Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.06.12 14:22:12 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,12/06/2025
Αριθ. Πρωτ.:3645017

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 **12/06/2025** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5400932 οι εγκεκριμένες από την 27/05/2025 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2024 έως 31/12/2024.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5400933 η από 27/05/2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2025 έως 31/12/2025:

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ του ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 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 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(ΧΡΗΣΗ 1/1/2024 - 31/12/2024)

Μάρτιος 2025

Περιεχόμενα

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου *4*

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου *5*
Χαρτοφυλάκιο επενδύσεων 5
Διαθέσιμα - Δανεισμός 7
Έσοδα από μισθώματα 7
Λειτουργικά Αποτελέσματα 8
Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα 8
Φόρος Επενδύσεων 8
Κέρδη Χρήσεως 8
Βασικοί Δείκτες 8
Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση 10
Μεταγενέστερα γεγονότα 14
Υποκαταστήματα 15
Ίδιες μετοχές 15
Έρευνα και ανάπτυξη 15
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων 15
Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία 17
Συνδεδεμένα Μέρη 26
Υποχρέωση κατάρτισης Έκθεσης Βιωσιμότητας 28
Διανομή κερδών 28

Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 ..... *28*

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης 2024 ..... *30*

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ *77*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ *86*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ *87*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ *88*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ *89*

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ *90*
1. Γενικές πληροφορίες 90
2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές 91
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων 106
4. Διαχείριση κεφαλαίου 110
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 111
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 112
7. Πληροφόρηση κατά τομέα 113
8. Επενδύσεις σε ακίνητα 116
9. Ενσώματα πάγια 122
10. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 122
11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 123
12. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες 123
13. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση 125
14. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 126
15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 127
16. Μετοχικό κεφάλαιο 128
17. Αποθεματικά 128

18. Δάνεια....129
19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία....132
20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις....133
21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων....134
22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα και Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας....135
23. Δαπάνες προσωπικού....135
24. Λοιπά λειτουργικά έξοδα....136
25. Χρηματοοικονομικό κόστος....136
26. Φόροι....137
27. Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή....137
28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις....137
29. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη....139
30. Διανομή μερίσματος....140
31. Αμοιβές Ορκωτών–Λογιστών....140
32. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς....140

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2024.... 143

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας..... 145

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

(άρθρο 4 παρ. 2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ όσων γνωρίζουμε, οι Ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, καταρτίστηκαν 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 της περιόδου 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 αντιμετωπίζουν και που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 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, 27 Μάρτιου 2025

Οι δηλούντες

Μελέτιος Φικιώρης	Μιχαήλ Παναγής	Ευγενία Μουρούσια
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ ΑΗ 064586	ΑΔΤ ΑΝ 566438

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 η «Εταιρεία»), αναφέρεται στην περίοδο από 01.01.2024 έως 31.12.2024. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 όπως ισχύει, του Ν. 3556/2007, και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007, 7/448/11.10.2007 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 στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση που αφορά τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Χαρτοφυλάκιο επενδύσεων

Στις 31.12.2024, το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της Εταιρείας περιλάμβανε εξήντα ένα (61) ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 648.298 χιλ., αποτελούμενο από κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, καταστήματα, τουριστικά ακίνητα, logistics, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες, καθώς και οικόπεδα και κτήρια προς μελλοντική αξιοποίηση. Εκ του συνόλου των ακινήτων, δύο τελούν υπό την κατοχή της Εταιρείας 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 (συμμετοχή NOVAL PROPERTY 50%).

Η συνολική εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου € 648.298 χιλ. περιλαμβάνει τα εξής:

- Την εύλογη αξία των επενδύσεων σε εξήντα (60) ακίνητα, όπως αυτή υπολογίστηκε από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στις 31.12.2024, ανήλθε σε € 607.649 χιλ. και περιλαμβάνει τα κάτωθι:
    - την εύλογη αξία του ακινήτου που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ποσού € 3.665 χιλ. και η οποία αφορά στα δικαιώματα χρήσης αυτού. Το 80,8% των ωφέλιμων επιφανειών του εν λόγω ακινήτου ιδιοχρησιμοποιείται από τη NOVAL PROPERTY ως γραφεία αυτής. Βάσει του ΔΛΠ 40 παρ. 10, καθώς το ιδιοχρησιμοποιούμενο μέρος είναι μεγαλύτερο από 50% και το εν λόγω ακίνητο -είτε στο σύνολό του, είτε εν μέρει- δεν μπορεί να υπεκμισθωθεί προς τρίτον μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, όλη η αξία του εμφανίζεται στα δικαιώματα χρήσης και όχι στα επενδυτικά ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Για αυτό τον λόγο, στα βιβλία της Εταιρείας το εν λόγω ακίνητο αποτυπώνεται σε ιστορικό κόστος επί του οποίου και υπολογίζονται αποσβέσεις (με 31.12.2024, η αξία του εν λόγω ακινήτου στα βιβλία της Εταιρείας ανέρχεται σε € 2.361 χιλ.).
    - την αξία του δικαιώματος χρήσης των ακινήτων που μισθώνονται μακροχρόνια από την Εταιρεία και ανέρχονται σε € 19.536 χιλ. και σε € 170 χιλ., όπως αποτυπώνεται

στην Κατάσταση Επενδύσεων κατά την 31.12.2024. Οι προαναφερθείσες αξίες δεν περιλαμβάνουν την αξία της υποχρέωσης από τη μακροχρόνια μίσθωση των αντίστοιχων ακινήτων από την Εταιρεία ποσού € 12.104 χιλ. και € 614 χιλ., οι οποίες ωστόσο, συμπεριλαμβάνονται στην αξία των επενδυτικών ακινήτων στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

- Την αξία της συμμετοχής της Εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με την επωνυμία «THE GRID A.E.» (THE GRID) που ανήλθε σε € 31.063 χιλ. στις 31.12.2024 και παρουσιάζεται στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου που κατέχει η THE GRID ανέρχεται στις 31.12.2024 σε € 119.948 χιλ.. Η αναλογία συμμετοχής (50%) της Εταιρείας στην εύλογη αξία του εν λόγω ακινήτου (ποσού € 59.974 χιλ.) δεν αποτυπώνεται στα βιβλία της Εταιρείας στα επενδυτικά ακίνητα, αλλά στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες και χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας).
- Την αναλογία της συμμετοχής (κατά 50%) της Εταιρείας στο κοινό, μειωμένης εξασφάλισης, ομολογιακό δάνειο μετόχων της THE GRID, η οποία, συμπεριλαμβανομένων των δεδουλευμένων τόκων, ανέρχεται σε € 9.586 χιλ. στις 31.12.2024 (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας). Στα πλαίσια του εν λόγω κοινού ομολογιακού δανείου, συνολικού ποσού έως € 20,5 εκατ. οι μέτοχοι της THE GRID εισέφεραν στην εν λόγω εταιρεία για την ανάπτυξη σύγχρονου κτηρίου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής ποσό € 17.550 χιλ. (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας).

