAS Α.Ε. Alpha Real Estate Services Α.Ε.	Μέλος ΔΣ
Ιωάννης Στρούτσης	Μαθιός Πυρίμαχα Α.Ε.	Μέλος ΔΣ

Ονοματεπώνυμο	Εταιρεία - Επωνυμία Νομικού Προσώπου	Ιδιότητα
Λουκάς Παπάζογλου	Attica A.E.	Μέλος ΔΣ
	ΜΕΛΙΣΣΟΚΟΜΙΚΗ ΜΥΚΟΝΟΥ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΟΡΦΙΑΣ ΙΚΕ	Εταίρος
	SHAMAL ESTATE ΙΚΕ	Εταίρος
	ΜΑΙΚΡΟΥΖΕΡ ΝΕΠΑ	Εταίρος
	MIG Group. A.E.	Εταίρος
	OUT OF THE BLUE ΙΚΕ	Μέλος ΔΣ
	PANVISION ΙΚΕ	Εταίρος & Διαχειριστής
	LKP ADVISORY AND DEVELOPMENT	Εταίρος & Διαχειριστής
	PARTNERS M.ΙΚΕ	Εταίρος και Διαχειριστής
Μαρία Καπετανάκη	CENERGY HOLDINGS SA	Μέλος Δ.Σ.
	INTERNATIONAL TRADE SA	Μέλος Δ.Σ.
	ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ	Πρόεδρος ΔΣ
Νικόλαος Μαρίου	SOVEL AE	Αντιπρόεδρος ΔΣ
	ΣΙΔΜΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΚΗ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	ΑΕΙΦΟΡΟΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος ΔΣ
	STOMANA INDUSTRY S.A.ΠΡΑΚΣΥΣ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	STOMANA ENGINEERING SA	Μέλος ΔΣ
	DOJRAN STEEL DOOEL	Μέλος ΔΣ
	ΒΙΕΝΕΡ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	PORT SVISHTON WEST SA	Μέλος ΔΣ
	JOSTDEX LIMITED	Μέλος ΔΣ
	SIDEBALK STEEL DOO	Μέλος ΔΣ
	ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΚΗ ΗΠΕΙΡΟΥ Α.Ε.	Μέλος ΔΣ
	AEIFOROS BULGARIA SA	Μέλος ΔΣ
	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	PRAKSYS BG SA, UIC	Μέλος ΔΣ
	CPW SOLAR AE	Μέλος ΔΣ
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ Α.Ε.	Μέλος ΔΣ Πρόεδρος ΔΣ
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος ΔΣ
Ευστράτιος Θωμαδάκης	ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	DOJRAN STEEL DOOEL	Μέλος ΔΣ
	STEELMET SERVICES A.E.	Αντιπρόεδρος ΔΣ
	AEIFOROS BULGARIA	Μέλος ΔΣ
	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	PRAKSYS BULGARIA	Μέλος ΔΣ
Μιχαήλ Παναγής	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	KOSMOS ALUMINIUM AE	Μέλος ΔΣ
	ΣΤΑΔΙΟ 2020 ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, μη εκτελεστικό μέλος
	ETEM BG S..A	Μέλος ΔΣ
	f-nous A.E.	Μέλος ΔΣ

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

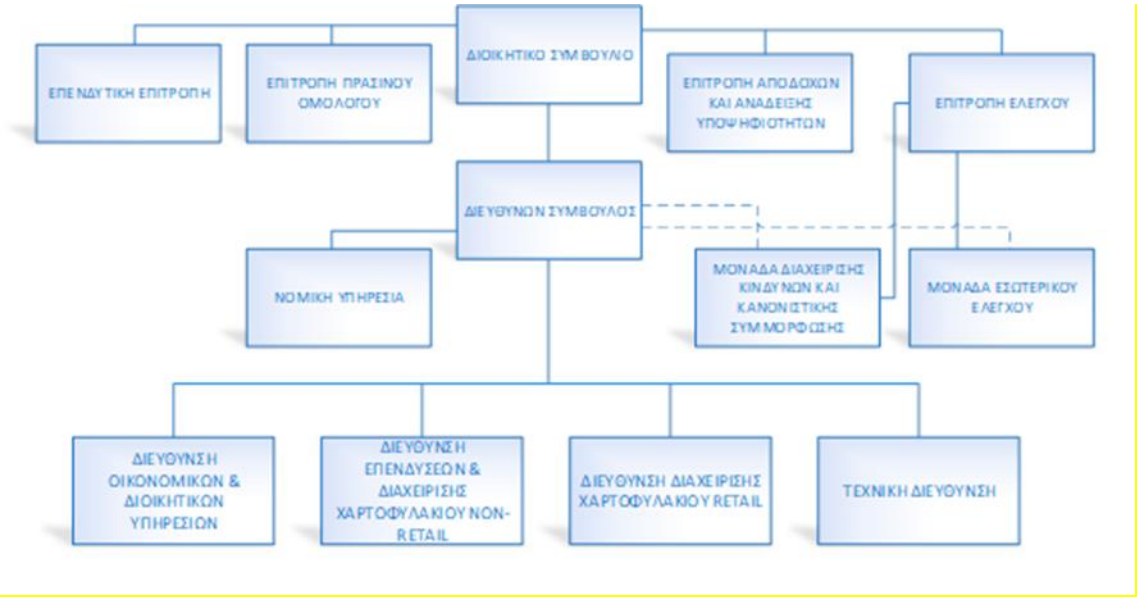
Δεν κατέχονται μετοχές της Εταιρείας από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή ανώτατα Διευθυντικά

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 31.12.2023, 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 το Τμήμα Marketing.

Τεχνική Διεύθυνση

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

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

i. η επίβλεψη επισκευών, συντηρήσεων, ανακαινίσεων, αποπερατώσεων & νέων έργων,

ii. οι ενεργειακές / περιβαλλοντικές αναβαθμίσεις.

10 Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς

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 την ολοκλήρωσή 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 δύναται 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 31.12.2023:

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	Σημ.	**31/12/2023**	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών		117.566	221.514

	31/12/2023	31/12/2022
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	16.985	16.985

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2023	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών	3.995.464	4.136.212
Αγορές υπηρεσιών	3.152.143	2.944.253

		31/12/2023	31/12/2022
Απαιτήσεις	13	270.455	21.885
Υποχρεώσεις	20	854.411	460.156
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων		846.198	347.572

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

	31/12/2023	31/12/2022
Αμοιβές ΔΣ, μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	1.222.275	1.569.835

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.

Αναφορικά με τη χρήση 2023, στις Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών περιλαμβάνονται οι αμοιβές και παροχές που έχουν καταβληθεί μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης και αφορούν την κλειόμενη χρήση.

12 Πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρεία έχει όλα εκείνα τα μέσα που της επιτρέπουν να παρακολουθεί και να ελέγχει τις επιδόσεις της κατά τη λειτουργία της, αλλά και 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, 4 Μαρτίου 2024

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

(iii) Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2023

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 ΔΣ 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 31.12.2023 ως ακολούθως:

(Ποσά σε € εκατ.)

Α/Α	**Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων**	**Αντληθέντα Κεφάλαια**	**Διατεθέντα Κεφάλαια έως και την 31.12.2023**	**Αδιάθετα κεφάλαια την 31.12.2023**
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	40,49	57,90

Σύνολο		**116,2**	**57,60**	**58,57**
Δ.2	Πλέον: Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)	3,8	3,8	-
Γενικό Σύνολο		**120,0**	**61,4**	**58,60**

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 31.12.2023 το ποσό των € 40,49 εκατ.. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (iii)] το εναπομείναν ποσό έως € 58,6 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, σε σχέση με το ποσό των € 3,8 εκατ. διατέθηκε το σύνολο αυτού 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 31.12.2023, 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, 4 Μαρτίου 2024

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 2023, 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 ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, 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 2023 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 κτήρια. Η συνολική εύλογη αξία του εν λόγω χαρτοφυλακίου ανερχόταν σε €557,3 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, αντιπροσωπεύοντας το 83,2% 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 €47,6 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).	Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023: • 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

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,
- 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.

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 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 2023. • 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, η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και η Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, 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 31/12/2023 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 5 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 2023, σε μορφή XHTML «213800XKY8GHKN57D970-2023-12-31-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 2023, 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 2023, σε μορφή αρχείου XHTML «213800XKY8GHKN57D970-2023-12-31-el» έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 04 Μαρτίου 2024

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 2023

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	31/12/2023	31/12/2022
Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	557.312.240	483.963.462
Ενσώματα πάγια	9	834.615	746.028
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	10	2.750.723	2.586.077
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11	181.341	213.760
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	22.502.442	11.262.663
Παράγωγα	18	1.366.349	2.372.926
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	13	2.355.640	2.557.426
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		**587.303.351**	**503.702.341**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	13	7.751.373	4.840.983
Παράγωγα	18	604.946	487.078
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	74.578.151	88.316.143
Κυκλοφορούν ενεργητικό		**82.934.470**	**93.644.204**
Σύνολο ενεργητικού		**670.237.821**	**597.346.545**
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	268.667.910	268.667.870
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο		5.956.059	5.956.059
Αποθεματικά	16	1.587.899	2.476.607
Κέρδη εις νέον		151.177.942	88.753.154
Ίδια κεφάλαια		**427.389.809**	**365.853.689**
Υποχρεώσεις			
Δάνεια	17	203.467.044	200.168.192
Υποχρεώσεις μίσθωσης	17	13.313.612	13.208.094
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	72.914	55.166
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		**216.853.570**	**213.431.452**
Δάνεια	17	11.166.627	10.485.829
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	12.815.881	6.720.801
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	26	1.661.992	551.480
Υποχρεώσεις μίσθωσης	17	349.941	303.294
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		**25.994.441**	**18.061.404**
Σύνολο υποχρεώσεων		**242.848.012**	**231.492.856**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**670.237.821**	**597.346.545**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 116 έως 170 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	1/1 – 31/12/2023	1/1 - 31/12/2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	21	29.338.698	24.879.940
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	47.639.595	18.208.010
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	22	(3.062.065)	(4.987.429)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	22	(2.786.654)	(2.534.247)
Δαπάνες προσωπικού	23	(3.915.331)	(3.546.159)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	24	(2.468.871)	(1.990.109)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	13	(97.826)	32.387
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων		(3.304)	-
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(237.632)	(204.014)
Λοιπά έσοδα		716.376	995.927
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		**65.122.986**	**30.854.306**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	2.014.641	56.844
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	(8.517.873)	(5.362.124)
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα		**(6.503.232)**	**(5.305.280)**
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	8.839.780	(239.484)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		**67.459.534**	**25.309.542**
Φόροι	26	(2.852.637)	(830.387)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		**64.606.897**	**24.479.155**
Βασικά και Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή	27	**0,60**	**0,24**
Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (με την παραδοχή πρωτογενούς εισαγωγής στο Χ.Α.)	27	**0,45**	**0,18**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Λοιπές αναπροσαρμογές		-	(351.078)
Αναλογιστικά κέρδη	19	4.848	5.398
Σύνολο		**4.848**	**(345.680)**
Λοιπά στοιχεία συνολικού εισοδήματος που ενδέχεται να μεταφερθούν στο αποτέλεσμα σε μελλοντικές περιόδους			
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – αποτελεσματικό μέρος	16	(396.135)	1.036.950
(Κέρδη) / Ζημιές από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – μεταφορά στο αποτέλεσμα	16	(492.573)	(47.116)
Σύνολο		**(888.708)**	**989.834**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**(883.860)**	**644.154**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**63.723.037**	**25.123.309**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 116 έως 170 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 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**
Συναλλαγές με τους μετόχους						
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		21.346.258	5.956.059	-	-	**27.302.317**
Μερίσματα		-	-	-	(2.522.680)	**(2.522.680)**
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων		-	-	-	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**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023		**268.667.870**	**5.956.059**	**2.476.607**	**88.753.153**	**365.853.688**
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	64.606.897	**64.606.897**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	16, 19	-	-	(888.708)	4.848	**(883.860)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2023		**268.667.870**	**5.956.059**	**1.587.899**	**153.364.898**	**429.576.725**
Συναλλαγές με τους μετόχους						
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	15	40	-	-	-	**40**
Μερίσματα	30	-	-	-	(2.186.956)	**(2.186.956)**
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		**40**	**-**	**-**	**(2.186.956)**	**(2.186.916)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023		**268.667.910**	**5.956.059**	**1.587.899**	**151.177.942**	**427.389.809**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 116 έως 170 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	1/1 - 31/12/2023	1/1 - 31/12/2022
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		64.606.897	24.479.155
Φόρος	26	2.852.637	830.387
Αποσβέσεις		237.632	204.014
(Κέρδη) / Ζημιές από αποτίμηση παραγώγων		-	(2.252.025)
(Κέρδη) / Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	(47.639.595)	(18.208.010)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	(2.014.641)	(56.844)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	8.517.873	7.614.149
(Κέρδη) / Ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων		(40)	-
(Κέρδη) / Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων		3.344	-
Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	(8.839.780)	239.484
Λοιπές προβλέψεις		22.597	22.345
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	13	97.826	(32.387)
		17.844.749	**12.840.268**
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		(2.708.604)	1.415.077
Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		6.347.349	(248.096)
		3.638.745	**1.166.981**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(7.947.377)	(7.601.467)
Καταβλημένοι φόροι		(1.778.499)	(602.351)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**11.757.619**	**5.803.431**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	9	(163.981)	(153.078)
Αγορές / βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	8	(26.670.308)	(22.068.849)
Πωλήσες παγίων στοιχείων		40	-
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	8	1.125.000	-
Τόκοι εισπραχθέντες	25	2.014.641	56.844
(Αύξηση συμμετοχής) / Μείωση μετοχικού κεφαλαίου σε κοινοπραξίες	12	(2.400.000)	(3.250.000)
Εισροή ταμειακών διαθεσίμων λόγω απορρόφησης		-	692.993
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(26.094.607)**	**(24.722.090)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καταβολή μετοχικού κεφαλαίου	15	40	-
Δάνεια αναληφθέντα	17	9.918.750	4.515.750
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	17	(318.546)	(317.084)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	30	(2.186.956)	(2.522.680)
Αποπληρωμή δανεισμού	17	(6.814.291)	(23.532.791)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**598.996**	**(21.856.805)**
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(13.737.992)**	**(40.775.464)**
Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	14	88.316.143	129.091.607
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(13.737.992)	(40.775.464)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης	14	**74.578.151**	**88.316.143**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 116 έως 170 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 ΑΕΕΑΠ 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 ανήλθεσε € 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 καταβλήθηκε 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 ανήλθε 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 € 1 εκάστη και καταβλήθηκε ολοσχερώς.

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).

Στις 04.09.2023, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, ενέκρινε μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό σαράντα (40) ευρώ, με καταβολή μετρητών και έκδοση σαράντα (40) νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 1 εκάστης, καθώς και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου, και

- την αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από € 1 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, σε € 2,50 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από 268.667.910 σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, δια συνένωσης των παλαιών μετοχών σε αναλογία δυόμιση (2,5) παλαιές μετοχές της Εταιρείας προς μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας (αντίστροφη διάσπαση {reverse split} 2,5:1) και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Οι ανωτέρω δύο πράξεις εγκρίθηκαν με την υπ' αριθμ. 480/15.09.2023 (αρ. πρωτ. 2269/15.09.2023) απόφαση της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων της ΕΚ και ολοκληρώθηκαν εντός της κλειόμενης χρήσης, σύμφωνα και με την υπ' αριθμ. 3028563ΑΠ/18.09.2023 (ΚΑΚ 3765779) Ανακοίνωση καταχώρησης στο Γ.Ε.ΜΗ.

Συνεπεία των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται, την 31.12.2023, σε διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες εννιακόσια δέκα ευρώ (€268.667.910), διαιρούμενο σε εκατόν επτά εκατομμύρια τετρακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες εκατόν εξήντα τέσσερις (107.467.164) κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,5 εκάστη και έχει καταβληθεί ολοσχερώς.

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 15.10.2024, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 9337/05.09.2023 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 στις 4 Μαρτίου 2024, 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 2023 (5η 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.

Καθόλη τη διάρκεια του 2023, τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία με τις συνεπακόλουθες επιπτώσεις στο ενεργειακό κόστος, οι πληθωριστικές τάσεις και η άνοδος των επιτοκίων, δημιούργησαν δυσμενείς συνθήκες και επηρέασαν τις αγορές ακινήτων. Η NOVAL PROPERTY, με ορθολογικό σχεδιασμό κατόρθωσε να ανταπεξέλθει στις δύσκολες συγκυρίες που επικρατούσαν, τόσο σε ευρωπαϊκό, όσο και σε διεθνές επίπεδο και, εφαρμόζοντας απαρέγκλιτα τις αρχές της επενδυτικής της στρατηγικής, συνέχισε την οργανική της ανάπτυξη στον τομέα της δραστηριότητάς της. Παρόλο που οι αγορές των ακινήτων λειτούργησαν με ικανοποιητικό όγκο συναλλαγών και προσέφεραν ικανά συγκριτικά στοιχεία, η Εταιρεία, συνεχίζει να παρακολουθεί στενά όλες τις εξελίξεις.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει, επίσης, 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 31.12.2023, ενώ ταυτόχρονα παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο.

(ii) 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 της 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 και κατοχής του 50% της εταιρείας «THE GRID A.E.» (βλ. σημ. 12) από 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 και για το 2023.

Οι εν λόγω καταστάσεις δεν διαφοροποιούνται από τις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το 2023, 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 κτήσης 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 τους 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 2023.

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

(iii) 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.

(iv) Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή

Για τον υπολογισμό των προσαρμοσμένων 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.

Αν ο αριθμός των σε κυκλοφορία κοινών μετοχών ή των σε κυκλοφορία δυνητικών τίτλων των μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές αυξάνεται ως αποτέλεσμα μιας κεφαλαιοποίησης ή δωρεάν έκδοσης μετοχών ή υποδιαίρεσης μετοχών ή μειώνεται ως αποτέλεσμα μιας σύμπτυξης μετοχών, ο υπολογισμός των βασικών και προσαρμοσμένων κερδών ανά μετοχή για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται πρέπει να αναπροσαρμόζεται αναδρομικά. Αν αυτές οι μεταβολές συμβαίνουν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού, αλλά πριν ληφθεί η έγκριση για την έκδοση των οικονομικών καταστάσεων, οι ανά μετοχή υπολογισμοί για αυτές τις περιόδους και για κάθε προηγούμενη περίοδο που παρουσιάζεται πρέπει να βασίζονται στον νέο αριθμό των μετοχών. Το γεγονός ότι οι ανά μετοχή υπολογισμοί αντανακλούν τέτοιες μεταβολές στον αριθμό των μετοχών πρέπει να γνωστοποιείται. Επιπροσθέτως, τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή για όλες τις παρουσιαζόμενες περιόδους προσαρμόζονται για τις επιδράσεις των λαθών και των προσαρμογών που προκύπτουν από αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και που λογιστικοποιούνται αναδρομικά.

2.5 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους της ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 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

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. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίοτης23)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12 «Φόρος εισοδήματος» (Τροποποιήσεις): Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση – Πρότυποι κανόνες του δεύτερου πυλώνα (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από τη διεθνή φορολογική μεταρρύθμιση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης.

Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^{της}ανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά ττης1 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 αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **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 αναβάλει 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 αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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 μία πώληση και επανεκμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επανεκμίσθωσης 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 αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) – Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) – Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μία συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

2.6 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 29.339 χιλ. κατά την κλειόμενη χρήση.

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. Το αποτέλεσμα αυτό ενισχύουν η ποιότητα και διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της NOVAL PROPERTY, η ποιότητα και ο αριθμός των μισθωτών της Εταιρείας, καθώς και η ενεργή διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων αυτής.

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 5 έτη
- Μηχανολογικός εξοπλισμός 10 έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός 3-10 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 πρίσμα 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 επενδύσεις σε 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 αναβάλει 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 τη 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.

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

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 μικρή, καθώς οι προμηθευτές εξωτερικού που πληρώνονται σε ξένο νόμισμα αποτελούσαν το 6,7% κατά την κλειόμενη 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 τη σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, στις οποίες 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 ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το οποίο:

α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών 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 της αξίας 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 μισθωμάτων συνδέονται, στην πλειοψηφία τους, με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., πλέον 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 εξασφαλίζει 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 31.12.2023, εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων (μη συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) της Εταιρείας, ποσοστό 65% 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. Όσον αφορά το Πράσινο Ομόλογο της Εταιρείας, το οποίο έχει σταθερό επιτόκιο 2,65%, είναι εισηγμένο στο Χρηματιστήριο Αθηνών (ΧΑ) και διαπραγματεύεται στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του ΧΑ, η εύλογη αξία του, την 31.12.2023, εκτιμάται στο 89,86% της ονομαστικής τους αξίας, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΧΑ.

Για περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τον δανεισμό, βλ. 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 17,85% των μισθωτικών 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 των δεδομένων 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. Κατά την 31.12.2023, υπήρχε διαθέσιμο πιστωτικό όριο ποσού € 23,25 εκατ., από ελληνική συστημική τράπεζα, για τη χρηματοδότηση επενδυτικών έργων της Εταιρείας. Κατά τη σύνταξη της παρούσας, το εν λόγω όριο βρισκόταν σε διαδικασία ανανέωσης από την εν λόγω τράπεζα, κατόπιν σχετικού αιτήματος της Εταιρείας, καθώς η διαθεσιμότητα αυτού έληγε συμβατικά στις 18.02.2024.

Συμπληρωματικά των ανωτέρω, αναφέρεται και η υπογραφή, στις 05.10.2023, σύμβασης κοινού μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€10.500.000), με έκδοση κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων (σε κοινές, ονομαστικές, άυλες μετά ψήφου μετοχές) ονομαστικών ομολογιών που δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, και πλήρη κάλυψη του ομολογιακού δανείου από το διεθνές χρηματοπιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης» (European Bank for Reconstruction and Development) («EBRD»), με στόχο τη χρηματοδότηση περιβαλλοντικά πιστοποιημένων έργων της Εταιρείας.

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

31/12/2023

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Δάνεια	Παράγωγο	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σύνολο
Από 0 έως 1 έτος	944.927	12.984.543	-	12.815.881	26.745.351
Από 1 έως 2 έτη	936.050	16.743.136	-		17.679.186
Από 2 έως 5 έτη	2.733.319	157.901.273	-		160.634.591
Πάνω από 5 έτη	20.557.037	56.305.841	-		76.862.878
Σύνολο	**25.171.333**	**243.934.793**	**-**	**12.815.881**	**281.922.006**

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**

4. Διαχείριση κεφαλαίου

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

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 ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα επιτρέπει στις ελληνικές ΑΕΕΑΠ 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 31.12.2023 και 31.12.2022:

	31/12/2023	31/12/2022
Δείκτης Μόχλευσης		
Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	36,2%	38,8%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	34,1%	37,5%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	38,5%	43,5%
Καθαρός δανεισμός προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	27,6%	28,1%

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 31.12.2023, η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημείωση 8) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

Την 31.12.2023, η Εταιρεία κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 1.971 χιλ., τα οποία παρουσιάζονται στο κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό (σημείωση 18) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 και 2022, 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 κλειόμενης 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 2023 και είναι παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2023 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 ΑΕΕΑΠ, οι αποτιμήσεις 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, βασισμένη 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 31.12.2023 οι αγορές ακινήτων λειτουργούν, σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, με ικανοποιητικό όγκο συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία, η Εταιρεία, για λόγους συντηρητικότητας, και κυρίως λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και την αυξημένη μεταβλητότητα, θεωρεί ότι οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία πρέπει να 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.

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 31.12.2023, 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 (Αποθηκευτικοί χώροι / Logistics)
- 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 2023	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	8.892.168	14.889.175	2.688.833	2.651.020	217.501	**29.338.698**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	**-**
Σύνολο πωλήσεων	**8.892.168**	**14.889.175**	**2.688.833**	**2.651.020**	**217.501**	**29.338.698**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(884.020)	(1.309.132)	(649.160)	(158.350)	(61.403)	**(3.062.065)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(796.539)	(701.594)	(770.417)	(270.851)	(104.337)	**(2.643.738)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(301.661)	(26.846)	(8.456)	(5.152)	(5.201)	**(347.315)**
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	40		(4.625)		1.281	**(3.304)**
Λοιπά έσοδα	297.066	316.012	76.822	-	-	**689.900**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**7.207.055**	**13.167.615**	**1.332.998**	**2.216.667**	**47.842**	**23.972.176**

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**
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)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(90.462)	(72.840)	(4.994)	(2.099)	(67.284)	**(237.678)**
Λοιπά έσοδα	391.208	123.902	89.235	294.013	-	**898.358**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**5.524.054**	**10.791.567**	**1.145.546**	**1.859.072**	**(57.698)**	**19.262.542**

Κατά την 31.12.2023, στα έσοδα από μισθώματα του τομέα «Καταστήματα» περιλαμβάνονται έσοδα ποσού € 5.238 χιλ. που προέρχονται από έναν μισθωτή, τα οποία αντιπροσωπεύουν το 17,85% των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Το αντίστοιχο ποσοστό, την 31.12.2022, ήταν 20,15%.

	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2023						
Επενδύσεις σε ακίνητα	188.103.197	197.400.814	91.668.474	64.176.084	15.963.670	**557.312.240**
Σύνολο ενεργητικού ανά τομέα	**188.103.197**	**197.400.814**	**91.668.474**	**64.176.084**	**15.963.670**	**557.312.240**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						112.925.581
Σύνολο ενεργητικού						**670.237.821**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:						
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	13.186.444	1.604.495	8.271.670	3.085.904	521.794	**26.670.308**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων						**242.848.012**

	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022						
Επενδύσεις σε ακίνητα	157.127.411	173.673.329	82.343.595	56.200.420	14.618.707	**483.963.462**
Σύνολο ενεργητικού ανά τομέα	**157.127.411**	**173.673.329**	**82.343.595**	**56.200.420**	**14.618.707**	**483.963.462**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						113.383.083
Σύνολο ενεργητικού						**597.346.545**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:						
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	15.688.877	4.740.992	2.890.208	4.198.701	8.235.913	**35.754.690**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων						**231.492.856**

Γεωγραφικοί τομείς

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	28.758.913	579.785	**29.338.698**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ γεωγραφικών τομέων			-
Σύνολο πωλήσεων	**28.758.913**	**579.785**	**29.338.698**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(2.745.768)	(316.297)	**(3.062.065)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.602.212)	(41.527)	**(2.643.738)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(251.908)	(95.407)	**(347.315)**
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	(3.304)		**(3.304)**
Λοιπά έσοδα	648.686	41.214	**689.900**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	**23.804.408**	**167.769**	**23.972.176**

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**
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)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(175.168)	(62.511)	**(237.678)**
Λοιπά έσοδα	823.348	75.010	**898.358**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	**19.128.346**	**134.196**	**19.262.542**

	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά γεωγραφικό τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2023			
Επενδύσεις σε ακίνητα	550.611.989	6.700.251	**557.312.240**
Σύνολο ενεργητικού ανά γεωγραφικό τομέα	**550.611.989**	**6.700.251**	**557.312.240**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			112.925.581
Σύνολο ενεργητικού			**670.237.821**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:			
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	26.659.817	10.491	**26.670.308**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων			**242.848.012**

	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά γεωγραφικό τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022			
Επενδύσεις σε ακίνητα	477.699.946	6.263.515	**483.963.462**
Σύνολο ενεργητικού ανά γεωγραφικό τομέα	**477.699.946**	**6.263.515**	**483.963.462**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			113.383.083
Σύνολο ενεργητικού			**597.346.545**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:			
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	35.754.690	-	**35.754.690**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων			**231.492.856**

Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί το προσαρμοσμένο EBITDA (a-EBITDA) των ακινήτων ως μέτρο εκτίμησης της απόδοσης των λειτουργικών τομέων. Οι Δαπάνες προσωπικού και μέρος των Λοιπών λειτουργικών εξόδων και λοιπών εσόδων παρακολουθούντα σε επίπεδο κεντρικής λειτουργίας της Εταιρείας. Η συμφωνία μεταξύ αποτελεσμάτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων) και Κερδών / (Ζημιών) προ φόρων έχει ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**23.972.176**	**19.262.542**
Μη κατανεμημένα αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας	(6.153.327)	(6.444.619)
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	**17.818.849**	**12.817.923**
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	47.639.595	18.208.010
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κών περιουσιακών στοιχείων	(97.826)	32.387
Αποσβέσεις	(237.632)	(204.014)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.014.641	56.844
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(8.517.873)	(5.362.124)
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	8.839.780	(239.484)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	**67.459.534**	**25.309.542**

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31/12/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης	**483.963.462**	**416.292.765**
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	432.251	27.127.731
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	26.238.057	8.626.958
Απόκτηση μέσω απορρόφησης θυγατρικών*	-	13.447.396
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	47.639.595	18.208.010
Πωλήσεις	(1.128.344)	-
Αναπροσαρμογές	167.219	260.601
Υπόλοιπο λήξης	**557.312.240**	**483.963.462**

Κατά την 31.12.2023, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε εξήντα ένα (61) ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά και οικιστικά ακίνητα, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες (logistics), 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 ενός 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. Οι βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων αφορούν, κατά κύριο λόγο, εργασίες σε εξέλιξη σε έργα ανάπτυξης της Εταιρείας, ήτοι, μεταξύ άλλων, το νέο κτήριο Logistics στη Μάνδρα Αττικής, του οποίου η κατασκευή ολοκληρώθηκε στα τέλη της κλειόμενης χρήσης, την κατασκευή του νέου κτηρίου γραφείων στην οδό Χειμάρρας στο Μαρούσι, την ανακατασκευή και μετατροπή υφιστάμενου κτηρίου σε μεικτή χρήση κατοικιών και γραφείων στην οδό Αρδηττού στο Μετς και την ανακατασκευή υφιστάμενου κτηρίου γραφείων επί της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι.

Στις 07.09.2023, η Εταιρεία απέκτησε αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 378,22 τ.μ., επί της συμβολής των οδών Χειμάρρας και Υμηττού στο Μαρούσι, με συνολικό τίμημα € 425 χιλ.. Το εν λόγω ακίνητο αναμένεται να συνενωθεί με υφιστάμενη, όμορη ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY, με την οποία θα σχηματίσουν ένα ενιαίο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 10.542,51 τ.μ.

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση των ακόλουθων ακινήτων της:

- την 01.08.2023, ενός οικιστικού ακινήτου επιφάνειας 87,71 τ.μ. επί οικοπέδου 500,40 τ.μ. στη θέση «Τρίγωνο ή Γεφύρι», του Δήμου Μάνδρας Ειδυλλίας, της Περιφέρειας Αττικής. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε € 25 χιλ.
- την 30.10.2023, ενός βιοτεχνικού κτηρίου επιφάνειας 3.850,27 τ.μ., εντός γηπέδου 9.736,66 τ.μ., στη θέση «Ραψίστα» της Δ.Ε. Ανατολής του Δήμου Ιωαννιτών. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε € 1,1 εκατ.

Οι δύο ανωτέρω συναλλαγές αποτελούν μέρος της στρατηγικής από-επένδυσης της Εταιρείας από συγκεκριμένα ακίνητα και είναι σύμφωνη με τη διαμόρφωση του βέλτιστου επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων, σύμφωνα με τις τάσεις της κτηματαγοράς.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 47,6 εκατ. για τη χρήση του 2023 (2022: € 18,2 εκατ.) αντανακλούν, σε μεγάλο βαθμό, την ενσωμάτωση στα μοντέλα υπολογισμού της εύλογης αξίας σημαντικού αριθμού νέων συμβάσεων μίσθωσης, την ανανέωση υφιστάμενων μισθώσεων με βάση τις τρέχουσες τιμές αγοράς, καθώς και το μακροοικονομικό περιβάλλον και τις τάσεις και προοπτικές στην αγορά των ακινήτων.

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 2023 και 31η Δεκεμβρίου 2022:

2023

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	181.402.946	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap + DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Υπολειμματική 60%, Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 40%	7,8% - 10,37%	5,7% - 7%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.700.251	Συγκριτική 15% - Εισοδηματική (DCF) 85%	10,50%	9,00%
Ελλάδα	Καταστήματα	197.400.814	Εισοδηματική (DCF) 100%, Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%	9,75% - 11,5%	7,25% - 9%
Ελλάδα	Τουριστικά	64.176.084	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%, Υπολειμματική με DCF/Direct Cap 80% - Υπολειμματική με DCF/Συγκριτική 20%	7,7% - 10,98%	6% - 8,75%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	91.668.474	Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (Direct Cap + DCF) 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap + DCF) 60%, Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (DCF) 50%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap + DCF) 40%, Συγκριτική 70% - Εισοδηματική (Direct Cap) 30%, Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Direct Cap) 20%	8,7% - 12,5%	7% - 11%
Ελλάδα	Οικόπεδα	10.340.208	Συγκριτική 100%, Συγκριτική 30% - Υπολειμματική 70%, Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%, Συγκριτική 90% - Εισοδηματική (Direct Cap) 10%	7,87% - 9,65%	7% - 7,5%
Ελλάδα	Λοιπά	5.623.463	Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 40%, Συγκριτική 80% - Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης 20%, Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Direct Cap) 20%, Υπολειμματική 100%	8,57% - 9,11%	-
		557.312.240			

2022

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	150.863.895	Προεξοφλούμενων Χρηματοροών/άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) - Συγκριτική (40%), Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) - Συγκριτική (40%), υπολειμματική (40%) - Συγκριτική (60%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) - Συγκριτική (40%)	8,70% - 10,69%	5,7% - 7,35%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.263.515	Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (85%) - Συγκριτικών Στοιχείων (15%)	10,5%	9%
Ελλάδα	Καταστήματα	173.673.329	Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) - Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (70%) - Συγκριτικών Στοιχείων (30%), Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) - Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (100%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) - Συγκριτική (40%)	9,00% - 11,75%	5,70% - 9,00%
Ελλάδα	Τουριστικά	56.200.420	Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) - Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) - Συγκριτικών Στοιχείων (20%), άμεσης κεφαλαιοποίησης/Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης (40%) - Συγκριτική /Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης (60%), προεξοφλούμενων χρηματοροών /Άμεσης κεφαλαιοποίησης (80%) - προεξοφλούμενων χρηματοροών /Συγκριτικών Στοιχείων (20%), υπολειμματικής αξίας (20%) - Συγκριτικών Στοιχείων (80%)	8,50% - 10,64%	6,00% - 8,25%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	82.343.595	Προεξοφλούμενων Χρηματοροών/άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) - Συγκριτική (40%), Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) - Συγκριτική (40%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) - Συγκριτική (60%), Προεξοφλούμενων Χρηματοροών/άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) - Συγκριτική (60%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (10%) - Συγκριτική (90%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (70%) - Συγκριτική (30%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (20%) - Συγκριτική (80%), υπολειμματική (40%) - Συγκριτική (60%), υπολειμματική (70%) - Συγκριτική (30%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (30%) - Συγκριτική (70%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) - Συγκριτική (40%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (5%) – Συγκριτική (95%)	9,50% - 12,50%	7,25% - 10,25%
Ελλάδα	Οικόπεδα	9.407.179	Άμεσης κεφαλαιοποίησης (10%) - Συγκριτική (90%), υπολειμματική (50%) - Συγκριτική (50%), υπολειμματική (40%) - Συγκριτική (60%), υπολειμματική (20%) - Συγκριτική (80%), Συγκριτική (100%)	8,19%-9,19%	7,15% - 9,00%
Ελλάδα	Λοιπά	5.211.527	Άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) - Συγκριτική (60%), αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (20%) - Συγκριτική (80%), υπολειμματική (100%) , άμεσης κεφαλαιοποίησης (20%) - Συγκριτική (80%), υπολειμματική (50%) - Συγκριτική (50%)	8,20% - 8,90%	6,00%
		483.963.462			

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.

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022:

31/12/2023								
Χώρα	**Ελλάδα**						**Βουλγαρία**	
Τομέας	**Γραφεία**	**Καταστήματα**	**Τουριστικά**	**Βιομηχανικά**	**Οικόπεδα**	**Λοιπά**	**Γραφεία**	**Σύνολο**
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης 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**
Προσθήκες	-	-	-	-	432.251	-	-	**432.251**
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	13.175.954	1.604.495	3.085.904	8.271.670	30.978	58.565	10.491	**26.238.057**
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	17.363.097	21.955.771	4.889.759	2.157.834	469.799	377.089	426.245	**47.639.595**
Πωλήσεις	-	-	-	(1.104.625)	-	(23.719)	-	**(1.128.344)**
Αναπροσαρμογές	-	167.219	-	-	-	-	-	**167.219**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης	**181.402.946**	**197.400.814**	**64.176.084**	**91.668.474**	**10.340.208**	**5.623.463**	**6.700.251**	**557.312.240**

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 επιχειρήσεων	-	-	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**

Ανάλυση ευαισθησίας

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, το προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 19,6 εκατ. χαμηλότερη (-3,67%) ή € 23,4 εκατ. υψηλότερη (+4,39%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, το προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) 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 2023, ο συντελεστής απόδοσης εξόδου (exit yield) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 14,5 εκατ. χαμηλότερη (-2,84%) ή € 17,1 εκατ. υψηλότερη (+3,37%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, ο συντελεστής απόδοσης εξόδου (exit yield) 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 2023, η πιθανή μισθωτική αξία ανά τ.μ. (ERV/Market Rent) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 18,3 εκατ. υψηλότερη (+3,76%) ή € 15,4 εκατ. χαμηλότερη (-3,18%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, η πιθανή μισθωτική αξία ανά τ.μ. (ERV/Market Rent) 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.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρεία είχε συμβατικές υποχρεώσεις σε σχέση με μελλοντική αγορά, κατασκευή ή ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ύψους περίπου € 34,7 εκατ. (2022: € 25,6 εκατ.). Η εν λόγω υποχρέωση είναι αποτέλεσμα των έργων σε εξέλιξη που έχει η Εταιρεία, είτε αυτά είναι σε στάδιο κατασκευής (βλ. σχετικές αναφορές σε διάφορες ενότητες της παρούσας), είτε βρίσκονται σε στάδιο σχεδιασμού, και αφορά κυρίως εργολάβους, και σε μικρότερο βαθμό μελετητές. Επίσης, περιλαμβάνει την υποχρέωση εισφοράς της NOVAL PROPERTY στην ίδια συμμετοχή της THE GRID στο έργο ανάπτυξης του συγκροτήματος γραφείων και καταστημάτων στο Μαρούσι, βάσει του νέου χρηματοδοτικού σχήματος αυτού.