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2024 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 τον αρ. 25 του Ν. 2778 / 1999, όπως ισχύει. Κατά το 2024, η αγορά ακινήτων συνέχισε την ανοδική της πορεία, συνεχίζοντας να καταγράφει σημαντικό αριθμό συναλλαγών, ενώ παράλληλα χαρακτηρίστηκε από τις γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ευρώπη και τον υπόλοιπο κόσμο, την μεταβλητότητα των πληθωριστικών τάσεων και ενεργειακών κόστων, την αύξηση ενδιαφέροντος ξένων επενδυτών και την ενισχυμένη εστίασή σε ακίνητα με αειφόρα χαρακτηριστικά. Η Εταιρεία βάση και των προαναφερθέντων εξελίξεων παρακολουθεί τις αξίες των ακινήτων με υψηλό βαθμό προσοχής.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τα σημαίνοντα γεγονότα και μαζί τις νέες μακροοικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες 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 31.12.2024, η Εταιρεία κατείχε ένα (1) ακίνητο μέσω της συμμετοχής της κατά 50% (με κοινή συμμετοχή με έτερη εταιρεία ακίνητης περιουσίας, ήτοι την MAVANI HOLDINGS LIMITED (εταιρείας της BROOK LANE CAPITAL)) στο μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID και με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου. Η εν λόγω εταιρεία απέκτησε τον Δεκέμβριο του 2021 οικόπεδο, το οποίο βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.119,28 τ.μ. και επί του οποίου προβλέπεται 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 τη συμμετοχή 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..

Στις 12.01.2024 υπεγράφη μεταξύ της THE GRID και των μετόχων αυτής σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης (ομολογιακό δάνειο μετόχων), έως ποσού € 20,5 εκατ., μέσω του οποίου οι μέτοχοι της THE GRID χρηματοδότησαν (σε αναλογία 50% - 50%) την εν λόγω εταιρεία.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31.12.2024 ανήλθαν σε € 72.789 χιλ. και εν μέρει αποτυπώνουν το αποτέλεσμα της επιτυχούς αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέσω δημόσιας προσφοράς («ΔΠ») (βλ. σχετικές αναφορές και σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας) και της έκδοσης του πρώτου Πράσινου Ομολόγου της NOVAL PROPERTY, ποσού € 120 εκατ., τον Δεκέμβριο του 2021. Τα συνολικά καθαρά έσοδα της ΔΠ, μετά την αφαίρεση των σχετικών δαπανών, θα διατεθούν εντός σαράντα οκτώ (48) μηνών από την ημερομηνία πιστοποίησης της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρείας κατά τα προβλεπόμενα στο από 22.05.2024 εγκεκριμένο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο. 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 € 210.230 χιλ.. Αναφορικά με τις δανειακές υποχρεώσεις αυτής συνολικού ποσού € 195.926 χιλ., ποσό € 77.637 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό και ποσό € 118.289 χιλ. αφορά το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω αναφερόμενου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας. Οι λοιπές υποχρεώσεις συνολικού ποσού € 14.305 χιλ., αντιστοιχούν στις υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες) που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική και τη μακροχρόνια μίσθωση της Εταιρείας.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01.2024 έως 31.12.2024 ανήλθαν σε € 33.417 χιλ. έναντι € 29.339 χιλ. ευρώ κατά την περίοδο που έληξε την 31.12.2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 4.078 χιλ. ευρώ (αύξηση 14%). Η εν λόγω αύξηση είναι απόρροια της ενεργητικής διαχείρισης των ακινήτων της Εταιρείας, η οποία, σε συνδυασμό με την υψηλή ποιότητα των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, οδήγησε στη σύναψη νέων μισθωτικών συμβάσεων και στην αντικατάσταση υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης με νέες συμβάσεις με πιο ευνοϊκούς όρους.

Επίσης, στην εν λόγω αύξηση συνέβαλε η ενισχυμένη απόδοση των δραστηριοτήτων των μισθωτών των εμπορικών ακινήτων, μέρος της οποίας καταβάλλεται στην Εταιρεία ως μίσθωμα επί του κύκλου εργασιών των εν λόγω μισθωτών.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας την 31.12.2024 ανήλθε σε κέρδη € 44.686 χιλ. (2023: € 65.123 χιλ.) και περιλαμβάνει σημαντικό κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων ποσού € 24.497 χιλ. (2023: € 47.640 χιλ.). Τα κέρδη προ φόρων, τόκων, αποσβέσεων και αναπροσαρμογής εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων (a-EBITDA) για τη χρήση του 2024 ανήλθαν σε € 20.582 χιλ. ευρώ, έναντι € 17.819 χιλ. ευρώ κατά τη χρήση του 2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 2.763 χιλ. ευρώ (αύξηση 16%) και αναδεικνύοντας τη σημαντική βελτίωση της συνολικής αποδοτικότητας της Εταιρείας.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας, την 31.12.2024, ανήλθαν σε € 5.906 χιλ. (2023: € 2.015 χιλ.) και αφορούν κυρίως πιστωτικούς τόκους € 811 χιλ., τόκους προθεσμιακών καταθέσεων € 2.155 χιλ. καθώς και κέρδη από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων € 2.939 χιλ.. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας, την 31.12.2024, ανήλθαν σε € 8.315 χιλ. (2023: € 8.518 χιλ.). Το κονδύλι περιλαμβάνει τόκους, αμοιβές και έξοδα τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, καθώς και έξοδα τόκων της χρηματοδοτικής και της μακροχρόνιας μίσθωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι χρεωστικοί τόκοι, οι οποίοι αποτέλεσαν το μεγαλύτερο συντελεστή των χρηματοοικονομικών εξόδων ανήλθαν κατά τη χρήση του 2024 σε € 6.707 χιλ. (2023: € 7.313 χιλ.).

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων για την Εταιρεία, την 31.12.2024, ανήλθε σε € 3.573 χιλ. (2023: € 2.853 χιλ.), σημαντικά αυξημένος σε σχέση με προηγούμενες χρήσεις, λόγω των αυξήσεων των επιτοκίων.

Κέρδη Χρήσεως

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας μετά από φόρους, για την χρήση από 01.01.2024 έως 31.12.2024, ανήλθαν σε € 47.264 χιλ. (31.12.2023: € 64.607 χιλ.). Στα καθαρά κέρδη συμπεριλαμβάνονται τα συνολικά κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, καθώς και η αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες, συνολικής αξίας € 33.057 χιλ. (31.12.2023: € 56.480 χιλ.).