Επί των ακινήτων (οικόπεδα και κτήρια) της Εταιρείας υφίστανται κατά την 31.12.2023 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους € 127,2 εκατ. (2022: € 127,2 εκατ.), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υπολοίπου κεφαλαίου € 73,823 εκατ. (2022: € 77,485 εκατ.).

Η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2023, 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 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**
Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**304.652**	**2.748.671**	**785.985**	**17.273**	**3.856.581**
Προσθήκες	30.608	-	133.372	-	163.981
Πωλήσεις	-	-	(926)	-	(926)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**335.260**	**2.748.671**	**918.431**	**17.273**	**4.019.636**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**-**	**(2.632.839)**	**(460.441)**	**(17.273)**	**(3.110.553)**
Αποσβέσεις περιόδου	**-**	(8.798)	(66.596)	-	**(75.393)**
Αποσβέσεις πωληθέντων	-	-	926	-	**926**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**-**	**(2.641.636)**	**(526.111)**	**(17.273)**	**(3.185.020)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**335.260**	**107.035**	**392.320**	**-**	**834.615**

10. *Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων*

(i) Ανάλυση υπολοίπου δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2023	31/12/2022
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		
Οικόπεδα	1.558.578	1.558.578
Κτήρια	923.907	874.299
Μεταφορικά μέσα	268.238	153.201
Σύνολο	**2.750.723**	**2.586.077**

(ii) Προσθήκες δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2023	31/12/2022
Κτήρια	120.378	119.695
Μεταφορικά μέσα	193.712	97.380
Σύνολο	**314.090**	**217.075**

(iii) Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2023	31/12/2022
Κτήρια	(70.769)	(54.127)
Μεταφορικά μέσα	(59.051)	(46.400)
Σύνολο	**(129.820)**	**(100.527)**

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 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**

Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**249.833**	**94.119**	**343.952**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**249.833**	**94.119**	**343.952**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**(102.963)**	**(27.229)**	**(130.192)**
Αποσβέσεις περιόδου	(24.897)	(7.522)	(32.419)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**(127.860)**	**(34.751)**	**(162.611)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**121.973**	**59.368**	**181.341**

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. Στις 31.12.2023, και μετά από αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας με μετρητά, οι οποίες ολοκληρώθηκαν μέχρι τότε, το μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID A.E. ανέρχεται σε € 23.350 χιλ. (€ 23.214 λαμβάνοντας υπόψη και σχετικά έξοδα).

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 16.119,28 τ.μ., επί του οποίου βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και

καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 62.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές βιωσιμότητας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης. Πιο συγκεκριμένα, μετά την ολοκλήρωση των εργασιών εκσκαφών και αντιστηρίξεων, στις 28.12.2023, υπεγράφη η σύμβαση για την «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΝΤΑΩΡΟΦΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΤΡΕΙΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΧΕΙΜΑΡΑΣ 10-12 Λ. ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ – ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ ΓΡΑΒΙΑΣ» με την Ανάδοχο εταιρεία.

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.

Στις 31.12.2023, η αξία της ενοποιούμενης με καθαρή θέση κοινοπραξίας έχει μεταβληθεί ως εξής:

	2023	2022
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**11.262.663**	**8.252.147**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.400.000	3.250.000
Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου	8.839.780	(239.484)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**22.502.442**	**11.262.663**

Τα κέρδη περιόδου οφείλονται στην αύξηση της εύλογης αξίας του ακινήτου της THE GRID κατά την 31.12.2023, η οποία έχει επηρεάσει και την Καθαρή Θέση της THE GRID, στη βάση της οποίας υπολογίζεται η συμμετοχή της NOVAL PROPERTY στην εν λόγω κοινοπραξία.

Κατωτέρω παρατίθεται συνοπτική εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης της THE GRID:

	31/12/2023	31/12/2022
Ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	70.555.302	39.549.817
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	740.216	1.022.141
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	731.109	4.278.522
Σύνολο ενεργητικού	**72.026.627**	**44.850.480**
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	23.214.363	18.441.163
Κέρδη εις νέον	21.654.885	3.975.325
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους	**44.869.247**	**22.416.488**
Υποχρεώσεις		
Δάνεια	19.750.718	19.691.186
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	6.081.373	1.115.839
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.325.289	1.626.967
Σύνολο υποχρεώσεων	**27.157.379**	**22.433.992**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**72.026.627**	**44.850.480**

Στο πλαίσιο της αναχρηματοδότησης του επενδυτικού της πλάνου, η THE GRID υπέγραψε στις 08.09.2023 νέο ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς, και με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ποσού έως €127 εκατ.. Το εν λόγω ομολογιακό δάνειο, αφού αναχρηματοδοτήσει μέρος (€ 2,6 εκατ.) του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου με την ίδια τράπεζα, θα χρηματοδοτήσει την ανάπτυξη του συγκροτήματος γραφείων και καταστημάτων της εταιρείας. Το υπόλοιπο κεφάλαιο (€ 17,4 εκατ.) θα αποπληρωθεί με ίδια κεφάλαια της THE GRID, τα οποία θα εισφέρουν οι μέτοχοι αυτής (κατ' αναλογία της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, ήτοι 50% - 50%) με τη μορφή ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης, το οποίο θα εκδώσει η εταιρεία και θα καλύψουν οι μέτοχοι (βλ. οικείο σημείο στα μεταγενέστερα γεγονότα της παρούσης). Κατόπιν της ολοσχερούς αποπληρωμής του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου, θα ακολουθήσει η εξάλειψη των εξασφαλίσεων του εν λόγω δανείου και η αυτόματη μετατροπή των εξασφαλίσεων του από 08.09.2023 ομολογιακού δανείου σε Α' τάξης. Σημειώνεται ότι επί του συγκεκριμένου ακινήτου, στις 31.12.2023, υφίστανται δύο εμπράγματα βάρη υπέρ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, και συγκεκριμένα, α) προσημείωση υποθήκης Α' τάξης έως ποσού € 104,16 εκατ. (100%) στο πλαίσιο χρηματοδότησης μέσω ομολογιακού δανείου με ημερομηνία υπογραφής 16.11.2021 και β) προσημείωση υποθήκης Β' τάξης ως ποσού € 152,39 εκατ. (100%) στο πλαίσιο της χρηματοδότησης μέσω ομολογιακού δανείου με ημερομηνία υπογραφής 08.09.2023.

Σημειώνεται ότι η αναλογία συμμετοχής τις NOVAL PROPERTY στο 30% του τιμήματος αγοράς του οικοπέδου καλύφθηκε με ίδια κεφάλαια τις Εταιρείας, ενώ μέχρι τις 31.12.2023, είχε γίνει χρήση συνολικού ποσού € 5,6 εκατ. από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου, κατ' αναλογία τις συμμετοχής τις Εταιρείας σε αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου της THE GRID.

13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ανάλυση Απαιτήσεων

	Κυκλοφορούν ενεργητικό		Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
	31/12/2023	31/12/2022	**31/12/2023**	31/12/2022
Απαιτήσεις μισθωμάτων από επενδυτικά ακίνητα	338.651	592.847	-	-
Απαιτήσεις μισθωμάτων επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	270.455	20.731	-	-
Επισφαλείς-επίδικοι πελάτες	3.060	-	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(80.085)	(73.964)	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	224.521	217.961	-	-
Εγγυήσεις	105.000	506.713	166.705	147.758
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	1.154	-	-
Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων	**861.601**	**1.265.443**	**166.705**	**147.758**
Προπληρωμένα έξοδα	3.252.815	77.940	-	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	2.288.682	2.559.173	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα	1.348.275	938.427	2.188.935	2.409.668
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	**6.889.772**	**3.575.540**	**2.188.935**	**2.409.668**
Σύνολο	**7.751.373**	**4.840.983**	**2.355.640**	**2.557.426**

Κίνηση Πρόβλεψης Απομείωσης

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**(106.351)**
Πρόβλεψη απομείωσης	32.387
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**(73.964)**
Πρόβλεψη απομείωσης	(97.826)
Διαγραφή απαιτήσεων μη εισπραχθέντων μέσα στη χρήση	91.705
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**(80.085)**

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, κατά την 31.12.2023, θεωρείται ότι προσεγγίζουν τη λογιστική αξία τους.

Η εύλογη αξία των εξασφαλίσεων που αφορούν τις εμπορικές απαιτήσεις ανέρχεται στο ποσό των € 974.350.

Το κονδύλι Προπληρωμένα έξοδα περιλαμβάνει κυρίως προκαταβολές προμηθευτών για κατασκευή έργων σε εξέλιξη.

Το κονδύλι Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο, συνολικού ποσού €2,3 εκατ., αφορά κυρίως πιστωτικό ΦΠΑ, τον οποίο η Εταιρεία αναμένει εν μέρει να συμψηφίσει σταδιακά με τον ΦΠΑ των εσόδων της.

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.

Το κονδύλι Δεδουλευμένα έσοδα στο Κυκλοφορούν ενεργητικό αφορά κυρίως πρόβλεψη εσόδου από κυμαινόμενα μισθώματα. Στο Μη-κυκλοφορούν ενεργητικό, το αντίστοιχο κονδύλι αφορά αναγνώριση εσόδου από μισθώματα που γίνεται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ως ανωτέρω αναφέρεται.

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.

	31/12/2023	31/12/2022
Ταμειακά διαθέσιμα	2.119	2.321
Καταθέσεις όψεως	26.576.032	19.313.821
Προθεσμιακές καταθέσεις	48.000.000	69.000.000
Σύνολο	**74.578.151**	**88.316.143**

Στις ανωτέρω αναφερόμενες Καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Το συνολικό υπόλοιπο των εν λόγω ενεχυριασμένων λογαριασμών ανέρχεται, την 31 Δεκεμβρίου 2023, σε ποσό € 4.811 χιλ. (31.12.2022: € 4.045 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 31.12.2023, θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

15. Μετοχικό κεφάλαιο

Κατά την κλειόμενη χρήση, εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό σαράντα (40) ευρώ, με καταβολή μετρητών και έκδοση σαράντα (40) νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 1 εκάστης, καθώς και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31.12.2023, ανέρχεται σε διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες εννιακόσια δέκα ευρώ (€ 268.667.910).

Κατά την ίδια ως ανωτέρω αναφέρεται, από 04.09.2023 Συνεδρίαση της ΕΓΣ των Μετόχων της Εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από € 1 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, σε € 2,50 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από 268.667.910 σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, δια συνένωσης των παλαιών μετοχών σε αναλογία δυόμιση (2,5) παλαιές μετοχές της Εταιρείας προς μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας (αντίστροφη διάσπαση {reverse split} 2,5:1) και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.

16. Αποθεματικά

	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Αφορολόγητα αποθεματικά	Έκτακτα αποθεματικά	Αποθεματικό αντιστάθμισης	**Σύνολο**
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**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**-**	**316.823**	**1.169.950**	**989.834**	**2.476.607**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	(396.135)	**(396.135)**
Μεταφορά στα αποτελέσματα				(492.573)	**(492.573)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**-**	**316.823**	**1.169.950**	**101.126**	**1.587.899**

Τα αποθεματικά ύψους € 1.587.899, κατά την 31.12.2023, 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 A.E. αποθεματικά ύψους € 78.539, και

ii. από τη BET A.E. αποθεματικά ύψους € 238.284.

Β. Κατά ποσό € 1.169.950, έκτακτα αποθεματικά και αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο, τα οποία μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία συνεπεία της απορρόφησης της METEM A.E..

Γ. Κατά ποσό € 101.126 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:

	31/12/2023			31/12/2022		
	Βραχυπρόθεσμα	**Μακροπρόθεσμα**	**Σύνολο**	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο
Με εξασφάλιση						
Ομολογιακά δάνεια	3.962.767	70.919.490	74.882.257	3.584.247	74.653.382	78.237.629
Σύνολο δανεισμού με εξασφάλιση	**3.962.767**	**70.919.490**	**74.882.257**	**3.584.247**	**74.653.382**	**78.237.629**
Χωρίς εξασφάλιση						
Τραπεζικά δάνεια	3.458.841	-	3.458.841	3.442.237	-	3.442.237
Ομολογιακά δάνεια	3.515.352	14.942.618	18.457.970	3.229.678	8.349.000	11.578.678
Πράσινο ομόλογο	229.667	117.604.936	117.834.603	229.667	117.165.810	117.395.477
Σύνολο δανεισμού χωρίς εξασφάλιση	**7.203.860**	**132.547.554**	**139.751.414**	**6.901.582**	**125.514.810**	**132.416.392**
Σύνολο δανεισμού	**11.166.627**	**203.467.044**	**214.633.671**	**10.485.829**	**200.168.192**	**210.654.022**

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

	31/12/2023	31/12/2022
Μεταξύ 1 και 2 ετών	11.274.064	6.090.666
Μεταξύ 2 και 5 ετών	140.788.302	17.642.996
Πάνω από 5 έτη	51.404.678	176.434.531
Σύνολο	**203.467.044**	**200.168.192**

Συνοπτική παρουσίαση ομολογιακών δανείων τέλους χρήσης:

Αρχικό Ποσό Ο/Δ	Ημερομηνία έναρξης	Ημερομηνία λήξης	31/12/2023	31/12/2022
14.000.000	27/10/2020	27/10/2032	12.808.138	13.445.925
5.773.000	30/10/2020	1/09/2025	2.800.420	3.841.773
5.773.000	30/10/2020	2/03/2026	2.882.726	3.895.131
5.773.000	30/10/2020	1/09/2025	2.800.420	3.841.773
23.000.000	31/10/2019	31/10/2031	18.765.042	20.253.910
120.000.000	6/12/2021	6/12/2028	117.834.603	117.395.477
4.700.000	28/02/2022	28/02/2025	3.799.192	4.742.933
2.750.000	28/02/2022	28/02/2034	2.731.222	2.750.683
37.000.000	28/02/2022	28/02/2034	36.778.663	37.044.178
10.050.000	1/12/2023	12/12/2026	9.974.404	-
Σύνολο			**211.174.830**	**207.211.785**

Στις 31.12.2023, 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,
- το Πράσινο Ομόλογο που εξέδωσε η Εταιρεία στις 06.12.2021 (ως παρατίθεται σε διάφορα σημεία της παρούσης), και
- κοινό, υπό όρους υποχρεωτικά μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (EBRD) όπως αναλύεται πιο κάτω.

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 2023, η Εταιρεία προέβη στις ακόλουθες κινήσεις σε σχέση με τη χρηματοδότησή της:

- Στις 05.10.2023 υπογράφτηκε σύμβαση κοινού μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€10.500.000), με έκδοση κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων (σε κοινές, ονομαστικές, άυλες μετά ψήφου μετοχές, ο αριθμός των οποίων είναι συνάρτηση διαφόρων παραμέτρων) ονομαστικών ομολογιών που δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, και πλήρη κάλυψη του ομολογιακού δανείου από το διεθνές χρηματοπιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης» (European Bank for Reconstruction and Development) («EBRD»), με στόχο τη χρηματοδότηση έργων της Εταιρείας. Στο πλαίσιο αυτό, την 1.12.2023, εκταμιεύτηκε ποσό ύψους € 10.050.000.

- Στις 29.12.2023, η Εταιρεία προέβη σε πρόωρη μερική αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού € 1 εκατ. της

Β' σειράς ομολογιών, λήξεως 28.02.2025 του από 18.02.2022 «Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου έως ευρώ 69.000.000 μετά Συμβάσεων Ορισμού Διαχειριστή Πληρωμών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών», μεταξύ της NOVAL PROPERTY και της ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ. Η εν λόγω προπληρωμή έλαβε χώρα κατόπιν επιστροφής κατασκευαστικού Φ.Π.Α. και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο από 18.02.2022 ανωτέρω αναφερόμενο ομολογιακό δάνειο.

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 2024.

- Ομολογιακά δάνεια σε σχέση με το εμπορικό συγκρότημα River West – ΙΚΕΑ – River West Open, στο πλαίσιο των οποίων ο δείκτης LTV (υπόλοιπο δανείου 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 31.12.2023.

- 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 31.12.2023.

    - 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 31.12.2023.

    - 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 31.12.2023.

- 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 31.12.2023.

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 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**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**210.654.022**	**13.511.387**	**224.165.409**
Νέα δάνεια	9.918.750	-	**9.918.750**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(6.814.291)	(318.546)	**(7.132.837)**
Απόσβεση εξόδων δανείων	466.389	-	**466.389**
Νέες μισθώσεις	-	191.682	**191.682**
Λήξεις μισθώσεων	-	(19.927)	**(19.927)**
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης	-	298.957	**298.957**
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	408.801	-	**408.801**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**214.633.671**	**13.663.554**	**228.297.225**

18. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση

	31/12/2023	31/12/2022
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.366.349	2.372.926
Κυκλοφορούν ενεργητικό	604.946	487.078
Σύνολο	**1.971.295**	**2.860.003**

Μετά από αξιολόγηση 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). Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022, αντίστοιχα, δεν υπήρχε μη αποτελεσματικότητα και το σύνολο της μεταβολής στην εύλογη αξία του παράγωγου καταχωρήθηκε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Για την αποτίμηση του παραγώγου

χρησιμοποιείται μοντέλο προεξόφλησης των συμβατικών μελλοντικών ταμειακών ροών με καμπύλη επιτοκίων την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022, αντίστοιχα, για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραγώγου.

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

	2023	2022
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**55.166**	**38.219**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	26.314	21.576
Κόστος προϋπηρεσίας	-	17.011
Τερματικές παροχές / Κόστος διακανονισμών	9.269	(16.318)
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.014	76
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	**37.597**	**22.345**
Αναλογιστικές (κέρδη) / ζημιές από μεταβολή στις δημογραφικές παραδοχές	900	**-**
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από μεταβολή στις χρηματοοικονομικές παραδοχές	(7.107)	(10.846)
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από εμπειρικές αναπροσαρμογές	1.359	5.449
Συνολική χρέωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	**(4.848)**	**(5.398)**
Πληρωθείσες παροχές	(15.000)	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**72.915**	**55.166**

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

(ii) Υποθέσεις αναλογιστικής μελέτης

	2023	2022
Επιτόκιο προεξόφλησης	3,10%	3,65%
Πληθωρισμός	2,00%	2,80%
Μελλοντική αύξηση μισθών	2,50%	3,30%
Διάρκεια προγράμματος (έτη)	8,64	9,33

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 2023		
	Μεταβολή στην υπόθεση	Αύξηση στην υπόθεση	Μείωση στην υπόθεση
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	(4,09%)	4,32%
Μελλοντική αύξηση μισθών	0,50%	4,32%	(4,14%)

	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%)

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2023	2022
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	6.019.710	2.033.899
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	93.532	88.074
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	854.411	460.156
Πιστωτές διάφοροι	659.116	609.556
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	1.732.465	1.020.561
Μισθώματα προεισπραγμένα	36.563	-
Λοιποί φόροι και τέλη	507.580	649.100
Εγγυήσεις	2.912.503	1.859.455
Σύνολο	**12.815.881**	**6.720.801**

Το κονδύλι των προμηθευτών αφορά, κατά κύριο λόγο, έξοδα μελετητών και εργολάβων σε σχέση με τα κατασκευαστικά έργα επενδυτικών ακινήτων που βρίσκονται σε εξέλιξη. Η αύξηση, σε σχέση με το υπόλοιπο στις 31.12.2022, οφείλεται κυρίως σε ανοιχτά υπόλοιπα βάσει πιστοποιήσεων εργασιών.

Τα Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη και τα Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα παρουσιάζονται αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, ακολουθώντας την αύξηση της λειτουργικής δραστηριότητας της Εταιρείας.

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

Οι εγγυήσεις αφορούν καταθέσεις μετρητών των μισθωτών της Εταιρείας, στο πλαίσιο συμβάσεων μίσθωσης. Η αύξηση στο εν λόγω κονδύλι μεταξύ της κλειόμενης και της προηγούμενης χρήσης οφείλεται

στην καταβολή εγγυήσεων νέων μισθώσεων.

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 εσόδων 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 τους εμπορικούς χώρους (καταστήματα) και τα τουριστικά ακίνητα. Η εκκαθάριση αυτών των μισθωμάτων γίνεται κατά κύριο λόγο σε ετήσια βάση, αλλά υπάρχουν και μισθώσεις με μηνιαία εκκαθάριση.

	31/12/2023	31/12/2022
Καταστήματα	14.889.175	12.790.238
Γραφεία	8.892.168	7.530.657
Τουριστικά	2.651.020	2.055.049
Βιομηχανικά (Αποθηκευτικά)	2.688.833	2.404.449
Λοιπά	217.501	99.546
Σύνολο	**29.338.698**	**24.879.940**

Κατά την κλειόμενη χρήση, τα έσοδα από επανεκμίσθωση μέρους του ακινήτου επί της Τσικλητήρα που συμπεριλαμβάνεται στα δικαιώματα χρήσης ήταν € 44 χιλ. (31.12.2022: € 54 χιλ.).

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

	31/12/2023	31/12/2022
Μέχρι 1 έτος	30.238.170	21.757.551
Από 1 μέχρι και 2 έτη	28.634.129	19.495.240
Από 2 μέχρι και 3 έτη	27.936.364	18.316.303
Από 3 μέχρι και 4 έτη	26.273.973	16.524.920
Από 4 μέχρι και 5 έτη	24.107.810	15.670.434
Περισσότερο από 5 έτη	120.407.774	77.317.365
Σύνολο	**257.598.220**	**169.081.813**

Η αύξηση των σωρευτικών μελλοντικών εισπρακτέων μισθωμάτων κατά την 31.12.2023 οφείλεται, εκτός από τις προβλεπόμενες συμβατικές αναπροσαρμογές μισθωμάτων, κατά κύριο λόγο στις υπογεγραμμένες (εντός του 2023) νέες μισθωτικές συμβάσεις, οι οποίες ενεργοποιούνται μετά την κλειόμενη χρήση και συνδέονται με ακίνητα της Εταιρείας τα οποία ολοκληρώνονται και παραδίδονται σταδιακά στους μισθωτές τους προς

χρήση.

22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα και Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα περιλαμβάνουν:

	31/12/2023	31/12/2022
Ενέργεια	204.577	514.636
Ασφάλιστρα	659.341	580.444
Ενοίκια	6.607	8.053
Μεσιτείες	350.804	583.752
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	46.513	375.472
Αμοιβές τρίτων	928.653	1.748.364
Συντήρηση	70.574	80.997
Κοινόχρηστες δαπάνες	624.036	835.054
Λοιπά έξοδα	170.959	260.657
Σύνολο	**3.062.065**	**4.987.429**

Η Ενέργεια παρουσιάζεται μειωμένη, συνδυαστικά ως αποτέλεσμα μείωσης των καταναλώσεων και των κενών επιφανειών μισθίων, αλλά και λόγω αλλαγών στη διαχείριση κάποιων ακινήτων.

Τα Έξοδα προβολής και διαφήμισης αποτυπώνονται μειωμένα στην κλειόμενη χρήση, καθώς σημαντικό μέρος αυτών έχει μεταφερθεί στα κοινόχρηστα των εμπορικών ακινήτων και δεν βαρύνουν πια την Εταιρεία.

Οι Αμοιβές τρίτων εμφανίζονται μειωμένες κατά την κλειόμενη χρήση, ως αποτέλεσμα των διαφορετικών αναγκών της Εταιρείας μεταξύ των λειτουργικών και επενδυτικών δραστηριοτήτων αυτής.

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα ακινήτων, που αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, περιλαμβάνουν € 191 χιλ. (2022: € 776 εκατ.), τα οποία σχετίζονται με μη εκμισθωμένα επενδυτικά ακίνητα. Το εν λόγω κονδύλι είναι μειωμένο σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, κυρίως λόγω εκμίσθωσης σημαντικού μέρους των εν λόγω ακινήτων.

Το κονδύλι Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνει διάφορους φόρους και τέλη σχετιζόμενα με τα ακίνητα της Εταιρείας (όπως, ΤΑΠ, δημοτικά τέλη, χαρτόσημο), αλλά κυρίως τον ΕΝΦΙΑ των ακινήτων, ποσού περίπου € 2,1 εκατ. για την κλειόμενη χρήση (2022: € 1,9 εκατ.).

23. Δαπάνες προσωπικού

	31/12/2023	31/12/2022
Μισθοί και ημερομίσθια	3.275.593	2.644.101
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	402.902	358.644
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	199.239	521.069
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών / συνταξιοδοτικά	37.597	22.345
Σύνολο	**3.915.331**	**3.546.159**

24. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	31/12/2023	31/12/2022
Ενέργεια	53.090	1.478
Ασφάλειες	2.161	-
Ενοίκια μεταφορικών μέσων	29.588	10.922
Έξοδα προώθησης	336.325	159.993
Αμοιβές τρίτων	1.414.417	1.199.124
Έρευνα και ανάπτυξη	37.511	221.430
Τηλεφωνία	19.862	24.355
Συνδρομές	33.063	20.132
Συναλλαγματικές διαφορές	29.038	37.380
Συντήρηση	113.642	178.050
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	42.830	15.007
Κοινόχρηστες δαπάνες	128.932	5.920
Λοιπά έξοδα	228.412	116.318
Σύνολο	**2.468.871**	**1.990.109**

Τα Λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, έξοδα του ακινήτου επί της οδού Τσικλητήρα 41 στο Μαρούσι, όπου βρίσκονται τα γραφεία διοίκησης της Εταιρείας.

Τα έξοδα προώθησης αποτυπώνονται αυξημένα, κυρίως λόγω δαπανών στο πλαίσιο ενεργειών για τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Το κονδύλι Έρευνα και ανάπτυξη αφορά υπηρεσίες έρευνας και μελετών κατά τη διαδικασία αξιολόγησης απόκτησης και επένδυσης σε νέα ακίνητα, στο πλαίσιο του αποκλειστικού αντικειμένου εργασιών της Εταιρείας στον τομέα της ακίνητης περιουσίας.

25. Χρηματοοικονομικό κόστος

	31/12/2023	31/12/2022
Έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι	700	377
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	2.013.941	56.467
Σύνολο Εσόδων	**2.014.641**	**56.844**
Έξοδα		
Χρεωστικοί τόκοι	7.779.538	6.886.677
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	28.987	33.394
Λοιπές προμήθειες τραπεζών	109.916	43.201
Τόκοι μισθώσεων	599.432	650.878
(Κέρδη) / Ζημιές από παράγωγα	-	(2.252.025)
Σύνολο Εξόδων	**8.517.873**	**5.362.124**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	**(6.503.232)**	**(5.305.280)**

Η μεταβολή στα (Κέρδη) / Ζημιές από παράγωγα, οφείλεται στο γεγονός ότι η Εταιρεία πριν την 01.07.2022 δεν εφάρμοζε λογιστική αντιστάθμισης ταμειακών ροών.

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 (ΑΕΕΑΠ) 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 προς αυτές.

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 επενδύσεων, για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2023, ανέρχεται σε € 2.852.637 (2022: € 830.387). Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, το κονδύλι Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις αφορά πρόβλεψη του φόρου επενδύσεων για το Β’ εξάμηνο της κλειόμενης χρήσης.

27. Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	**2023**	2022
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	64.606.897	24.479.155
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών μετά το reverse split	107.467.164	103.326.559
Βασικά και Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	**0,60**	**0,24**
Αριθμός μετοχών με την παραδοχή Πρωτογενούς Εισαγωγής των μετοχών στο Χ.Α. μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και με 25% διασπορά	143.289.531	137.768.745
Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή, με την παραδοχή Πρωτογενούς Εισαγωγής των μετοχών στο Χ.Α. μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και με 25% διασπορά (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	**0,45**	**0,18**

Λόγω της υποχρέωσης της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Νόμου των ΑΕΕΑΠ (Ν. 2778/1999), όπως ισχύει, να εισάγει τις μετοχές έκδοσής της στο Χρηματιστήριο Αθηνών μέχρι τις 15.10.2024 (βλ. οικεία ενότητα της παρούσας), παρατίθενται στοιχεία προσαρμοσμένων κερδών ανά μετοχή με την παραδοχή

Πρωτογενούς Εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και με 25% διασπορά. Σημειώνεται ότι ο εν λόγω δείκτης δεν απαιτείται βάσει Δ.Π.Χ.Α.

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 2016-2020, 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. 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 2019-2020. 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 τις χρήσεις 2021-2022. Η «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2009–2022. 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 2019-2022. 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 2019-2023 έχουν υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος του 2023 είναι σε εξέλιξη και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικά ευρήματα.

Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

Την 31 Δεκεμβρίου 2023, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την Εταιρεία, στο πλαίσιο της ανάπτυξης των επενδυτικών ακινήτων της, ποσού € 25,9 εκατ. (31.12.2022: € 25,6 εκατ.).

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις την 31 Δεκεμβρίου 2023, που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

29. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	Σημ.	**31/12/2023**	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών		117.566	221.514

	31/12/2023	31/12/2022
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	16.985	16.985

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2023	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών	3.995.464	4.136.212
Αγορές υπηρεσιών	3.152.143	2.944.253

		31/12/2023	31/12/2022
Απαιτήσεις	13	270.455	21.885
Υποχρεώσεις	20	854.411	460.156

Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	846.198	347.572

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

	31/12/2023	31/12/2022
Αμοιβές Δ.Σ, μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	1.222.275	1.569.835

Αναφορικά με τη χρήση 2023, στις Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών περιλαμβάνονται οι αμοιβές και παροχές που έχουν καταβληθεί μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης και αφορούν την κλειόμενη χρήση.

30. Διανομή μερίσματος

Η από 08.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση της NOVAL PROPERTY ενέκρινε τη διανομή μερίσματος ποσού 0,00814 ευρώ ανά μετοχή για την εταιρική χρήση του 2022. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού € 2.186.956,46 καταβλήθηκε ολοσχερώς στους δικαιούχους στις 14.06.2023.

31. Αμοιβές Ορκωτών–Λογιστών

Οι αμοιβές των Ορκωτών–Λογιστών κατά την κλειόμενη χρήση αναλύονται ως ακολούθως:

	2023	2022
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	75.000	70.620
Αμοιβές για έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	10.600	10.000
Λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	14.900	14.000
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	75.000	33.000
Σύνολο	**175.500**	**127.620**

32. 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:

- Κτήριο γραφείων επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: οι εργασίες τοιχοποιίας και Η/Μ δικτύων συνεχίζονται, ενώ έχουν ξεκινήσει προπαρασκευαστικές εργασίες όψεων.

- Κτήριο μεικτής χρήσης, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: έχουν ξεκινήσει οι εργασίες Β' Φάσης του έργου.
- Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: βρίσκονται σε στάδιο ολοκλήρωσης οι εργασίες στατικής ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού, στο πλαίσιο της Α' Φάσης κατασκευής του κτηρίου
- Συγκρότημα γραφείων επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): έχουν ξεκινήσει οι εργασίες του φέροντος οργανισμού των κτηρίων, μετά και την υπογραφή της σύμβασης κατασκευής με την Ανάδοχο εταιρεία στα τέλη της κλειόμενης χρήσης.

Χαρτοφυλάκιο Επενδυτικών Ακινήτων

Εντός του Ιανουαρίου 2024, παραδόθηκε προς χρήση στον μισθωτή του το σύγχρονο κτήριο logistics στη Μάνδρα Αττικής, το οποίο σχεδίασε και ανάπτυξε η NOVAL PROPERTY. Το ακίνητο, συνολικής δομημένης επιφάνειας 9.814 τ.μ., είχε πλήρως εκμισθωθεί πριν από την έναρξη κατασκευής του, ενώ το συνολικό κόστος επένδυσης ανήλθε σε περίπου 8 εκατ. ευρώ. Πρόκειται για μία καινοτόμα και περιβαλλοντικά βιώσιμη επένδυση, η οποία ξεκίνησε τον Ιανουάριο του 2023 και συνίσταται στην κατασκευή ενός Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής (Logistics Centre) υψηλών προδιαγραφών, με μεγάλη αποθηκευτική ικανότητα ξηρού φορτίου, στοχεύοντας να είναι το πρώτο κτήριο logistics με πιστοποίηση LEED GOLD στην Ελλάδα.

Στις 09.02.2024, η Noval Property προχώρησε στην πώληση δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών (γραφείων) συνολικής επιφάνειας 76,20 τ.μ. επί της οδού Τζωρτζ 20-22 στην Αθήνα. Η εν λόγω πώληση αποτελεί μέρος της στρατηγικής από-επένδυσης της NOVAL PROPERTY από συγκεκριμένα ακίνητα και είναι στο πλαίσιο της διαμόρφωσης του βέλτιστου επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων σύμφωνα με τις τάσεις της κτηματαγοράς. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε € 79.500.

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Στις 12.01.2024 υπεγράφη μεταξύ της THE GRID και των μετόχων αυτής, ήτοι της MAVANI HOLDINGS LIMITED (εταιρείας της επενδυτικής οντότητας BROOK LANE CAPITAL) και της NOVAL PROPERTY, σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης (ομολογιακό δάνειο μετόχων), έως ποσού € 20,5 εκατ., μέσω του οποίου οι μέτοχοι της THE GRID προβλέπεται να εισφέρουν την ίδια συμμετοχή τους (σε αναλογία 50% - 50%) στο χρηματοδοτικό σχήμα για την ανάπτυξη σύγχρονου κτηρίου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής από την THE GRID.

Στο πλαίσιο αυτό, στις 18.01.2024, κατόπιν σχετικού αιτήματος από την THE GRID, έλαβε χώρα η πρώτη εκταμίευση του εν λόγω ομολογιακού δανείου με την έκδοση από την εταιρεία και κάλυψη από τους μετόχους αυτής συνολικού ποσού € 17,55 εκατ. (ήτοι, € 8,775 εκατ. έκαστος μέτοχος). Το μεγαλύτερο μέρος του ποσού της πρώτης εκταμίευσης (€ 17,4 εκατ.) χρησιμοποιήθηκε, στις 22.01.2024, για τη μερική αποπληρωμή υφιστάμενου υπολοίπου του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου μεταξύ της THE GRID και της Τράπεζας Πειραιώς.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, στις 26.02.2024, έλαβε χώρα η πρώτη εκταμίευση του από 08.09.2023 ομολογιακού δανείου της THE GRID με την Τράπεζα Πειραιώς και τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας συνολικού ποσού € 12,6 εκατ.. Εκ του συνολικού ποσού, € 2,6 εκατ. χρησιμοποιήθηκαν για την ολοσχερή αποπληρωμή (μέσω αναχρηματοδότησης) του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, ενώ το υπόλοιπο ποσό αναχρηματοδότησε δαπάνες του έργου της THE GRID, οι οποίες είχαν ήδη καλυφθεί με ίδια κεφάλαια από την εταιρεία. Κατόπιν της ολοσχερούς αποπληρωμής του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου, προγραμματίζεται η εξάλειψη των εξασφαλίσεων του εν λόγω δανείου και η αυτόματη μετατροπή των εξασφαλίσεων του από 08.09.2023 ομολογιακού δανείου σε Α' τάξης. Η πρώτη

αυτή εκταμίευση σηματοδοτεί την ενεργοποίηση του νέου χρηματοδοτικού σχήματος της επένδυσης, με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Οι κατασκευαστικές εργασίες της επένδυσης βρίσκονται σε εξέλιξη, σε συνέχεια και της από 28.12.2023 σύμβασης για την «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΝΤΑΩΡΟΦΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΤΡΕΙΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΧΕΙΜΑΡΑΣ 10-12 Λ. ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ – ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ ΓΡΑΒΙΑΣ» με την Ανάδοχο εταιρεία, ΤΕΡΝΑ ΑΕ.

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Από την 01.01.2024 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση επιπλέον ποσού € 11.322 χιλ. από τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου, για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών 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 παρούσης, ο πόλεμος στην Ουκρανία και οι συνεπακόλουθες επιπτώσεις στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και την άνοδο των επιτοκίων συνεχίζουν να επηρεάζουν τις παγκόσμιες αγορές και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα, δημιουργώντας 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 ετήσιων, ατομικών και οικονομικού συμφέροντος οικονομικών καταστάσεων, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Αθήνα, 4 Μαρτίου 2024

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

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

«NOVAL PROPERTY»

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(ΧΡΗΣΗ 1/1/2023 - 31/12/2023)

Μάρτιος 2024

Περιεχόμενα

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ *1*
(i) Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου *5*
(ii) Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου *6*
Επενδύσεις σε ακίνητα 6
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες 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 χρήση 10
Μεταγενέστερα γεγονότα 16
Υποκαταστήματα 18
Ίδιες μετοχές 18
Έρευνα και ανάπτυξη 18
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων 18
Συνδεδεμένα Μέρη 27
Διανομή κερδών 29
Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση *29*

Εισαγωγή **29**

Επιχειρηματικό Μοντέλο **30**

Προφίλ εταιρείας *30*
Τομείς δραστηριότητας *30*
Στρατηγική *31*
Ανάλυση διπλής ουσιαστικότητας *31*

Περιβαλλοντικά θέματα **32**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών *32*
Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές *33*
Περιβαλλοντική πολιτική 33
Πολιτική για την κλιματική αλλαγή και ενέργεια 33
Στόχοι που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή και ενέργεια *34*
Δράσεις που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή και ενέργεια *35*
Έμμεσες εκπομπές Πεδίου 3 (Scope 3) *36*
«Αναφορά στο Άρθρο 8 της Ταξινομίας της ΕΕ» *36*
Διαχείριση Υδάτινων Πόρων *36*
Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης *37*
Πρόοδος σχετικά με την κλιματική αλλαγή και την ενέργεια 37
Πρόοδος σχετικά με τους υδάτινους πόρους 40

Εργασιακά και κοινωνικά θέματα **41**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών *41*
Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές *41*
Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης *45*

Σεβασμός των ανθρωπίνων δικαιωμάτων **49**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών *49*
Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές *50*
Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης *51*

Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία **51**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών *51*
Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές *51*
Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης *52*

Θέματα εφοδιαστικής αλυσίδας **52**

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών *52*
Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές *52*
Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης *53*

Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 ..... **54**

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης 2023 ..... **56**

1 Κανονισμός Λειτουργίας & Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης *56*
2 Αποκλίσεις από τις Ειδικές πρακτικές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης *56*
3 Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και χρηματοοικονομικών αναφορών *59*
Περιγραφή κύριων χαρακτηριστικών και στοιχείων του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου 59
4 Αξιολόγηση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων, του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου *63*
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 ..... *65*
6 Γενική Συνέλευση των Μετόχων και δικαιώματα των Μετόχων *65*
7 Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας Διοικητικού Συμβουλίου, Λοιπών Οργάνων και Επιτροπών *65*
Διοικητικό Συμβούλιο 65
Επιτροπές 71
Βιογραφικά μελών Διοικητικού Συμβουλίου και ανωτάτων διευθυντικών στελεχών και κύριες εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις 88
Δραστηριότητες των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών οργάνων και των ανώτερων Διοικητικών Στελεχών 92
8 Πλήθος μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας που κατέχουν τα μέλη του ΔΣ και ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη κατά την ημερομηνία της παρούσας *93*
9 Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης *94*
Οργανωτική Δομή και Οργανόγραμμα 94
10 Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς *95*
11 Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών *96*
12 Πληροφοριακά συστήματα *97*
13 Σχεδιασμός και παρακολούθηση *98*
14 Λογιστικό πρόγραμμα *98*
15 Δημόσιες Προσφορές Εξαγοράς – Πληροφοριακά Στοιχεία *98*
16 Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης *98*
(iii) Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2023 ..... *100*
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 103
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 112
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 113

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 114
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 115
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ 116
1. Γενικές πληροφορίες 116
2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές 118
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων 133
4. Διαχείριση κεφαλαίου 137
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 138
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 138
7. Πληροφόρηση κατά τομέα 140
8. Επενδύσεις σε ακίνητα 143
9. Ενσώματα πάγια 149
10. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 149
11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 150
12. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες 150
13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 152
14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 153
15. Μετοχικό κεφάλαιο 154
16. Αποθεματικά 154
17. Δάνεια 155
18. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση 158
19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 159
20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 160
21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 161
22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα και Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας 162
23. Δαπάνες προσωπικού 162
24. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 163
25. Χρηματοοικονομικό κόστος 163
26. Φόροι 164
27. Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή 164
28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 165
29. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη 166
30. Διανομή μερίσματος 167
31. Αμοιβές Ορκωτών–Λογιστών 167
32. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς 167

(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 2023, 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, 4 Μαρτίου 2024

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 Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

(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 «Εταιρεία»), αναφέρεται στην 5η εταιρική χρήση αυτής, από 01.01.2023 έως 31.12.2023 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 2023.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2023, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε εξήντα ένα (61) ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά ακίνητα, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες (logistics), 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 ενός 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.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, όπως αυτή υπολογίστηκε από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στις 31.12.2023, ανήλθε σε € 557.312 χιλ. και περιλαμβάνει και τα ακόλουθα:

- τη συνολική αξία του ακινήτου που μισθώνεται μακροχρόνια από την Εταιρεία ποσού € 30.080 χιλ. (με την αξία του δικαιώματος χρήσης αυτού να ανέρχεται σε € 18.064 χιλ.), και
- την αξία του ακινήτου στη Σόφια της Βουλγαρίας, η οποία με 31.12.2023 ανέρχεται σε € 6.700 χιλ..

Στις επενδύσεις σε ακίνητα δεν περιλαμβάνονται τα κάτωθι:

- η εύλογη αξία του ακινήτου που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ποσού € 3.485 χιλ. και η οποία αφορά στο δικαίωμα χρήσης αυτού. Το 80,8% των ωφέλιμων επιφανειών του εν λόγω ακινήτου ιδιοχρησιμοποιείται από τη NOVAL PROPERTY ως κεντρικά γραφεία αυτής. Βάσει του ΔΛΠ 40 παρ. 10, καθώς το ιδιοχρησιμοποιούμενο μέρος είναι μεγαλύτερο από 50% της συνολικής επιφάνειας 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 31.12.2023, η αξία του εν λόγω ακινήτου στα βιβλία της Εταιρείας ανέρχεται σε € 2.751 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 31.12.2023 σε € 70.555 χιλ.. Η αναλογία συμμετοχής (50%) της Εταιρείας στην εύλογη αξία του εν λόγω ακινήτου (ποσού € 35.278 χιλ.) δεν αποτυπώνεται στα βιβλία της Εταιρείας στα επενδυτικά ακίνητα, αλλά στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης (βλ. σχετικές αναφορές και σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας).

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2023 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. Παρότι η αγορά της ακίνητης περιουσίας λειτουργεί καταγράφοντας μεγάλο αριθμό συναλλαγών και επαρκή όγκο στοιχείων, λόγω της ανόδου των επιτοκίων και των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη, με τις συνεπακόλουθες πληθωριστικές τάσεις, την αύξηση τιμών στην αγορά ενέργειας και την αυξημένη μεταβλητότητα, οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής από τη NOVAL PROPERTY.

Η NOVAL PROPERTY παρακολουθεί στενά τα σημαίνοντα γεγονότα και μαζί τις νέες μακροοικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες και προσαρμόζει ανάλογα την επενδυτική στρατηγική της, αλλά και την καθημερινή διαχείριση των ακινήτων της. Λόγω της σημαντικής διαφοροποίησης του χαρτοφυλακίου της, η οποία αντικατοπτρίζεται σε ποικίλα χαρακτηριστικά, όπως το είδος, το μέγεθος, η κατάσταση και η τοποθεσία των ακινήτων, καθώς και η ύπαρξη αξιόπιστων μισθωτών, η Εταιρεία αποκτά μεγαλύτερη ανθεκτικότητα έναντι πιθανών μελλοντικών προκλήσεων.

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Κατά την 31.12.2023, 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.» (THE GRID) 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 16.119,28 τ.μ. και επί του οποίου βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 62.000 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.

Στο πλαίσιο της αναχρηματοδότησης του επενδυτικού της πλάνου, η THE GRID υπέγραψε στις 08.09.2023 νέο ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς με τη συμμετοχή και του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας συνολικού ποσού έως €127 εκατ..

Τέλος, στις 28.12.2023, υπεγράφη η σύμβαση για την «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΝΤΑΩΡΟΦΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΤΡΕΙΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΧΕΙΜΑΡΑΣ 10-12 Λ. ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ – ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ ΓΡΑΒΙΑΣ» με την Ανάδοχο εταιρεία.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας, την 31.12.2023, ανήλθαν σε € 74.578 χιλ. και εν μέρει αποτυπώνουν το 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 που πληρούν τις αρχές βιωσιμότητας 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 € 228.297 χιλ.. Αναφορικά με τις δανειακές υποχρεώσεις αυτής συνολικού ποσού € 214.634, ποσό € 96.799 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό και ποσό € 117.835 χιλ. αφορά το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω αναφερόμενου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι, με 31.12.2023, οι τραπεζικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν και το μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο με την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (EBRD) ποσού κεφαλαίου € 10,05 εκατ., η σύμβαση του οποίου υπεγράφη στις 15.10.2023 (βλ. σχετικές αναφορές και σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας). Οι λοιπές υποχρεώσεις συνολικού ποσού € 13.664 χιλ., αντιστοιχούν κυρίως στις υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες) που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική και τη μακροχρόνια μίσθωση της Εταιρείας.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα της NOVAL PROPERTY, κατά την περίοδο 01.01.2023 έως 31.12.2023, ανήλθαν σε € 29.339 χιλ. και είναι αποτέλεσμα της ενεργής διαχείρισης των ακινήτων εισοδήματος της Εταιρείας, καθώς και της υψηλής ποιότητας αυτών.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας την 31.12.2023 ανήλθε σε κέρδη € 65.123 χιλ. και περιλαμβάνει σημαντικό κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων ποσού € 47.640 χιλ., αποτυπώνοντας όχι μόνο τις τάσεις της αγοράς, αλλά και την υψηλή ποιότητα και την επιτυχή διαχείριση αυτών από την Εταιρεία.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας, την 31.12.2023, ανήλθαν σε € 2.015 χιλ. και αφορούν κυρίως τόκους προθεσμιακών καταθέσεων.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας, την 31.12.2023, ανήλθαν σε € 8.518 χιλ.. Το κονδύλι περιλαμβάνει τόκους, αμοιβές και έξοδα τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, καθώς και έξοδα τόκων της χρηματοδοτικής και των μακροχρόνιων μισθώσεων ποσού € 599 χιλ..

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων της Εταιρείας, για το 2023, ανήλθε σε € 2.853 χιλ., σημαντικά αυξημένος σε σχέση με προηγούμενες χρήσεις, λόγω των αυξήσεων των επιτοκίων.

Κέρδη Χρήσεως

Τα κέρδη της Εταιρείας μετά από φόρους, για την περίοδο από 01.01.2023 έως 31.12.2023, ανέρχονται σε € 64.607 χιλ.. Από το εν λόγω ποσό, € 47.640 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:

		31/12/2023	31/12/2022
1	**Δείκτης Μόχλευσης**		
	Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	36,2%	38,8%
	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	34,1%	37,5%
	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	38,5%	43,5%
	Καθαρός δανεισμός προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	27,6%	28,1%
2	**Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής**		
	Ίδια κεφάλαια προς σύνολο μετοχών (€)	3,98	3,40

		31/12/2023	31/12/2022
3	**Συντελεστής λειτουργικού κέρδους**		
	Λειτουργικά κέρδη προς έσοδα από μισθώματα	222,0%	124,01%
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.)	6.316	4.373
5	**Προσαρμοσμένο EBITDA (a-EBITDA)**		
	EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)	17.819	12.818

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση

Η 5η εταιρική χρήση της NOVAL PROPERTY αφορά την περίοδο από 01.01.2023 έως 31.12.2023.

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση δύο (2) ακινήτων της ως ακολούθως:

- την 01.08.2023, ενός οικιστικού ακινήτου επιφάνειας 87,71 τ.μ. επί οικοπέδου 500,40 τ.μ. στη θέση «Τρίγωνο ή Γεφύρι», του Δήμου Μάνδρας Ειδυλλίας, της Περιφέρειας Αττικής, και

- την 30.10.2023, ενός βιοτεχνικού κτηρίου επιφάνειας 3.850,27 τ.μ., εντός γηπέδου 9.736,66 τ.μ., στη θέση «Ραψίστα» της Δ.Ε. Ανατολής του Δήμου Ιωαννιτών.

Οι δύο ανωτέρω συναλλαγές αποτελούν μέρος της στρατηγικής από-επένδυσης της Εταιρείας από συγκεκριμένα ακίνητα και είναι σύμφωνη με τη διαμόρφωση του βέλτιστου επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων, σύμφωνα με τις τάσεις της κτηματαγοράς.

Αντίστοιχα, στις 07.09.2023, η Εταιρεία απέκτησε αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 378,22 τ.μ., επί της συμβολής των οδών Χειμάρρας και Υμηττού στο Μαρούσι. Το εν λόγω ακίνητο αναμένεται να συνενωθεί με υφιστάμενη, όμορη ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY, με την οποία θα σχηματίσουν ένα ενιαίο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 10.542,51 τ.μ., και επί του οποίου βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη εργασίες ανέγερσης νέου (κατ' επέκταση υφιστάμενου ακινήτου), σύγχρονου, βιοκλιματικού κτηρίου γραφείων με τέσσερα υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 21.000 τ.μ..

Στο πλαίσιο ανάπτυξης συγκεκριμένων ακινήτων της Εταιρείας, στην Περιφέρεια Αττικής, έλαβαν χώρα -μεταξύ άλλων- τα ακόλουθα, κατά το 2023:

- βιομηχανικό κτήριο επί της Π.Ε.Ο.Α.Θ., στον Δήμο Μάνδρας – Ειδυλλίας: ολοκληρώθηκε επιτυχώς η κατασκευή σύγχρονου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής (ΚΑΔ / Logistics Centre). Στο αμέσως επόμενο διάστημα, αναμένεται η περιβαλλοντική πιστοποίηση του ακινήτου, η οποία εκτιμάται να είναι επιπέδου GOLD κατά LEED.

- οικόπεδα επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: συνεχίστηκαν οι εργασίες ανέγερσης του νέου (κατ' επέκταση υφιστάμενου ακινήτου) σύγχρονου βιοκλιματικού κτηρίου γραφείων με τέσσερα υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 21.000 τ.μ. και με προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold κατά την ολοκλήρωση. Στο τέλος του 2023, είχε ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και ακολουθούσαν οι εργασίες τοιχοποιίας και Η/Μ δικτύων.

- ημιτελές κτήριο, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: συνεχίστηκαν οι εργασίες ανακατασκευής στο πλαίσιο ανάπτυξης τετραώροφου ακινήτου με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 4.000 τ.μ., με χρήση γραφείων και κατοικιών, και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold. Στα τέλη της κλειόμενης χρήσης, είχαν ολοκληρωθεί οι εργασίες ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού.

- κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: συνεχίστηκαν οι προπαρασκευαστικές εργασίες της Α' Φάσης του έργου, οι οποίες αφορούσαν καθαιρέσεις και αποξηλώσεις για το έργο των στατικών ενισχύσεων, στο πλαίσιο της ανακαίνισης του υφιστάμενου εξαώροφου κτηρίου γραφείων με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 7.000 τ.μ., και με προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold.

- ακίνητο επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): ολοκληρώθηκαν οι εργασίες εκσκαφών και αντιστηρίξεων στο πλαίσιο ανάπτυξης νέου συγκροτήματος γραφείων με 3 υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 62.000 τ.μ., και με προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Platinum. Στις 28.12.2023, υπογράφηκε η σύμβαση κατασκευής με την Ανάδοχο εταιρεία.

Παράλληλα, κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία συνέχισε τον σχεδιασμό και την υλοποίηση έτερων παραμέτρων του επενδυτικού της πλάνου και την ενεργή λειτουργική διαχείριση του χαρτοφυλακίου της, όπως για παράδειγμα μελέτες και διαδικασίες για τη λήψη απαραίτητων αδειών μελλοντικών έργων και προπαρασκευαστικές μελέτες και εργασίες σε σχέση με την ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενων ακινήτων της Εταιρείας, αντίστοιχα.

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Την 28η Ιανουαρίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε το 50% του μετοχικού κεφαλαίου (με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου) της νεοσύστατης τότε εταιρείας «THE GRID Α.Ε.» (THE GRID), η οποία στη συνέχεια απέκτησε οικόπεδο, που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου–Χαλανδρίου στο Μαρούσι, και επί του οποίου βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 62.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές βιωσιμότητας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης.

Εντός της κλειόμενης χρήσης, και αμέσως μετά την ολοκλήρωση των εργασιών εκσκαφών και αντιστηρίξεων, υπεγράφη, στις 28.12.2023, η σύμβαση για την «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΝΤΑΩΡΟΦΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΤΡΕΙΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΧΕΙΜΑΡΑΣ 10-12 Λ. ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ – ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ ΓΡΑΒΙΑΣ» μεταξύ της THE GRID και της Αναδόχου εταιρείας, ΤΕΡΝΑ ΑΕ.

Παράλληλα, σε συνέχεια σχετικού αιτήματος της THE GRID, εγκρίθηκε, τον Αύγουστο του 2023, η ένταξη του ανωτέρω αναφερόμενου επενδυτικού έργου της εταιρείας στο Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, και, ειδικότερα, στον πυλώνα της πράσινης μετάβασης.

Σε αυτό το πλαίσιο, στις 08.09.2023, η THE GRID υπέγραψε, νέο ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς, με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ποσού έως €127 εκατ.. Το εν λόγω ομολογιακό δάνειο, προβλέπεται να αναχρηματοδοτήσει μικρό μέρος (€ 2,6 εκατ.) του από 16.11.2021 υφιστάμενου ομολογιακού δανείου με την ίδια τράπεζα, και να χρηματοδοτήσει μέρος της ανάπτυξης του συγκροτήματος γραφείων και καταστημάτων της εταιρείας. Το υπόλοιπο κεφάλαιο (€ 17,4 εκατ.) του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου προβλέπεται να αποπληρωθεί με ίδια κεφάλαια της THE GRID, τα οποία θα εισφέρουν οι μέτοχοι αυτής (κατ' αναλογία της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, ήτοι 50% - 50%) είτε με τη μορφή αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της THE GRID, είτε με τη μορφή κάλυψης ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης εκδόσεως της εταιρείας (βλ. οικείο σημείο στα μεταγενέστερα γεγονότα της παρούσης). Κατόπιν της ολοσχερούς αποπληρωμής του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου, θα ακολουθήσει η εξάλειψη των εξασφαλίσεων του εν λόγω δανείου και η αυτόματη μετατροπή των εξασφαλίσεων του από 08.09.2023 ομολογιακού δανείου σε Α' τάξης.

Έγκριση και καταβολή μερίσματος εταιρικής χρήσης 2022

Η από 08.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της NOVAL PROPERTY ενέκρινε τη διανομή μερίσματος ποσού 0,00814 ευρώ ανά μετοχή για την εταιρική χρήση του 2022. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού € 2.186.956,46 καταβλήθηκε ολοσχερώς στους δικαιούχους στις 14.06.2023.

Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 40 και αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας δια συνένωσης 2,5 παλαιών μετοχών προς 1 νέα μετοχή (Reverse Split 2,5:1)

Κατά την από 04.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, εγκρίθηκαν, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό σαράντα (40) ευρώ, με καταβολή μετρητών και έκδοση σαράντα (40) νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 1 εκάστης, καθώς και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου, και

- η αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από € 1 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, σε € 2,50 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από 268.667.910 σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, δια συνένωσης των παλαιών μετοχών σε αναλογία δυόμιση (2,5) παλαιές μετοχές της Εταιρείας προς μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας (αντίστροφη διάσπαση {reverse split} 2,5:1) και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Αναφορικά και με τα δύο θέματα ανωτέρω, η Εταιρεία υπέβαλε σχετικό αίτημα έγκρισης προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (ΕΚ) την 05.09.2023 (αρ. πρωτ. ΕΚ 9340/05.09.2023), το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 480/15.09.2023 (αρ. πρωτ. 2269/15.09.2023) απόφαση της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων της ΕΚ.

Οι δύο ανωτέρω αναφερόμενες πράξεις ολοκληρώθηκαν εντός της κλειόμενης χρήσης, σύμφωνα και με την υπ' αριθμ. 3028563ΑΠ/18.09.2023 (ΚΑΚ 3765779) Ανακοίνωση καταχώρησης στο Γ.Ε.ΜΗ.

Έκδοση κοινού μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου έως ποσού € 10,5 εκατ. και κάλυψη αυτού από την EBRD

Κατά την από 04.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, εγκρίθηκε, κατόπιν της σχετικής Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, η έκδοση κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και Ν. 3156/2003, όπως ισχύουν, ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€ 10.500.000), με έκδοση κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων (σε κοινές, ονομαστικές, άυλες μετά ψήφου μετοχές, ο αριθμός των οποίων είναι συνάρτηση διαφόρων παραμέτρων) ονομαστικών ομολογιών που δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, και πλήρη κάλυψη του ομολογιακού δανείου από το διεθνές χρηματοπιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης» (European Bank for Reconstruction and Development) («EBRD»), με στόχο τη χρηματοδότηση περιβαλλοντικά πιστοποιημένων έργων της Εταιρείας.

Στο πλαίσιο αυτό, στις 05.10.2023, υπεγράφησαν μεταξύ της NOVAL PROPERTY και της EBRD τα προβλεπόμενα συμβατικά έγγραφα. Ως μέρος της συναλλαγής, η NOVAL PROPERTY έχει δεσμευτεί να επενδύσει τα κεφάλαια που θα λάβει από την EBRD για τη χρηματοδότηση ανάπτυξης, απόκτησης και ανακατασκευής περιβαλλοντικά πιστοποιημένων κτηρίων, επιτυγχάνοντας κατ' ελάχιστον πιστοποίηση LEED επιπέδου «Gold» ή BREEAM επιπέδου «Very Good». Αυτό αναμένεται να συμβάλει στην αντιμετώπιση του περιορισμένου αποθέματος βιώσιμων κτηρίων στην αγορά και να ενθαρρύνει εταιρείες του κλάδου να στοχεύσουν προς υψηλότερα περιβαλλοντικά πρότυπα.

Την 01.12.2023, έλαβε χώρα η εκταμίευση του εν λόγω ομολογιακού δανείου, η οποία ανήλθε σε ποσό δέκα εκατομμυρίων πενήντα χιλιάδων ευρώ (€ 10,05 εκατ.).

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 2024.

- Ομολογιακά δάνεια σε σχέση με το εμπορικό συγκρότημα RIVER WEST – IKEA – RIVER WEST OPEN, στο πλαίσιο των οποίων ο δείκτης LTV (υπόλοιπο δανείου 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 31.12.2023.

- 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 31.12.2023.

  - 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 31.12.2023.

  - 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 31.12.2023.

  - 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 31.12.2023.

Κατά την κλειόμενη χρήση (01.01.2023 – 31.12.2023), η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από την χρηματοδότηση / δεσμεύσεις της.

Ρευστότητα

Κατά τη διάρκεια του 2023, η Εταιρεία ακολούθησε τον χρηματοδοτικό της σχεδιασμό απαρέγκλιτα.

Συγκεκριμένα, η NOVAL PROPERTY:

- προχώρησε στην εξυπηρέτηση του υφιστάμενου δανεισμού της σύμφωνα με τα συμβατικά προβλεπόμενα,

- προέβη σε πρόωρη μερική αποπληρωμή, κεφαλαίου ποσού € 1 εκατ., κατά τα συμβατικά προβλεπόμενα και σε σχέση με τη Β' σειρά ομολογιών του από 18.02.2022 κοινού ομολογιακού δανείου με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, και

- προέβη στη σύναψη σύμβασης κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως € 10,5 εκατ. με την EBRD, με στόχο τη χρηματοδότηση περιβαλλοντικά πιστοποιημένων έργων της Εταιρείας (βλ. σχετικές αναφορές σε διάφορες ενότητες της παρούσας).

Πέραν των διαθέσιμων κεφαλαίων για τις επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρείας (κεφάλαια από το Πράσινο Ομόλογο και από το μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο της EBRD), υπό το πρίσμα των ιδιαίτερων συνθηκών, κυρίως λόγω του πολέμου στην Ουκρανία και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και τις αυξήσεις των επιτοκίων, γεγονότα που δημιουργούν δυσμενείς συνθήκες οι οποίες επηρεάζουν τις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς, εξετάστηκε η ομαλή λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρείας από άποψη ρευστότητας, η οποία αναμένεται απρόσκοπτη. Στο αποτέλεσμα αυτό συμβάλλουν επίσης, η ποιότητα και διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της NOVAL PROPERTY, η ποιότητα και ο αριθμός των μισθωτών της Εταιρείας, καθώς και η ενεργή διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων αυτής.

Έκδοση του δεύτερου Sustainability Report της Εταιρείας

Η Εταιρεία δημοσίευσε τον Ιούνιο του 2023 τον δεύτερο Απολογισμό Βιωσιμότητας για το έτος 2022.

Ο Απολογισμός παρουσιάζει τις δράσεις και τις επιδόσεις της Εταιρείας στο πλαίσιο των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (UN SDGs) και βασίστηκε στα πρότυπα του Global Reporting Initiative (GRI Standards 2021), στις συστάσεις της European Public Real Estate Association (EPRA), ως τις Βέλτιστες Πρακτικές Βιωσιμότητας (sBPR), και στο Athens Stock Exchange - ESG Reporting Guide (2022).

Σκοπός του Απολογισμού είναι η δημοσιοποίηση του αποτυπώματος και των επιδόσεων της επιχειρηματικής λειτουργίας της NOVAL PROPERTY στους τρεις πυλώνες της Βιωσιμότητας: Περιβάλλον, Κοινωνία και Εταιρική Διακυβέρνηση (ESG) κατά την περίοδο αναφοράς, συγκρινόμενη με τις αντίστοιχες επιδόσεις της το έτος 2021.

Παράλληλα, παρουσιάζονται οι μελλοντικοί στόχοι και δεσμεύσεις της Εταιρείας και προβάλλεται η 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».

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 Χρηματιστήριο Αθηνών (ΧΑ) 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 (ΕΚ) 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.

Κατά τη διάρκεια του 2022, η αβεβαιότητα συνεχίστηκε και ενισχύθηκε ως απόρροια του πολέμου μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας και των γενικότερων γεωπολιτικών εξελίξεων που επικρατούσαν 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 ΧΑ) 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 ΕΚ 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.

Παράλληλα, η από 04.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε την εισαγωγή του συνόλου των κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά (Κύρια Αγορά) του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005, ως τροποποιηθείς ισχύει.

Επίσης, ενέκρινε τη χορήγηση εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το 24 παρ. 1β του Ν. 4548/2018, σύμφωνα με τα ειδικώς αναφερόμενα στη σχετική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, και την κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, προκειμένου να επιτευχθεί η επαρκής διασπορά που απαιτείται στον Κανονισμό του ΧΑ για την Εισαγωγή. Συγκεκριμένα, η Γενική Συνέλευση χορήγησε εξουσιοδότηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο, για διάστημα πέντε (5) ετών, προκειμένου αυτό να αποφασίζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, εφάπαξ ή τμηματικώς, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 Ν. 4548/2018, κατά ποσό (ονομαστική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας) που δεν μπορεί να υπερβεί το 33,3333383% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου που υφίσταται κατά την ημερομηνία παροχής της εξουσιοδότησης, ήτοι μέχρι και ογδόντα εννέα εκατομμύρια πεντακόσιες πενήντα πέντε χιλιάδες εννιακόσια εβδομήντα ευρώ και ένα λεπτό (€89.555.970,01), με την έκδοση νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών.

Στις 05.09.2023, σε συνέχεια σχετικής εξουσιοδότησης του από 30.08.2023 ΔΣ της Εταιρείας και στο πλαίσιο των ανωτέρω αναφερόμενων αποφάσεων της από 04.09.2023 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης

των Μετόχων της Εταιρείας, η NOVAL PROPERTY υπέβαλε νέο αίτημα (αρ. πρωτ. ΕΚ 9337/05.09.2023) προς την ΕΚ για επιπλέον παράταση έως τις 15.10.2024, προκειμένου η Εταιρεία να ολοκληρώσει με επιτυχία την εν εξελίξει διαδικασία εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η ΕΚ χορήγησε στην Εταιρεία, με την υπ' αριθμ. 5/995/20.09.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της (αρ. πρωτ. 2395/02.10.2023), άδεια για την παράταση της εισαγωγής των μετοχών της στο ΧΑ μέχρι τις 15.10.2024.

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία χρησιμοποίησε ποσό € 21,07 εκατ. εκ των αντληθέντων κεφαλαίων από το πρώτο πράσινο ομόλογό της, για τη χρηματοδότηση πράσινων επενδύσεων του αναπτυξιακού της προγράμματος, 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 (βλ. «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2023», η οποία συμπεριλαμβάνεται στην παρούσα Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση).

Γεωπολιτικές Εξελίξεις

Καθόλη τη διάρκεια του 2023, και παρά τις συνεχείς προκλήσεις που αντιμετώπισε η ελληνική κτηματαγορά (πόλεμος στην Ουκρανία, πληθωριστικές πιέσεις, αύξηση ενεργειακού και κατασκευαστικού κόστους και αύξηση επιτοκίων), η NOVAL PROPERTY, με ορθολογικό σχεδιασμό και εφαρμόζοντας απαρέγκλιτα τις αρχές της επενδυτικής της στρατηγικής, συνέχισε την οργανική της ανάπτυξη στον τομέα της δραστηριότητάς της. Η Εταιρεία κατόρθωσε να ανταπεξέλθει στις δύσκολες συγκυρίες που επικρατούσαν, τόσο σε ευρωπαϊκό, όσο και σε διεθνές επίπεδο, αλλά συνεχίζει να παρακολουθεί στενά όλες τις εξελίξεις.

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:

- Κτήριο γραφείων επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: οι εργασίες τοιχοποιίας και Η/Μ δικτύων συνεχίζονται, ενώ έχουν ξεκινήσει προπαρασκευαστικές εργασίες όψεων.
- Κτήριο μεικτής χρήσης, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: έχουν ξεκινήσει οι εργασίες Β' Φάσης του έργου.
- Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: βρίσκονται σε στάδιο ολοκλήρωσης οι εργασίες στατικής ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού, στο πλαίσιο της Α' Φάσης κατασκευής του κτηρίου.
- Συγκρότημα γραφείων επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): έχουν ξεκινήσει οι εργασίες του φέροντος οργανισμού των κτηρίων, μετά και την υπογραφή της σύμβασης κατασκευής με την Ανάδοχο εταιρεία, στα τέλη του 2023.

Χαρτοφυλάκιο Επενδυτικών Ακινήτων

Εντός του Ιανουαρίου 2024, παραδόθηκε προς χρήση στον μισθωτή του το σύγχρονο κτήριο logistics στη Μάνδρα Αττικής, το οποίο σχεδίασε και ανάπτυξε η NOVAL PROPERTY. Το ακίνητο, συνολικής δομημένης επιφάνειας 9.814 τ.μ., είχε πλήρως εκμισθωθεί πριν από την έναρξη κατασκευής του, ενώ το συνολικό κόστος επένδυσης ανήλθε σε περίπου € 8 εκατ.. Πρόκειται για μία καινοτόμα και περιβαλλοντικά βιώσιμη επένδυση, η οποία ξεκίνησε τον Ιανουάριο του 2023 και συνίσταται στην κατασκευή ενός Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής (Logistics Centre) υψηλών προδιαγραφών, με μεγάλη αποθηκευτική ικανότητα ξηρού φορτίου, στοχεύοντας να είναι το πρώτο κτήριο logistics με πιστοποίηση LEED GOLD στην Ελλάδα.

Στις 09.02.2024, η Noval Property προχώρησε στην πώληση δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών (γραφείων) συνολικής επιφάνειας 76,20 τ.μ. επί της οδού Τζωρτζ 20-22 στην Αθήνα. Η εν λόγω πώληση αποτελεί μέρος της στρατηγικής από-επένδυσης της NOVAL PROPERTY από συγκεκριμένα ακίνητα και είναι στο πλαίσιο της διαμόρφωσης του βέλτιστου επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων σύμφωνα με τις τάσεις της κτηματαγοράς. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε € 79.500.

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Στις 12.01.2024 υπεγράφη μεταξύ της THE GRID και των μετόχων αυτής, ήτοι της MAVANI HOLDINGS LIMITED (εταιρείας της BROOK LANE CAPITAL) και της NOVAL PROPERTY, σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης (ομολογιακό δάνειο μετόχων), έως ποσού € 20,5 εκατ., μέσω του οποίου οι μέτοχοι της THE GRID προβλέπεται να εισφέρουν την ίδια συμμετοχή τους (σε αναλογία 50% - 50%) στο χρηματοδοτικό σχήμα για την ανάπτυξη από την THE GRID σύγχρονου κτηρίου γραφείων και καταστημάτων στο Μαρούσι Αττικής.

Στο πλαίσιο αυτό, στις 18.01.2024, κατόπιν σχετικού αιτήματος από την THE GRID, έλαβε χώρα η πρώτη εκταμίευση του εν λόγω ομολογιακού δανείου με την έκδοση από την εταιρεία και κάλυψη από τους μετόχους αυτής συνολικού ποσού € 17,55 εκατ. (ήτοι, € 8,775 εκατ. έκαστος μέτοχος). Το μεγαλύτερο μέρος του ποσού της πρώτης εκταμίευσης (€ 17,4 εκατ.) χρησιμοποιήθηκε, στις 22.01.2024, για τη μερική αποπληρωμή του υφιστάμενου υπολοίπου του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου μεταξύ της THE GRID και της Τράπεζας Πειραιώς.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, στις 26.02.2024, έλαβε χώρα η πρώτη εκταμίευση του από 08.09.2023 ομολογιακού δανείου της THE GRID με την Τράπεζα Πειραιώς και τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ποσού € 12,6 εκατ.. Εκ του συνολικού ποσού, € 2,6 εκατ. χρησιμοποιήθηκαν για την ολοσχερή αποπληρωμή (μέσω αναχρηματοδότησης) του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, ενώ το υπόλοιπο ποσό αναχρηματοδότησε δαπάνες του έργου της THE GRID, οι οποίες είχαν ήδη καλυφθεί με ίδια κεφάλαια από την εταιρεία. Κατόπιν της ολοσχερούς αποπληρωμής του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου, προγραμματίζεται η εξάλειψη των εξασφαλίσεων του εν λόγω δανείου και η αυτόματη μετατροπή των εξασφαλίσεων του από 08.09.2023 ομολογιακού δανείου σε Α’ τάξης. Η πρώτη αυτή εκταμίευση σηματοδοτεί την ενεργοποίηση του νέου χρηματοδοτικού σχήματος της επένδυσης, με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Οι κατασκευαστικές εργασίες της επένδυσης βρίσκονται σε εξέλιξη, σε συνέχεια και της από 28.12.2023 σύμβασης για την «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΝΤΑΩΡΟΦΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΤΡΕΙΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΧΕΙΜΑΡΑΣ 10-12 Λ. ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ – ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ ΓΡΑΒΙΑΣ» με την Ανάδοχο εταιρεία, ΤΕΡΝΑ ΑΕ.

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Από την 01.01.2024 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση επιπλέον ποσού € 11.322 χιλ. από τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου, για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών 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 παρούσης, ο πόλεμος στην Ουκρανία και οι συνεπακόλουθες επιπτώσεις στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και την άνοδο των επιτοκίων συνεχίζουν να επηρεάζουν τις παγκόσμιες αγορές και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα, δημιουργώντας 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 31.12.2023, 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

Κατά τη διάρκεια του 2023, η ελληνική αγορά ακινήτων προσέλκυσε σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον, παρά τις αρνητικές εξελίξεις στο διεθνές περιβάλλον και τις αβεβαιότητες που ανακύπτουν κατά την τελευταία διετία από την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια. Οι τιμές των ακινήτων συνέχισαν την ανοδική πορεία τους, καθώς η αυξημένη ζήτηση από το εξωτερικό και το εσωτερικό της χώρας για ακίνητα καλών προδιαγραφών δεν καλύπτεται από την τρέχουσα περιορισμένη προσφορά και συντηρεί υψηλούς ρυθμούς αύξησης, αν και ηπιότερους σε σχέση με

τα προηγούμενα τρίμηνα. Το οκτάμηνο του 2023 η κατασκευαστική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε θετικούς ρυθμούς μεταβολής στο σύνολό της, ενώ μικτή εικόνα παρουσίασαν οι επιμέρους κατηγορίες. Οι εισροές των Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ) το 1ο εννεάμηνο του 2023 ανήλθαν σε €3,9δις (2,3% του ΑΕΠ), μεγάλο μέρος των οποίων κατευθύνθηκαν στον κλάδο της Ελληνικής Κτηματαγοράς.[1] Η απόκτηση επενδυτικής βαθμίδας από διεθνώς αναγνωρισμένους επενδυτικούς οίκους, σε συνδυασμό με την υφιστάμενη πολιτική σταθερότητα, έχει ήδη επηρεάσει σημαντικά το επενδυτικό περιβάλλον. Αυτό έχει οδηγήσει σε μια ευρύτερη έλξη επενδυτών στον τομέα της Ακίνητης Περιουσίας, καθώς και στις μεγάλες εταιρείες που μπορεί να ενδιαφέρονται να ενοικιάσουν χώρους.

Η επενδυτική δραστηριότητα των εγχώριων Ανώνυμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) το 2023 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 τεχνολογικές υποδομές ανταποκρίνονται καλύτερα, τόσο στις τρέχουσες υγειονομικές απαιτήσεις, όσο και στις νέες ενεργειακές προκλήσεις.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, οι τάσεις του έτους 2023, αλλά και του μεσοπρόθεσμου μέλλοντος, αντανακλώνται σε συγκεκριμένους κλάδους. Ειδικότερα, οι χώροι σύγχρονων αποθηκών (logistics), ο τουρισμός και τα νέα και σύγχρονα κτήρια γραφείων αναδεικνύονται ως ισχυροί επενδυτικοί κλάδοι. Η αγορά κατοικιών, παρά τις τρέχουσες αβεβαιότητες, διατηρεί τη δυναμική της και χαρακτηρίζεται από ισχυρή επενδυτική ζήτηση και χαμηλή προσφορά, ενώ το λιανεμπόριο αντιμετωπίζει έντονες πιέσεις από την αύξηση των τιμών και των επιτοκίων. Ιδιαίτερα, οι χώροι logistics υψηλών προδιαγραφών παραμένουν υψηλά στις προτιμήσεις των μισθωτών λόγω της περιορισμένης προσφοράς, ενώ το ηλεκτρονικό εμπόριο συνεχίζει να αναπτύσσεται. Επιπλέον, ο τουρισμός έχει ενισχυθεί, με τον ρυθμό πληρότητας να αυξάνεται από 57,6% το 2022 σε 61,2% για το 9μηνο του 2023.[1] Συνεχίζεται η ανοδική πορεία των επενδύσεων σε γραφεία Α΄ Κατηγορίας, ενώ παρατηρείται αύξηση στην κατασκευή νέων κατοικιών.