Βασικοί Δείκτες

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

		31/12/2024	31/12/2023
1	**Δείκτης Μόχλευσης**		
	Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	30,4%	36,2%
	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	28,2%	34,1%
	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	31,8%	38,5%

		31/12/2024	31/12/2023
	Καθαρός δανεισμός προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	22,3%	27,6%
2	**Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής**		
	Ίδια κεφάλαια προς σύνολο μετοχών (€)	4,11	3,98
3	**Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)**		
	Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους	47.264	64.607
	Πλέον: Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	389	238
	Πλέον / (Μείον): Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(8.561)	(8.840)
	Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(24.497)	(47.640)
	Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(6)	3
	Πλέον / (Μείον): Χρηματοοικονομικά έσοδα[1]	-	(2.015)
	Πλέον / (Μείον): Καθαρά (Κέρδη) / ζημιές από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(2.727)	-
	Μείον: Κεφαλαιοποίηση τόκων	(947)	(482)
	Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	221	98
	Πλέον / (Μείον): Μη ταμειακά και μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(253)	347
	Αποτέλεσμα μετά από φόρους χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας, το αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων, αποσβέσεις, επισφάλειες και χρηματοοικονομικά έσοδα (σε € χιλ.)	**10.884**	**6.316**
4	**Προσαρμοσμένο EBITDA**		
	Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	50.837	67.460
	Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(24.497)	(47.640)
	Πλέον: Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	389	238
	Μείον: Χρηματοοικονομικά έσοδα	(2.966)	(2.015)
	Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / ζημιές από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(2.727)	-
	Πλέον: Χρηματοοικονομικά έξοδα	8.103	8.518
	Πλέον / (Μείον): Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(8.561)	(8.840)
	Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(217)	-
	Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	221	98
	EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)	**20.582**	**17.819**

[1] Από τη χρήση του 2024, η εταιρεία συμπεριλαμβάνει τα έσοδα από τόκους προθεσμιακών καταθέσεων στον υπολογισμό των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations) με βάση τις συνήθεις πρακτικές του τομέα όπου δραστηριοποιείται. Το ποσό αυτό για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 ανήλθε σε 2,2 εκατ. ευρώ (2023: 2,0 εκατ. ευρώ).

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση ενός (1) ακινήτου της, ως ακολούθως:

- την 09.02.2024, πραγματοποιήθηκε η πώληση δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών (γραφείων) συνολικής επιφάνειας 76,20 τ.μ. επί της οδού Τζωρτζ 20-22 στην Αθήνα. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε € 79.500.

Η εν λόγω πώληση αποτελεί μέρος της στρατηγικής αποεπένδυσης της NOVAL PROPERTY από συγκεκριμένα ακίνητα και εντάσσεται στο πλαίσιο της διαμόρφωσης του βέλτιστου επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων σύμφωνα με τις τάσεις της κτηματαγοράς.

Στο πλαίσιο ανάπτυξης συγκεκριμένων ακινήτων της Εταιρείας στην Αττική, έλαβαν χώρα τα ακόλουθα -μεταξύ άλλων- κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης:

- βιομηχανικό κτήριο επί της Π.Ε.Ο.Α.Θ., στον Δήμο Μάνδρας – Ειδυλλίας: παραδόθηκε προς χρήση στον μισθωτή του (SEAGULL S.A.) το σύγχρονο κτήριο Logistics με προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold, στη Μάνδρα Αττικής, το οποίο σχεδίασε και ανάπτυξε η Εταιρεία. Το ακίνητο είχε πλήρως εκμισθωθεί πριν από την έναρξη κατασκευής του και κατά τη διάρκεια αυτής της χρήσης το ακίνητο παραδόθηκε προς χρήση στο μισθωτή.
- ακίνητο επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη (κατ' επέκταση υφιστάμενου κτηρίου) σύγχρονου βιοκλιματικού κτηρίου γραφείων με τέσσερα υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 21.000 τ.μ. και με προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold.
- ακίνητο, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη τετραώροφου ακινήτου με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 4.000 τ.μ., με χρήση γραφείων και κατοικιών, και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold. Η εταιρεία εκμίσθωσε το 30% περίπου της οικιστικής χρήσης του ακινήτου.
- ακίνητο επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες της ανάπτυξης νέου εξαώροφου συγκροτήματος γραφείων με 3 υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 62.000 τ.μ., και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Platinum. Την 11 Ιουνίου 2024 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη δεσμευτική συμφωνία εκμίσθωσης στην ΕΥ Ελλάδος των γραφειακών χώρων των δύο από τα τέσσερα κτήρια του συγκροτήματος.
- κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: ολοκληρωθήκαν οι εργασίες στο πλαίσιο της Α΄ Φάσης ανακατασκευής του υφιστάμενου εξαώροφου κτηρίου γραφείων με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 7.000 τ.μ., και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold. Υπεγράφη, στις 03.06.2024, η σύμβαση για την Β' Φάση της ανακατασκευής του εν λόγω κτηρίου μεταξύ της Εταιρείας και της Αναδόχου εταιρείας, Μπαλλιάν Τεχνική Α.Ε. Οι εργασίες είναι σε εξέλιξη.

Παράλληλα, κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση έτερων παραμέτρων του επενδυτικού της πλάνου και την ενεργητική διαχείριση του χαρτοφυλακίου της, όπως για παράδειγμα τις διαδικασίες για τη λήψη απαραίτητων αδειών μελλοντικών έργων και

προπαρασκευαστικές μελέτες και εργασίες σε σχέση με την ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενων ακινήτων της Εταιρείας.

Έγκριση και καταβολή μερίσματος εταιρικής χρήσης 2023

Η από 12.06.2024 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της NOVAL PROPERTY ενέκρινε τη διανομή μερίσματος ποσού € 0,02497892 ανά μετοχή για την εταιρική χρήση του 2023. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού € 3.158.134 έχει καταβληθεί με ημερομηνία έναρξης καταβολής την 27η Ιουνίου 2024.

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Στις 18.01.2024, κατόπιν σχετικού αιτήματος από την THE GRID, έλαβε χώρα η πρώτη εκταμίευση του ομολογιακού δανείου (ομολογιακό δάνειο μετόχων) με την έκδοση από την THE GRID και κάλυψη από τους μετόχους αυτής συνολικού ποσού € 17,55 εκατ. (ήτοι, € 8.775 χιλ. 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.

Στις 08.09.2023 η THE GRID υπέγραψε νέο ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς, και με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ποσού έως € 127 εκατ., με Α' σειρά προσημείωσή επί του υπό-κατασκευή ακινήτου ποσού € 152 εκατ.. 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. Η πρώτη αυτή εκταμίευση σηματοδοτεί την ενεργοποίηση του νέου χρηματοδοτικού σχήματος της επένδυσης, με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Το συνολικό ποσό των σταδιακών εκταμιεύσεων του εν λόγω ομολογιακού δανείου, ξεκινώντας από την 1η εκταμίευση στις 26.02.2024 έως και 31.12.2024 ανέρχεται στα € 37,61 εκατ..

Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο ή «ΜΟΔ», μεταξύ της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (η «EBRD») και της Εταιρείας

Δυνάμει της από 04.06.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ολοκληρώθηκε η μετατροπή μέρους των ομολογιών του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικά μετατρέψιμου σε μετοχές της Εταιρείας ομολογιακού δανείου («ΜΟΔ»), το οποίο εξέδωσε η Εταιρεία στις 05.10.2023 ονομαστικού ποσού έως €10,5 εκατ., εκ του οποίου αντλήθηκαν €10,05 εκατ., με την έκδοση 1.576.769 νέων κοινών, ονομαστικών, άυλων, μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €2,50 («Εκ Μετατροπής Μετοχές»), σύμφωνα με τους όρους του και τιμή μετατροπής €2,78. Οι Εκ Μετατροπής Μετοχές αναλήφθηκαν στο σύνολό τους από την EBRD, ενώ δεν αποτέλεσαν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο από 22.05.2024 Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας). Στις 12.06.2024 αποπληρώθηκε το υπόλοιπο του αντληθέντος ποσού μετά την μετατροπή, ήτοι € 5,67 εκ..

Δανειακές υποχρεώσεις συμμόρφωσης

Κατά την περίοδο 01.01.2024 – 31.12.2024, η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από την χρηματοδότηση/δεσμεύσεις της.

Ρευστότητα

Κατά την κλειόμενη χρήση, 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 στην πρόωρη μερική αποπληρωμή του ΜΟΔ ποσού € 5,67 εκατ. (βλ. σχετικές αναφορές σε διάφορες ενότητες της παρούσας).

Πέραν των διαθέσιμων κεφαλαίων για τις επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρείας (κεφάλαια από το Πράσινο Ομόλογο και την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου μέσω Δημόσιας Προσφοράς), 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 ενεργητική διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων αυτής.

Έκδοση του τρίτου Sustainability Report της Εταιρείας

Η Εταιρεία δημοσίευσε τον Αύγουστο του 2024 τον τρίτο Απολογισμό Βιωσιμότητας, για το έτος 2023.

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 τα έτη 2021 και 2022.

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/wp-content/uploads/2024/08/Noval-SR-REPORT_2023.pdf

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου και εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών

Κατά την κλειόμενη χρήση, πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με ταυτόχρονη εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου

Αθηνών. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία προχώρησε στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, με καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων («Αύξηση»), μέσω δημόσιας προσφοράς («Δημόσια Προσφορά») και η διάθεση μέσω αυτής 17.388.025 νέων κοινών, ονομαστικών, άυλων, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας («Νέες Μετοχές»). Την 31.05.2024 ολοκληρώθηκαν επιτυχώς η Δημόσια Προσφορά και η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών καθορίστηκε σε €2,78 ανά Νέα Μετοχή για το σύνολο της Δημόσιας Προσφοράς. Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης, πριν από την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, ανέρχονται σε € 48,34 εκατ. Η Εταιρεία καταχώρησε κόστος που αφορά στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου (€ 4.624 χιλ.) αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια σύμφωνα με το ΔΛΠ 32, συγκεκριμένα μειώνοντας το αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Μετά τα ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιό της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των Εκ Μετατροπής Μετοχών και τις Νέες Μετοχές, ανέρχεται στο ποσό των € 316.079.895, διαιρούμενο σε 126.431.958 κοινές, ονομαστικές, άυλες, μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,50 έκαστη.

Στις 05.06.2024, έλαβε χώρα η έναρξη διαπραγμάτευσης του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη Κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων από το Πράσινο Ομόλογο

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία χρησιμοποίησε ποσό € 39,9 εκατ. των αντληθέντων κεφαλαίων από το πρώτο πράσινο ομόλογό της για τη χρηματοδότηση επενδύσεων σε περιβαλλοντικά βιώσιμα πιστοποιημένα και έξυπνα κτήρια, 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 31.12.2024», η οποία συμπεριλαμβάνεται στην παρούσα Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση).

Μακροοικονομικές Εξελίξεις

Την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, παρά το ασταθές διεθνές περιβάλλον μεταβλητότητας και γεωπολιτικής αβεβαιότητας, οι μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα ήταν θετικές και η χώρα παρέμεινε σε τροχιά μεγέθυνσης, επιτυγχάνοντας υψηλότερη απόδοση έναντι των περισσότερων εταίρων της στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ).

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδας αυξήθηκε κατά 2,2% σε ετήσια βάση, οδηγούμενο από την κατανάλωση των νοικοκυριών και τις επενδύσεις παγίου κεφαλαίου, ενώ η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕπ) αναμένει τον ρυθμό μεγέθυνσης του πραγματικού ΑΕΠ στην Ελλάδα στο 2,2% το 2024 και στο 2,3% το 2025.

Κατόπιν δέκα συνεχόμενων αυξήσεων επιτοκίων μεταξύ 2022 και 2023, η ΕΚΤ ξεκίνησε έναν κύκλο χαλάρωσης νομισματικής πολιτικής τον Ιούνιο 2024. Μέχρι τον Δεκέμβριο του 2024, προχώρησε σε τέσσερις διαδοχικές μειώσεις των επιτοκίων των καταθέσεων αναφοράς κατά 100 μονάδες βάσης.

Οι κύριοι μακροοικονομικοί κίνδυνοι για την Ελλάδα περιλαμβάνουν διάφορους παράγοντες αβεβαιότητας. Οι γεωπολιτικές εντάσεις, όπως στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, ενδέχεται να επηρεάσουν τη σταθερότητα και την παγκόσμια οικονομία. Επιπλέον, υπάρχει ο κίνδυνος διακοπής της αποπληθωριστικής τάσης, κάτι που θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στην οικονομική ανάπτυξη και την απασχόληση. Ακόμα, οι καθυστερήσεις στη μείωση των επιτοκίων από την ΕΚΤ έχουν ήδη (από το ξεκίνημα του 2025) επιβαρύνει την οικονομία αυξάνοντας το κόστος δανεισμού για τις επιχειρήσεις. Παράλληλα, οι πολιτικές προστατευτισμού των ΗΠΑ μπορεί να επηρεάσουν την οικονομία της ΕΕ, και κατ' επέκταση την Ελλάδα. Τέλος, η κλιματική αλλαγή ενδέχεται να έχει επιπτώσεις το ΑΕΠ, την απασχόληση, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και τη βιώσιμη ανάπτυξη

μακροπρόθεσμα.

Η Διοίκηση παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις αναφορικά με τις επιπτώσεις των ανωτέρω και, στο μέτρο που αυτό είναι δυνατό, μεριμνά ώστε να λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

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: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη του ακινήτου κατ' επέκταση του υφιστάμενου κτηρίου.

- Κτήριο μεικτής χρήσης, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη του ακινήτου.

- Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες της ανακατασκευής του εν λόγω ακινήτου.

- Συγκρότημα γραφείων επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη του ακινήτου.