Στα οικιστικά**,** οι ρυθμοί αύξησης των αξιών έως και το γ΄ τρίμηνο του 2023 σημείωσε αύξηση 13,9% έναντι 11,2% σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2022. Μεγαλύτεροι ρυθμοί αύξησης παρουσιάστηκαν σε Θεσσαλονίκη (16,5%), Αθήνα (14,5%) και σε άλλες μεγάλες πόλεις. Το πρώτο 8μηνο του 2023 σημειώθηκε αύξηση 22,5% για νέες οικοδομικές άδειες για διαμερίσματα και 14,5% ως προς τον όγκο των οικοδομικών αδειών. Παρά το αυξημένο ενδιαφέρον για οικιστικά ακίνητα, η τραπεζική χρηματοδότηση βαίνει μειούμενη σημειώνοντας μείωση κατά 4,9% για το δεκάμηνο του 2023.[1] Σημειώνεται δε, ότι το διάστημα από το 2005 έως το 2021, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στη χώρα μας υποχώρησε από το 84,6% στο 73,3%, χάνοντας 11,3 ποσοστιαίες μονάδες. Η μείωση του ποσοστού ιδιοκατοίκησης κατά 2,1 ποσοστιαίες μονάδες το χρονικό διάστημα 2019-2021, σε απόλυτα νούμερα, αντιστοιχεί περίπου σε 82.947 κατοικίες.[2] Διαφαίνεται, λοιπόν, ότι η άνοδος των επιτοκίων, σε συνδυασμό με τις πληθωριστικές πιέσεις και την άνοδο του κατασκευαστικού κόστους, έχει δυσχεράνει τη δυνατότητα αγοράς νέων κατοικιών για μεσαία και χαμηλά εισοδήματα οδηγώντας σε μία νέα γενιά ενοικιαστών (Generation Rent). Η δυναμική των οικιστικών ακινήτων διατηρείται κατά κύριο λόγο από το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων, συμπεριλαμβανομένου του προγράμματος “Χρυσή Βίζα”, καθώς και, εν μέρει, από τα επιχορηγούμενα στεγαστικά προγράμματα για νέους.

[1] Νομισματική Πολιτική Ενδιάμεση Έκθεση 2023, Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Δεκέμβριος 2023

[2] Eurostat Survey - Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα στοιχεία που συλλέγει η Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο οκτάμηνο του 2023 καταγράφηκε θετικός ρυθμός (+72,5%) στην έκδοση νέων οικοδομικών αδειών για γραφεία. Η αύξηση στις τιμές σύγχρονων γραφείων στην Αθήνα κυμαίνεται πέριξ του 7,2% το α΄ εξάμηνο 2023 σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο για την Αθήνα και 7,3% για την υπόλοιπη Ελλάδα. Οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών κυμάνθηκαν το α΄ εξάμηνο του 2023 μεταξύ 5,5% - 6,6% στα ίδια περίπου επίπεδα για το β΄ εξάμηνο του 2022 (ΤτΕ). Διαφαίνεται επίσης, ότι οι σύγχρονοι χώροι γραφείων κινούνται προς τη κατεύθυνση των μικτών 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 τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Η αγορά των καταστημάτων, την τριετία 2020-2022, επηρεάστηκε σημαντικά από την Πανδημία λόγω των κρατικών περιορισμών, αλλά και την άνοδο του ηλεκτρονικού εμπορίου (e-commerce). Πλέον, διαφαίνεται ότι η αγορά των καταστημάτων έχει σχεδόν ανακάμψει από τις επιπτώσεις των παραγόντων αυτών, κυρίως της πανδημίας. Στις τιμές για καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, κατά το α΄ εξάμηνο του 2023, σημειώθηκε αύξηση 8,4% στην Αθήνα και 9,8% στη Θεσσαλονίκη. Στο 8μηνο του 2023, σημειώθηκε αύξηση του όγκου της οικοδομικής δραστηριότητας για νέα καταστήματα κατά 226,9%, αλλά η έκδοση νέων αδειών ήταν συγκρατημένα θετική κατά 7,8%. Οι αποδόσεις των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμαίνονται μεταξύ 5,3%-6%. [3] Επιπλέον, οι επαγγελματίες του λιανεμπορίου διαβλέπουν θετικές προοπτικές για την περαιτέρω ανάπτυξη των εμπορικών χώρων, συμπεριλαμβανομένων των ανοιχτών εμπορικών πάρκων, που διαθέτουν κατάλληλο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό.

Ο τομέας των logistics αποτελεί τον πλέον ωφελημένο κλάδο της αγοράς ακινήτων, τόσο σε επίπεδο ζήτησης, όσο και αξιών, με επιταχυντή την άνοδο του e-commerce διεθνώς. Η ελληνική αγορά logistics εξακολουθεί και προσφέρει υψηλότερες αποδόσεις από τις ώριμες Ευρωπαϊκές Αγορές που αρχίζουν όμως να βρίσκονται σε μία σχετική πορεία σύγκλισης[4]. Η περιοχή της Αττικής κατέχει περίπου το 60 -70% της συνολικής επιφάνειας (τ.μ.) του κλάδου, ενώ η υπόλοιπη επικεντρώνεται κυρίως στη Θεσσαλονίκη και άλλες περιοχές της χώρας. Αναμένεται ότι ο κλάδος θα αντιμετωπίσει προκλήσεις, όπως η έλλειψη διαθέσιμης γης για νέες αναπτύξεις, η χωροταξική οριοθέτηση και οργάνωση, αυξήσεις στο κατασκευαστικό κόστος, συμβατότητα με τις αρχές του ESG και η ανάγκη βελτίωσης των υποδομών και του δικτύου μεταφορών. Από τα δεδομένα των πρόσφατων συναλλαγών προκύπτει ότι οι νεόδμητες αποθήκες μπορούν να ενοικιαστούν σε μισθώματα άνω των €5,25 ανά τετραγωνικό μέτρο. Επίσης, υπάρχει έντονη ζήτηση για πιστοποιήσεις, όπως το LEED για τις νεόδμητες αποθήκες, καθώς και για αποθήκες με επιφάνεια άνω των 10.000 τ.μ.. Τέλος, η απόδοση των επενδύσεων κυμαίνεται πλέον κάτω από το 6,80% για καλής ποιότητας ακίνητα, παρουσιάζοντας αρκετά ανταγωνιστικές αποδόσεις σε σύγκριση με τον Ευρωπαϊκό μέσο όρο που κυμαίνεται από 4,75% έως 5,10%.

Οι εξελίξεις της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, ήτοι, η αύξηση των επιτοκίων και το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, έχουν επηρεάσει το επενδυτικό κλίμα, με εξαίρεση, όμως, τις επενδύσεις που λαμβάνουν χώρα σε prime assets (σύγχρονα και βιοκλιματικά γραφεία, νέες σύγχρονες εγκαταστάσεις αποθήκευσης με βιώσιμα 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 Ανθεκτικότητας) και οι ελκυστικές αποδόσεις των ακινήτων υψηλών προδιαγραφών αναμένεται να λειτουργήσουν αντισταθμιστικά στην τρέχουσα δυσμενή συγκυρία, συντηρώντας τη θετική δυναμική της αγοράς.

[3] Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων Α΄ εξάμηνο 2023 | ΤτΕ

[4] The DNA of RE – Q3 2023 | Cushman & Wakefield Proprius

Η NOVAL PROPERTY εντοπίζει και αξιολογεί ελκυστικές επενδυτικές ευκαιρίες, κυρίως στην ελληνική αγορά ακινήτων, εφαρμόζοντας στρατηγική προστιθέμενης αξίας, πέραν της ανάπτυξης. Προσαρμόζει την επενδυτική της στρατηγική και την καθημερινή ενεργή διαχείριση των ακινήτων της, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα έκτακτα γεγονότα και τις νέες μακροοικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες. Λόγω της σημαντικής διαφοροποίησης του χαρτοφυλακίου της, η οποία αντικατοπτρίζεται σε ποικίλα χαρακτηριστικά, όπως το είδος, το μέγεθος, η κατάσταση και η τοποθεσία των ακινήτων, καθώς και η ύπαρξη αξιόπιστων μισθωτών, η Εταιρεία αποκτά μεγαλύτερη ανθεκτικότητα έναντι πιθανών μελλοντικών προκλήσεων.

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 κίνδυνο φήμης και τον στρατηγικό κίνδυνο.

- 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[5], καθώς και ο λογιστικός κίνδυνος[6].

- 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, 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 6,7% κατά την κλειόμενη 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:

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

[6] 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 (ΔΛΠ, ΔΠΧΑ κ.λπ.).

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 17% των μισθωμάτων 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 των δεδομένων 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 μισθωμάτων 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 υποχρέωσης συμμόρωσης με ελάχιστο ασφαλιστικό περιεχόμενο που ισχύει σε σχέση με τα ακίνητα των ΑΕΕΑΠ.

(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 μία 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, 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.

(iii) Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης

Λόγω του νομοθετικού πλαισίου και των επιμέρους κανονισμών οι οποίοι διέπουν τη λειτουργία της NOVAL PROPERTY ως ΑΕΕΑΠ, 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, στο πλαίσιο της δραστηριοποίησής 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, αλλά και κατά το στάδιο 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 περιβαλλοντικά 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.

Ενδεικτικές Συναλλαγές

Ενδεικτικά, συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών δύναται 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 31.12.2023:

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	Σημ.	**31/12/2023**	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών		117.566	221.514

	31/12/2023	31/12/2022
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	16.985	16.985

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2023	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών	3.995.464	4.136.212
Αγορές υπηρεσιών	3.152.143	2.944.253

		31/12/2023	31/12/2022
Απαιτήσεις	13	270.455	21.885

Υποχρεώσεις	20	854.411	460.156
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων		846.198	347.572

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

	31/12/2023	31/12/2022
Αμοιβές ΔΣ, μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	1.222.275	1.569.835

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.

Αναφορικά με τη χρήση 2023, στις Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών περιλαμβάνονται οι αμοιβές και παροχές που έχουν καταβληθεί μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης και αφορούν την κλειόμενη χρήση.

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 4 Μαρτίου 2024 συνεδρίασή του, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 3.158.134 για τη χρήση του 2023 (μέρισμα για τη χρήση 2022: € 2.186.956,46), το οποίο είναι αυξημένο κατά € 971,2 χιλ. (αύξηση 44,41%) σε σχέση με το μέρισμα που δόθηκε για τη χρήση του 2022.

Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

Εισαγωγή

Η παρούσα Έκθεση Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (η «Έκθεση») περιέχει πληροφορίες σχετικά με τον τρόπο διαχείρισης και τις επιδόσεις της ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΕΕΑΠ με τον διακριτικό τίτλο «NOVAL PROPERTY» (εφεξής «NOVAL PROPERTY» ή «Εταιρεία») στις ακόλουθες θεματικές, 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[7]. Ειδικότερα παρέχεται πληροφόρηση για:

- περιβαλλοντικά θέματα,
- κοινωνικά και εργασιακά θέματα,
- σεβασμό των ανθρωπίνων δικαιωμάτων,
- καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία,
- θέματα εφοδιαστικής αλυσίδας.

Πλέον των ανωτέρω, στην ενότητα «Περιβαλλοντικά θέματα» και πιο συγκεκριμένα στην υπο-ενότητα «Κλίμα», καλύπτονται θέματα που αφορούν συγκεκριμένα το Κλίμα, σε σχέση με το «Άρθρο 8 της Ταξινομίας της ΕΕ», «Έμμεσες εκπομπές στην αλυσίδα αξίας (Scope 3)», αλλά και με τους «Στόχους, δράσεις και την πρόοδο» της Εταιρείας. Επιπλέον, 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, τα αποτελέσματα των εν λόγω πολιτικών, καθώς και τη διαχείριση των κινδύνων, αναφορικά με τις παραπάνω θεματικές ενότητες, 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 (ATHEX).
Επισημαίνεται ότι η παρούσα Έκθεση αφορά την περίοδο χρήσης από 1η Ιανουαρίου 2023 μέχρι και 31η Δεκεμβρίου 2023.

Επιχειρηματικό Μοντέλο

Προφίλ εταιρείας

Η NOVAL PROPERTY είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων. Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Viohalco SA 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 εμπορικών και βιομηχανικών 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 μετόχων, εργαζομένων, πελατών, συνεργατών και προμηθευτών, καθώς και της επενδυτικής κοινότητας, των τοπικών φορέων και κοινωνιών.

Τομείς δραστηριότητας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και συγκεκριμένα στην αξιοποίηση, απόκτηση και την ανάπτυξη νέων ακινήτων. 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, logistics centres)
- Οικιστικά ακίνητα

[7] 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.

- Λοιπά ακίνητα

Στρατηγική

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

- της αποτελεσματικής διαχείρισης και αξιοποίησης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της,
- της ενίσχυσης και εμπλουτισμού του χαρτοφυλακίου της με υψηλής ποιότητας νέα ακίνητα διάφορων εμπορικών χρήσεων, και
- του σχεδιασμού και ανάπτυξης νέων κτηρίων με σύγχρονες και ενεργειακά αποδοτικές εγκαταστάσεις σύμφωνα με διεθνείς προδιαγραφές βιωσιμότητας.

Σε αυτό το πλαίσιο, η Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας εγκρίθηκε τον Δεκέμβριο του 2023 από την ανώτατη Διοίκηση, και θέτει ως προτεραιότητες:

- την αποδοτική χρήση περιβαλλοντικών πόρων, και συγκεκριμένα της ενέργειας και του νερού,
- τη μείωση των εκπομπών,
- την κοινωνική της ευθύνη, σε σχέση με τις ανάγκες των τοπικών κοινωνιών,
- την υγεία και ασφάλεια των χρηστών των κτηρίων της (επισκεπτών και μισθωτών), εργαζομένων, προμηθευτών και άλλων συνεργατών της.

Στο χαρτοφυλάκιο την Εταιρείας περιλαμβάνονται ήδη τρία (3) ακίνητα, πιστοποιημένα κατά LEED[8] και BREEAM[9], τα οποία αποτελούν διεθνή πρότυπα κτηριακού σχεδιασμού και λειτουργίας με όρους βιωσιμότητας. Μέσω του στρατηγικού και επενδυτικού πλάνου ανάπτυξής της, η Εταιρεία στοχεύει στην περαιτέρω ενίσχυση και εμπλουτισμό του χαρτοφυλακίου της με κτήρια πιστοποιημένα κατά LEED ή BREEAM (κατά κύριο λόγο, σε κατηγορίες ακινήτων όπως κτήρια γραφείων και εμπορικά κέντρα), καθώς και σε έργα αστικής ανάπλασης μεικτής χρήσης, τουριστικά και οικιστικά καταλύματα και κέντρα logistics.

Ανάλυση διπλής ουσιαστικότητας

Εντός του 2023, η Εταιρεία πραγματοποίησε ανάλυση διπλής ουσιαστικότητας, σύμφωνα με τη μεθοδολογία των νέων προτύπων European Sustainability Reporting Standards (ESRS), κατά την οποία αναδείχθηκαν οι ουσιαστικές επιδράσεις που δημιουργεί ή ενδέχεται να δημιουργήσει η Εταιρεία στο περιβάλλον και την κοινωνία, αλλά και οι σημαντικότεροι κίνδυνοι και ευκαιρίες που εντοπίζονται στο εξωτερικό της περιβάλλον και προκαλούν ή δύναται να προκαλέσουν οικονομικές επιδράσεις σε αυτήν στο επόμενο ένα έτος. Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει ότι κίνδυνοι και ευκαιρίες προκύπτουν είτε άμεσα από τις επιδράσεις που η ίδια έχει στο εξωτερικό περιβάλλον, είτε μέσα από εξάρτηση σε πόρους και σχέσεις με προμηθευτές, κατασκευαστές και πελάτες, αλλά και συστημικούς κινδύνους, που σχετίζονται με τη νομοθεσία και σχετικές απαιτήσεις.
Τα θέματα που αναδείχτηκαν το 2023 από την ανωτέρω διαδικασία ως ουσιαστικά παρουσιάζονται παρακάτω:

[8] Leadership in Energy and Environmental Design
[9] Building Research Establishment Environmental Assessment Method

Πίνακας 1 Ουσιαστικά θέματα για τη NOVAL PROPERTY, όπως αναδείχθηκαν από την ανάλυση διπλής ουσιαστικότητας που πραγματοποιήθηκε το 2023

Ουσιαστικά θέματα	Λόγω ουσιαστικών επιδράσεων στο εξωτερικό περιβάλλον	Λόγω ουσιαστικών οικονομικών επιδράσεων στην Εταιρεία (κινδύνων και ευκαιριών)	Σχετικός Στόχος Βιώσιμης Ανάπτυξης Ηνωμένων Εθνών (SDG)
Κλιματική αλλαγή και ενέργεια	√	√	
Υδάτινοι πόροι	√		
Ανθρώπινο δυναμικό	√		
Τοπικές κοινωνίες	√	√	
Υγεία και ασφάλεια[10]	√	√	
Εταιρική διακυβέρνηση	√	√	

Για τον μετριασμό των αρνητικών και τη μεγιστοποίηση των θετικών της επιδράσεων, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης[11], καθώς και επιμέρους πολιτικές που αφορούν σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης, ενώ έχει θέσει στόχους και αναλάβει δεσμεύσεις, για να παρακολουθεί και να βελτιώνει τις επιδόσεις της σε σχέση με αυτές. Επίσης, η Εταιρεία προτεραιοποιεί την ανάδειξη και αξιολόγηση κινδύνων και ευκαιριών που προκύπτουν από το εξωτερικό της περιβάλλον και μπορεί να έχουν θετικές ή αρνητικές οικονομικές συνέπειες σε αυτήν.

Περιβαλλοντικά θέματα

Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση αυτών

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει τους κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με περιβαλλοντικά θέματα, όπως οι κίνδυνοι από την κλιματική αλλαγή, την επιβάρυνση υδάτινων πόρων με ρυπαντικό φορτίο από πιθανές διαρροές κ.ά.. Οι κίνδυνοι αυτοί ενδέχεται να επηρεάσουν τη φήμη της Εταιρείας, ή/και να επιφέρουν διοικητικές και νομικές κυρώσεις, με οικονομικές συνέπειες σε αυτήν. Για την πρόληψη 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.

[10] Χρηστών και επισκεπτών των κτηρίων

[11] Όλες οι Πολιτικές είναι διαθέσιμες στο website της Εταιρείας, στον ακόλουθο σύνδεσμο Πολιτικές - Noval Property (noval-property.com)

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

Περιβαλλοντική πολιτική

Αναγνωρίζοντας ότι η προστασία του περιβάλλοντος είναι σημαντική για όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη της, η Εταιρεία εντείνει τις προσπάθειές της για την καταγραφή και βελτίωση της περιβαλλοντικής της επίδοσης. Σε αυτό το πλαίσιο, μεριμνά ώστε να πληρούνται περιβαλλοντικά κριτήρια κατά τη φάση ανάπτυξης, κατασκευής ή/και ανακαίνισης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της, τη φάση λειτουργίας τους, αλλά και κατά την ολοκλήρωση του κύκλου ζωής τους.
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.

Η Εταιρεία παρακολουθεί και ελέγχει συστηματικά την εφαρμογή της Περιβαλλοντικής Πολιτικής και της Πολιτικής για την Ενέργεια και την Κλιματική Αλλαγή, και προβαίνει στην υιοθέτηση περιβαλλοντικά ορθών πρακτικών και μέτρων και σε διορθωτικές κινήσεις, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο.

Πολιτική για την κλιματική αλλαγή και ενέργεια

Η Εταιρεία δεσμεύεται να υιοθετεί πρακτικές για την αποδοτική χρήση ενέργειας και την ενεργειακή αναβάθμιση των κτηρίων του χαρτοφυλακίου της, συμβάλλοντας παράλληλα και στη μείωση των εκπομπών άνθρακα.
Οι κυριότερες αρνητικές επιδράσεις που αφορούν στην κλιματική αλλαγή, σχετίζονται με τις άμεσες και έμμεσες εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα από τη χρήση μη ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τόσο στο στάδιο κατασκευής κτηρίων, όσο και κατά τη λειτουργίας τους. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τη σημασία εκτίμησης κλιματικού κινδύνου για τα ακίνητά της, και τις πιθανές επιπτώσεις που μπορεί να έχει η έλλειψη αυτής, στην προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή για τους εργαζομένους, χρήστες, μισθωτές και τις τοπικές κοινωνίες, σε περίπτωση έντονων/χρόνιων κλιματικών αλλαγών. Οι κυριότερες θετικές επιδράσεις της σχετίζονται με την ενσωμάτωση στοιχείων βιοκλιματικού σχεδιασμού σε υφιστάμενα και υπό ανάπτυξη κτήρια, τη χρήση υλικών με μειωμένο ανθρακικό αποτύπωμα σε πιστοποιημένα LEED/BREEAM κτήρια, καθώς και με την εφαρμογή μέτρων ενεργειακής απόδοσης που συμβάλλουν στη μείωση εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου κατά τη φάση λειτουργίας των κτηρίων. Επιπλέον, για την ενίσχυση της θετικής επίδρασης στην ενεργειακή μετάβαση και στον μετριασμό της κλιματικής αλλαγή, η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε δράσεις για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων σε επιλεγμένα κτήριά της.

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει κινδύνους στο πλαίσιο της κλιματικής αλλαγής, που προκύπτουν από αυξημένα κόστη κατασκευής κτηρίων βιοκλιματικού σχεδιασμού, εγκαταστάσεις ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, αλλά και από αυξημένα λειτουργικά κόστη ενέργειας λόγω πιθανής περαιτέρω αύξησης των τιμών προμήθειας ενέργειας. Παράλληλα, δημιουργούνται σημαντικές ευκαιρίες για την Εταιρεία, οι οποίες σχετίζονται με την προσέλκυση επενδυτικών κεφαλαίων, την αύξηση της αξίας του χαρτοφυλακίου της, την αυξημένη οικονομική επίδοση, και την προσέλκυση μισθωτών, μέσα από τη λειτουργία σύγχρονων, ενεργειακά αποδοτικών κτηρίων βιοκλιματικού σχεδιασμού.

Στόχοι που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή και ενέργεια

Η Εταιρεία παρακολουθεί τις επιδόσεις της σε τακτική βάση, στοχεύοντας στη συνεχή βελτίωσή της στον τομέα αυτό, τόσο σε επίπεδο μετριασμού των επιπτώσεων που έχει στην κλιματική αλλαγή, όσο και σε επίπεδο προσαρμογής του χαρτοφυλακίου της σε αυτήν.
Για τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου και τη μετάβαση σε πιο βιώσιμο επιχειρηματικό μοντέλο, η Εταιρεία έχει θέσει τους εξής στόχους:

Πίνακας 2 Στόχοι Εταιρείας για διαφορετικούς χρονικούς ορίζοντες

Στόχοι μείωσης εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου	Στόχοι που υποστηρίζουν τη μετάβαση σε ένα περιβαλλοντικά βιώσιμο επιχειρηματικό μοντέλο
Βραχυπρόθεσμοι στόχοι (2026)	
• Αναγνώριση και μέτρηση σημαντικών εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου Πεδίου 3 (Scope 3) • Επισκόπηση της υφιστάμενης ενεργειακής απόδοσης των ακινήτων εισοδήματος και διαμόρφωση σχεδίου ενεργειακής αναβάθμισής τους σε επίπεδο Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) τουλάχιστον Γ	• Τη LEED ή/και BREEAM πιστοποίηση τουλάχιστον δύο (2) ακόμη ακινήτων • Εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων σε Mare West Retail Park & BREEAM επαναπιστοποίηση • Αντικατάσταση του εταιρικού στόλου αυτοκίνητων τουλάχιστον κατά 50% σε ηλεκτρικά ή/και υβριδικά οχήματα • Αναβάθμιση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου με τουλάχιστον δύο (2) περιουσιακά στοιχεία πλήρως ευθυγραμμισμένα με τα τεχνικά κριτήρια της Ευρωπαϊκής Ταξινομίας για βιώσιμες επενδύσεις κτηρίων • Εκπαίδευση των μισθωτών σχετικά με τις βέλτιστες περιβαλλοντικές πρακτικές • Αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων που παράγουν έσοδα έναντι φυσικών κλιματικών κινδύνων σύμφωνα με τις οδηγίες του TCFD
Μεσοπρόθεσμοι στόχοι (2030)	
• Μείωση εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου Πεδίου 3 (Scope 3)[12] • Έργα ανακαίνισης/αναβάθμισης ενεργειακής απόδοσης υφιστάμενων κτηρίων[13]	• Αξιολόγηση υφιστάμενων ή/και εγκατάσταση νέων συστημάτων διαχείρισης ενέργειας σε κτήρια του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας[14] • Κατασκευή τουλάχιστον ενός (1) κτηρίου με σχεδόν μηδενικές εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου κατά τη λειτουργία του • Πιστοποίηση υφιστάμενων ακινήτων σε επίπεδο κατ' ελάχιστον LEED Silver ή/και BREEAM Good level

[12] Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει την ανάγκη πλήρους μέτρησης ανθρακικού αποτυπώματος, συμπεριλαμβανομένου και του Πεδίου εκπομπών 3 (Scope 3). Για την 31.12.2023, η Εταιρεία δεν έχει ακόμα ποσοτικοποιήσει τους στόχους μείωσης ανάντη - κατάντη της αλυσίδας αξίας της, οι οποίοι αναμένεται να ποσοτικοποιηθούν με την ολοκλήρωση της πλήρους μέτρησης μέχρι το 2026.
[13]Μέχρι και την 31.12.2023, η ανάπτυξη του επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτελεί προτεραιότητα της Εταιρείας. Η Εταιρεία έχει επιπλέον αναγνωρίσει την ανάγκη για βελτίωση των υφιστάμενων κτηρίων, και σκοπεύει να πραγματοποιήσει τεχνοοικονομική αξιολόγηση ενεργειακών παρεμβάσεων για ένα πλήθος ακινήτων που θα επιλεγούν επίσης με τεχνοοικονομικά κριτήρια στη επόμενη 2ετία.
[14] (Ομοίως με την υποσημείωση 13).

Στόχοι μείωσης εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου	Στόχοι που υποστηρίζουν τη μετάβαση σε ένα περιβαλλοντικά βιώσιμο επιχειρηματικό μοντέλο
Μακροπρόθεσμοι στόχοι (2050)	
• Ευθυγράμμιση με τους στόχους της Ελλάδας για το 2050 Net Zero •	

Δράσεις που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή και ενέργεια

Η Εταιρεία εφαρμόζει επενδυτική πολιτική για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, με σκοπό την κατασκευή, απόκτηση και εκμετάλλευση κτηρίων πιστοποιημένων με κριτήρια βιώσιμης ανάπτυξης, εξοικονόμησης ενέργειας και χαμηλού ανθρακικού αποτυπώματος. Σε αυτή την κατεύθυνση, η Εταιρεία έχει δεσμευτεί για την επένδυση των κεφαλαίων που έχουν ληφθεί μέσα από την έκδοση του Πράσινου Ομόλογου (Δεκέμβριος 2021), αλλά και του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ύψους έως € 10,5 εκατ. με την EBRD (European Bank of Reconstruction and Development) (2023), στην απόκτηση, ανάπτυξη, ανακαίνιση και ανακατασκευή αποκλειστικά περιβαλλοντικά πιστοποιημένων κτηρίων. Επιπλέον, η Εταιρεία προγραμματίζει, εντός του 2024, να αξιολογήσει το επενδυτικό της χαρτοφυλάκιο και τις επιδόσεις της κατά τα πρότυπα αναφοράς GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).
Η NOVAL PROPERTY ήδη διαθέτει στο χαρτοφυλάκιό της το συγκρότημα γραφείων «THE ORBIT», το οποίο είναι πιστοποιημένο κατά LEED σε επίπεδο Platinum, το κτήριο γραφείων «BUTTERFLY», το οποίο είναι πιστοποιημένο κατά LEED σε επίπεδο Gold, και το Εμπορικό Πάρκο «Mare West», το οποίο έχει λάβει πιστοποίηση BREEAM In-Use Commercial v6, του βρετανικού οργανισμού BRE, σε επίπεδο Very Good και Good στα κτήρια Β και Α του κτηριακού συγκροτήματος, αντίστοιχα. Μέχρι και τον Δεκέμβριο του 2023, βρίσκονταν σε φάση σχεδιασμού/κατασκευής τέσσερα (4) νέα κτήρια, τα οποία στοχεύουν σε περιβαλλοντικές πιστοποιήσεις LEED/BREEAM. Τα κτήρια αυτά θα 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 αυτοματοποιημένη 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 ηλεκτρικού εξοπλισμού, αλλά και των ενεργειακών καταναλώσεων, με σκοπό την αποτελεσματικότερη λειτουργία τους και τη μείωση των ενεργειακών καταναλώσεων και φορτίων.
Η Εταιρεία έχει επίσης προχωρήσει στον υπολογισμό του ανθρακικού της αποτυπώματος, καλύπτοντας τις άμεσες (Scope 1) και ένα μέρος των έμμεσων (Scope 2 από την κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας) εκπομπών της, αλλά και των έμμεσων εκπομπών που προκύπτουν από τη λειτουργία των εκμισθωμένων ακινήτων της. Ειδικά για τα πεδία εκπομπών 1 και 2 για το 2022, η Εταιρεία προχώρησε μέσα στο 2023 στην πιστοποίηση σύμφωνα με το Πρωτόκολλο Υπολογισμού Αεριών του Θερμοκηπίου (ISO 14064).
Επίσης, εντός του 2023, η NOVAL PROPERTY προχώρησε στην εθελοντική δημοσιοποίηση αναλυτικών πληροφοριών για τη διαχείριση θεμάτων που αφορούν την κλιματική αλλαγή, στο πλαίσιο της έκθεσης "Task Force on Climate-related Financial Disclosures Report[15]" για το 2022. Στην έκθεση, περιγράφεται η προσέγγιση που ακολουθεί η Εταιρεία για τη διαχείριση των κινδύνων και των ευκαιριών, τα μέτρα τα οποία λαμβάνει για τη μείωση των κινδύνων αυτών, καθώς και την αξιοποίηση των ευκαιριών από τη μετάβαση σε μία οικονομία χαμηλών ρύπων. Επιπλέον, επισημαίνονται πιθανές οικονομικές επιπτώσεις των κινδύνων της κλιματικής αλλαγής στις επιχειρηματικές της δραστηριότητες, μαζί με μετρήσιμα στοιχεία για την παρακολούθηση της επίτευξης των στόχων της.

[15] https://noval-property.com/wp-content/uploads/2023/12/Noval-Property_TCFD_Report-v4_6_12_23.pdf

Έμμεσες εκπομπές Πεδίου 3 (Scope 3)

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η λειτουργία εκμισθωμένων κτηρίων του χαρτοφυλακίου της αποτελεί σημαντική πηγή έμμεσων εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου ανάντη και κατάντη της αλυσίδας αξίας της [πεδίο εκπομπών 3 (Scope 3)], και σε αυτό το πλαίσιο, τα τελευταία τρία χρόνια προχωράει στη μέτρηση των αντίστοιχων εκπομπών. Σημειώνεται, ότι η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει σε ανάλυση ουσιαστικότητας, καταγραφή και μέτρηση όλων των σχετικών κατηγοριών πηγών έμμεσων εκπομπών ανάντη ή κατάντη της αλυσίδας αξίας της, όπως ενδεικτικά εκπομπές από χρήση υλικών ή κατασκευές των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της.

«Αναφορά στο Άρθρο 8 της Ταξινομίας της 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 ως περιβαλλοντικά βιώσιμη. Με τον ως άνω Κανονισμό, δημιουργείται μία κοινή γλώσσα η οποία μπορεί να χρησιμοποιηθεί από την επενδυτική κοινότητα για την πραγματοποίηση επενδύσεων σε έργα και οικονομικές δραστηριότητες που έχουν θετικές επιδράσεις στο κλίμα και το περιβάλλον.
Η επιλέξιμη για την ταξινομία οικονομική δραστηριότητα της NOVAL PROPERTY, για το οικονομικό έτος 2023, είναι η «7.7 Απόκτηση και ιδιοκτησία κτηρίων». Στο πλαίσιο της δέσμευσής της, η Εταιρεία ενέτεινε εντός του 2023 τις προσπάθειες της για την ευθυγράμμιση της επιλέξιμης οικονομικής της δραστηριότητας, μέσω της συμμόρφωσής με τις απαιτήσεις που απαριθμούνται στα αντίστοιχα τεχνικά κριτήρια για την ουσιαστική συνεισφορά, της πρόκλησης μη σημαντικής βλάβης (Do No Significant Harm) σε κανέναν από τους περιβαλλοντικούς στόχους και της τήρησης των ελάχιστων διασφαλίσεων, σε σχέση με τις κατευθυντήριες γραμμές του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) για τις πολυεθνικές επιχειρήσεις και τις κατευθυντήριες αρχές των Ηνωμένων Εθνών για τις επιχειρήσεις και τα ανθρώπινα δικαιώματα, συμπεριλαμβανομένων των αρχών και των δικαιωμάτων που καθορίζονται στις οκτώ (8) 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. Σε αυτό το πλαίσιο, τον Δεκέμβριο του 2023, η Εταιρεία ενέταξε στο σύστημα των διαδικασιών της, στοχευμένη διαδικασία για την αξιολόγηση των πρακτικών της για την τήρηση των ελάχιστων κοινωνικών διασφαλίσεων που αφορούν τα ανθρώπινα δικαιώματα.
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.

Διαχείριση Υδάτινων Πόρων

[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 για τη μείωση της κατανάλωσης στα κτήρια του χαρτοφυλακίου στα οποία έχει λειτουργικό έλεγχο, ενώ παράλληλα υλοποιεί πρωτοβουλίες σε συνεργασία με τοπικές κοινότητες, και μη κερδοσκοπικές οργανώσεις για την προστασία των υδάτινων πόρων.

Οι κυριότερες αρνητικές επιδράσεις της στο νερό και τους θαλάσσιους πόρους σχετίζονται με τη χρήση διαθέσιμων πηγών νερού, για την κάλυψη των απαιτήσεων των κτηρίων κατά τη διάρκεια της

λειτουργείας τους. Με τη χρήση τεχνολογιών συλλογής όμβριων και επαναχρησιμοποίησης νερού στα κτήρια της Εταιρείας, καλύπτεται μέρος των απαιτήσεων μη πόσιμου νερού. Ως αποτέλεσμα, επιτυγχάνεται περιορισμός της κατανάλωσης πόσιμου νερού από το δίκτυο, συμβάλλοντας θετικά στη γενικότερη διαχείριση των υδάτινων πόρων, επιφέροντας ευκαιρίες μείωσης του κόστους προμήθειας νερού.

Προς αυτή την κατεύθυνση, η Εταιρεία παρακολουθεί τις καταναλώσεις του νερού στα κτήριά της. Επιπλέον, η Εταιρεία, όπου δεν είναι εφικτή η σύνδεση των ακινήτων της με το δίκτυο αποχέτευσης πόλεως, εγκαθιστά σύγχρονα συστήματα επεξεργασίας λυμάτων, με σκοπό την αποφυγή υδατικής και εδαφικής ρύπανσης.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Πρόοδος σχετικά με την κλιματική αλλαγή και την ενέργεια

Εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου

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

Πίνακας 3. Εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου για την Εταιρεία, κατά μήκος αλυσίδας αξίας[16]

	Έτος	Εκπομπές Πεδίο 1 (tnCO2eq)	Εκπομπές Πεδίο 2 (tnCO2eq)	Εκπομπές Πεδίο 3 (tnCO2eq)	Σύνολο εκπομπών (tnCO2eq)
Σύνολο ακινήτων	2023	54,5	2.818	9.392	12.264,5
	2022	40	3.400	6.848	10.288
	2021	0	2.759	8.452	11.211
Γραφεία	2023	54,5	718	920	1.692,5
	2022	40	623	931	1.593
	2021	0	646	773	1.419
Εμπορικά	2023	0	1.376	4.906	6.282
	2022	0	1.520	2.241	3.761
	2021	0	1.000	4.120	5.119
Τουριστικά	2023	0	4	29	33
	2022	0	0	1.009	1.009
	2021	0	10	1.044	1.054
Βιομηχανικά Κτήρια	2023	0	235	2.176	2.411
	2022	0	310	1.761	2.071
	2021	0	278	1.850	2.128
Μεικτή χρήση	2023	0	375	1.354	1.729
	2022	0	827	906	1.732
	2021	0	710	665	1.376
Οικιστικά	2023	0	0	7	7
	2022	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-
Κεντρικά γραφεία	2023	0	110	0	110
	2022	0	121	0	121
	2021	0	115	0	115

Σημείωση 1: Οι ποσότητες αφορούν στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου που είναι σε λειτουργία για τα οποία είτε βρέθηκαν στοιχεία για τις καταναλώσεις ενέργειας για το 2023, είτε ήταν εφικτή η εκτίμηση ενός μέρους των στοιχείων, για μήνες με μη διαθέσιμα δεδομένα.
Σημείωση 2: Η σημαντική διαφοροποίηση εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα στα τουριστικά ακίνητα οφείλεται στη μη εύρεση στοιχείων για το σύνολο των ακινήτων που είχαν συμπεριληφθεί για το 2022. Επίσης, η διαφοροποίηση στα

[16] Οι εκπομπές Πεδίου 3 αφορούν αποκλειστικά την *Κατηγορία 13 Κατάντη μισθωμένα ακίνητα*, που προκύπτουν από την χρήση ενέργειας για τη λειτουργία των μισθωμένων ακινήτων.