Χαρτοφυλάκιο Επενδυτικών Ακινήτων

Στις 4.2.2025 η Εταιρία απέκτησε αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 201,33 τ.μ. στο Μαρούσι. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε € 185 χιλ. και χρηματοδοτήθηκε από Ίδια Κεφάλαια. Το εν λόγω ακίνητο είναι όμορο σε υφιστάμενη ιδιοκτησία, στην οποία η Εταιρία κατασκευάζει ήδη νέο, σύγχρονο κτήριο γραφείων, το οποίο θα ενσωματώνει τις αρχές του βιοκλιματικού και έξυπνου σχεδιασμού, ενώ προβλέπεται και η πιστοποίησή του κατά LEED στο επίπεδο Gold.

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων από το Πράσινο Ομόλογο

Από την 01.01.2025 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση επιπλέον ποσού € 5,9 εκατ. 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.

Έγκριση καταβολής μερίσματος χρήσης 2024

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Noval Property, κατά την συνεδρίασή του στις 27 Φεβρουαρίου 2025, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2024 ποσού € 0,043 ανά μετοχή, το οποίο θα καταβληθεί τον Ιούνιο του 2025.

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.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία έχει κατά την 31.12.2024 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 2024 η ελληνική αγορά ακινήτων διατήρησε τη θετική πορεία της, παρά τις ιδιαίτερες συνθήκες που ανέκυψαν κατά την τελευταία τριετία με την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια, τα αυξημένα κατασκευαστικά και λειτουργικά κόστη στην εγχώρια αγορά, καθώς και το αυξημένο κόστος χρηματοδότησης. Η ζήτηση παραμένει ενισχυμένη για συγκεκριμένες χρήσεις και θέσεις ακινήτων. Η χαμηλή προσφορά ποιοτικών χώρων σε όλο το εύρος της αγοράς έχει δώσει ώθηση στην κατασκευαστική δραστηριότητα, η οποία εντούτοις δεν έχει αναπτύξει ρυθμούς που θα επέτρεπαν την πλήρη αποσυμπίεση της ζήτησης, ειδικά στην περίπτωση της κατοικίας. Το οκτάμηνο του 2024 η συνολική κατασκευαστική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε αύξηση ως προς τον αριθμό και μείωση σε όρους δομήσιμου όγκου (8,5% και -7,4% αντίστοιχα). Ενώ οι ξένες άμεσες επενδύσεις (ΞΑΕ) υποχώρησαν το 2024 έναντι του 2023 (κατευθύνονται στους κλάδους της μεταποίησης, των επικοινωνιών, των ακινήτων και των μεταφορών), στην αγορά ακινήτων σημειώθηκε αύξηση, κατά τη διάρκεια του εννεάμηνου του 2024, σε όρους καθαρών εισπράξεων, σε €1,93 δισ., ξεπερνώντας κατά 17,2% το αντίστοιχο επίπεδο εισπράξεων του 2023 (€1,64 δισ.)[1] . Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, για το σύνολο του 2024 και την επόμενη τριετία εκτιμάται ότι η Ελλάδα θα προσελκύσει περαιτέρω επενδύσεις. Ειδικότερα, οι επενδύσεις σε κατοικίες αναμένεται να συνεχίσουν να αυξάνονται με υψηλούς ρυθμούς καθ' όλη την περίοδο της πρόβλεψης, αφού σε μέγεθος παραμένουν ακόμη σε πολύ χαμηλότερο επίπεδο σε

[1] Νομισματική Πολιτική Ενδιάμεση Έκθεση 2024, Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Δεκέμβριος 2024

σχέση με την προ της κρίσης περίοδο.

Η επενδυτική δραστηριότητα των εγχώριων Ανώνυμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) το πρώτο εξάμηνο του 2024 επικεντρώθηκε σε ακίνητα φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών, επαγγελματικές αποθήκες και καταστήματα. Τα έργα ανάπτυξης στοχεύουν σε βιώσιμες, ενεργειακά αποδοτικές λύσεις, ενώ οι επενδυτές επιδιώκουν υψηλότερες αποδόσεις και οι χρήστες μείωση του λειτουργικού κόστους με τα ακίνητα με βιοκλιματικό σχεδιασμό και σύγχρονες υποδομές να ανταποκρίνονται καλύτερα στις τρέχουσες ενεργειακές και υγειονομικές απαιτήσεις.

Στην αγορά των κατοικιών, παρατηρήθηκαν ισχυροί ετήσιοι ρυθμοί αύξησης στις τιμές των διαμερισμάτων έως και το γ΄ τρίμηνο του 2024, ωστόσο σημειώνεται αισθητή επιβράδυνση κατά τα 4 τελευταία τρίμηνα. Το εννεάμηνο του 2024 οι τιμές των διαμερισμάτων ήταν αυξημένες κατά 9,3% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης 14,3% το αντίστοιχο διάστημα του 2023. Οι υψηλότεροι ρυθμοί αύξησης καταγράφηκαν στη Θεσσαλονίκη (12,5%) και στις λοιπές περιοχές (10,5%), ενώ η Αθήνα και άλλες μεγάλες πόλεις παρουσίασαν χαμηλότερες αυξήσεις, 8,8% και 7,7% αντίστοιχα. Η οικοδομική δραστηριότητα για κατοικίες το οκτάμηνο του 2024 σημείωσε σημαντική αύξηση, με τις άδειες να αυξάνονται κατά 41,2% και τον δομήσιμο όγκο κατά 30,5%, υπερβαίνοντας αισθητά τα επίπεδα του οκταμήνου του 2023 (22,5% και 14,5% αντίστοιχα). Παρά τις προκλήσεις από τα υψηλά επιτόκια, τις πληθωριστικές πιέσεις και υψηλό το κατασκευαστικό κόστος (αύξηση 3,8% σε ετήσια βάση), που οδηγούν σε αύξηση της τάσης "Build to Rent," η ζήτηση παραμένει ισχυρή, κυρίως λόγω του επενδυτικού ενδιαφέροντος από το εξωτερικό και του προγράμματος Golden Visa με σημαντική ανάπτυξη να καταγράφεται στα Νότια Προάστια της Αθήνας, ειδικά στο πολυτελές τμήμα του κλάδου.

Οι τιμές των επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,3% το πρώτο εξάμηνο του 2024, με την Αθήνα να καταγράφει ρυθμούς αύξησης 3,6% και αυξήσεις μισθωμάτων 0,8% σε σχέση με το β΄εξάμηνο του 2023. Οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών κυμάνθηκαν το α΄ εξάμηνο του 2024 μεταξύ 5,6% - 6,7% στα ίδια περίπου επίπεδα για το β΄ εξάμηνο του 2023 (5,5%-6,5%) ενώ καταγράφονται μισθώματα που ξεπερνούν τα €30 / τ.μ.. Η ζήτηση καθοδηγείται από τις αρχές ESG και το ενδιαφέρον για ανακατασκευή παλαιών κτηρίων σε σύγχρονα περιβαλλοντικά πρότυπα. Νέοι χώροι καταγράφουν σχεδόν μηδενική κενότητα, ενώ αυξημένο απόθεμα σημειώνεται στα Βόρεια Προάστια. Οι προσδοκίες σχετικά με ζήτηση για ευέλικτους και σύγχρονους γραφειακούς χώρους προβλέπεται ισχυρή το 2025, κυρίως σε κεντρικές τοποθεσίες της Αθήνας (CBD) και τα Βόρεια Προάστια (Μαρούσι).