εμπορικά ακίνητα οφείλεται στην προσθήκη ενός ακινήτου, για το οποίο δεν είχαν καταγραφεί στοιχεία για το 2022.
Σημείωση 3: Για τους συντελεστές μετατροπής εκπομπών πεδίου 1 (Scope 1) χρησιμοποιήθηκε το National Inventory Report (NIR) της εκάστοτε χώρας καθώς και το IPCC Emission Factor Database. Για τους συντελεστές μετατροπής εκπομπών πεδίου 2 (Scope 2) χρησιμοποιήθηκε η πηγή AIB Report on European Residual Mixes 2022. Οι υπολογισμοί των εκπομπών περιλαμβάνουν εκπομπές CO_2, CH_4, N_2O. Δεν υπάρχουν βιογενείς CO_2 εκπομπές. Όλες οι εκπομπές είναι εκφρασμένες σε τόνους ισοδύναμων διοξειδίου του άνθρακα (tons of carbon dioxide equivalent).
Σημείωση 4: Επισημαίνεται ότι οι ποσότητες για το έτος 2021 δεν είναι αντιπροσωπευτικές, λόγω της πανδημίας COVID-19.
Σημείωση 5: Επισημαίνεται ότι για τα οικιστικά ακίνητα δεν είχαν βρεθεί στοιχεία για τις καταναλώσεις ενέργειας και τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου για το 2022 και για το 2021.
Σημείωση 6: Επισημαίνεται ότι οι εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου για το έτος 2022 που παρουσιάζονται στον ανωτέρω πίνακα διαφέρουν από αυτές που δημοσιεύτηκαν στην περσινή έκθεση μη χρηματοοικονομικής κατάστασης, λόγω μεταγενέστερης επικαιροποίησης των συντελεστών μετατροπής εκπομπών, η οποία λήφθηκε υπόψιν στον Απολογισμό Βιώσιμης Ανάπτυξης 2022. Επίσης, επισημαίνεται ότι, σε επιλεγμένα ακίνητα, πραγματοποιήθηκαν διαφοροποιήσεις της κατηγοριοποίησης των εκπομπών σε εκπομπές πεδίου 1, 2, και 3 σε σχέση με το 2022, οι οποίες σύμφωνα με την πιστοποίηση κατά ISO 14064 λήφθηκαν υπόψη στους υπολογισμούς των εκπομπών για το 2023.

Για το 2023, η ένταση εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου πεδίου 1, 2 και 3, από τη λειτουργία των ιδιόκτητων μισθωμένων ακινήτων της Εταιρείας, με διαθέσιμα ενεργειακά δεδομένα για το 2023, είναι 38kgCO_2/m^2, ενώ για την Εταιρεία η ένταση εκπομπών του θερμοκηπίου πεδίου 1 και 2 είναι 16 kgCO_2/m^2.

Ενέργεια
[GRI 302-1, 302-2, 302-3, ATHEX C-E3]

Πίνακας 4α. Δεδομένα ενεργειακής κατανάλωσης Εταιρείας και Μισθωτών σε MJ

		Ηλεκτρική ενέργεια (MJ)	Φυσικό αέριο (MJ)	Συνολική ενέργεια (MJ)	Ενεργειακή ένταση (MJ /m²)
Σύνολο ακινήτων	2023	81.829.387	3.514.219	85.343.606	271
	2022	67.233.852	7.307.626	74.541.478	238
	2021	82.879.200	4.503.600	87.382.800	263
Εταιρείας	2023	19.130.533	980.640	20.111.173	109
	2022	23.064.638	783.219	23.847.857	120
	2021	22.486.739	0	22.486.739	101
Μισθωτών	2023	62.698.854	2.533.579	65.232.433	501
	2022	44.169.214	6.524.406	50.693.620	450
	2021	60.392.461	4.503.600	64,896.061	667

Πίνακας 4β. Δεδομένα ενεργειακής κατανάλωσης Εταιρείας και Μισθωτών σε MWh

		Ηλεκτρική ενέργεια (MWh)	Φυσικό αέριο (MWh)	Συνολική ενέργεια (MWh)	Ενεργειακή ένταση (kWh/m²)
Σύνολο ακινήτων	2023	23.706	976	24.682	75
	2022	18.676	2.030	20.706	66
	2021	23.022	1.251	24.273	73
Εταιρείας	2023	5.586	272	5.858	30
	2022	6.407	218	6.624	33
	2021	6.246	0	6.246	28
Μισθωτών	2023	18.120	704	18.824	139
	2022	12.269	1.812	14.082	125
	2021	16.775	1.251	18.026	185

Πίνακας 5α. Δεδομένα ενεργειακής κατανάλωσης ανά τύπο ακινήτου σε MJ

		Ηλεκτρική ενέργεια (MJ)	Φυσικό αέριο (MJ)	Συνολική ενέργεια (MJ)	Ενεργειακή ένταση MJ /m²
Γραφεία	2023	10.664.463	3.514.219	14.178.682	528
	2022	10.273.632	1.660.571	11.934.202	536

	2021	10.144.800	1.958.400	12.099.600	605
Εμπορικά	2023	41.855.660	1.879.315	43.734.976	337
	2022	25.485.671	0	25.485.671	188
	2021	39.366.000	0	39.366.000	320
Τουριστικά	2023	225.227	0	225.227	153
	2022	4.880.701	5.647.055	10.527.756	448
	2021	6.804.000	2.548.800	9.352.800	358
Βιομηχανικά Κτήρια	2023	16.334.786	0	16.334.786	145
	2022	14.034.174	0	14.034.174	174
	2021	15.624.000	0	15.624.000	140
Μεικτή χρήση	2023	11.712.963	0	11.712.963	237
	2022	11.741.337	0	11.741.337	238
	2021	10.098.000	0	10.098.000	205
Οικιστικά	2023	48.229	0	48.229	114
	2022	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-
Κεντρικά γραφεία	2023	744.579	0	744.579	443
	2022	818.338	0	818.338	492
	2021	842.400	0	842.400	504

Πίνακας 5β. Δεδομένα ενεργειακής κατανάλωσης ανά τύπο ακινήτου σε MWh

		Ηλεκτρική ενέργεια (MWh)	**Φυσικό αέριο (MWh)**	**Συνολική ενέργεια (MWh)**	**Ενεργειακή ένταση kWh/m²**
Γραφεία	2023	2.962	454	3.416	147
	2022	2.854	461	3.315	149
	2021	2.818	544	3.361	168
Εμπορικά	2023	11.627	522	12.149	94
	2022	7.079	0	7.079	52
	2021	10.935	0	10.935	89
Τουριστικά	2023	63	0	63	43
	2022	1.356	1.569	2.924	124
	2021	1.890	708	2.598	100
Βιομηχανικά	2023	4.537	0	4.537	40
	2022	3.898	0	3.898	48
	2021	4.340	0	4.340	39
Μεικτή χρήση	2023	3.254	0	3.254	66
	2022	3.261	0	3.261	66
	2021	2.805	0	2.805	57
Οικιστικά	2023	13	0	13	32
	2022	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-
Κεντρικά γραφεία	2023	207	0	207	123
	2022	227	0	227	137
	2021	234	0	234	140

Σημείωση 1: Οι ποσότητες αφορούν στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου που είναι σε λειτουργία, και για τα οποία βρέθηκαν στοιχεία για τις καταναλώσεις ενέργειας του 2023.
Σημείωση 2: Η Εταιρεία έχει στο χαρτοφυλάκιό της τρία (3) τουριστικά ακίνητα, τα οποία είναι σε λειτουργία. Η ενεργειακή κατανάλωση για το 2021, αφορά τα ακίνητα στην Αγίου Κωνσταντίνου 29, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής και Αχιλλέως, Κολωνού, Μεγάλου Αλεξάνδρου & Αγ. Κωνσταντίνου, Πλατεία Καραϊσκάκη, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, για το 2022 αφορά αποκλειστικά την Αχιλλέως, Κολωνού, Μεγάλου Αλεξάνδρου & Αγ. Κωνσταντίνου, Πλατεία Καραϊσκάκη, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, ενώ για το 2023, ενεργειακά δεδομένα ήταν διαθέσιμα μόνο για το ακίνητο στην Δ.Ε Λειβαθούς, Νομός Κεφαλληνίας.
Σημείωση 3: Η σημαντική διαφοροποίηση στα εμπορικά ακίνητα οφείλεται στην προσθήκη του εμπορικού κέντρου στην Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100 και Προόδου, Δήμος Αιγάλεω Αττικής, Νομός Αττικής, για το οποίο δεν είχαν βρεθεί στοιχεία για 31.12.2022.

Σημείωση 4: Δεν υπάρχει ποσοστό ενέργειας που προέρχεται από ανανεώσιμες πηγές (0%), ενώ το ποσοστό ηλεκτρικής ενέργειας επί της συνολικής ενέργειας που καταναλώνεται αντιστοιχεί σε 95% για την Εταιρεία και 96% για τους μισθωτές. Δεν υπάρχουν άλλες πηγές ενέργειας εκτός από ηλεκτρική ενέργεια και ενέργεια από ορυκτά καύσιμα, ούτε ενέργεια που πωλείται από την Εταιρεία.
Σημείωση 5: Επισημαίνεται, επίσης, ότι για τα οικιστικά ακίνητα δεν είχαν βρεθεί στοιχεία για τις καταναλώσεις ενέργειας και τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου για το 2022 και για το 2021.
Σημείωση 6: Όλες οι ποσότητες έχουν στρογγυλοποιηθεί στο πλησιέστερο ακέραιο.

Πρόοδος σχετικά με τους υδάτινους πόρους

Υδάτινοι Πόροι [GRI 303-3, 303-5]

Πίνακας 6α Δεδομένα υδροληψίας για την Εταιρεία και Μισθωτές

		Υδροληψία από δίκτυο ύδρευσης (ML)	Υδροληψία από υπόγεια νερά (ML)	Υδροληψία από επεξεργασμένα λύματα (ML)	Συνολική Υδροληψία και Κατανάλωση νερού (ML)
Σύνολο ακινήτων	2023	36,08	16,04	5,11	57,23
	2022	78,48	-	-	78,48
	2021	45,32	-	-	45,32
Εταιρείας	2023	32,62	-	-	32,62
	2022	53,19	-	-	53,19
	2021	24,97	-	-	24,97
Μισθωτών	2023	3,46	-	-	3,46
	2022	24,52	-	-	24,52
	2021	20,35	-	-	20,35

Πίνακας 6β Δεδομένα υδροληψίας/κατανάλωσης νερού ανά τύπο ακινήτου

	Έτος	Υδροληψία και Κατανάλωση νερού (ML)
Σύνολο ακινήτων	2023	57,23
	2022	78,48
	2021	45,32
Γραφεία	2023	8,41
	2022	10,83
	2021	10,24
Εμπορικά	2023	35,38
	2022	35,40
	2021	11,10
Τουριστικά	2023	-
	2022	22,38
	2021	19,09
Βιομηχανικά Κτήρια	2023	0,85
	2022	0,32
	2021	0,22
Μεικτή χρήση	2023	11,94
	2022	8,77
	2021	3,92
Οικιστικά	2023	-
	2022	-
	2021	-
Κεντρικά γραφεία	2023	0,65
	2022	0,77
	2021	0,75

Σημείωση 1: Οι ως άνω ποσότητες αφορούν τις καταναλώσεις νερού για το 2023 για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας που είναι σε λειτουργία ή ήταν εφικτή η εκτίμηση ενός μέρους των στοιχείων, για μήνες με μη διαθέσιμα δεδομένα.
Σημείωση 2: Επισημαίνεται ότι έγινε συντηρητικά η εκτίμηση ότι η κατανάλωση νερού ισοδυναμεί με την υδροληψία.
Σημείωση 3: Οι περιοχές δραστηριοποίησης της Εταιρείας αποτελούν περιοχές με αυξημένη πίεση νερού σύμφωνα με το

WRI Aqueduct.
Σημείωση 4: Επισημαίνεται ότι η υδροληψία και η κατανάλωση νερού αφορά σε καθαρό νερό (συγκέντρωσης ≤1,000 mg/L TSS).
Σημείωση 5: Επισημαίνεται, τέλος, ότι για τα οικιστικά ακίνητα δεν είχαν βρεθεί στοιχεία για τις καταναλώσεις νερού για τα έτη 2023, 2022 και για το 2021.
Σημείωση 6: Τα ποσά έχουν στρογγυλοποιηθεί στον πλησιέστερο ακέραιο.

Εργασιακά και κοινωνικά 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, έλλειψη ορθών πρακτικών και προληπτικών μέτρων για τη διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων, των μισθωτών της, καθώς και των επισκεπτών, 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 με επακόλουθες οικονομικές επιπτώσεις.
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- του υφιστάμενου προσωπικού, 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
Ανθρώπινο Δυναμικό
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 κυριότερες θετικές επιδράσεις της στο Ανθρώπινο Δυναμικό οφείλονται στην ίση μεταχείριση/ευκαιρίες των εργαζομένων της NOVAL PROPERTY, λόγω του υψηλού ποσοστού γυναικών σε ανώτατες διευθυντικές θέσεις και στο εργατικό δυναμικό, καθώς και στον σεβασμό στα εργασιακά δικαιώματα, μέσω της θέσπισης σχετικών πολιτικών, και της παροχής ευκαιριών συνεχούς μάθησης και πρακτικών που προάγουν την ευεξία των εργαζομένων.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στην ίση μεταχείριση/ευκαιρίες των εργαζομένων της, που μπορεί να προκύψουν από πιθανά περιστατικά διακρίσεων εντός του χώρου εργασίας, κατάχρηση των εργασιακών δικαιωμάτων ή μη ορθή εφαρμογή κατάλληλων πρακτικών διαχείρισης του Ανθρώπινου Δυναμικού.

Οι σημαντικότερες ευκαιρίες είναι η αυξημένη ικανοποίηση των εργαζομένων που οδηγεί σε βελτιωμένη παραγωγικότητα και βελτιωμένη οικονομική απόδοση της Εταιρείας, μέσα από τον σεβασμό των εργασιακών δικαιωμάτων, την ίση μεταχείριση/ευκαιρίες για όλους, καθώς και την εξασφάλιση καλών συνθηκών εργασίας.
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 έχουν αναπτυχθεί με σκοπό την προσέλκυση, απασχόληση και διατήρηση έμπειρου προσωπικού, το οποίο διαθέτει τις αναγκαίες ικανότητες και δεξιότητες και 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]

Η Εταιρεία, ανάλογα την ιεραρχική βαθμίδα στην οποία βρίσκεται ο κάθε εργαζόμενος, παρέχει αντίστοιχα προνόμια όπως ιδιωτική ασφάλιση υγείας και ιατρικής κάλυψης, ασφάλιση ζωής, καθώς και ιδιωτικό αποταμιευτικό 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, καθώς και προγράμματα καλοκαιρινής απασχόλησης (κατασκηνώσεις). Τέλος, προσφέρεται εφάπαξ οικονομική υποστήριξη σε περιπτώσεις γάμου και γέννησης παιδιού.
Σημειώνεται, επίσης, ότι η Εταιρεία αναγνωρίζει πιθανούς κινδύνους στη φήμη της που μπορεί να σχετίζονται με την παροχή μη κατάλληλων συνθηκών εργασίας στους εργαζομένους της εφοδιαστικής της αλυσίδας. Μέσω του Κώδικα Συμπεριφοράς Προμηθευτών, η Εταιρεία αναμένει από τους προμηθευτές με τους οποίους συνεργάζεται να σέβονται τα δικαιώματα των εργαζομένων τους και να τηρούν την εργασιακή νομοθεσία.

Υγεία και ασφάλεια των χρηστών των κτηρίων

[GRI 403-1, 403-3, 403-5, 403-6, 403-7]

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, καθώς και τη διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας των χρηστών των κτηρίων της. Σε αυτό το πλαίσιο, οι δραστηριότητες της NOVAL PROPERTY συμμορφώνονται με τους εθνικούς και ενωσιακούς κανονισμούς για την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων, και των χρηστών των κτηρίων της, τόσο κατά τη λειτουργία αυτών, όσο και κατά την κατασκευή νέων ή την ανακαίνιση υφιστάμενων κτηρίων, μέσω των συμβάσεων με τους εκάστοτε κατασκευαστές/εργολάβους.

Οι κυριότερες επιδράσεις της Εταιρείας στους χρήστες και στους μισθωτές των κτηρίων της, αφορούν τη διασφάλιση της υγείας και της ασφάλειας στα κτήρια που λειτουργεί, μέσω της λήψης έκτακτων μέτρων που υποστηρίζουν την αποτελεσματική διαχείριση κρίσεων, την κοινωνική ένταξη ηλικιωμένων ή ατόμων με αναπηρία, μέσω της διασφάλισης της προσβασιμότητας και της ύπαρξης κατάλληλων υποδομών, όπως ειδικών χώρων στάθμευσης, τουαλετών, ανελκυστήρων και κυλιόμενων σκάλων, αλλά και μέσω της σωστής διαχείρισης του αμιάντου στις δραστηριότητες κατεδάφισης και ανακαίνισης παλαιών κτηρίων. Επιπλέον, μέσω στοχευμένων πρωτοβουλιών ευαισθητοποίησης σχετικά με την προσωπική ασφάλεια των χρηστών, των μισθωτών και των εργαζομένων κατά τη φάση λειτουργίας των κτηρίων, αλλά και κατά το στάδιο κατασκευής τους

στους εργαζομένων των επιχειρηματικών συνεργατών, η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι μπορεί να δημιουργήσει θετική επίδραση. Παράλληλα, η Εταιρεία αναγνωρίζει πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στις τοπικές κοινωνίες, σε περίπτωση ανεπαρκούς ανταπόκρισης σε παράπονα.
Η ορθή διαχείριση της υγείας και της ασφάλειας των χρηστών, μισθωτών των κτηρίων, αλλά και των εργαζομένων και των επιχειρηματικών συνεργατών στο στάδιο κατασκευής, μπορεί να ενισχύσει την καλή φήμη της Εταιρείας, την αυξημένη προσέλκυση επενδυτών και την προτίμηση μίσθωσης, και για τον λόγο αυτό, η Εταιρεία εφαρμόζει κατάλληλες πρακτικές προς διασφάλισή της.
Η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις με Τεχνικούς Ασφαλείας, μέσω εταιρειών που προσφέρουν Εξωτερικές Υπηρεσίες Προστασίας & Πρόληψης (ΕΞ.Υ.Π.Π), οι οποίοι είναι υπεύθυνοι για τα γραφεία Διοίκησης της Εταιρείας, τα εμπορικά της ακίνητα, και γενικότερα τα κτήρια στα οποία απασχολείται προσωπικό της. Η Εταιρεία λαμβάνει κάθε δυνατό μέτρο για την προστασία των εργαζομένων και επισκεπτών της και σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης ή κρίσεων. Ειδικότερα για τα εμπορικά κέντρα, εφαρμόζεται εκπαίδευση των εργαζομένων της σχετικά με αναγνωρισμένους κινδύνους σε θέματα υγείας και ασφάλειας σε τακτική 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 της Εταιρείας μαζί τους.
Η NOVAL PROPERTY, μέσω της Πολιτικής Υγείας και Ασφάλειας στην Εργασία, μεριμνά ώστε όλοι οι εργαζόμενοι και οι επιχειρηματικοί της συνεργάτες να εντοπίζουν, αξιολογούν και ενημερώνουν τακτικά για 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, να παρέχουν ασφαλείς συνθήκες για την πρόληψη επαγγελματικών τραυματισμών και ασθενειών και να παρέχουν συνεχή ενημέρωση και εκπαίδευση σε συναφή θέματα προς τους εργαζόμενους και συνεργάτες.

Η Εταιρεία παρακολουθεί την εφαρμογή της πολιτικής Υγείας και Ασφάλειας συστηματικά και έχει ενσωματώσει στον Κώδικα Συμπεριφοράς των Προμηθευτών της σχετικές απαιτήσεις οι οποίες θα πρέπει να τηρούνται από τους Επιχειρηματικούς Συνεργάτες. Πιο συγκεκριμένα, απαιτείται να διατηρούν ένα σύστημα αναφοράς συμβάντων ασφάλειας και υγείας, 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 πιθανών 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]

Κατά το 2023, 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

Τοπικές κοινωνίες

Οι κυριότερες θετικές επιδράσεις της Εταιρείας στις τοπικές κοινωνίες, στις οποίες βρίσκονται τα κτήρια τα οποία λειτουργεί, σχετίζονται με τις επενδύσεις που μετατρέπουν πρώην βιομηχανικές εγκαταστάσεις ή/και εγκαταλειμμένα κτήρια σε σύγχρονους εμπορικούς χώρους, όπου μπορούν, στο πλαίσιο λειτουργίας τους, να φιλοξενηθούν ψυχαγωγικές, εκπαιδευτικές και πολιτιστικές δραστηριότητες, καθώς και πρωτοβουλίες που υποστηρίζουν τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας. Η Εταιρεία εντάσσει την κοινωνική της ευθύνη στον πυρήνα των δραστηριοτήτων της, συμβάλλοντας στη δημιουργία ενός συμπεριληπτικού περιβάλλοντος που υποστηρίζει όλα τα μέλη της κοινωνίας.
Παράλληλα, η Εταιρεία αναγνωρίζει πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στις τοπικές κοινωνίες σε περίπτωση ανεπαρκούς ανταπόκρισης σε παράπονα. 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.
Η Εταιρεία αναγνωρίζει κινδύνους και ευκαιρίες που προκύπτουν από τις σχέσεις της με τις τοπικές κοινωνίες, και ως σημαντικές ευκαιρίες, με οικονομικές απόρροιες στην ίδια, θέτει αυτές που σχετίζονται με τον αυξημένο αριθμό επισκέψεων συμμετεχόντων σε πολιτιστικές, εκπαιδευτικές, πολιτιστικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες που φιλοξενούνται στα κτήρια που διαχειρίζεται.

[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 ανακαίνισης παλαιών βιομηχανικών κτηρίων σε χώρους αναψυχής και σύγχρονων εγκαταστάσεων γραφείων, η Εταιρεία αναβαθμίζει τον αστικό ιστό και βελτιώνει την ποιότητα ζωής των κατοίκων, των επισκεπτών και των εργαζομένων. Έχοντας υψηλό αίσθημα κοινωνικής ευθύνης, η Εταιρεία υλοποίησε και το 2023 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 την στήριξη κοινωνικά ευπαθών ομάδων, παραχωρώντας χώρους που βρίσκονται στα ακίνητά της για τη φιλοξενία δραστηριοτήτων ωφέλιμων προς αυτές τις ομάδες.
Το 2023, η Εταιρεία προέβη σε δράσεις για την υποστήριξη των χρόνιων ή έκτακτων αναγκών των τοπικών κοινωνιών, στο πλαίσιο της δέσμευσής της για την παροχή ποσοστού 0,35% των μέσων κεφαλαιουχικών δαπανών (CapEX) της τελευταίας τριετίας σε επενδύσεις και προσφερόμενες υπηρεσίες.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Εργασιακά θέματα

[GRI 2-7, 2-8, ATHEX C-S2]

Πίνακας 7 Δεδομένα απασχόλησης ανθρώπινου δυναμικού

Ελλάδα	2023	2022	2021	2023	2022	2021
	Γυναίκες			Άνδρες		
Συνολικός αριθμός εργαζομένων						
FTE[17]	21	19	17	12	11	8
Συνολικός αριθμός μόνιμων εργαζομένων						
FTE	20	17	17	10	10	8
Συνολικός αριθμός προσωρινών εργαζομένων						
FTE	1	2	2	2	1	1
Αριθμός μη εγγυημένων (non-guaranteed) ωρών εργαζομένων						
FTE	0	0	0	0	0	0
Αριθμός εργαζομένων πλήρους απασχόλησης						
FTE	20	18	16	12	11	8
Αριθμός εργαζομένων μερικής απασχόλησης						
FTE	1	1	1	0	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	0	0

Σημείωση 1: Η μόνιμη εγκατάσταση στη Βουλγαρία δεν έχει συμπεριληφθεί στον ανωτέρω πίνακα, καθώς η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό της στην εν λόγω χώρα.
Σημείωση 2: Η Εταιρεία δεν απασχολεί εργαζομένους «Άλλου φύλου» ή εργαζομένους των οποίων το φύλο δεν είναι γνωστοποιημένο και για αυτό τον λόγο δεν παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα αυτές οι δύο κατηγορίες.
Σημείωση 3: Τα ποσά έχουν στρογγυλοποιηθεί στον πλησιέστερο ακέραιο.
Σημείωση 4: Δεν απασχολείται προσωπικό με μη εγγυημένο (non-guaranteed) αριθμό ωρών εργασίας..
Σημείωση 5: Ο αριθμός εργαζομένων αναφέρεται στο τέλος της περιόδου αναφοράς (31.12.2023).
Σημείωση 6: Το συνολικό ποσοστό γυναικών εργαζομένων στην Εταιρεία είναι 64% για το έτος 2023.

[GRI 401-1]

Πίνακας 8 Δεδομένα προσλήψεων και αποχωρήσεων ανθρώπινου δυναμικού

Αριθμός & Δείκτης Προσλήψεων	Γυναίκες <30 ετών			Άνδρες <30 ετών			Σύνολο <30 ετών		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Αριθμός προσλήψεων	0	1	1	0	1	2	0	2	3
Συνολικός αριθμός εργαζομένων	2	3	2	3	3	2	5	6	4
Δείκτης προσλήψεων	0	0,33	0,50	0	0,33	1	0	0,33	0,75
Αριθμός & Δείκτης Προσλήψεων	**Γυναίκες 30-50 ετών**			**Άνδρες 30-50 ετών**			**Σύνολο 30-50 ετών**		
Αριθμός προσλήψεων	4	3	4	1	2	1	5	5	5
Συνολικός αριθμός εργαζομένων	16	12	13	5	5	4	21	17	17
Δείκτης προσλήψεων	0,25	0,25	0,31	0,2	0,40	0,25	0,24	0,29	0,29

[17] Full-time equivalents

Αριθμός & Δείκτης Προσλήψεων	Γυναίκες >50 ετών			Άνδρες >50 ετών			Σύνολο >50 ετών		
Αριθμός προσλήψεων	0	1	0	0	0	1	0	1	1
Συνολικός αριθμός εργαζομένων	3	4	2	4	3	2	7	7	4
Δείκτης προσλήψεων	0	0,25	0,00	0	0,00	0,50	0	0,14	0,25
Αριθμός & Δείκτης Αποχωρήσεων	**Γυναίκες <30 ετών**			**Άνδρες <30 ετών**			**Σύνολο <30 ετών**		
	2023	**2022**	**2021**	**2023**	**2022**	**2021**	**2023**	**2022**	**2021**
Αριθμός αποχωρήσεων	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικός αριθμός εργαζομένων	2	3	2	3	3	2	5	6	4
Δείκτης αποχωρήσεων	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Αριθμός & Δείκτης Αποχωρήσεων	**Γυναίκες 30-50 ετών**			**Άνδρες 30-50 ετών**			**Σύνολο 30-50 ετών**		
Αριθμός αποχωρήσεων	0	3	1	0	0	0	0	3	1
Συνολικός αριθμός εργαζομένων	16	12	13	5	5	4	21	17	17
Δείκτης αποχωρήσεων	0	0,25	0,08	0	0,00	0,00	0	0,18	0,06
Αριθμός & Δείκτης Αποχωρήσεων	**Γυναίκες >50 ετών**			**Άνδρες >50 ετών**			**Σύνολο >50 ετών**		
Αριθμός αποχωρήσεων	1	0	0	0	0	0	1	0	0
Συνολικός αριθμός εργαζομένων	3	4	2	4	3	2	7	7	4
Δείκτης αποχωρήσεων	0,33	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,14	0,00	0,00

Σημείωση 1: Δείκτης προσλήψεων είναι ο λόγος του αριθμού προλήψεων προς τον συνολικό αριθμό εργαζομένων.
Σημείωση 2: Δείκτης αποχωρήσεων είναι ο λόγος του αριθμού αποχωρήσεων προς τον συνολικό αριθμό εργαζομένων.

[ATHEX C-S4]

Πίνακας 9 Δείκτες εθελούσιας και μη κινητικότητας (%)

	Έτος	Δείκτης εθελούσιας κινητικότητας (%)	Δείκτης μη εθελούσιας κινητικότητας (%)	Δείκτης κινητικότητας (εθελούσιας και μη) (%)
	2023	3%	0%	3%
	2022	7%	3%	10%
	2021	-	-	-

Σημείωση 1: Οι τιμές των δεικτών για το 2021 δεν ήταν διαθέσιμες.
Σημείωση 2: Οι τιμές των δεικτών εθελούσιας και μη κινητικότητας υπολογίζονται λαμβάνοντας υπόψη το συνολικό αριθμό των εθελούσιων και μη αποχωρήσεων προσωπικού εντός ενός έτους και με το μέσο αριθμό των εργαζομένων εντός του έτους.
Σημείωση 3: Ο δείκτης κινητικότητας (εθελούσιας και μη) προκύπτει από το άθροισμα των επιμέρους δεικτών.

[GRI 401-3]

Πίνακας 10 Άδεια μητρότητας/πατρότητας

Ελλάδα	2023			2022			2021
Άδεια μητρότητας/πατρότητας							
	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που δικαιούται άδεια μητρότητας/πατρότητας	12	21	33	11	19	30	N/A
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που πήρε άδεια μητρότητας/πατρότητας	0	1	1	0	1	1	
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που επέστρεψε στην εργασία μετά το πέρας της άδειας μητρότητας/πατρότητας	0	0	0	0	0	0	
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που παρέμεινε στην εργασία για διάστημα τουλάχιστον 12 μηνών	0	0	0	0	0	0	

μετά το πέρας της άδειας μητρότητας/πατρότητας							
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που όφειλε να επιστρέψει στην εργασία μετά το πέρας της άδειας μητρότητας/πατρότητας	0	1	1	0	0	0	
Συνολικός αριθμός εργαζομένων που διακρατήθηκε για διάστημα τουλάχιστον 12 μηνών μετά το πέρας της άδειας μητρότητας/πατρότητας	0	0	0	0	0	0	
Δείκτης επιστροφής στην εργασία	0	0	0	0	0	0	
Δείκτης διακράτησης	0	0	0	0	0	0	

Σημείωση 1: Οι τιμές των δεικτών για το 2021 δεν ήταν διαθέσιμες.
Σημείωση 2: Ο συνολικός αριθμός εργαζομένων που δικαιούται άδεια μητρότητας/πατρότητας αναφέρεται στο σύνολο των εργαζομένων που ενέχουν το δικαίωμα να ζητήσουν άδεια πατρότητας/μητρότητας, δηλαδή στο σύνολο της Εταιρείας.

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

Πίνακας 11 Τραυματισμοί εργαζομένων στο χώρο εργασίας

	Έτος	**Αριθμός ωρών εργασίας**
	2023	64.452
	2022	64.265
	2021	44.980

	Έτος	**Αριθμός θανάτων που προκλήθηκαν από τραυματισμούς που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας**	**Δείκτης θανάτων που προκλήθηκαν από τραυματισμούς που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας**	**Δείκτης θανάτων που προκλήθηκαν από τραυματισμούς που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας**	**Δείκτης πολύ σημαντικών τραυματισμών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας (εξαιρουμένων των θανάτων)**
	2023	0			
	2022	0			
	2021	0			
	Έτος	**Αριθμός καταγεγραμμένων τραυματισμών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας (recordable)**	**Δείκτης καταγεγραμμένων τραυματισμών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας (recordable)**	**Κύριοι τύποι και αριθμός περιστατικών ασθενειών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας**	**Δείκτης συχνότητας ατυχημάτων**
	2023	0			
	2022	0			
	2021	0			
	Έτος	**Δείκτης σοβαρότητας ατυχημάτων**			
	2023	0			
	2022	0			
	2021	0			

Σημείωση 1: Οι ώρες εργασίας παρατίθενται κατ' εκτίμηση βάσει του εκτιμωμένου αριθμού ωρών εργασίας του απασχολούμενου προσωπικού κατά τη 31/12/2023, των ημερήσιων ωρών για τις ημέρες απασχόλησης και τους μήνες εργασίας.
Σημείωση 2: Ο δείκτης συχνότητας ατυχημάτων προσδιορίζεται λαμβάνοντας υπόψιν τον αριθμό των ατυχημάτων στο σύνολο των ωρών εργασίας.
Σημείωση 3: Ο δείκτης σοβαρότητας ατυχημάτων προσδιορίζεται λαμβάνοντας υπόψιν την απώλεια ωρών εργασίας στο σύνολο των ωρών εργασίας.
Σημείωση 4: Ο δείκτης θανάτων που προκλήθηκαν από τραυματισμούς που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας έχει υπολογιστεί βάσει των εκτιμωμένων 200.000 ωρών εργασίας, ωστόσο επισημαίνεται ότι δεν υπάρχουν τέτοιου είδους περιστατικά για το 2023.

Πίνακας 12 Ασθένειες εργαζομένων που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας.

	Έτος	Αριθμός θανάτων ως αποτέλεσμα ασθενειών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας	Αριθμός καταγεγραμμένων περιστατικών ασθενειών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας	Κύριοι τύποι και αριθμός περιστατικών ασθενειών που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας
	2023	0		
	2022	0		
	2021	0		

Κατά το 2023, στην Εταιρεία δεν υπήρξαν περιστατικά επαγγελματικών ατυχημάτων ή/και τραυματισμών.

[GRI 404-3, ATHEX C-S3]

Πίνακας 13 Εργαζόμενοι που λαμβάνουν συστηματική αξιολόγηση για την απόδοση και την επαγγελματικής τους ανάπτυξη

	Γυναίκες			Άνδρες		
Συνολικός αριθμός εργαζομένων						
Ανά κατηγορία εργαζομένων	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Ανώτατη Διοίκηση / Στελέχη	3	3	4	1	2	4
Διευθυντές τμημάτων	2	7	4	5	6	2
Λοιποί εργαζόμενοι	16	10	9	6	2	2
Εργαζόμενοι που λαμβάνουν συστηματική αξιολόγηση για την απόδοση και την επαγγελματικής τους ανάπτυξη						
Ανά κατηγορία εργαζομένων						
Ανώτατη Διοίκηση / Στελέχη	3	3	4	1	2	4
Διευθυντές τμημάτων	2	7	4	5	6	2
Λοιποί εργαζόμενοι	15	9	9	5	2	2

	2023	2022	2021
Ποσοστό για τα ανώτατα στελέχη	100%	100%	100%
Ποσοστό για τους διευθυντές τμημάτων	100%	100%	100%
Ποσοστό για λοιπούς εργαζόμενους	91%	92%	100%

Ποσοστά εργαζομένων που λαμβάνουν συστηματική αξιολόγηση για την απόδοση και την επαγγελματικής τους ανάπτυξη			
	2023	**2022**	**2021**
Για το σύνολο των εργαζομένων	94%	97%	100%
Για το σύνολο των γυναικών	95%	95%	100%
Για το σύνολο των ανδρών	92%	100%	100%

Γυναίκες εργαζόμενες σε διευθυντικές θέσεις

	2023	2022	2021
Ποσοστό γυναικών εργαζομένων σε διευθυντικές θέσεις	45,45%	55,56%	57,14%

Σημείωση 1: Η μόνιμη εγκατάσταση στη Βουλγαρία δεν έχει συμπεριληφθεί στον ανωτέρω πίνακα, καθώς η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό στην εν λόγω χώρα.

Σημείωση 2: Η Εταιρεία δεν απασχολεί εργαζομένους «Άλλου φύλου» ή εργαζομένους των οποίων το φύλο δεν είναι γνωστοποιημένο, και για αυτό τον λόγο δεν παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα αυτές οι δύο κατηγορίες.

Σημείωση 3: Τα επιμέρους ποσοστά γυναικών που λαμβάνουν συστηματική αξιολόγηση για την απόδοση και την επαγγελματικής τους ανάπτυξη είναι 100% για την Ανώτατη Διοίκηση / Στελέχη, 100% για Διευθυντές τμημάτων και 94% για τους λοιπούς εργαζομένους.

Σημείωση 4: Τα επιμέρους ποσοστά ανδρών που λαμβάνουν συστηματική αξιολόγηση για την απόδοση και την επαγγελματικής τους ανάπτυξη είναι 100% για την Ανώτατη Διοίκηση / Στελέχη, 100% για Διευθυντές τμημάτων και 83% για τους λοιπούς εργαζομένους.

Κοινωνικά θέματα

Πίνακας 14 Ποσά οικονομικής ενίσχυσης σε ευρώ (€), στο πλαίσιο κοινωφελών δράσεων της Εταιρείας

Έτος	2023	2022	2021
Ποσό οικονομικής ενίσχυσης σε ευρώ (€), στο πλαίσιο κοινωφελών δράσεων	€ 158.355	€ 77.513	€ 17.150

Πίνακας 15 Πράσινες εκτάσεις και πεζοδρομήσεις από ολοκληρωμένα έργα της Εταιρείας

Έκταση (m^2)	
Χώρων πρασίνου (2021-2023)	Πεζοδρομήσεων (2021-2023)
34.033	13.862

Σημείωση 1: Οι πράσινες εκτάσεις και πεζοδρομήσεις είναι ίδιες μεταξύ των ετών 2021, 2022, 2023.

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 στο πλαίσιο της εφοδιαστικής αλυσίδας, 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. Ως σημαντικές θετικές επιδράσεις της αναγνωρίζει τη διασφάλιση ενός καλού εργασιακού περιβάλλοντος, μέσω του Κώδικα Επιχειρηματικής Συμπεριφοράς, της ύπαρξης μηχανισμού καταγγελιών (whistleblowing) και μηχανισμών για την αποφυγή περιστατικών διαφθοράς και δωροδοκίας.

Η διασφάλιση καλών εργασιακών συνθηκών μπορούν να επηρεάσουν θετικά τόσο το χρηματοοικονομικό, όσο και το ανθρώπινο και κοινωνικό κεφάλαιο της NOVAL PROPERTY, μέσω πιθανών επιδράσεων στη φήμη και στην εταιρική εικόνα της, ενώ περιστατικά που διακινδυνεύουν την ύπαρξη τέτοιων συνθηκών, ενδέχεται να οδηγήσουν και σε νομικές κυρώσεις. Για αυτό τον λόγο, η Εταιρεία έχει μηδενική ανοχή στο ενδεχόμενο τέτοιου είδους συμβάντων και αναλαμβάνει μέτρα αποφυγής τους.

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 τα ανθρώπινα δικαιώματα. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την ελευθερία του συνεταιρίζεσθαι, καθώς και ότι δεν υπάρχουν διακρίσεις στις πρακτικές σχετικά με το προσωπικό. Όλοι όσοι εργάζονται στη NOVAL PROPERTY, καθώς και οι προμηθευτές της, ενθαρρύνονται να τηρούν τις αρχές του Κώδικα Συμπεριφοράς Προμηθευτών της Εταιρείας, αναφορικά με τα ανθρώπινα δικαιώματα. Ο σεβασμός στα ανθρώπινα δικαιώματα και η διασφάλιση ίσων ευκαιριών, η απαγόρευση της παιδικής εργασίας και της παρενόχλησης στον χώρο εργασίας, αποτελούν αναπόσπαστο στοιχείο του Κώδικα. 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 της. 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 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 μισθωτές, τους προμηθευτές και τους λοιπούς συνεργάτες της. Ο Κώδικας Επιχειρηματικής 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, ήδη από τον Δεκέμβριο του 2022, έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει Πολιτική για την Πρόληψη & Αντιμετώπιση 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 έναν κόσμο εργασίας χωρίς βία και παρενόχληση. Η NOVAL PROPERTY, μεταξύ άλλων, ευαισθητοποιεί και εκπαιδεύει τους εργαζομένους της να εφαρμόζουν υγιή πρότυπα συμπεριφοράς, λαμβάνει μέτρα τεχνικού χαρακτήρα, όπου κρίνονται απαραίτητα από τη διαδικασία εκτίμησης κινδύνων, και δύναται να παρέχει στους εργαζομένους της υποστήριξη σε περιπτώσεις ενδο-οικογενειακής βίας, μέσω ευέλικτων μορφών εργασίας και ειδικών αδειών.

Ήδη από το 2022, η Εταιρεία συνεργάζεται με ανεξάρτητο, εξωτερικό σύστημα διαχείρισης 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. Ο μηχανισμός υποβολής αναφορών (Integrity Hotline) αποσκοπεί στον εντοπισμό και την πρόληψη της παράνομης συμπεριφοράς σε πρώιμο στάδιο. Ο μηχανισμός ορίζει τους κατάλληλους διαύλους επικοινωνίας για οποιονδήποτε εντός ή εκτός της Εταιρείας, για την αναφορά μη ορθής συμπεριφοράς σε σχέση με πρακτικές εργασιακών ή ανθρώπινων δικαιωμάτων, την περιβαλλοντική συμμόρφωση και την επιχειρηματική συμπεριφορά, ενώ ταυτόχρονα διασφαλίζει την απόλυτη εχεμύθεια σε όσους υποβάλλουν σχετική αναφορά. Η γραμμή για την υποβολή καταγγελιών είναι διαθέσιμη σε εργαζόμενους, επιχειρηματικούς συνεργάτες και οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο στον σύνδεσμο EthicsPoint - Noval Property Noval.

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 2023, 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 Εταιρείας με τους συνεργάτες και προμηθευτές της.

Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία

Εταιρική Διακυβέρνηση

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 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 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 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 2023. 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 Συμπεριφοράς.

Θέματα 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 και στη διαθεσιμότητά τους, 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., την παραβίαση του ιδιωτικού απορρήτου των εργαζομένων των προμηθευτών, αλλά και την καταναγκαστική και παιδική εργασία.

Πολιτικές δέουσας επιμέλειας και λοιπές πολιτικές

Οι προμηθευτές είναι σημαντικοί συνεργάτες σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. 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, υπηρεσίες security κ.ο.κ).
- Συμβούλους και παρόχους λοιπών υπηρεσιών.

Επιδιώκοντας την προώθηση των αρχών βιώσιμης ανάπτυξης σε ολόκληρη την εφοδιαστική της αλυσίδα, ο Κώδικας Συμπεριφοράς Προμηθευτών 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 τη συμμόρφωση της λειτουργίας των επιχειρηματικών συνεργατών της με τις αρχές της, ιδίως σε θέματα ηθικής και καταπολέμησης της διαφθοράς, διασφάλισης των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, στην προστασία

δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, καθώς και στην προστασία 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 Συμπεριφοράς προδιαγράφεται 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 Συμπεριφοράς των Προμηθευτών κατά το 2023.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Οι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που παρουσιάζονται από τη NOVAL PROPERTY *στην παρούσα Έκθεση για το έτος 2023 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 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 € 268.667.910, διαιρούμενο σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 2,50 εκάστη. 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. 5/995/20.09.2023 έγκριση παράτασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (σύμφωνα με την οποία, η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο ΧΑ μπορεί να λάβει χώρα έως τις 15.10.2024), 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 8,66% (πλήρης κυριότητα και δικαιώματα επικαρπίας)

- *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 ΔΣ και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του 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 ΔΣ γίνεται από τη Γενική Συνέλευση κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του ΔΣ, η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση. Τα μέλη του ΔΣ 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 2023

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 καλύπτει τις απαιτήσεις του Ν. 4706/2020 ως προς το περιεχόμενό του. 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 Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), ο οποίος δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ), 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, την 30.03.2023 και, κατόπιν, την 04.03.2024 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"), σε περίπτωση που ο Πρόεδρος επιλεγεί από τα μη εκτελεστικά μέλη): Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, δυνάμει της από 08.06.2023 απόφασής του περί συγκρότησής του σε σώμα (μετά την εκλογή του από την από 08.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας), λαμβάνοντας υπόψη τη μακρά επαγγελματική ελεγκτική εμπειρία του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κου Βασιλείου Λουμιώτη του Ιωάννη, την υψηλή επιστημονική κατάρτισή του και τη διδακτική εμπειρία του στο αντικείμενο της ελεγκτικής και της λογιστικής και τις διοικητικές ικανότητές του εκ της συμμετοχής του, ως μέλους, σε διοικητικά συμβούλια εταιρειών και εκ της θητείας του, ως μέλους και Προέδρου, σε επιτροπές εισηγμένων εταιρειών, συμπεριλαμβανομένης της Εταιρείας, αποφάσισε ομόφωνα και όρισε αυτόν ως Ανώτατο Ανεξάρτητο Μέλος ("Senior Independent Director"), κατά την έννοια της ως άνω Ειδικής Πρακτικής, με τις ακόλουθες, προβλεπόμενες στις προαναφερθείσες διατάξεις του Κώδικα, αρμοδιότητες: να υποστηρίζει τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, να δρα ως σύνδεσμος μεταξύ του Προέδρου και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, να συντονίζει τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και να ηγείται της αξιολόγησης του Προέδρου. Με τον ορισμό του εν λόγω Ανώτατου Ανεξάρτητου Μέλους κατά τα προεκτεθέντα, η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με τις ανωτέρω Ειδικές Πρακτικές και δεν υφίσταται πλέον απόκλιση από αυτές.
- 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, δυνάμει της από 04.03.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, κατόπιν της από 04.03.2024 σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, υιοθέτησε πλαίσιο/διαδικασία πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της, με στόχο τον έγκαιρο εντοπισμό των αναγκών πλήρωσης θέσεων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ή αντικατάστασης αυτών και στη διασφάλιση, κάθε φορά, της ομαλής συνέχειας της διοίκησης και της διαδικασίας λήψης αποφάσεων, της διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και της επίτευξης του σκοπού της Εταιρείας, προκειμένου να επιτυγχάνονται οι απαιτούμενες αλλαγές στη σύνθεση ή στις δεξιότητες και να μεγιστοποιείται η αποτελεσματικότητα και η συλλογική καταλληλότητα του Διοικητικού Συμβουλίου. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με τις ανωτέρω Ειδικές Πρακτικές και δεν υφίσταται πλέον απόκλιση από αυτές.

- 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 08.06.2023 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.

- <u>Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.5 (ρόλος του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου στην αξιολόγηση & αξιολόγηση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου):</u> 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.

- <u>Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.12 (αξιολόγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου)</u>: 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.

- <u>Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.14 (αξιολόγηση των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και ρόλος του Προέδρου εκάστης Επιτροπής στην αξιολόγηση):</u> 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 τον 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 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 τροποποιήθηκε 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 δεκαπενταετή εμπειρία 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 με επάρκεια και αποτελεσματικότητα στην αναγνώριση, αξιολόγηση και διαχείριση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και λειτουργία της Εταιρείας, 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 Μονάδα 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 Μονάδας 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 Μονάδα 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 Μονάδα 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 να 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 συμμορφώνεται με 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, του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δηλώνει ότι έχει εξετάσει την εταιρική στρατηγική, τους κύριους επιχειρηματικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης, 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. Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο επανεξετάζει το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του νομοθετικού πλαισίου.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του Ν. 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει και επιβλέπει την υλοποίηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης των διατάξεων των άρθρων 1 έως 24 του Ν. 4706/2020, παρακολουθεί και αξιολογεί περιοδικά ανά τρία (3) τουλάχιστον οικονομικά έτη την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητά του, προβαίνοντας στις δέουσες ενέργειες για την αντιμετώπιση ελλείψεων. Προς τον σκοπό αυτό, η Επιτροπή Ελέγχου προέβη, κατά τη συνεδρίασή της την 08.02.2024, στην αξιολόγηση εκείνων των συνιστωσών του ΣΕΔ που εμπίπτουν στην αρμοδιότητά της και διατύπωσε σχετική εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο. Αντιστοίχως, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, κατά τη συνεδρίασή της την 08.02.2024, προέβη στην αξιολόγηση εκείνων των συνιστωσών του ΣΕΔ που εμπίπτουν στην αρμοδιότητά της και διατύπωσε σχετική εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, το οποίο από την έναρξη εφαρμογής του Ν. 4706/2020 επιβλέπει την υλοποίηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, προέβη, λαμβάνοντας υπόψιν του και τις σχετικές εισηγήσεις των Επιτροπών, κατά τη συνεδρίασή του την 08.02.2024, στην προαναφερθείσα περιοδική αξιολόγηση της εφαρμογής και αποτελεσματικότητάς του, με περίοδο αναφοράς από 17.07.2021 έως και 31.12.2023. Από την κατά τα ανωτέρω αξιολόγηση, δεν διαπιστώθηκε ούτε υπέπεσε στην αντίληψη του Διοικητικού Συμβουλίου και των ως άνω Επιτροπών οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία οποιασδήποτε συνιστώσας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της

Εταιρείας ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά του.

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 την 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 τις προβλεπόμενες στην ανωτέρω διάταξη του Ν. 4706/2020 και την ως άνω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προϋποθέσεις 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. Περαιτέρω, από την ετήσια αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου που διενεργήθηκε για το έτος 2023 από την Επιτροπή Ελέγχου στη συνεδρίασή της, την 28.02.2024, και συνακόλουθα από το Διοικητικό Συμβούλιο στη συνεδρίασή του, την 04.03.2024, δεν διαπιστώθηκε οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία

οποιασδήποτε συνιστώσας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά του.

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 2023 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 08.06.2023.

Οι αμοιβές των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε €)	**2023**	**2022**
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	75.000	70.620
Αμοιβές για έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	10.600	10.000
Λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	14.900	14.000
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	75.000	33.000
Σύνολο	**175.500**	**127.620**

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 Εταιρείας 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 08.06.2023.

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

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ. / Ιδιότητα Μέλους
Γεώργιος Στεργιόπουλος του Αλεξάνδρου	Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη	Ανώτατο 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 08.06.2023 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 2023, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 36 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:

- Ενημέρωση επί της προόδου της Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.
- Παρουσίαση προόδου της Εταιρείας.
- Έγκριση της Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας κατά την 31.12.2022.
- Συζήτηση και έγκριση των Οικονομικών Αποτελεσμάτων της 31.12.2022, κατόπιν εισηγήσεως της Επιτροπής Ελέγχου.
- Απόφαση επί της εισήγησης του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας περί διανομής μερίσματος.
- Επισκόπηση του Δελτίου Τύπου Οικονομικών Αποτελεσμάτων της 31.12.2022.
- Ενημέρωση επί του Οικονομικού Ημερολογίου για την χρήση 2023 και έγκριση αυτού.
- 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 Ημερολογίου Συνεδριάσεων και Ετησίου Προγράμματος Δράσης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την χρήση 2023 και έγκριση αυτού.
- Ενημέρωση επί της Ετησίας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας, για την χρήση 2022.
- Συζήτηση της Ετησίας Οικονομικής Έκθεσης της Εταιρίας μετά των Ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, καθώς και της Ετησίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, της χρήσεως 2022, έγκριση αυτών και παροχή εξουσιοδοτήσεων για την υπογραφή τους.
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από την Επιτροπή Ελέγχου αναφορικώς με την ολοκλήρωση της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) και ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από την Επιτροπή Ελέγχου αναφορικώς με τις επί του θέματος εκθέσεις του ανεξάρτητου αξιολογητή με την επωνυμία «PriceWaterhouseCoopers» και των ευρημάτων της αξιολόγησης του ΣΕΕ.
- 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 2022, συμφώνως με την απόφαση με αριθμό 1/506/08.04.2009 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει.

- 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 την χρήση 2023.
- 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 ιδιότητος 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 2023 και έγκριση της σχετικής αμοιβής.
- Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την περίοδο 01.01.2022-31.12.2022.
- Αξιολόγηση μελών Επενδυτικής Επιτροπής.
- Έγκριση της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών για το τελευταίο οικονομικό έτος 2022 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.
- 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.
- Κατανομή του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας στους τρεις ανεξάρτητους εκτιμητές για την αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητη περιουσία κατά την εταιρική χρήση 2023, η οποία αποτίμηση πρέπει να διενεργηθεί στα πλαίσια κατάρτισης της Καταστάσεως Επενδύσεων.
- Έγκριση πώλησης ακινήτου.
- Έγκριση της Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας κατά την 30.06.2023.
- Εισήγηση προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αναφορικά με α) την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και έκδοση νέων μετοχών και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας και β) την αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από €1,00 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή σε €2,50 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από 268.667.910 σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές δια συνένωσης των παλαιών μετοχών σε αναλογία 2,5:1 δυόμιση (2,5) παλαιές μετοχές της Εταιρείας προς μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας (αντίστροφη διάσπαση {reverse split} 2,5:1) και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.
- Έγκριση της έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου περί της κατάργησης των δικαιωμάτων προτίμησης των Μετόχων της Εταιρείας, συμφώνως με το άρθρο 27 παράγραφος 1 του Ν. 4548/2018 και τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ΧΑ), στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέσω της έκδοσης νέων, άυλων, κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών με καταβολή μετρητών.
- Παροχή εξουσιοδοτήσεως για υποβολή αιτήματος παράτασης της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ΧΑ).
- Εισήγηση προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων για έκδοση κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (10.500.000) Ευρώ με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των

υφιστάμενων Μετόχων της Εταιρείας και για την παροχή εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο για τον καθορισμό των ειδικότερων όρων έκδοσης του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου.

- Έγκριση της έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου περί της κατάργησης των δικαιωμάτων προτίμησης των Μετόχων της Εταιρείας, συμφώνως με το άρθρο 27 παράγραφος 1 του Ν. 4548/2018 και τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών, στο πλαίσιο της έκδοσης κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (10.500.000) Ευρώ.
- Έγκριση αγοράς Οικοπέδου.
- Παροχή εμπράγματης εξασφάλισης της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» υπέρ της εταιρείας με την επωνυμία «THE GRID ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018 και παροχή εξουσιοδοτήσεων προς υπογραφή.
- Έγκριση της εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της Εταιρείας για τη χρονική περίοδο 01.01.2023-30.06.2023, κατόπιν εισηγήσεως της Επιτροπής Ελέγχου.
- Παροχή εξουσιοδοτήσεων αναφορικώς με την υλοποίηση της αποφασισθείσας από την από 04.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αύξησης της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από €1,00 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή σε €2,50 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από 268.667.910 σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές δια συνένωσης των παλαιών μετοχών σε αναλογία 2,5:1 δυόμιση (2,5) παλαιές μετοχές της Εταιρείας προς μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας (αντίστροφη διάσπαση {reverse split} 2,5:1).
- Παροχή εξουσιοδοτήσεων αναφορικώς με την αποφασισθείσα από την από 04.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας εισαγωγή του συνόλου των κοινών, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά (Κύρια Αγορά) του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ΧΑ), συμφώνως με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
- Παροχή εξουσιοδοτήσεων αναφορικώς με τον καθορισμό των ειδικότερων όρων έκδοσης του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (10.500.000) Ευρώ με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων Μετόχων της Εταιρείας.
- Γνωστοποίηση των αποτελεσμάτων της διενεργηθείσας επισκόπησης, εκ μέρους της Επιτροπής Ελέγχου, των κατωτέρω εκθέσεων ελέγχου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας: Ι) από 30.06.2023 τριμηνιαία έκθεση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικώς με: α) Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2022 από Ανεξάρτητο Αξιολογητή, β) Πολιτική Αποδοχών και Έκθεση Αποδοχών 2022, ΙΙ) από 23.06.2023 έκθεση τακτικού ελέγχου αναφορικώς με την περίοδο Ιουλίου 2022- Απριλίου 2023.
- Εκλογή μελών Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου.
- Πιστοποίηση της καταβολής του ποσού των σαράντα (40,00) Ευρώ με καταβολή σε μετρητά, ως αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Αντιπρόεδρο του Δ.Σ. και Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, κ. Παναγιώτη Καπετανάκο, επί : α. της πορείας της Εταιρείας, β. της εισαγωγής στο Χ.Α. και γ. του υποχρεωτικώς μετατρέψιμου σε μετοχές ομολογιακού δανείου από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (EBRD).
- Αντικατάσταση μέλους της Επενδυτικής Επιτροπής.
- Ενημέρωση από την Επιτροπή Ελέγχου αναφορικά με την τριμηνιαία Έκθεση Εσωτερικού Ελέγχου της 29.09.2023.
- Έγκριση της Στρατηγικής Βιωσιμότητας (Sustainability Strategy) της Εταιρείας.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του, κατά το έτος 2023, 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	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Παναγιώτης Καπετανάκος	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Αικατερίνη Απέργη	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
Ευγενία Μουρούσια	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
Γεώργιος Στεργιόπουλος	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Μαρία Καπετανάκη	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Παναγιώτης Κονιστής	1/1/2023	08/06/2023	16	16	100,00%
Βασίλειος Λουμιώτης	8/6/2023	31/12/2023	20	20	100,00%
Ιωάννης Στρούτσης	1/1/2023	31/12/2023	36	36	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	1/1/2023	31/12/2023	36	36	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 και διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής αναφοράς, 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 08.06.2023 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 08.06.2023, 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 08.06.2023 και η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της, της 08.06.2023, ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ.**
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη	Πρόεδρος	Ανώτατο 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 08.06.2023. 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, Βασίλειος Λουμιώτης, ο οποίος διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική και 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 08.06.2023 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 9 φορές κατά το 2023 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 2024, όπως εγκρίθηκε κατά την από 04.03.2024 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 2023, καθώς και τα στοιχεία της συμμετοχής των μελών της στις συνεδριάσεις της Επιτροπής κατά το ίδιο, ως άνω, διάστημα.

«

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΕΕΑΠ

Βασίλειος Λουμιώτης, Πρόεδρος

Ιωάννης Στρούτσης, Μέλος

Λουκάς Παπάζογλου, Μέλος

Αθήνα, 4 Μαρτίου 2024

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 9 φορές κατά το έτος 2023 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:

- Εξέταση της από 31.12.2022 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την έγκρισή της.
- Έγκριση του Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου (Internal Audit Plan) για το έτος 2023.
- Συζήτηση και έγκριση του Προγράμματος Εργασιών και Ελέγχων Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για το έτος 2023.
- Συζήτηση επί της προόδου της Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.

- Συζήτηση επί των Οικονομικών Αποτελεσμάτων της 31.12.2022 και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
- Επισκόπηση Δελτίου Τύπου Οικονομικών Αποτελεσμάτων της 31.12.2022.
- Έγκριση Οικονομικού Ημερολογίου 2023.
- 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.
- Επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης της χρήσεως του 2022 και ενημέρωση επί του υποχρεωτικού ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως του 2022 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 2022.
- Ενημέρωση επί του αντικειμένου της Εκθέσεως Ελέγχου Πρόληψης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες, με ημερομηνία 01.03.2023.
- Ενημέρωση επί των Ετησίων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης του 2022, 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 2023.
- Ενημέρωση επί της Ετησίας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας, για την χρήση 2022.
- Ενημέρωση επί της Εκθέσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας αναφορικώς με τους παράγοντες κινδύνου (Risk Register), για την χρήση 2023.
- Αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, του εσωτερικού ελέγχου και της διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης από την Επιτροπή Ελέγχου και ενημέρωση επί της Ετήσιας Έκθεσης Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ).
- Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την περίοδο 01.01.2022-31.12.2022.
- Επισκόπηση της Έκθεσης Διασφάλισης (Assurance Report) και της Αναλυτικής Έκθεσης (Management Report) του Ανεξάρτητου Αξιολογητή PWC επί του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και συζήτηση των ευρημάτων.
- Αξιολόγηση της αμοιβής και εισήγηση για την αναπροσαρμογή των σταθερών μικτών αποδοχών του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας καθώς και της καταβολής μικτού πριμ παραγωγικότητας για το διάστημα 01.01.2022–31.12.2022 και εισήγηση στην Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων επί του θέματος αυτού.
- Απολογισμός του έργου της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2022 (01.01.2022 – 31.12.2022).
- Εισήγηση για επιλογή ορκωτών ελεγκτών λογιστών χρήσης 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023).
- Συγκρότηση της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.
- Εξέταση της από 30.06.2023 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την έγκρισή της.
- Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου των κατωτέρω εκθέσεων ελέγχου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας: Ι) από 30.06.2023 τριμηνιαία έκθεση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικώς με: α) Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2022 από Ανεξάρτητο Αξιολογητή, β) Πολιτική Αποδοχών και Έκθεση Αποδοχών 2022, ΙΙ) από 23.06.2023 έκθεση τακτικού ελέγχου αναφορικώς με την περίοδο Ιουλίου 2022- Απριλίου 2023, και διατύπωση επισημάνσεων-εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με τις ανωτέρω εκθέσεις.
- Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου από τη Διοίκηση της Εταιρείας επί των ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και της Εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης για την χρονική περίοδο 01.01.2023-30.06.2023.

- Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της Ελεγκτικής Εταιρείας «ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία», αναφορικώς με την επισκόπηση των ενδιάμεσων εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 30.06.2023 της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικώς με το αποτέλεσμα της προαναφερθείσας επισκόπησης.
- Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου της από 29.09.2023 τριμηνιαίας εκθέσεως ελέγχου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας αναφορικώς με την αξιολόγηση των Διαδικασιών της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες (AML) 2023 και διατύπωση επισημάνσεων/εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικώς με την ανωτέρω έκθεση.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Ελέγχου στις συνεδριάσεις αυτής, κατά το έτος 2023, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Παναγιώτης Κονιστής	01/01/2023	08/06/2023	5	5	100,00%
Βασίλειος Λουμιώτης	08/06/2023	31/12/2023	4	4	100,00%
ΜΕΛΗ					
Ιωάννης Στρούτσης	01/01/2023	31/12/2023	9	9	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	01/01/2023	31/12/2023	9	9	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 2023 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 30.06.2023 και της 31.12.2023.
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 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 2023, 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 και 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 δικλίδων 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 της, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία της,

(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 01.01.2023 – 31.12.2023. 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 2023
- 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:

- Έλεγχος Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και Εταιρικής Διακυβέρνησης
- Έλεγχος Διαχείρισης & Τακτικός Έλεγχος
- Αποτίμηση Ακινήτων
- Έλεγχος Πρόληψης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες
- Πρόγραμμα Εσωτερικού Ελέγχου
- Κανονιστική Συμμόρφωση
- Παράγοντες Κίνδυνου & Risk Register
- Πρόγραμμα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων

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

- Παρακολούθηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου
- Καταστάσεις Επενδύσεων της 30.06.2023 και 31.12.2023
- Προσδιορισμός της εύλογης αξίας ακινήτων
- Δημοσιεύσεις, περιλαμβανομένων των Οικονομικών Καταστάσεων, των σχετικών Εκθέσεων και των δημοσιεύσεων που αφορούν το Πράσινο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο
- Έλεγχος του περιεχόμενου των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση 7/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
- Διαδικασιών για την Καταπολέμηση της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες & Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας
- Τήρηση Κανονισμού Λειτουργίας
- Έλεγχος διαδικασιών λογιστικού κυκλώματος
- Έλεγχος φορολογικών θεμάτων
- Προτάσεις επί της αναθεώρησης των Κανονισμών και Πολιτικών της Εταιρείας, σύμφωνα με τις απαιτήσεις για την Εταιρική Διακυβέρνηση
- Έλεγχος θεμάτων συμμόρφωσης με τον GDPR
- Ενημέρωση επί θεμάτων ESG
- Εφαρμογή μέτρων Δέουσας Επιμέλειας Αντισυμβαλλόμενου (για μισθωτές και συνεργάτες)

Η Επιτροπή μας, 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 2024:

- 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.
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με την ασφάλεια Πληροφοριακών Συστημάτων

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 δραστηριότητάς της, συμπεριλαμβάνοντας τη 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

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ	ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΤΡΟΥΤΣΗΣ	ΛΟΥΚΑΣ ΠΑΠΑΖΟΓΛΟΥ
Πρόεδρος	Μέλος	Μέλος

»

<u>Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων</u>

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 08.06.2023 και η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της, της 08.06.2023, ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ.**
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη	Μέλος	Ανώτατο 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 4 φορές κατά το 2023 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 σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών και εισήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αξιολόγηση των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής, αναφορικώς με την εκτέλεση των καθηκόντων τους για την χρήση 2022.
- Αξιολόγηση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας για τη χρήση 2022.
- 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 2023.
- 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 2023, 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	1/1/2023	31/12/2023	4	4	100,00%
ΜΕΛΗ					
Παναγιώτης Κονιστής	1/1/2023	08/06/2022	4	4	100,00%
Βασίλειος Λουμιώτης	08/06/2023	31/12/2023	0	0	-
Λουκάς Παπάζογλου	1/1/2023	31/12/2023	4	4	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 υλοποίηση αυτής, καθώς και τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

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 31.12.2023, έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ. / Εταιρεία**
Παναγιώτης Καπετανάκος του Νικολάου	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Μιχαήλ Παναγής του Νεοκλή	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 5 φορές κατά το 2023. Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επενδυτική Επιτροπή επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής (με τυχαία σειρά):

- Λήψη απόφασης αναφορικά με την επιλογή Αναδόχου για την κατασκευή νέου σύγχρονου κτηρίου αποθήκευσης και διανομής (Κ.Α.Δ. /Logistics) ξηρού φορτίου στη Μάνδρα.
- Λήψη απόφασης αναφορικά με την επιλογή Αναδόχου για την Α΄ Φάση κατασκευής νέου σύγχρονου κτηρίου κατοικιών και γραφείων στο Μετς.
- Ενημέρωση για την πρόοδο των εργασιών στο ακίνητο επί της Χειμάρας 16.
- Ενημέρωση για την πρόοδο των εργασιών στα ακίνητα ΜΕΤΣ, ΕΛΠΕ και Μάνδρας.
- Ενημέρωση για την πρόοδο των εργασιών στο ακίνητο επί της Χειμάρας 10-12.
- Αγορά οικοπέδου στην οδό Χειμάρας 16.
- Σύναψη συμβάσεως με την Εταιρεία «ΕΡΓΟΣΤΗΛ, ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», αναφορικώς με το ακίνητο επί της Εθνικής Αντιστάσεως 57.
- Συζήτηση αναφορικώς με την επιλογή Αναδόχου για τη Β΄ Φάση κατασκευής νέου σύγχρονου κτηρίου κατοικιών και γραφείων στο Μετς.
- Συζήτηση αναφορικώς με την επιλογή Αναδόχου για την Α’ Φάση κατασκευής (Στατικές Ενισχύσεις) νέου πενταόροφου κτηρίου γραφείων επί της Λεωφ. Κηφισίας 199.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αναφορικά με την πώληση βιομηχανικού ακινήτου της Εταιρείας στη θέση «ΡΑΨΙΣΤΑ» Ιωαννίνων.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αναφορικά με την πώληση δύο (2) οριζόντιων ιδιοκτησιών (γραφείων) Α’ ορόφου, ακινήτου επί της οδού Τζωρτζ 20-22 στην Αθήνα.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος

2023, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Παναγιώτης Καπετανάκος	01/01/2023	31/12/2023	5	5	100,00%
ΜΕΛΗ					
Παναγιώτης Αθανασόπουλος	01/01/2023	22/11/2023	5	5	100,00%
Μιχαήλ Παναγής	22/11/2023	31/12/2023	0	0	-
Ευστράτιος Θωμαδάκης	01/01/2023	31/12/2023	5	5	100,00%
Μαρία Καπετανάκη	01/01/2023	31/12/2023	5	5	100,00%
Νικόλαος Μαρίου	01/01/2023	31/12/2023	5	5	100,00%

<u>Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου</u>

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της έκδοσης 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 31.12.2023, 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
Φίλιππος Κωνσταντινίδης	Μέλος, Επικεφαλής Τεχνικής Διεύθυνσης
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 4 φορές κατά το 2023 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:

- Επικαιροποίηση της κατανομής των υπολειπόμενων διαθέσιμων αντιληφθέντων κεφαλαίων από την έκδοση του από 06.12.2021 Πράσινου Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας.
- Επισκόπηση της προόδου των Χρηματοδοτούμενων Έργων και αξιολόγηση της τήρησης των διαδικασιών που ορίζονται στο Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου.
- Συζήτηση επί του τρόπου χρηματοδότησης της κατασκευής του νέου Κτηρίου επί της Χειμάρας 16 στο Μαρούσι.
- Επικαιροποίηση του Μητρώου Επιλέξιμων Έργων.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2023, 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	01/01/2023	31/12/2023	4	4	100,00%
ΜΕΛΗ					
Αγγελική Ανδρέου	12/09/2023	31/12/2023	2	2	100,00%
Γεώργιος Καραπαναγιώτης	01/01/2023	31/12/2023	4	4	100,00%
Ευγενία Μουρούσια	01/01/2023	31/12/2023	4	4	100,00%
Φίλιππος Κωνσταντινίδης	12/09/2023	31/12/2023	2	2	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 A.E.» 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 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 ίδιου ομίλου.

Ο κ. **Παναγιώτης Κονιστής** διετέλεσε Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου και μέλος της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. 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. **Βασίλειος Λουμιώτης** (Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος) είναι πτυχιούχος του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων (1973) του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (πρώην ΑΣΟΕΕ) και κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών στη Διοίκηση των Επιχειρήσεων (Μ.Β.Α.) από το Πανεπιστήμιο Roosevelt του Σικάγο (1979). Άσκησε το ελεγκτικό επάγγελμα από το έτος 1980, και ειδικότερα ως μέλος του Σώματος Ορκωτών Λογιστών (ΣΟΛ) από το έτος 1980 έως 1992, και του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (ΣΟΕΛ) από το 1993 μέχρι το 2021. Από το 1993, με τον βαθμό του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, ο κ. Λουμιώτης δραστηριοποιήθηκε επαγγελματικά στην Ελεγκτική Εταιρεία «ΣΟΛ Α.Ε.». Κατά τη διάρκεια της μακρόχρονης θητείας του στον βαθμό του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, εκλέχθηκε ως τακτικός ελεγκτής από σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων για τον έλεγχο των ετησίων οικονομικών καταστάσεών τους. Κατά τη διάρκεια της θητείας αυτής, διενήργησε ειδικές εργασίες, όπως ειδικούς ελέγχους για την εισαγωγή εταιρειών στο Χ.Α., εκτιμήσεις επιχειρήσεων, εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, σε σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων. Κατέχει τη θέση του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου και Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου των εταιρειών «ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ Α.Ε» (ανώτατο ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος), «MEDICON» και «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Ανώνυμος Εταιρία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων». Κατέχοντας τη θέση του Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου της εταιρείας «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Ανώνυμος Εταιρία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων», έχοντας διατελέσει Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου της ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ ΑΕ, η οποία κατέχει σημαντικό αριθμό ακινήτων και, περαιτέρω, δεδομένης της μακρόχρονης θητείας του ως ορκωτός ελεγκτής λογιστής και της σχετικής προαναφερθείσας εμπειρίας του, κατέχει εμπειρία στο αντικείμενο της διαχείρισης, εκμετάλλευσης ακινήτων, ανέγερσης και εκμετάλλευσης εγκαταστάσεων.

Ο κ. **Λουκάς Παπάζογλου** (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος) είναι κάτοχος πτυχίου στην Διοίκηση Επιχειρήσεων από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (Α.Σ.Ο.Ε.Ε.) και μεταπτυχιακού τίτλου σε Διεθνή Χρηματοοικονομικά και Τραπεζικά (MSc) από το Reading University United Kingdom. Έχει διατελέσει Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου διαφόρων εταιρειών, όπως στα Ελληνικά Πετρέλαια από το 2019 έως το 2022, στα οποία ήταν και μέλος της Επιτροπής Χρηματοοικονομικών και Ρίσκου, στη MARFIN INVESTMENT GROUP (2019-σήμερα) και στην ATTICA GROUP Α.Ε. στην οποία εκτός από μέλος Δ.Σ. είναι και μέλος στις Επιτροπές Ελέγχου και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και στην Επιτροπή Ελέγχου, ενώ είναι Πρόεδρος στην Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων (2020-σήμερα). Επιπρόσθετα, διετέλεσε Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της «Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών Α.Ε.» (2008-2010) και Επικεφαλής της Επιτροπής Ελέγχου και Επιτροπής Χρηματοοικονομικών και Επενδύσεων της ανωτέρω εταιρείας. Την περίοδο 2004-2008, διετέλεσε Ειδικός Γραμματέας

Αποκρατικοποιήσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας και για χρονικό διάστημα οκτώ μηνών είχε αναλάβει και την ευθύνη του Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους. Ακόμη, έχει αναλάβει τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου στις εταιρείες B&B Finance (1998-2004) και στην APIVITA S.A. (2015-2017). Κατά τα έτη 2011 έως 2014, ήταν Γενικός Διευθυντής στην HTC AG και είχε το ρόλο του senior project manager στους Αυτοκινητόδρομους Αιγαίου και Ολυμπίας Οδού Α.Ε., ενώ από το 2018 έως και σήμερα δραστηριοποιείται ως Σύμβουλος Επιχειρήσεων.

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 έως και 2023, 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. **Παναγιώτης (Τάκης) Αθανασόπουλος** διετέλεσε Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής. ΕίναιΜηχανικός 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.

Ο κ. **Μιχαήλ Παναγής** είναι πτυχιούχος Χημικός Μηχανικός του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc) σε Management Science του Πανεπιστημίου του Λονδίνου, Imperial College και μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος από το 1985. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική, γερμανική και γαλλική γλώσσα. Διαθέτει μακρά επαγγελματική εμπειρία σε ανώτατες διοικητικές θέσεις έχοντας διατελέσει Διευθύνων Σύμβουλος και Εκτελεστικό Μέλος του ΔΣ της εταιρείας «ΠΑΠΟΥΤΣΑΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ» (2019-2020), Group CEO και Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος ΔΣ της εταιρείας «Ιχθυοτροφεία Σελόντα Α.Γ.Ε.» (2015-2019), Group CEO και Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος της εταιρείας «Eurodrip Group» (2005-2015), ενώ είναι μέλος ΔΣ των εταιρειών ΣΙΔΕΝΟΡ και Cosmos Aluminum. Από τον Νοέμβριο του 2023, είναι μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της εταιρείας NOVAL PROPERTY.