Η αγορά των καταστημάτων έχει σχεδόν ανακάμψει από τις επιπτώσεις της πανδημίας και της ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου (e-commerce). Κατά το α΄ εξάμηνο του 2024, οι τιμές για καταστήματα υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,8%, ενώ οι νέες άδειες παρουσίασαν άνοδο 12,7% σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό διάστημα. Τα μισθώματα αυξήθηκαν επίσης κατά 4,8%, με τις αποδόσεις να κυμαίνονται από 5,3%-6,1% στην Αθήνα και 6,5%-7,5%[2] στη Θεσσαλονίκη. Επιπλέον, οι επαγγελματίες του λιανεμπορίου προβλέπουν θετικές προοπτικές για περαιτέρω ανάπτυξη, ειδικά σε ανοικτά εμπορικά πάρκα με προσεγμένο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό. Ο κλάδος των εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα είναι μικρός και υστερεί σημαντικά σε όγκο και νέες αναπτύξεις σε σύγκριση με την Ευρώπη. Η συνολική ωφέλιμη επιφάνεια φτάνει τα 650.000 τ.μ., με 70 τ.μ. εμπορικών χώρων ανά κάτοικο, έναντι 300 τ.μ. στην Ευρώπη. Οι αποδόσεις κυμαίνονται μεταξύ 7%-

[2] Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων Α΄ εξάμηνο 2024 | ΤτΕ

8%[3].

Ο τομέας των logistics είναι σημαντικός για την ελληνική οικονομία, με ώθηση από την ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου. 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 Αττική κατέχει το 60%-70% της συνολικής επιφάνειας, ενώ οι νεόδμητες πιστοποιημένες αποθήκες (με LEED / BREEAM) μισθώνονται με τιμές €5,50-€5,80/τ.μ. και αποδόσεις κάτω του 7%. Η προμίσθωση αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό του κλάδου λόγω της έλλειψης σύγχρονου προϊόντος για μίσθωση, συνεισφέροντας στην χαμηλή κενότητα για νεόδμητες και σύγχρονες πιστοποιημένες αποθήκες. Παρά τη θετική επενδυτική διάθεση για το 2025, προκλήσεις όπως η περιορισμένη γη, οι αυξημένες δαπάνες και η ανάγκη συμβατότητας με τα ESG παραμένουν.

Στον τουρισμό, μεταξύ 2023 και 2024, τα δωμάτια ξενοδοχείων αυξήθηκαν κατά 3% στην Αττική και 4% στο κέντρο της Αθήνας, κυρίως σε ξενοδοχεία 3-5 αστέρων. Η βραχυχρόνια μίσθωση επεκτάθηκε με 16% αύξηση διαθέσιμων καταλυμάτων, φτάνοντας τα 30.000. Πιο συγκεκριμένα, τα αθηναϊκά ξενοδοχεία σημείωσαν 10% άνοδο στις τιμές δωματίων (ADR) σε σχέση με το 2023 και 42% σε σχέση με το 2019[5], ξεπερνώντας τη Μαδρίτη και μειώνοντας τη διαφορά με τη Βαρκελώνη.

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων για το επόμενο χρονικό διάστημα παραμένουν θετικές, παρά τις προκλήσεις από τη γεωπολιτική αστάθεια και το αυξημένο κόστος κατασκευής και λειτουργίας. Η αγορά κατοικιών, ιδιαίτερα υψηλών προδιαγραφών, και η ζήτηση για γραφειακούς χώρους παραμένουν ισχυρές. Ο χώρος των logistics συνεχίζει να αναπτύσσεται με έμφαση στα κριτήρια ESG αλλά και στην αυτοματοποίηση. Θετικές προσδοκίες αποτυπώνονται για ειδικές κατοικίες, κέντρα δεδομένων, αναπλάσεις και ενεργειακές αναβαθμίσεις, που στηρίζουν τη δυναμική της αγοράς. Οι αναπλάσεις μεγάλης εμβέλειας, η βελτίωση των υποδομών, οι ενεργειακές αναβαθμίσεις (με τη συμβολή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας) και οι ελκυστικές αποδόσεις αναμένεται να λειτουργήσουν ευεργετικά, συντηρώντας τη θετική δυναμική της αγοράς.

Η Εταιρία 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 τα παρακάτω βήματα:

α) Αναγνώριση βασικών κινδύνων και μέτρηση / ανάλυση των δυνητικών επιπτώσεων και της

[3] Market Overview CBRE - Εκτιμήσεις χαρτοφυλακίου Noval Property για την 31.12.2024
[4] The DNA of RE – Q4 2024 | Cushman & Wakefield Proprius
[5] All-Athens-Hotels, 20η Έρευνα Ικανοποίησης Επισκεπτών & Απόδοση Ξενοδοχείων Αττικής Φεβρουάριος 2025

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 ανωτέρω πραγματοποιείται από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων και επισκοπείται από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, περιλαμβάνει την αξιολόγηση των δυνητικών κινδύνων και υποβάλλεται 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:

- Οι ***λειτουργικοί κίνδυνοι*** *περιλαμβάνουν όσους σχετίζονται με* 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[1], καθώς και ο λογιστικός κίνδυνος[2].
- Οι ***στρατηγικοί κίνδυνοι*** περιλαμβάνουν τους κινδύνους που συνδέονται με το ευρύτερο επιχειρησιακό περιβάλλον (π.χ. το μακροοικονομικό περιβάλλον, τις συνθήκες του κλάδου κ.λπ.), την αγορά και τον ανταγωνισμό, καθώς και τη λήψη μέσο-μακροπρόθεσμων αποφάσεων που ενδέχεται να επηρεάσουν τη συνέχιση επιχειρηματικών λειτουργιών και την κερδοφορία.

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

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

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

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

(i) 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.

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 31.12.2024, εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων (μη συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) της Εταιρείας, ποσοστό 69% είναι με σταθερό ή με αντιστάθμιση επιτοκιακών κινδύνων μέσω συμφωνίας ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swap).

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. Συγκεκριμένα 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 31.12.2024, εκτιμάται περίπου στο 95% της ονομαστικής τους αξίας, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΧΑ.

(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Η έκθεση της Εταιρείας στους ανωτέρω κινδύνους, είναι σχεδόν μηδενικός, καθώς οι προμηθευτές εξωτερικού που πληρώνονται σε ξένο νόμισμα αποτελούσαν το 3% του συνόλου των συναλλαγών κατά την κλειόμενη περίοδο.