<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, κατά την 31.12.2023, είναι οι ακόλουθες:

Ονοματεπώνυμο	**Εταιρεία - Επωνυμία Νομικού Προσώπου**	**Ιδιότητα**
Μελέτιος Φικιώρης	Δικηγόρος Σωληνουργεία Κορίνθου Μ.Α.Ε. Στηλμετ Υπηρεσίες Ακινήτων Μ.Α.Ε.	 Πρόεδρος ΔΣ Πρόεδρος ΔΣ
Παναγιώτης Καπετανάκος	THE GRID Α.Ε.	Πρόεδρος ΔΣ
Γεώργιος Στεργιόπουλος	ΑΛΜΕΤ Α.Ε. ΑΝΤΙΜΕΤ ΑΕ SANIPARK ΑΕ CABLEL WIRES ΑΕ ΑΤΤΙΚΗ ΑΕ ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΕ ΣΥΜΕΤΑΛ ΑΕ ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΑΕ ΔΙΑΜΑΝ ΑΕ ΜΙΝΚΟ ΑΕ ΣΑΝΙΤΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ THE SAND ΑΕ THE GRID ΑΕ	Αντιπρόεδρος ΔΣ Μέλος ΔΣ Αντιπρόεδρος ΔΣ Μέλος ΔΣ Μέλος ΔΣ Αντιπρόεδρος ΔΣ Μέλος ΔΣ Αντιπρόεδρος ΔΣ Αντιπρόεδρος ΔΣ Αντιπρόεδρος ΔΣ Αντιπρόεδρος ΔΣ Πρόεδρος ΔΣ Μέλος ΔΣ
Βασίλειος Λουμιώτης	ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ Α.Ε. MEDICON HELLAS Α.Ε. Alpha Real Estate Services Α.Ε.	Μέλος ΔΣ
Ιωάννης Στρούτσης	Μαθιός Πυρίμαχα Α.Ε.	Μέλος ΔΣ

Ονοματεπώνυμο	Εταιρεία - Επωνυμία Νομικού Προσώπου	Ιδιότητα
Λουκάς Παπάζογλου	Attica A.E.	Μέλος ΔΣ
	ΜΕΛΙΣΣΟΚΟΜΙΚΗ ΜΥΚΟΝΟΥ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΟΡΦΙΑΣ ΙΚΕ	Εταίρος
	SHAMAL ESTATE ΙΚΕ	Εταίρος
	ΜΑΙΚΡΟΥΖΕΡ ΝΕΠΑ	Εταίρος
	MIG Group. A.E.	Εταίρος
	OUT OF THE BLUE ΙΚΕ	Μέλος ΔΣ
	PANVISION ΙΚΕ	Εταίρος & Διαχειριστής
	LKP ADVISORY AND DEVELOPMENT	Εταίρος & Διαχειριστής
	PARTNERS M.ΙΚΕ	Εταίρος και Διαχειριστής
Μαρία Καπετανάκη	CENERGY HOLDINGS SA	Μέλος Δ.Σ.
	INTERNATIONAL TRADE SA	Μέλος Δ.Σ.
	ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ	Πρόεδρος ΔΣ
Νικόλαος Μαρίου	SOVEL AE	Αντιπρόεδρος ΔΣ
	ΣΙΔΜΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΚΗ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	ΑΕΙΦΟΡΟΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος ΔΣ
	STOMANA INDUSTRY S.A.ΠΡΑΚΣΥΣ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	STOMANA ENGINEERING SA	Μέλος ΔΣ
	DOJRAN STEEL DOOEL	Μέλος ΔΣ
	ΒΙΕΝΕΡ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	PORT SVISHTON WEST SA	Μέλος ΔΣ
	JOSTDEX LIMITED	Μέλος ΔΣ
	SIDEBALK STEEL DOO	Μέλος ΔΣ
	ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΚΗ ΗΠΕΙΡΟΥ Α.Ε.	Μέλος ΔΣ
	AEIFOROS BULGARIA SA	Μέλος ΔΣ
	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	PRAKSYS BG SA, UIC	Μέλος ΔΣ
	CPW SOLAR AE	Μέλος ΔΣ
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ Α.Ε.	Μέλος ΔΣ Πρόεδρος ΔΣ
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος ΔΣ
Ευστράτιος Θωμαδάκης	ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	DOJRAN STEEL DOOEL	Μέλος ΔΣ
	STEELMET SERVICES A.E.	Αντιπρόεδρος ΔΣ
	AEIFOROS BULGARIA	Μέλος ΔΣ
	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	PRAKSYS BULGARIA	Μέλος ΔΣ
Μιχαήλ Παναγής	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	KOSMOS ALUMINIUM AE	Μέλος ΔΣ
	ΣΤΑΔΙΟ 2020 ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, μη εκτελεστικό μέλος
	ETEM BG S..A	Μέλος ΔΣ
	f-nous A.E.	Μέλος ΔΣ

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

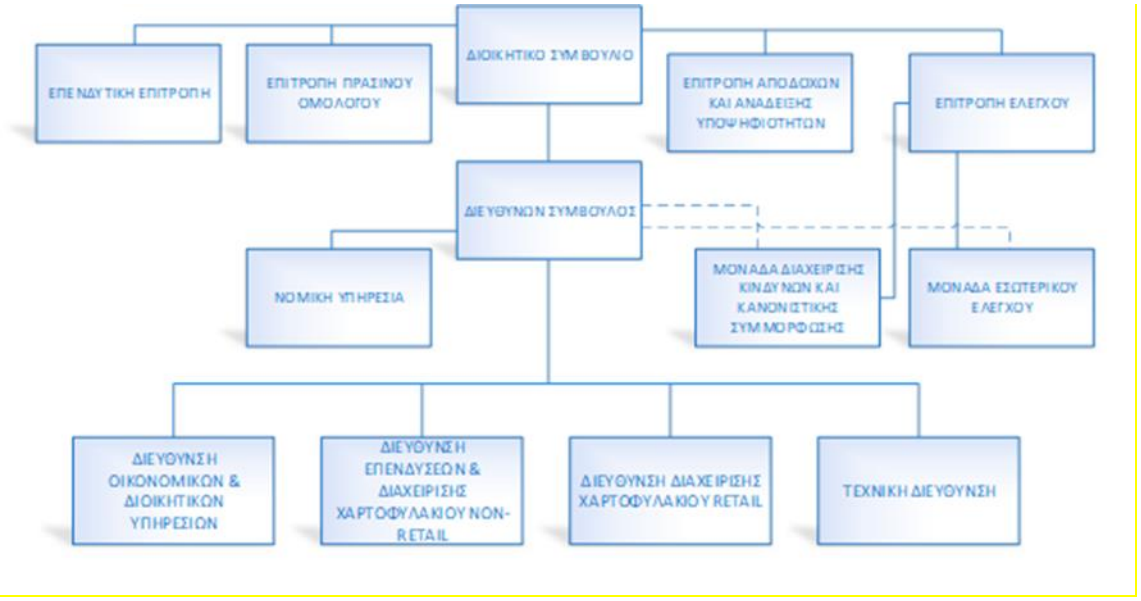
Δεν κατέχονται μετοχές της Εταιρείας από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή ανώτατα Διευθυντικά

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 31.12.2023, 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 το Τμήμα Marketing.

Τεχνική Διεύθυνση

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

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

i. η επίβλεψη επισκευών, συντηρήσεων, ανακαινίσεων, αποπερατώσεων & νέων έργων,

ii. οι ενεργειακές / περιβαλλοντικές αναβαθμίσεις.

10 Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς

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 την ολοκλήρωσή 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 δύναται 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 31.12.2023:

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	Σημ.	**31/12/2023**	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών		117.566	221.514

	31/12/2023	31/12/2022
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	16.985	16.985

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2023	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών	3.995.464	4.136.212
Αγορές υπηρεσιών	3.152.143	2.944.253

		31/12/2023	31/12/2022
Απαιτήσεις	13	270.455	21.885
Υποχρεώσεις	20	854.411	460.156
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων		846.198	347.572

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

	31/12/2023	31/12/2022
Αμοιβές ΔΣ, μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	1.222.275	1.569.835

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.

Αναφορικά με τη χρήση 2023, στις Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών περιλαμβάνονται οι αμοιβές και παροχές που έχουν καταβληθεί μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης και αφορούν την κλειόμενη χρήση.

12 Πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρεία έχει όλα εκείνα τα μέσα που της επιτρέπουν να παρακολουθεί και να ελέγχει τις επιδόσεις της κατά τη λειτουργία της, αλλά και 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, 4 Μαρτίου 2024

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

(iii) Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2023

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 ΔΣ 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 31.12.2023 ως ακολούθως:

(Ποσά σε € εκατ.)

Α/Α	**Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων**	**Αντληθέντα Κεφάλαια**	**Διατεθέντα Κεφάλαια έως και την 31.12.2023**	**Αδιάθετα κεφάλαια την 31.12.2023**
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	40,49	57,90

Σύνολο		**116,2**	**57,60**	**58,57**
Δ.2	Πλέον: Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)	3,8	3,8	-
Γενικό Σύνολο		**120,0**	**61,4**	**58,60**

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 31.12.2023 το ποσό των € 40,49 εκατ.. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (iii)] το εναπομείναν ποσό έως € 58,6 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, σε σχέση με το ποσό των € 3,8 εκατ. διατέθηκε το σύνολο αυτού 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 31.12.2023, 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, 4 Μαρτίου 2024

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 2023, 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 ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, 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 2023 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 κτήρια. Η συνολική εύλογη αξία του εν λόγω χαρτοφυλακίου ανερχόταν σε €557,3 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, αντιπροσωπεύοντας το 83,2% 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 €47,6 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).	Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023: • 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

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,
- 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.

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 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 2023. • 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, η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και η Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, 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 31/12/2023 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 5 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 2023, σε μορφή XHTML «213800XKY8GHKN57D970-2023-12-31-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 2023, 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 2023, σε μορφή αρχείου XHTML «213800XKY8GHKN57D970-2023-12-31-el» έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 04 Μαρτίου 2024

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 2023

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	31/12/2023	31/12/2022
Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	557.312.240	483.963.462
Ενσώματα πάγια	9	834.615	746.028
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	10	2.750.723	2.586.077
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11	181.341	213.760
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	22.502.442	11.262.663
Παράγωγα	18	1.366.349	2.372.926
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	13	2.355.640	2.557.426
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		**587.303.351**	**503.702.341**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	13	7.751.373	4.840.983
Παράγωγα	18	604.946	487.078
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	74.578.151	88.316.143
Κυκλοφορούν ενεργητικό		**82.934.470**	**93.644.204**
Σύνολο ενεργητικού		**670.237.821**	**597.346.545**
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	268.667.910	268.667.870
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο		5.956.059	5.956.059
Αποθεματικά	16	1.587.899	2.476.607
Κέρδη εις νέον		151.177.942	88.753.154
Ίδια κεφάλαια		**427.389.809**	**365.853.689**
Υποχρεώσεις			
Δάνεια	17	203.467.044	200.168.192
Υποχρεώσεις μίσθωσης	17	13.313.612	13.208.094
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	72.914	55.166
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		**216.853.570**	**213.431.452**
Δάνεια	17	11.166.627	10.485.829
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	12.815.881	6.720.801
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	26	1.661.992	551.480
Υποχρεώσεις μίσθωσης	17	349.941	303.294
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		**25.994.441**	**18.061.404**
Σύνολο υποχρεώσεων		**242.848.012**	**231.492.856**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**670.237.821**	**597.346.545**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 116 έως 170 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	1/1 – 31/12/2023	1/1 - 31/12/2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	21	29.338.698	24.879.940
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	47.639.595	18.208.010
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	22	(3.062.065)	(4.987.429)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	22	(2.786.654)	(2.534.247)
Δαπάνες προσωπικού	23	(3.915.331)	(3.546.159)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	24	(2.468.871)	(1.990.109)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	13	(97.826)	32.387
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων		(3.304)	-
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(237.632)	(204.014)
Λοιπά έσοδα		716.376	995.927
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		**65.122.986**	**30.854.306**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	2.014.641	56.844
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	(8.517.873)	(5.362.124)
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα		**(6.503.232)**	**(5.305.280)**
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	8.839.780	(239.484)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		**67.459.534**	**25.309.542**
Φόροι	26	(2.852.637)	(830.387)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		**64.606.897**	**24.479.155**
Βασικά και Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή	27	**0,60**	**0,24**
Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (με την παραδοχή πρωτογενούς εισαγωγής στο Χ.Α.)	27	**0,45**	**0,18**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Λοιπές αναπροσαρμογές		-	(351.078)
Αναλογιστικά κέρδη	19	4.848	5.398
Σύνολο		**4.848**	**(345.680)**
Λοιπά στοιχεία συνολικού εισοδήματος που ενδέχεται να μεταφερθούν στο αποτέλεσμα σε μελλοντικές περιόδους			
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – αποτελεσματικό μέρος	16	(396.135)	1.036.950
(Κέρδη) / Ζημιές από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – μεταφορά στο αποτέλεσμα	16	(492.573)	(47.116)
Σύνολο		**(888.708)**	**989.834**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**(883.860)**	**644.154**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**63.723.037**	**25.123.309**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 116 έως 170 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 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**
Συναλλαγές με τους μετόχους						
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		21.346.258	5.956.059	-	-	**27.302.317**
Μερίσματα		-	-	-	(2.522.680)	**(2.522.680)**
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων		-	-	-	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**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023		**268.667.870**	**5.956.059**	**2.476.607**	**88.753.153**	**365.853.688**
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	64.606.897	**64.606.897**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	16, 19	-	-	(888.708)	4.848	**(883.860)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2023		**268.667.870**	**5.956.059**	**1.587.899**	**153.364.898**	**429.576.725**
Συναλλαγές με τους μετόχους						
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	15	40	-	-	-	**40**
Μερίσματα	30	-	-	-	(2.186.956)	**(2.186.956)**
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		**40**	**-**	**-**	**(2.186.956)**	**(2.186.916)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023		**268.667.910**	**5.956.059**	**1.587.899**	**151.177.942**	**427.389.809**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 116 έως 170 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	1/1 - 31/12/2023	1/1 - 31/12/2022
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		64.606.897	24.479.155
Φόρος	26	2.852.637	830.387
Αποσβέσεις		237.632	204.014
(Κέρδη) / Ζημιές από αποτίμηση παραγώγων		-	(2.252.025)
(Κέρδη) / Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	(47.639.595)	(18.208.010)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	(2.014.641)	(56.844)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	8.517.873	7.614.149
(Κέρδη) / Ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων		(40)	-
(Κέρδη) / Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων		3.344	-
Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	(8.839.780)	239.484
Λοιπές προβλέψεις		22.597	22.345
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	13	97.826	(32.387)
		17.844.749	**12.840.268**
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		(2.708.604)	1.415.077
Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		6.347.349	(248.096)
		3.638.745	**1.166.981**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(7.947.377)	(7.601.467)
Καταβλημένοι φόροι		(1.778.499)	(602.351)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**11.757.619**	**5.803.431**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	9	(163.981)	(153.078)
Αγορές / βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	8	(26.670.308)	(22.068.849)
Πωλήσες παγίων στοιχείων		40	-
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	8	1.125.000	-
Τόκοι εισπραχθέντες	25	2.014.641	56.844
(Αύξηση συμμετοχής) / Μείωση μετοχικού κεφαλαίου σε κοινοπραξίες	12	(2.400.000)	(3.250.000)
Εισροή ταμειακών διαθεσίμων λόγω απορρόφησης		-	692.993
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(26.094.607)**	**(24.722.090)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καταβολή μετοχικού κεφαλαίου	15	40	-
Δάνεια αναληφθέντα	17	9.918.750	4.515.750
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	17	(318.546)	(317.084)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	30	(2.186.956)	(2.522.680)
Αποπληρωμή δανεισμού	17	(6.814.291)	(23.532.791)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**598.996**	**(21.856.805)**
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(13.737.992)**	**(40.775.464)**
Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	14	88.316.143	129.091.607
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(13.737.992)	(40.775.464)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης	14	**74.578.151**	**88.316.143**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 116 έως 170 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 ΑΕΕΑΠ 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 ανήλθεσε € 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 καταβλήθηκε 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 ανήλθε 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 € 1 εκάστη και καταβλήθηκε ολοσχερώς.

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).

Στις 04.09.2023, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, ενέκρινε μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό σαράντα (40) ευρώ, με καταβολή μετρητών και έκδοση σαράντα (40) νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 1 εκάστης, καθώς και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου, και

- την αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από € 1 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, σε € 2,50 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από 268.667.910 σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, δια συνένωσης των παλαιών μετοχών σε αναλογία δυόμιση (2,5) παλαιές μετοχές της Εταιρείας προς μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας (αντίστροφη διάσπαση {reverse split} 2,5:1) και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Οι ανωτέρω δύο πράξεις εγκρίθηκαν με την υπ' αριθμ. 480/15.09.2023 (αρ. πρωτ. 2269/15.09.2023) απόφαση της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων της ΕΚ και ολοκληρώθηκαν εντός της κλειόμενης χρήσης, σύμφωνα και με την υπ' αριθμ. 3028563ΑΠ/18.09.2023 (ΚΑΚ 3765779) Ανακοίνωση καταχώρησης στο Γ.Ε.ΜΗ.

Συνεπεία των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται, την 31.12.2023, σε διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες εννιακόσια δέκα ευρώ (€268.667.910), διαιρούμενο σε εκατόν επτά εκατομμύρια τετρακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες εκατόν εξήντα τέσσερις (107.467.164) κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,5 εκάστη και έχει καταβληθεί ολοσχερώς.

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 15.10.2024, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 9337/05.09.2023 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 στις 4 Μαρτίου 2024, 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 2023 (5η 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.

Καθόλη τη διάρκεια του 2023, τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία με τις συνεπακόλουθες επιπτώσεις στο ενεργειακό κόστος, οι πληθωριστικές τάσεις και η άνοδος των επιτοκίων, δημιούργησαν δυσμενείς συνθήκες και επηρέασαν τις αγορές ακινήτων. Η NOVAL PROPERTY, με ορθολογικό σχεδιασμό κατόρθωσε να ανταπεξέλθει στις δύσκολες συγκυρίες που επικρατούσαν, τόσο σε ευρωπαϊκό, όσο και σε διεθνές επίπεδο και, εφαρμόζοντας απαρέγκλιτα τις αρχές της επενδυτικής της στρατηγικής, συνέχισε την οργανική της ανάπτυξη στον τομέα της δραστηριότητάς της. Παρόλο που οι αγορές των ακινήτων λειτούργησαν με ικανοποιητικό όγκο συναλλαγών και προσέφεραν ικανά συγκριτικά στοιχεία, η Εταιρεία, συνεχίζει να παρακολουθεί στενά όλες τις εξελίξεις.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει, επίσης, 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 31.12.2023, ενώ ταυτόχρονα παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο.

(ii) 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 της 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 και κατοχής του 50% της εταιρείας «THE GRID A.E.» (βλ. σημ. 12) από 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 και για το 2023.

Οι εν λόγω καταστάσεις δεν διαφοροποιούνται από τις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το 2023, 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 κτήσης 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 τους 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 2023.

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

(iii) 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.

(iv) Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή

Για τον υπολογισμό των προσαρμοσμένων 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.

Αν ο αριθμός των σε κυκλοφορία κοινών μετοχών ή των σε κυκλοφορία δυνητικών τίτλων των μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές αυξάνεται ως αποτέλεσμα μιας κεφαλαιοποίησης ή δωρεάν έκδοσης μετοχών ή υποδιαίρεσης μετοχών ή μειώνεται ως αποτέλεσμα μιας σύμπτυξης μετοχών, ο υπολογισμός των βασικών και προσαρμοσμένων κερδών ανά μετοχή για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται πρέπει να αναπροσαρμόζεται αναδρομικά. Αν αυτές οι μεταβολές συμβαίνουν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού, αλλά πριν ληφθεί η έγκριση για την έκδοση των οικονομικών καταστάσεων, οι ανά μετοχή υπολογισμοί για αυτές τις περιόδους και για κάθε προηγούμενη περίοδο που παρουσιάζεται πρέπει να βασίζονται στον νέο αριθμό των μετοχών. Το γεγονός ότι οι ανά μετοχή υπολογισμοί αντανακλούν τέτοιες μεταβολές στον αριθμό των μετοχών πρέπει να γνωστοποιείται. Επιπροσθέτως, τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή για όλες τις παρουσιαζόμενες περιόδους προσαρμόζονται για τις επιδράσεις των λαθών και των προσαρμογών που προκύπτουν από αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και που λογιστικοποιούνται αναδρομικά.

2.5 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους της ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 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

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. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίοτης23)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12 «Φόρος εισοδήματος» (Τροποποιήσεις): Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση – Πρότυποι κανόνες του δεύτερου πυλώνα (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από τη διεθνή φορολογική μεταρρύθμιση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης.

Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^{της}ανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά ττης1 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 αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **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 αναβάλει 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 αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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 μία πώληση και επανεκμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επανεκμίσθωσης 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 αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) – Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) – Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μία συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

2.6 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 29.339 χιλ. κατά την κλειόμενη χρήση.

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. Το αποτέλεσμα αυτό ενισχύουν η ποιότητα και διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της NOVAL PROPERTY, η ποιότητα και ο αριθμός των μισθωτών της Εταιρείας, καθώς και η ενεργή διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων αυτής.

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 5 έτη
- Μηχανολογικός εξοπλισμός 10 έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός 3-10 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 πρίσμα 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 επενδύσεις σε 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 αναβάλει 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 τη 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.

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

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 μικρή, καθώς οι προμηθευτές εξωτερικού που πληρώνονται σε ξένο νόμισμα αποτελούσαν το 6,7% κατά την κλειόμενη 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 τη σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, στις οποίες 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 ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το οποίο:

α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών 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 της αξίας 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 μισθωμάτων συνδέονται, στην πλειοψηφία τους, με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., πλέον 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 εξασφαλίζει 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 31.12.2023, εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων (μη συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) της Εταιρείας, ποσοστό 65% 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. Όσον αφορά το Πράσινο Ομόλογο της Εταιρείας, το οποίο έχει σταθερό επιτόκιο 2,65%, είναι εισηγμένο στο Χρηματιστήριο Αθηνών (ΧΑ) και διαπραγματεύεται στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του ΧΑ, η εύλογη αξία του, την 31.12.2023, εκτιμάται στο 89,86% της ονομαστικής τους αξίας, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΧΑ.

Για περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τον δανεισμό, βλ. 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 17,85% των μισθωτικών 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 των δεδομένων 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. Κατά την 31.12.2023, υπήρχε διαθέσιμο πιστωτικό όριο ποσού € 23,25 εκατ., από ελληνική συστημική τράπεζα, για τη χρηματοδότηση επενδυτικών έργων της Εταιρείας. Κατά τη σύνταξη της παρούσας, το εν λόγω όριο βρισκόταν σε διαδικασία ανανέωσης από την εν λόγω τράπεζα, κατόπιν σχετικού αιτήματος της Εταιρείας, καθώς η διαθεσιμότητα αυτού έληγε συμβατικά στις 18.02.2024.

Συμπληρωματικά των ανωτέρω, αναφέρεται και η υπογραφή, στις 05.10.2023, σύμβασης κοινού μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€10.500.000), με έκδοση κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων (σε κοινές, ονομαστικές, άυλες μετά ψήφου μετοχές) ονομαστικών ομολογιών που δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, και πλήρη κάλυψη του ομολογιακού δανείου από το διεθνές χρηματοπιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης» (European Bank for Reconstruction and Development) («EBRD»), με στόχο τη χρηματοδότηση περιβαλλοντικά πιστοποιημένων έργων της Εταιρείας.

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

31/12/2023

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Δάνεια	Παράγωγο	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σύνολο
Από 0 έως 1 έτος	944.927	12.984.543	-	12.815.881	26.745.351
Από 1 έως 2 έτη	936.050	16.743.136	-		17.679.186
Από 2 έως 5 έτη	2.733.319	157.901.273	-		160.634.591
Πάνω από 5 έτη	20.557.037	56.305.841	-		76.862.878
Σύνολο	**25.171.333**	**243.934.793**	**-**	**12.815.881**	**281.922.006**

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**

4. Διαχείριση κεφαλαίου

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

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 ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα επιτρέπει στις ελληνικές ΑΕΕΑΠ 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 31.12.2023 και 31.12.2022:

	31/12/2023	31/12/2022
Δείκτης Μόχλευσης		
Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	36,2%	38,8%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	34,1%	37,5%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	38,5%	43,5%
Καθαρός δανεισμός προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	27,6%	28,1%

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 31.12.2023, η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημείωση 8) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

Την 31.12.2023, η Εταιρεία κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 1.971 χιλ., τα οποία παρουσιάζονται στο κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό (σημείωση 18) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 και 2022, 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 κλειόμενης 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 2023 και είναι παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2023 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 ΑΕΕΑΠ, οι αποτιμήσεις 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, βασισμένη 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 31.12.2023 οι αγορές ακινήτων λειτουργούν, σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, με ικανοποιητικό όγκο συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία, η Εταιρεία, για λόγους συντηρητικότητας, και κυρίως λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και την αυξημένη μεταβλητότητα, θεωρεί ότι οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία πρέπει να 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.

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 31.12.2023, 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 (Αποθηκευτικοί χώροι / Logistics)
- 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 2023	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	8.892.168	14.889.175	2.688.833	2.651.020	217.501	**29.338.698**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	**-**
Σύνολο πωλήσεων	**8.892.168**	**14.889.175**	**2.688.833**	**2.651.020**	**217.501**	**29.338.698**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(884.020)	(1.309.132)	(649.160)	(158.350)	(61.403)	**(3.062.065)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(796.539)	(701.594)	(770.417)	(270.851)	(104.337)	**(2.643.738)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(301.661)	(26.846)	(8.456)	(5.152)	(5.201)	**(347.315)**
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	40		(4.625)		1.281	**(3.304)**
Λοιπά έσοδα	297.066	316.012	76.822	-	-	**689.900**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**7.207.055**	**13.167.615**	**1.332.998**	**2.216.667**	**47.842**	**23.972.176**

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**
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)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(90.462)	(72.840)	(4.994)	(2.099)	(67.284)	**(237.678)**
Λοιπά έσοδα	391.208	123.902	89.235	294.013	-	**898.358**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**5.524.054**	**10.791.567**	**1.145.546**	**1.859.072**	**(57.698)**	**19.262.542**

Κατά την 31.12.2023, στα έσοδα από μισθώματα του τομέα «Καταστήματα» περιλαμβάνονται έσοδα ποσού € 5.238 χιλ. που προέρχονται από έναν μισθωτή, τα οποία αντιπροσωπεύουν το 17,85% των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Το αντίστοιχο ποσοστό, την 31.12.2022, ήταν 20,15%.

	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2023						
Επενδύσεις σε ακίνητα	188.103.197	197.400.814	91.668.474	64.176.084	15.963.670	**557.312.240**
Σύνολο ενεργητικού ανά τομέα	**188.103.197**	**197.400.814**	**91.668.474**	**64.176.084**	**15.963.670**	**557.312.240**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						112.925.581
Σύνολο ενεργητικού						**670.237.821**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:						
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	13.186.444	1.604.495	8.271.670	3.085.904	521.794	**26.670.308**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων						**242.848.012**

	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022						
Επενδύσεις σε ακίνητα	157.127.411	173.673.329	82.343.595	56.200.420	14.618.707	**483.963.462**
Σύνολο ενεργητικού ανά τομέα	**157.127.411**	**173.673.329**	**82.343.595**	**56.200.420**	**14.618.707**	**483.963.462**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						113.383.083
Σύνολο ενεργητικού						**597.346.545**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:						
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	15.688.877	4.740.992	2.890.208	4.198.701	8.235.913	**35.754.690**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων						**231.492.856**

Γεωγραφικοί τομείς

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	28.758.913	579.785	**29.338.698**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ γεωγραφικών τομέων			-
Σύνολο πωλήσεων	**28.758.913**	**579.785**	**29.338.698**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(2.745.768)	(316.297)	**(3.062.065)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.602.212)	(41.527)	**(2.643.738)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(251.908)	(95.407)	**(347.315)**
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	(3.304)		**(3.304)**
Λοιπά έσοδα	648.686	41.214	**689.900**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	**23.804.408**	**167.769**	**23.972.176**

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**
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)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(175.168)	(62.511)	**(237.678)**
Λοιπά έσοδα	823.348	75.010	**898.358**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	**19.128.346**	**134.196**	**19.262.542**

	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά γεωγραφικό τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2023			
Επενδύσεις σε ακίνητα	550.611.989	6.700.251	**557.312.240**
Σύνολο ενεργητικού ανά γεωγραφικό τομέα	**550.611.989**	**6.700.251**	**557.312.240**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			112.925.581
Σύνολο ενεργητικού			**670.237.821**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:			
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	26.659.817	10.491	**26.670.308**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων			**242.848.012**

	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά γεωγραφικό τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022			
Επενδύσεις σε ακίνητα	477.699.946	6.263.515	**483.963.462**
Σύνολο ενεργητικού ανά γεωγραφικό τομέα	**477.699.946**	**6.263.515**	**483.963.462**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			113.383.083
Σύνολο ενεργητικού			**597.346.545**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:			
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	35.754.690	-	**35.754.690**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων			**231.492.856**

Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί το προσαρμοσμένο EBITDA (a-EBITDA) των ακινήτων ως μέτρο εκτίμησης της απόδοσης των λειτουργικών τομέων. Οι Δαπάνες προσωπικού και μέρος των Λοιπών λειτουργικών εξόδων και λοιπών εσόδων παρακολουθούντα σε επίπεδο κεντρικής λειτουργίας της Εταιρείας. Η συμφωνία μεταξύ αποτελεσμάτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων) και Κερδών / (Ζημιών) προ φόρων έχει ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**23.972.176**	**19.262.542**
Μη κατανεμημένα αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας	(6.153.327)	(6.444.619)
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	**17.818.849**	**12.817.923**
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	47.639.595	18.208.010
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κών περιουσιακών στοιχείων	(97.826)	32.387
Αποσβέσεις	(237.632)	(204.014)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.014.641	56.844
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(8.517.873)	(5.362.124)
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	8.839.780	(239.484)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	**67.459.534**	**25.309.542**

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31/12/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης	**483.963.462**	**416.292.765**
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	432.251	27.127.731
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	26.238.057	8.626.958
Απόκτηση μέσω απορρόφησης θυγατρικών*	-	13.447.396
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	47.639.595	18.208.010
Πωλήσεις	(1.128.344)	-
Αναπροσαρμογές	167.219	260.601
Υπόλοιπο λήξης	**557.312.240**	**483.963.462**

Κατά την 31.12.2023, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε εξήντα ένα (61) ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά και οικιστικά ακίνητα, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες (logistics), 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 ενός 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. Οι βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων αφορούν, κατά κύριο λόγο, εργασίες σε εξέλιξη σε έργα ανάπτυξης της Εταιρείας, ήτοι, μεταξύ άλλων, το νέο κτήριο Logistics στη Μάνδρα Αττικής, του οποίου η κατασκευή ολοκληρώθηκε στα τέλη της κλειόμενης χρήσης, την κατασκευή του νέου κτηρίου γραφείων στην οδό Χειμάρρας στο Μαρούσι, την ανακατασκευή και μετατροπή υφιστάμενου κτηρίου σε μεικτή χρήση κατοικιών και γραφείων στην οδό Αρδηττού στο Μετς και την ανακατασκευή υφιστάμενου κτηρίου γραφείων επί της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι.

Στις 07.09.2023, η Εταιρεία απέκτησε αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 378,22 τ.μ., επί της συμβολής των οδών Χειμάρρας και Υμηττού στο Μαρούσι, με συνολικό τίμημα € 425 χιλ.. Το εν λόγω ακίνητο αναμένεται να συνενωθεί με υφιστάμενη, όμορη ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY, με την οποία θα σχηματίσουν ένα ενιαίο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 10.542,51 τ.μ.

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση των ακόλουθων ακινήτων της:

- την 01.08.2023, ενός οικιστικού ακινήτου επιφάνειας 87,71 τ.μ. επί οικοπέδου 500,40 τ.μ. στη θέση «Τρίγωνο ή Γεφύρι», του Δήμου Μάνδρας Ειδυλλίας, της Περιφέρειας Αττικής. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε € 25 χιλ.
- την 30.10.2023, ενός βιοτεχνικού κτηρίου επιφάνειας 3.850,27 τ.μ., εντός γηπέδου 9.736,66 τ.μ., στη θέση «Ραψίστα» της Δ.Ε. Ανατολής του Δήμου Ιωαννιτών. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε € 1,1 εκατ.

Οι δύο ανωτέρω συναλλαγές αποτελούν μέρος της στρατηγικής από-επένδυσης της Εταιρείας από συγκεκριμένα ακίνητα και είναι σύμφωνη με τη διαμόρφωση του βέλτιστου επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων, σύμφωνα με τις τάσεις της κτηματαγοράς.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 47,6 εκατ. για τη χρήση του 2023 (2022: € 18,2 εκατ.) αντανακλούν, σε μεγάλο βαθμό, την ενσωμάτωση στα μοντέλα υπολογισμού της εύλογης αξίας σημαντικού αριθμού νέων συμβάσεων μίσθωσης, την ανανέωση υφιστάμενων μισθώσεων με βάση τις τρέχουσες τιμές αγοράς, καθώς και το μακροοικονομικό περιβάλλον και τις τάσεις και προοπτικές στην αγορά των ακινήτων.

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 2023 και 31η Δεκεμβρίου 2022:

2023

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	181.402.946	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap + DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Υπολειμματική 60%, Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 40%	7,8% - 10,37%	5,7% - 7%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.700.251	Συγκριτική 15% - Εισοδηματική (DCF) 85%	10,50%	9,00%
Ελλάδα	Καταστήματα	197.400.814	Εισοδηματική (DCF) 100%, Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%	9,75% - 11,5%	7,25% - 9%
Ελλάδα	Τουριστικά	64.176.084	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%, Υπολειμματική με DCF/Direct Cap 80% - Υπολειμματική με DCF/Συγκριτική 20%	7,7% - 10,98%	6% - 8,75%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	91.668.474	Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (Direct Cap + DCF) 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap + DCF) 60%, Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (DCF) 50%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap + DCF) 40%, Συγκριτική 70% - Εισοδηματική (Direct Cap) 30%, Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Direct Cap) 20%	8,7% - 12,5%	7% - 11%
Ελλάδα	Οικόπεδα	10.340.208	Συγκριτική 100%, Συγκριτική 30% - Υπολειμματική 70%, Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%, Συγκριτική 90% - Εισοδηματική (Direct Cap) 10%	7,87% - 9,65%	7% - 7,5%
Ελλάδα	Λοιπά	5.623.463	Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 40%, Συγκριτική 80% - Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης 20%, Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Direct Cap) 20%, Υπολειμματική 100%	8,57% - 9,11%	-
		557.312.240			

2022

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	150.863.895	Προεξοφλούμενων Χρηματοροών/άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) - Συγκριτική (40%), Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) - Συγκριτική (40%), υπολειμματική (40%) - Συγκριτική (60%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) - Συγκριτική (40%)	8,70% - 10,69%	5,7% - 7,35%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.263.515	Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (85%) - Συγκριτικών Στοιχείων (15%)	10,5%	9%
Ελλάδα	Καταστήματα	173.673.329	Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) - Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (70%) - Συγκριτικών Στοιχείων (30%), Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) - Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (100%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) - Συγκριτική (40%)	9,00% - 11,75%	5,70% - 9,00%
Ελλάδα	Τουριστικά	56.200.420	Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) - Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) - Συγκριτικών Στοιχείων (20%), άμεσης κεφαλαιοποίησης/Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης (40%) - Συγκριτική /Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης (60%), προεξοφλούμενων χρηματοροών /Άμεσης κεφαλαιοποίησης (80%) - προεξοφλούμενων χρηματοροών /Συγκριτικών Στοιχείων (20%), υπολειμματικής αξίας (20%) - Συγκριτικών Στοιχείων (80%)	8,50% - 10,64%	6,00% - 8,25%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	82.343.595	Προεξοφλούμενων Χρηματοροών/άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) - Συγκριτική (40%), Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) - Συγκριτική (40%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) - Συγκριτική (60%), Προεξοφλούμενων Χρηματοροών/άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) - Συγκριτική (60%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (10%) - Συγκριτική (90%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (70%) - Συγκριτική (30%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (20%) - Συγκριτική (80%), υπολειμματική (40%) - Συγκριτική (60%), υπολειμματική (70%) - Συγκριτική (30%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (30%) - Συγκριτική (70%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) - Συγκριτική (40%), άμεσης κεφαλαιοποίησης (5%) – Συγκριτική (95%)	9,50% - 12,50%	7,25% - 10,25%
Ελλάδα	Οικόπεδα	9.407.179	Άμεσης κεφαλαιοποίησης (10%) - Συγκριτική (90%), υπολειμματική (50%) - Συγκριτική (50%), υπολειμματική (40%) - Συγκριτική (60%), υπολειμματική (20%) - Συγκριτική (80%), Συγκριτική (100%)	8,19%-9,19%	7,15% - 9,00%
Ελλάδα	Λοιπά	5.211.527	Άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) - Συγκριτική (60%), αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (20%) - Συγκριτική (80%), υπολειμματική (100%) , άμεσης κεφαλαιοποίησης (20%) - Συγκριτική (80%), υπολειμματική (50%) - Συγκριτική (50%)	8,20% - 8,90%	6,00%
		483.963.462			

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.