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

(iii) Κίνδυνος Τιμών

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

α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται,

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

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

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

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί αυτό τον κίνδυνο μέσω της σύναψης μακροχρόνιων μισθωτηρίων, με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, στα οποία συνήθως προβλέπονται κατ' ελάχιστον αναπροσαρμογές του Δ.Τ.Κ. και, στις περισσότερες περιπτώσεις, επιπλέον ποσοστιαία αύξηση (ενδεικτικά, Δ.Τ.Κ. έως + 2%, κλπ.), ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού αυτός θεωρείται μηδενικός («0») και δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

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.

(iv) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται στην πλειοψηφία τους με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., πλέον κάποιου πρόσθετου ποσοστού (ενδεικτικά, έως 2%). Επίσης, σχεδόν στο σύνολο των μισθωτικών συμβάσεων ορίζεται ότι σε περίπτωση αρνητικού Δ.Τ.Κ. αυτός θεωρείται μηδενικός («0»).

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) 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 όλες τις κατηγορίες 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 16,6% των εσόδων της Εταιρείας για την κλειόμενη περίοδο, γεγονός το οποίο δεν αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα και, τέλος,
- παρακολούθηση των υπολοίπων όλων των πελατών, ανά δύο εβδομάδες, με στόχο την καταγραφή της κατάστασης και την έγκαιρη λήψη αποφάσεων για επόμενες ενέργειες, όπου διαπιστώνεται ότι θα μπορούσαν μελλοντικά να προκύψουν προβλήματα στα ποσοστά εισπραξιμότητας των εσόδων της Εταιρείας.

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

Για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η Εταιρεία ομαδοποίησε τις απαιτήσεις από πελάτες και τα χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών με βάση το πιστωτικό τους προφίλ και την ενηλικίωση των υπολοίπων τους. Τα ποσοστά εφαρμόσθηκαν στα ποσά των απαιτήσεων μετά την αφαίρεση των εγγυήσεων που έχουν δοθεί από τους πελάτες.

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Τέλος, η Εταιρεία μετριάζει τον κίνδυνο ρευστότητας με προσεκτική διαχείριση διαθεσίμων, που περιλαμβάνει τη βελτιστοποίηση του κεφαλαίου κίνησης και τη διατήρηση αχρησιμοποίητων, αλλά διαθέσιμων πιστωτικών ορίων από τα συνεργαζόμενα πιστωτικά ιδρύματα. Κατ' αυτόν τον τρόπο, μπορεί να ανταποκριθεί με ευχέρεια στις μελλοντικές απαιτήσεις ή σε απρόβλεπτα γεγονότα. Κατά την 31.12.2024, υπήρχε διαθέσιμο πιστωτικό όριο ποσού € 35 εκατ., από ελληνικές συστημικές τράπεζες, οι οποίες δίνουν τη δυνατότητα χρησιμοποίησης διαθέσιμων κεφαλαίων, η μεν πρώτη ποσού έως € 23 εκατ. με λήξη 30/04/2025 και αναδρομική ισχύ από 28/08/2024 και η δεύτερη ποσού € 23 εκατ. με λήξη 31/10/2025.

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.

31/12/2024

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	433.602	17.710.333	8.662.686	**26.806.621**
Από 1 έως 2 έτη	450.890	10.032.067	464.000	**10.946.957**
Από 2 έως 5 έτη	1.318.423	149.035.207	1.050.442	**151.404.072**
Πάνω από 5 έτη	12.101.672	54.769.981	1.343.174	**68.214.827**
Σύνολο	**14.304.587**	**231.547.588**	**11.520.302**	**257.372.477**

31/12/2023

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Δάνεια	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σύνολο
Από 0 έως 1 έτος	944.927	18.395.844	10.305.476	**29.646.247**
Από 1 έως 2 έτη	936.050	18.529.321	-	**19.465.371**
Από 2 έως 5 έτη	2.733.319	162.330.883	-	**165.064.202**
Πάνω από 5 έτη	20.557.037	61.043.937	-	**81.600.974**
Σύνολο	**25.171.333**	**260.299.985**	**10.305.476**	**295.776.794**

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 συμμόρφωσης με ελάχιστο ασφαλιστικό περιεχόμενο που ισχύει σε σχέση με τα ακίνητα των ΑΕΕΑΠ.

(ii) Κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων

Ο κίνδυνος αυτός (IT risk) αφορά την 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.

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 σημασία 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 επενδυτική πολιτική για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, με σκοπό την κατασκευή, απόκτηση και εκμετάλλευση κτηρίων πιστοποιημένων βάσει των αυστηρότερων διεθνών περιβαλλοντικών πρότυπων, καθώς και την ενεργειακή αναβάθμιση των υφιστάμενων.

Συνδεδεμένα Μέρη

Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα μεταξύ των συνδεμένων μερών για τη κλειόμενη χρήση εξετάζονται κατά την έννοια του Δ.Λ.Π. 24.

Ενδεικτικές Συναλλαγές

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

(i) Αγοραπωλησίες ακινήτων ή αγαθών

(ii) Παροχή ή λήψη υπηρεσιών

(iii) Μεταβίβαση κινητών, ακινήτων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων

(iv) Μισθώσεις

(v) Συμφωνίες παραχώρησης δικαιωμάτων

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

(vii) Παροχή εγγυήσεων ή εξασφαλίσεων

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

Κανόνες Συναλλαγών

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

Παρακολούθηση

Η παρακολούθηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη είναι αρμοδιότητα της Οικονομικής Διεύθυνσης. 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 την Οικονομική Διεύθυνση 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 31.12.2024 (ποσά σε €):

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	31/12/2024	31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα	-	117.566

	31/12/2024	31/12/2023
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	-	16.985

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα με λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2024	31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα	4.275.953	3.995.464
Αγορές υπηρεσιών	1.927.461	3.152.143
Αγορές παγίων	1.783.369	-

	31/12/2024	31/12/2023
Απαιτήσεις	166.737	270.455
Υποχρεώσεις	762.844	854.411
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	900.866	846.198

(iii) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2024	31/12/2023
Νέα δάνεια	9.585.507	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	810.507	-

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. Τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη αφορούν τη συμμετοχή σε κοινοπραξία.

(iv) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

	31/12/2024	31/12/2023
Αμοιβές και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές (συμπεριλαμβανομένης της πρόβλεψης για έκτακτες αμοιβές και αποζημιώσεις)	3.051.222	1.743.424
Σύνολο	**3.051.222**	**1.743.424**

Υποχρέωση κατάρτισης Έκθεσης Βιωσιμότητας

Σύμφωνα με το άρθρο 151 του Ν. 4548/2018 και το Ν. 5164/2024 αναφορικά με την υποχρέωση κατάρτισης και δημοσιοποίησης Έκθεσης Βιωσιμότητας, η Εταιρεία δεν εμπίπτει στα υπόχρεα πρόσωπα. Οι επιδόσεις της Εταιρείας σε θέματα βιωσιμότητας, ενσωματώνονται στην Έκθεση Βιωσιμότητας (κατά CSRD και του Ν. 5164/2024) της μητρικής Εταιρείας Viohalco S.A., η οποία θα δημοσιευθεί εντός της προθεσμίας που ορίζει ο νόμος (https://www.viohalco.com/).