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022:

31/12/2023								
Χώρα	**Ελλάδα**						**Βουλγαρία**	
Τομέας	**Γραφεία**	**Καταστήματα**	**Τουριστικά**	**Βιομηχανικά**	**Οικόπεδα**	**Λοιπά**	**Γραφεία**	**Σύνολο**
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης 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**
Προσθήκες	-	-	-	-	432.251	-	-	**432.251**
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	13.175.954	1.604.495	3.085.904	8.271.670	30.978	58.565	10.491	**26.238.057**
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	17.363.097	21.955.771	4.889.759	2.157.834	469.799	377.089	426.245	**47.639.595**
Πωλήσεις	-	-	-	(1.104.625)	-	(23.719)	-	**(1.128.344)**
Αναπροσαρμογές	-	167.219	-	-	-	-	-	**167.219**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης	**181.402.946**	**197.400.814**	**64.176.084**	**91.668.474**	**10.340.208**	**5.623.463**	**6.700.251**	**557.312.240**

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 επιχειρήσεων	-	-	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**

Ανάλυση ευαισθησίας

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, το προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 19,6 εκατ. χαμηλότερη (-3,67%) ή € 23,4 εκατ. υψηλότερη (+4,39%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, το προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) 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 2023, ο συντελεστής απόδοσης εξόδου (exit yield) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 14,5 εκατ. χαμηλότερη (-2,84%) ή € 17,1 εκατ. υψηλότερη (+3,37%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, ο συντελεστής απόδοσης εξόδου (exit yield) 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 2023, η πιθανή μισθωτική αξία ανά τ.μ. (ERV/Market Rent) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 18,3 εκατ. υψηλότερη (+3,76%) ή € 15,4 εκατ. χαμηλότερη (-3,18%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, η πιθανή μισθωτική αξία ανά τ.μ. (ERV/Market Rent) 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.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρεία είχε συμβατικές υποχρεώσεις σε σχέση με μελλοντική αγορά, κατασκευή ή ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ύψους περίπου € 34,7 εκατ. (2022: € 25,6 εκατ.). Η εν λόγω υποχρέωση είναι αποτέλεσμα των έργων σε εξέλιξη που έχει η Εταιρεία, είτε αυτά είναι σε στάδιο κατασκευής (βλ. σχετικές αναφορές σε διάφορες ενότητες της παρούσας), είτε βρίσκονται σε στάδιο σχεδιασμού, και αφορά κυρίως εργολάβους, και σε μικρότερο βαθμό μελετητές. Επίσης, περιλαμβάνει την υποχρέωση εισφοράς της NOVAL PROPERTY στην ίδια συμμετοχή της THE GRID στο έργο ανάπτυξης του συγκροτήματος γραφείων και καταστημάτων στο Μαρούσι, βάσει του νέου χρηματοδοτικού σχήματος αυτού.

Επί των ακινήτων (οικόπεδα και κτήρια) της Εταιρείας υφίστανται κατά την 31.12.2023 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους € 127,2 εκατ. (2022: € 127,2 εκατ.), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υπολοίπου κεφαλαίου € 73,823 εκατ. (2022: € 77,485 εκατ.).

Η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2023, 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 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**
Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**304.652**	**2.748.671**	**785.985**	**17.273**	**3.856.581**
Προσθήκες	30.608	-	133.372	-	163.981
Πωλήσεις	-	-	(926)	-	(926)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**335.260**	**2.748.671**	**918.431**	**17.273**	**4.019.636**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**-**	**(2.632.839)**	**(460.441)**	**(17.273)**	**(3.110.553)**
Αποσβέσεις περιόδου	**-**	(8.798)	(66.596)	-	**(75.393)**
Αποσβέσεις πωληθέντων	-	-	926	-	**926**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**-**	**(2.641.636)**	**(526.111)**	**(17.273)**	**(3.185.020)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**335.260**	**107.035**	**392.320**	**-**	**834.615**

10. *Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων*

(i) Ανάλυση υπολοίπου δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2023	31/12/2022
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		
Οικόπεδα	1.558.578	1.558.578
Κτήρια	923.907	874.299
Μεταφορικά μέσα	268.238	153.201
Σύνολο	**2.750.723**	**2.586.077**

(ii) Προσθήκες δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2023	31/12/2022
Κτήρια	120.378	119.695
Μεταφορικά μέσα	193.712	97.380
Σύνολο	**314.090**	**217.075**

(iii) Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2023	31/12/2022
Κτήρια	(70.769)	(54.127)
Μεταφορικά μέσα	(59.051)	(46.400)
Σύνολο	**(129.820)**	**(100.527)**

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 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**

Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**249.833**	**94.119**	**343.952**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**249.833**	**94.119**	**343.952**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**(102.963)**	**(27.229)**	**(130.192)**
Αποσβέσεις περιόδου	(24.897)	(7.522)	(32.419)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**(127.860)**	**(34.751)**	**(162.611)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**121.973**	**59.368**	**181.341**

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. Στις 31.12.2023, και μετά από αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας με μετρητά, οι οποίες ολοκληρώθηκαν μέχρι τότε, το μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID A.E. ανέρχεται σε € 23.350 χιλ. (€ 23.214 λαμβάνοντας υπόψη και σχετικά έξοδα).

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 16.119,28 τ.μ., επί του οποίου βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και

καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 62.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές βιωσιμότητας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης. Πιο συγκεκριμένα, μετά την ολοκλήρωση των εργασιών εκσκαφών και αντιστηρίξεων, στις 28.12.2023, υπεγράφη η σύμβαση για την «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΝΤΑΩΡΟΦΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΤΡΕΙΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΧΕΙΜΑΡΑΣ 10-12 Λ. ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ – ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ ΓΡΑΒΙΑΣ» με την Ανάδοχο εταιρεία.

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.

Στις 31.12.2023, η αξία της ενοποιούμενης με καθαρή θέση κοινοπραξίας έχει μεταβληθεί ως εξής:

	2023	2022
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**11.262.663**	**8.252.147**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.400.000	3.250.000
Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου	8.839.780	(239.484)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**22.502.442**	**11.262.663**

Τα κέρδη περιόδου οφείλονται στην αύξηση της εύλογης αξίας του ακινήτου της THE GRID κατά την 31.12.2023, η οποία έχει επηρεάσει και την Καθαρή Θέση της THE GRID, στη βάση της οποίας υπολογίζεται η συμμετοχή της NOVAL PROPERTY στην εν λόγω κοινοπραξία.

Κατωτέρω παρατίθεται συνοπτική εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης της THE GRID:

	31/12/2023	31/12/2022
Ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	70.555.302	39.549.817
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	740.216	1.022.141
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	731.109	4.278.522
Σύνολο ενεργητικού	**72.026.627**	**44.850.480**
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	23.214.363	18.441.163
Κέρδη εις νέον	21.654.885	3.975.325
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους	**44.869.247**	**22.416.488**
Υποχρεώσεις		
Δάνεια	19.750.718	19.691.186
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	6.081.373	1.115.839
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.325.289	1.626.967
Σύνολο υποχρεώσεων	**27.157.379**	**22.433.992**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**72.026.627**	**44.850.480**

Στο πλαίσιο της αναχρηματοδότησης του επενδυτικού της πλάνου, η THE GRID υπέγραψε στις 08.09.2023 νέο ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς, και με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ποσού έως €127 εκατ.. Το εν λόγω ομολογιακό δάνειο, αφού αναχρηματοδοτήσει μέρος (€ 2,6 εκατ.) του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου με την ίδια τράπεζα, θα χρηματοδοτήσει την ανάπτυξη του συγκροτήματος γραφείων και καταστημάτων της εταιρείας. Το υπόλοιπο κεφάλαιο (€ 17,4 εκατ.) θα αποπληρωθεί με ίδια κεφάλαια της THE GRID, τα οποία θα εισφέρουν οι μέτοχοι αυτής (κατ' αναλογία της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, ήτοι 50% - 50%) με τη μορφή ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης, το οποίο θα εκδώσει η εταιρεία και θα καλύψουν οι μέτοχοι (βλ. οικείο σημείο στα μεταγενέστερα γεγονότα της παρούσης). Κατόπιν της ολοσχερούς αποπληρωμής του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου, θα ακολουθήσει η εξάλειψη των εξασφαλίσεων του εν λόγω δανείου και η αυτόματη μετατροπή των εξασφαλίσεων του από 08.09.2023 ομολογιακού δανείου σε Α' τάξης. Σημειώνεται ότι επί του συγκεκριμένου ακινήτου, στις 31.12.2023, υφίστανται δύο εμπράγματα βάρη υπέρ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, και συγκεκριμένα, α) προσημείωση υποθήκης Α' τάξης έως ποσού € 104,16 εκατ. (100%) στο πλαίσιο χρηματοδότησης μέσω ομολογιακού δανείου με ημερομηνία υπογραφής 16.11.2021 και β) προσημείωση υποθήκης Β' τάξης ως ποσού € 152,39 εκατ. (100%) στο πλαίσιο της χρηματοδότησης μέσω ομολογιακού δανείου με ημερομηνία υπογραφής 08.09.2023.

Σημειώνεται ότι η αναλογία συμμετοχής τις NOVAL PROPERTY στο 30% του τιμήματος αγοράς του οικοπέδου καλύφθηκε με ίδια κεφάλαια τις Εταιρείας, ενώ μέχρι τις 31.12.2023, είχε γίνει χρήση συνολικού ποσού € 5,6 εκατ. από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου, κατ' αναλογία τις συμμετοχής τις Εταιρείας σε αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου της THE GRID.

13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ανάλυση Απαιτήσεων

	Κυκλοφορούν ενεργητικό		Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
	31/12/2023	31/12/2022	**31/12/2023**	31/12/2022
Απαιτήσεις μισθωμάτων από επενδυτικά ακίνητα	338.651	592.847	-	-
Απαιτήσεις μισθωμάτων επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	270.455	20.731	-	-
Επισφαλείς-επίδικοι πελάτες	3.060	-	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(80.085)	(73.964)	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	224.521	217.961	-	-
Εγγυήσεις	105.000	506.713	166.705	147.758
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	1.154	-	-
Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων	**861.601**	**1.265.443**	**166.705**	**147.758**
Προπληρωμένα έξοδα	3.252.815	77.940	-	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	2.288.682	2.559.173	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα	1.348.275	938.427	2.188.935	2.409.668
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	**6.889.772**	**3.575.540**	**2.188.935**	**2.409.668**
Σύνολο	**7.751.373**	**4.840.983**	**2.355.640**	**2.557.426**

Κίνηση Πρόβλεψης Απομείωσης

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**(106.351)**
Πρόβλεψη απομείωσης	32.387
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**(73.964)**
Πρόβλεψη απομείωσης	(97.826)
Διαγραφή απαιτήσεων μη εισπραχθέντων μέσα στη χρήση	91.705
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**(80.085)**

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, κατά την 31.12.2023, θεωρείται ότι προσεγγίζουν τη λογιστική αξία τους.

Η εύλογη αξία των εξασφαλίσεων που αφορούν τις εμπορικές απαιτήσεις ανέρχεται στο ποσό των € 974.350.

Το κονδύλι Προπληρωμένα έξοδα περιλαμβάνει κυρίως προκαταβολές προμηθευτών για κατασκευή έργων σε εξέλιξη.

Το κονδύλι Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο, συνολικού ποσού €2,3 εκατ., αφορά κυρίως πιστωτικό ΦΠΑ, τον οποίο η Εταιρεία αναμένει εν μέρει να συμψηφίσει σταδιακά με τον ΦΠΑ των εσόδων της.

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.

Το κονδύλι Δεδουλευμένα έσοδα στο Κυκλοφορούν ενεργητικό αφορά κυρίως πρόβλεψη εσόδου από κυμαινόμενα μισθώματα. Στο Μη-κυκλοφορούν ενεργητικό, το αντίστοιχο κονδύλι αφορά αναγνώριση εσόδου από μισθώματα που γίνεται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ως ανωτέρω αναφέρεται.

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.

	31/12/2023	31/12/2022
Ταμειακά διαθέσιμα	2.119	2.321
Καταθέσεις όψεως	26.576.032	19.313.821
Προθεσμιακές καταθέσεις	48.000.000	69.000.000
Σύνολο	**74.578.151**	**88.316.143**

Στις ανωτέρω αναφερόμενες Καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Το συνολικό υπόλοιπο των εν λόγω ενεχυριασμένων λογαριασμών ανέρχεται, την 31 Δεκεμβρίου 2023, σε ποσό € 4.811 χιλ. (31.12.2022: € 4.045 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 31.12.2023, θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

15. Μετοχικό κεφάλαιο

Κατά την κλειόμενη χρήση, εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό σαράντα (40) ευρώ, με καταβολή μετρητών και έκδοση σαράντα (40) νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 1 εκάστης, καθώς και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31.12.2023, ανέρχεται σε διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες εννιακόσια δέκα ευρώ (€ 268.667.910).

Κατά την ίδια ως ανωτέρω αναφέρεται, από 04.09.2023 Συνεδρίαση της ΕΓΣ των Μετόχων της Εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από € 1 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, σε € 2,50 ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από 268.667.910 σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, δια συνένωσης των παλαιών μετοχών σε αναλογία δυόμιση (2,5) παλαιές μετοχές της Εταιρείας προς μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας (αντίστροφη διάσπαση {reverse split} 2,5:1) και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.

16. Αποθεματικά

	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Αφορολόγητα αποθεματικά	Έκτακτα αποθεματικά	Αποθεματικό αντιστάθμισης	**Σύνολο**
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**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**-**	**316.823**	**1.169.950**	**989.834**	**2.476.607**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	(396.135)	**(396.135)**
Μεταφορά στα αποτελέσματα				(492.573)	**(492.573)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**-**	**316.823**	**1.169.950**	**101.126**	**1.587.899**

Τα αποθεματικά ύψους € 1.587.899, κατά την 31.12.2023, 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 A.E. αποθεματικά ύψους € 78.539, και

ii. από τη BET A.E. αποθεματικά ύψους € 238.284.

Β. Κατά ποσό € 1.169.950, έκτακτα αποθεματικά και αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο, τα οποία μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία συνεπεία της απορρόφησης της METEM A.E..

Γ. Κατά ποσό € 101.126 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:

	31/12/2023			31/12/2022		
	Βραχυπρόθεσμα	**Μακροπρόθεσμα**	**Σύνολο**	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο
Με εξασφάλιση						
Ομολογιακά δάνεια	3.962.767	70.919.490	74.882.257	3.584.247	74.653.382	78.237.629
Σύνολο δανεισμού με εξασφάλιση	**3.962.767**	**70.919.490**	**74.882.257**	**3.584.247**	**74.653.382**	**78.237.629**
Χωρίς εξασφάλιση						
Τραπεζικά δάνεια	3.458.841	-	3.458.841	3.442.237	-	3.442.237
Ομολογιακά δάνεια	3.515.352	14.942.618	18.457.970	3.229.678	8.349.000	11.578.678
Πράσινο ομόλογο	229.667	117.604.936	117.834.603	229.667	117.165.810	117.395.477
Σύνολο δανεισμού χωρίς εξασφάλιση	**7.203.860**	**132.547.554**	**139.751.414**	**6.901.582**	**125.514.810**	**132.416.392**
Σύνολο δανεισμού	**11.166.627**	**203.467.044**	**214.633.671**	**10.485.829**	**200.168.192**	**210.654.022**

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

	31/12/2023	31/12/2022
Μεταξύ 1 και 2 ετών	11.274.064	6.090.666
Μεταξύ 2 και 5 ετών	140.788.302	17.642.996
Πάνω από 5 έτη	51.404.678	176.434.531
Σύνολο	**203.467.044**	**200.168.192**

Συνοπτική παρουσίαση ομολογιακών δανείων τέλους χρήσης:

Αρχικό Ποσό Ο/Δ	Ημερομηνία έναρξης	Ημερομηνία λήξης	31/12/2023	31/12/2022
14.000.000	27/10/2020	27/10/2032	12.808.138	13.445.925
5.773.000	30/10/2020	1/09/2025	2.800.420	3.841.773
5.773.000	30/10/2020	2/03/2026	2.882.726	3.895.131
5.773.000	30/10/2020	1/09/2025	2.800.420	3.841.773
23.000.000	31/10/2019	31/10/2031	18.765.042	20.253.910
120.000.000	6/12/2021	6/12/2028	117.834.603	117.395.477
4.700.000	28/02/2022	28/02/2025	3.799.192	4.742.933
2.750.000	28/02/2022	28/02/2034	2.731.222	2.750.683
37.000.000	28/02/2022	28/02/2034	36.778.663	37.044.178
10.050.000	1/12/2023	12/12/2026	9.974.404	-
Σύνολο			**211.174.830**	**207.211.785**

Στις 31.12.2023, 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,
- το Πράσινο Ομόλογο που εξέδωσε η Εταιρεία στις 06.12.2021 (ως παρατίθεται σε διάφορα σημεία της παρούσης), και
- κοινό, υπό όρους υποχρεωτικά μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (EBRD) όπως αναλύεται πιο κάτω.

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 2023, η Εταιρεία προέβη στις ακόλουθες κινήσεις σε σχέση με τη χρηματοδότησή της:

- Στις 05.10.2023 υπογράφτηκε σύμβαση κοινού μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€10.500.000), με έκδοση κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων (σε κοινές, ονομαστικές, άυλες μετά ψήφου μετοχές, ο αριθμός των οποίων είναι συνάρτηση διαφόρων παραμέτρων) ονομαστικών ομολογιών που δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, και πλήρη κάλυψη του ομολογιακού δανείου από το διεθνές χρηματοπιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης» (European Bank for Reconstruction and Development) («EBRD»), με στόχο τη χρηματοδότηση έργων της Εταιρείας. Στο πλαίσιο αυτό, την 1.12.2023, εκταμιεύτηκε ποσό ύψους € 10.050.000.

- Στις 29.12.2023, η Εταιρεία προέβη σε πρόωρη μερική αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού € 1 εκατ. της

Β' σειράς ομολογιών, λήξεως 28.02.2025 του από 18.02.2022 «Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου έως ευρώ 69.000.000 μετά Συμβάσεων Ορισμού Διαχειριστή Πληρωμών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών», μεταξύ της NOVAL PROPERTY και της ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ. Η εν λόγω προπληρωμή έλαβε χώρα κατόπιν επιστροφής κατασκευαστικού Φ.Π.Α. και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο από 18.02.2022 ανωτέρω αναφερόμενο ομολογιακό δάνειο.

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 2024.

- Ομολογιακά δάνεια σε σχέση με το εμπορικό συγκρότημα River West – ΙΚΕΑ – River West Open, στο πλαίσιο των οποίων ο δείκτης LTV (υπόλοιπο δανείου 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 31.12.2023.

- 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 31.12.2023.

    - 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 31.12.2023.

    - 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 31.12.2023.

- 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 31.12.2023.

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 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**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**210.654.022**	**13.511.387**	**224.165.409**
Νέα δάνεια	9.918.750	-	**9.918.750**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(6.814.291)	(318.546)	**(7.132.837)**
Απόσβεση εξόδων δανείων	466.389	-	**466.389**
Νέες μισθώσεις	-	191.682	**191.682**
Λήξεις μισθώσεων	-	(19.927)	**(19.927)**
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης	-	298.957	**298.957**
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	408.801	-	**408.801**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**214.633.671**	**13.663.554**	**228.297.225**

18. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση

	31/12/2023	31/12/2022
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.366.349	2.372.926
Κυκλοφορούν ενεργητικό	604.946	487.078
Σύνολο	**1.971.295**	**2.860.003**

Μετά από αξιολόγηση 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). Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022, αντίστοιχα, δεν υπήρχε μη αποτελεσματικότητα και το σύνολο της μεταβολής στην εύλογη αξία του παράγωγου καταχωρήθηκε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Για την αποτίμηση του παραγώγου

χρησιμοποιείται μοντέλο προεξόφλησης των συμβατικών μελλοντικών ταμειακών ροών με καμπύλη επιτοκίων την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022, αντίστοιχα, για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραγώγου.

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

	2023	2022
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**55.166**	**38.219**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	26.314	21.576
Κόστος προϋπηρεσίας	-	17.011
Τερματικές παροχές / Κόστος διακανονισμών	9.269	(16.318)
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.014	76
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	**37.597**	**22.345**
Αναλογιστικές (κέρδη) / ζημιές από μεταβολή στις δημογραφικές παραδοχές	900	**-**
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από μεταβολή στις χρηματοοικονομικές παραδοχές	(7.107)	(10.846)
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από εμπειρικές αναπροσαρμογές	1.359	5.449
Συνολική χρέωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	**(4.848)**	**(5.398)**
Πληρωθείσες παροχές	(15.000)	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**72.915**	**55.166**

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

(ii) Υποθέσεις αναλογιστικής μελέτης

	2023	2022
Επιτόκιο προεξόφλησης	3,10%	3,65%
Πληθωρισμός	2,00%	2,80%
Μελλοντική αύξηση μισθών	2,50%	3,30%
Διάρκεια προγράμματος (έτη)	8,64	9,33

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 2023		
	Μεταβολή στην υπόθεση	Αύξηση στην υπόθεση	Μείωση στην υπόθεση
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	(4,09%)	4,32%
Μελλοντική αύξηση μισθών	0,50%	4,32%	(4,14%)

	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%)

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2023	2022
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	6.019.710	2.033.899
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	93.532	88.074
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	854.411	460.156
Πιστωτές διάφοροι	659.116	609.556
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	1.732.465	1.020.561
Μισθώματα προεισπραγμένα	36.563	-
Λοιποί φόροι και τέλη	507.580	649.100
Εγγυήσεις	2.912.503	1.859.455
Σύνολο	**12.815.881**	**6.720.801**

Το κονδύλι των προμηθευτών αφορά, κατά κύριο λόγο, έξοδα μελετητών και εργολάβων σε σχέση με τα κατασκευαστικά έργα επενδυτικών ακινήτων που βρίσκονται σε εξέλιξη. Η αύξηση, σε σχέση με το υπόλοιπο στις 31.12.2022, οφείλεται κυρίως σε ανοιχτά υπόλοιπα βάσει πιστοποιήσεων εργασιών.

Τα Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη και τα Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα παρουσιάζονται αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, ακολουθώντας την αύξηση της λειτουργικής δραστηριότητας της Εταιρείας.

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

Οι εγγυήσεις αφορούν καταθέσεις μετρητών των μισθωτών της Εταιρείας, στο πλαίσιο συμβάσεων μίσθωσης. Η αύξηση στο εν λόγω κονδύλι μεταξύ της κλειόμενης και της προηγούμενης χρήσης οφείλεται

στην καταβολή εγγυήσεων νέων μισθώσεων.

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 εσόδων 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 τους εμπορικούς χώρους (καταστήματα) και τα τουριστικά ακίνητα. Η εκκαθάριση αυτών των μισθωμάτων γίνεται κατά κύριο λόγο σε ετήσια βάση, αλλά υπάρχουν και μισθώσεις με μηνιαία εκκαθάριση.

	31/12/2023	31/12/2022
Καταστήματα	14.889.175	12.790.238
Γραφεία	8.892.168	7.530.657
Τουριστικά	2.651.020	2.055.049
Βιομηχανικά (Αποθηκευτικά)	2.688.833	2.404.449
Λοιπά	217.501	99.546
Σύνολο	**29.338.698**	**24.879.940**

Κατά την κλειόμενη χρήση, τα έσοδα από επανεκμίσθωση μέρους του ακινήτου επί της Τσικλητήρα που συμπεριλαμβάνεται στα δικαιώματα χρήσης ήταν € 44 χιλ. (31.12.2022: € 54 χιλ.).

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

	31/12/2023	31/12/2022
Μέχρι 1 έτος	30.238.170	21.757.551
Από 1 μέχρι και 2 έτη	28.634.129	19.495.240
Από 2 μέχρι και 3 έτη	27.936.364	18.316.303
Από 3 μέχρι και 4 έτη	26.273.973	16.524.920
Από 4 μέχρι και 5 έτη	24.107.810	15.670.434
Περισσότερο από 5 έτη	120.407.774	77.317.365
Σύνολο	**257.598.220**	**169.081.813**

Η αύξηση των σωρευτικών μελλοντικών εισπρακτέων μισθωμάτων κατά την 31.12.2023 οφείλεται, εκτός από τις προβλεπόμενες συμβατικές αναπροσαρμογές μισθωμάτων, κατά κύριο λόγο στις υπογεγραμμένες (εντός του 2023) νέες μισθωτικές συμβάσεις, οι οποίες ενεργοποιούνται μετά την κλειόμενη χρήση και συνδέονται με ακίνητα της Εταιρείας τα οποία ολοκληρώνονται και παραδίδονται σταδιακά στους μισθωτές τους προς

χρήση.

22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα και Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα περιλαμβάνουν:

	31/12/2023	31/12/2022
Ενέργεια	204.577	514.636
Ασφάλιστρα	659.341	580.444
Ενοίκια	6.607	8.053
Μεσιτείες	350.804	583.752
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	46.513	375.472
Αμοιβές τρίτων	928.653	1.748.364
Συντήρηση	70.574	80.997
Κοινόχρηστες δαπάνες	624.036	835.054
Λοιπά έξοδα	170.959	260.657
Σύνολο	**3.062.065**	**4.987.429**

Η Ενέργεια παρουσιάζεται μειωμένη, συνδυαστικά ως αποτέλεσμα μείωσης των καταναλώσεων και των κενών επιφανειών μισθίων, αλλά και λόγω αλλαγών στη διαχείριση κάποιων ακινήτων.

Τα Έξοδα προβολής και διαφήμισης αποτυπώνονται μειωμένα στην κλειόμενη χρήση, καθώς σημαντικό μέρος αυτών έχει μεταφερθεί στα κοινόχρηστα των εμπορικών ακινήτων και δεν βαρύνουν πια την Εταιρεία.

Οι Αμοιβές τρίτων εμφανίζονται μειωμένες κατά την κλειόμενη χρήση, ως αποτέλεσμα των διαφορετικών αναγκών της Εταιρείας μεταξύ των λειτουργικών και επενδυτικών δραστηριοτήτων αυτής.

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα ακινήτων, που αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, περιλαμβάνουν € 191 χιλ. (2022: € 776 εκατ.), τα οποία σχετίζονται με μη εκμισθωμένα επενδυτικά ακίνητα. Το εν λόγω κονδύλι είναι μειωμένο σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, κυρίως λόγω εκμίσθωσης σημαντικού μέρους των εν λόγω ακινήτων.

Το κονδύλι Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνει διάφορους φόρους και τέλη σχετιζόμενα με τα ακίνητα της Εταιρείας (όπως, ΤΑΠ, δημοτικά τέλη, χαρτόσημο), αλλά κυρίως τον ΕΝΦΙΑ των ακινήτων, ποσού περίπου € 2,1 εκατ. για την κλειόμενη χρήση (2022: € 1,9 εκατ.).

23. Δαπάνες προσωπικού

	31/12/2023	31/12/2022
Μισθοί και ημερομίσθια	3.275.593	2.644.101
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	402.902	358.644
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	199.239	521.069
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών / συνταξιοδοτικά	37.597	22.345
Σύνολο	**3.915.331**	**3.546.159**

24. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	31/12/2023	31/12/2022
Ενέργεια	53.090	1.478
Ασφάλειες	2.161	-
Ενοίκια μεταφορικών μέσων	29.588	10.922
Έξοδα προώθησης	336.325	159.993
Αμοιβές τρίτων	1.414.417	1.199.124
Έρευνα και ανάπτυξη	37.511	221.430
Τηλεφωνία	19.862	24.355
Συνδρομές	33.063	20.132
Συναλλαγματικές διαφορές	29.038	37.380
Συντήρηση	113.642	178.050
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	42.830	15.007
Κοινόχρηστες δαπάνες	128.932	5.920
Λοιπά έξοδα	228.412	116.318
Σύνολο	**2.468.871**	**1.990.109**

Τα Λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, έξοδα του ακινήτου επί της οδού Τσικλητήρα 41 στο Μαρούσι, όπου βρίσκονται τα γραφεία διοίκησης της Εταιρείας.

Τα έξοδα προώθησης αποτυπώνονται αυξημένα, κυρίως λόγω δαπανών στο πλαίσιο ενεργειών για τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Το κονδύλι Έρευνα και ανάπτυξη αφορά υπηρεσίες έρευνας και μελετών κατά τη διαδικασία αξιολόγησης απόκτησης και επένδυσης σε νέα ακίνητα, στο πλαίσιο του αποκλειστικού αντικειμένου εργασιών της Εταιρείας στον τομέα της ακίνητης περιουσίας.

25. Χρηματοοικονομικό κόστος

	31/12/2023	31/12/2022
Έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι	700	377
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	2.013.941	56.467
Σύνολο Εσόδων	**2.014.641**	**56.844**
Έξοδα		
Χρεωστικοί τόκοι	7.779.538	6.886.677
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	28.987	33.394
Λοιπές προμήθειες τραπεζών	109.916	43.201
Τόκοι μισθώσεων	599.432	650.878
(Κέρδη) / Ζημιές από παράγωγα	-	(2.252.025)
Σύνολο Εξόδων	**8.517.873**	**5.362.124**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	**(6.503.232)**	**(5.305.280)**

Η μεταβολή στα (Κέρδη) / Ζημιές από παράγωγα, οφείλεται στο γεγονός ότι η Εταιρεία πριν την 01.07.2022 δεν εφάρμοζε λογιστική αντιστάθμισης ταμειακών ροών.

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 (ΑΕΕΑΠ) 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 προς αυτές.

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 επενδύσεων, για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2023, ανέρχεται σε € 2.852.637 (2022: € 830.387). Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, το κονδύλι Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις αφορά πρόβλεψη του φόρου επενδύσεων για το Β’ εξάμηνο της κλειόμενης χρήσης.

27. Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	**2023**	2022
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	64.606.897	24.479.155
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών μετά το reverse split	107.467.164	103.326.559
Βασικά και Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	**0,60**	**0,24**
Αριθμός μετοχών με την παραδοχή Πρωτογενούς Εισαγωγής των μετοχών στο Χ.Α. μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και με 25% διασπορά	143.289.531	137.768.745
Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή, με την παραδοχή Πρωτογενούς Εισαγωγής των μετοχών στο Χ.Α. μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και με 25% διασπορά (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	**0,45**	**0,18**

Λόγω της υποχρέωσης της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Νόμου των ΑΕΕΑΠ (Ν. 2778/1999), όπως ισχύει, να εισάγει τις μετοχές έκδοσής της στο Χρηματιστήριο Αθηνών μέχρι τις 15.10.2024 (βλ. οικεία ενότητα της παρούσας), παρατίθενται στοιχεία προσαρμοσμένων κερδών ανά μετοχή με την παραδοχή

Πρωτογενούς Εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και με 25% διασπορά. Σημειώνεται ότι ο εν λόγω δείκτης δεν απαιτείται βάσει Δ.Π.Χ.Α.

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 2016-2020, 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. 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 2019-2020. 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 τις χρήσεις 2021-2022. Η «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2009–2022. 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 2019-2022. 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 2019-2023 έχουν υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος του 2023 είναι σε εξέλιξη και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικά ευρήματα.

Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

Την 31 Δεκεμβρίου 2023, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την Εταιρεία, στο πλαίσιο της ανάπτυξης των επενδυτικών ακινήτων της, ποσού € 25,9 εκατ. (31.12.2022: € 25,6 εκατ.).

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις την 31 Δεκεμβρίου 2023, που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

29. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	Σημ.	**31/12/2023**	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών		117.566	221.514

	31/12/2023	31/12/2022
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	16.985	16.985

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2023	31/12/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών	3.995.464	4.136.212
Αγορές υπηρεσιών	3.152.143	2.944.253

		31/12/2023	31/12/2022
Απαιτήσεις	13	270.455	21.885
Υποχρεώσεις	20	854.411	460.156

Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	846.198	347.572

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

	31/12/2023	31/12/2022
Αμοιβές Δ.Σ, μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	1.222.275	1.569.835

Αναφορικά με τη χρήση 2023, στις Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών περιλαμβάνονται οι αμοιβές και παροχές που έχουν καταβληθεί μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης και αφορούν την κλειόμενη χρήση.

30. Διανομή μερίσματος

Η από 08.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση της NOVAL PROPERTY ενέκρινε τη διανομή μερίσματος ποσού 0,00814 ευρώ ανά μετοχή για την εταιρική χρήση του 2022. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού € 2.186.956,46 καταβλήθηκε ολοσχερώς στους δικαιούχους στις 14.06.2023.

31. Αμοιβές Ορκωτών–Λογιστών

Οι αμοιβές των Ορκωτών–Λογιστών κατά την κλειόμενη χρήση αναλύονται ως ακολούθως:

	2023	2022
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	75.000	70.620
Αμοιβές για έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	10.600	10.000
Λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	14.900	14.000
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	75.000	33.000
Σύνολο	**175.500**	**127.620**

32. 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:

- Κτήριο γραφείων επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: οι εργασίες τοιχοποιίας και Η/Μ δικτύων συνεχίζονται, ενώ έχουν ξεκινήσει προπαρασκευαστικές εργασίες όψεων.

- Κτήριο μεικτής χρήσης, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: έχουν ξεκινήσει οι εργασίες Β' Φάσης του έργου.
- Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: βρίσκονται σε στάδιο ολοκλήρωσης οι εργασίες στατικής ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού, στο πλαίσιο της Α' Φάσης κατασκευής του κτηρίου
- Συγκρότημα γραφείων επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): έχουν ξεκινήσει οι εργασίες του φέροντος οργανισμού των κτηρίων, μετά και την υπογραφή της σύμβασης κατασκευής με την Ανάδοχο εταιρεία στα τέλη της κλειόμενης χρήσης.

Χαρτοφυλάκιο Επενδυτικών Ακινήτων

Εντός του Ιανουαρίου 2024, παραδόθηκε προς χρήση στον μισθωτή του το σύγχρονο κτήριο logistics στη Μάνδρα Αττικής, το οποίο σχεδίασε και ανάπτυξε η NOVAL PROPERTY. Το ακίνητο, συνολικής δομημένης επιφάνειας 9.814 τ.μ., είχε πλήρως εκμισθωθεί πριν από την έναρξη κατασκευής του, ενώ το συνολικό κόστος επένδυσης ανήλθε σε περίπου 8 εκατ. ευρώ. Πρόκειται για μία καινοτόμα και περιβαλλοντικά βιώσιμη επένδυση, η οποία ξεκίνησε τον Ιανουάριο του 2023 και συνίσταται στην κατασκευή ενός Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής (Logistics Centre) υψηλών προδιαγραφών, με μεγάλη αποθηκευτική ικανότητα ξηρού φορτίου, στοχεύοντας να είναι το πρώτο κτήριο logistics με πιστοποίηση LEED GOLD στην Ελλάδα.

Στις 09.02.2024, η Noval Property προχώρησε στην πώληση δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών (γραφείων) συνολικής επιφάνειας 76,20 τ.μ. επί της οδού Τζωρτζ 20-22 στην Αθήνα. Η εν λόγω πώληση αποτελεί μέρος της στρατηγικής από-επένδυσης της NOVAL PROPERTY από συγκεκριμένα ακίνητα και είναι στο πλαίσιο της διαμόρφωσης του βέλτιστου επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων σύμφωνα με τις τάσεις της κτηματαγοράς. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε € 79.500.

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Στις 12.01.2024 υπεγράφη μεταξύ της THE GRID και των μετόχων αυτής, ήτοι της MAVANI HOLDINGS LIMITED (εταιρείας της επενδυτικής οντότητας BROOK LANE CAPITAL) και της NOVAL PROPERTY, σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης (ομολογιακό δάνειο μετόχων), έως ποσού € 20,5 εκατ., μέσω του οποίου οι μέτοχοι της THE GRID προβλέπεται να εισφέρουν την ίδια συμμετοχή τους (σε αναλογία 50% - 50%) στο χρηματοδοτικό σχήμα για την ανάπτυξη σύγχρονου κτηρίου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής από την THE GRID.

Στο πλαίσιο αυτό, στις 18.01.2024, κατόπιν σχετικού αιτήματος από την THE GRID, έλαβε χώρα η πρώτη εκταμίευση του εν λόγω ομολογιακού δανείου με την έκδοση από την εταιρεία και κάλυψη από τους μετόχους αυτής συνολικού ποσού € 17,55 εκατ. (ήτοι, € 8,775 εκατ. έκαστος μέτοχος). Το μεγαλύτερο μέρος του ποσού της πρώτης εκταμίευσης (€ 17,4 εκατ.) χρησιμοποιήθηκε, στις 22.01.2024, για τη μερική αποπληρωμή υφιστάμενου υπολοίπου του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου μεταξύ της THE GRID και της Τράπεζας Πειραιώς.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, στις 26.02.2024, έλαβε χώρα η πρώτη εκταμίευση του από 08.09.2023 ομολογιακού δανείου της THE GRID με την Τράπεζα Πειραιώς και τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας συνολικού ποσού € 12,6 εκατ.. Εκ του συνολικού ποσού, € 2,6 εκατ. χρησιμοποιήθηκαν για την ολοσχερή αποπληρωμή (μέσω αναχρηματοδότησης) του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, ενώ το υπόλοιπο ποσό αναχρηματοδότησε δαπάνες του έργου της THE GRID, οι οποίες είχαν ήδη καλυφθεί με ίδια κεφάλαια από την εταιρεία. Κατόπιν της ολοσχερούς αποπληρωμής του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου, προγραμματίζεται η εξάλειψη των εξασφαλίσεων του εν λόγω δανείου και η αυτόματη μετατροπή των εξασφαλίσεων του από 08.09.2023 ομολογιακού δανείου σε Α' τάξης. Η πρώτη

αυτή εκταμίευση σηματοδοτεί την ενεργοποίηση του νέου χρηματοδοτικού σχήματος της επένδυσης, με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Οι κατασκευαστικές εργασίες της επένδυσης βρίσκονται σε εξέλιξη, σε συνέχεια και της από 28.12.2023 σύμβασης για την «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΝΤΑΩΡΟΦΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΤΡΕΙΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΧΕΙΜΑΡΑΣ 10-12 Λ. ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ – ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ ΓΡΑΒΙΑΣ» με την Ανάδοχο εταιρεία, ΤΕΡΝΑ ΑΕ.

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Από την 01.01.2024 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση επιπλέον ποσού € 11.322 χιλ. από τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου, για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών 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 παρούσης, ο πόλεμος στην Ουκρανία και οι συνεπακόλουθες επιπτώσεις στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και την άνοδο των επιτοκίων συνεχίζουν να επηρεάζουν τις παγκόσμιες αγορές και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα, δημιουργώντας 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 ετήσιων, ατομικών και οικονομικού συμφέροντος οικονομικών καταστάσεων, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Αθήνα, 4 Μαρτίου 2024

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