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 συνεδρίασή του στις 27 Φεβρουαρίου 2025, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2024 ποσού € 0,043 ανά μετοχή, αυξημένο κατά 72% σε σχέση με το μέρισμα που δόθηκε για τη χρήση του 2023.

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 € 316.079.895, διαιρούμενο σε 126.431.958 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 2,50 εκάστη. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

- 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 61,83% / Έμμεση συμμετοχή 7,45% (ήτοι, συνολικά 69,28%)

  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 7,36% (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 ίδιων μετοχών

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να προβαίνει στην αγορά ιδίων μετοχών ύστερα από έγκριση της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει

- 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

Σε τραπεζικά δάνεια της Εταιρείας, τα οποία αναλήφθηκαν εξ ολοκλήρου από Τράπεζες και αναφέρονται στη Σημείωση 18 των ετήσιων ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιλαμβάνονται ρήτρες αλλαγής ελέγχου που παρέχουν στους δανειστές το δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας τους.

Επίσης, η Εταιρεία (δυνάμει της από 17.11.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της) εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο, συνολικού, κατά κεφάλαιο, ποσού €120.000.000, διαιρούμενου σε 120.000 άυλες, ανώνυμες, κοινές ομολογίες ονομαστικής αξίας εκάστης €1.000, οι οποίες είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών, διατέθηκαν με δημόσια προσφορά και η διαπραγμάτευσή τους άρχισε στις 06.12.2021 («Ομολογιακό Δάνειο»). Σύμφωνα με το Πρόγραμμα (όρος 15.6) του Ομολογιακού Δανείου, σε περίπτωση, μεταξύ άλλων, επέλευσης Γνωστοποίησης Μεταβολής Ελέγχου (όπως ορίζεται στο εν λόγω Πρόγραμμα, ήτοι την απώλεια από τη Viohalco του ελέγχου επί της Εταιρείας ή/και της Εταιρείας επί των Σημαντικών Θυγατρικών της), αυτό συνιστά γεγονός καταγγελίας με τις συνέπειες που προβλέπονται στο Πρόγραμμα.

Δεν υφίστανται άλλες σημαντικές συμφωνίες οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας.

- 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 2024

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 του 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ). Περαιτέρω, η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης ενσωματώνει τη σχετική καθοδήγηση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ιδίως μέσω των Επιστολών με αρ. πρωτ. 428/21.02.2022 και 434/24.02.2025 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 27.02.2025, 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 (άρθρο 14 παρ. 2 εδ. β του Ν. 4706/2020) (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 του 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, την 04.03.2024 και, κατόπιν, την 27.02.2025 και παρατίθενται ακολούθως:

- 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 και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων 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 ετύγχανε εφαρμογής έως την εισαγωγή της Εταιρείας σε οργανωμένη αγορά (ΧΑ). Μέχρι και σήμερα, δεν έχουν παρασχεθεί δικαιώματα προαίρεσης, οπότε και δεν υφίσταται σχετική 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). 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 12.06.2024 έως την ημερομηνία της παρούσας, δεν έχει συμπληρωθεί ακόμα ένα έτος. Επομένως, κατά τη συμπλήρωση ενός έτους από την εκλογή του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου και ανάλογα με το αν θα λάβει χώρα λήξη της θητείας του ή παράταση αυτής κατά τα προαναφερθέντα, η Εταιρεία θα εξετάσει, κατά πόσο είναι σκόπιμο, να λάβει χώρα τέτοια αξιολόγηση. Εκτιμάται ότι δεν υφίσταται κίνδυνος από την εν λόγω απόκλιση, για όσο χρονικό διάστημα αυτή υφίσταται.

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

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

- Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.14 (αξιολόγηση των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και ρόλος του Προέδρου εκάστης Επιτροπής στην αξιολόγηση): Οι πρόεδροι των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνοι για την οργάνωση της αξιολόγησης των επιτροπών τους. Προς εξειδίκευση των ανωτέρω, ο πρόεδρος εκάστης επιτροπής είναι υπεύθυνος για την οργάνωση

της ετήσιας αξιολόγησής της. Η αξιολόγηση των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και της Επενδυτικής Επιτροπής πραγματοποιείται από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων αξιολογείται από την Επιτροπή Ελέγχου. Η ετήσια αξιολόγηση των Επιτροπών λαμβάνει χώρα πριν τη διενέργεια της ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως. Η διαδικασία αξιολόγησης περιλαμβάνεται στον κανονισμό εκάστης εκ των ανωτέρω επιτροπών, προκειμένου για την ετήσια αξιολόγησή τους.

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

Η Εταιρεία, δηλώνει, συμφώνως με το 4.1.1. περ. 21 του Κανονισμού του Χ.Α. ότι συμμορφώνεται με τις εφαρμοστέες διατάξεις περί εταιρικής διακυβέρνησης και συμμορφώνεται με τον ως άνω Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, υπό την επιφύλαξη των ως άνω μνημονευόμενων αποκλίσεων.

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.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας ελέγχει την ορθή εφαρμογή κάθε διαδικασίας και συστήματος εσωτερικού ελέγχου ανεξαρτήτως του λογιστικού ή μη περιεχομένου τους και αξιολογεί την επιχείρηση 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 και η συμβουλευτική υποστήριξη με την υποβολή σχετικών προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου αποσκοπεί και στην παροχή εύλογης επιβεβαίωσης στους μετόχους για την επίτευξη των σκοπών και στόχων της Εταιρείας. Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου πληροί όλα τα τυπικά και ουσιαστικά κριτήρια επιλογής που προβλέπει η νομοθεσία.

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 για όλα τα θέματα που ορίζει η νομοθεσία .

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 και μη 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 δικλείδες 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) την 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' ελάχιστον τις αρμοδιότητες που ορίζει το άρθρο 16 του Ν. 4706/2020, συμπεριλαμβανομένων, ιδίως, την εξέταση και αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και την 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 27.02.2025 Διοικητικού Συμβουλίου, έπειτα από πρόταση της Επιτροπής Ελέγχου και είναι σύμφωνος με τις διατάξεις του Ν. 4706/2020 και του Ν. 4849/2021, 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 27.02.2025 από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μετά από σχετική εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου (σύμφωνα με το από 27.02.2025 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 τριάντα χρόνια στον χρηματοπιστωτικό τομέα σε θέσεις ευθύνης ως χρηματιστηριακός εκπρόσωπος, ενώ διαθέτει δεκαετή και πλέον 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 (ΣΕΕ)

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 και των επιστολών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με αριθμ. πρωτ. 604/05.03.2024 και 434/24.02.2025, 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 περί 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 2024 από την Επιτροπή Ελέγχου στη συνεδρίασή της, την 27.02.2025, και συνακόλουθα από το Διοικητικό Συμβούλιο στη συνεδρίασή του, την 27.02.2025, 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 2024 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 12.06.2024.

Οι αμοιβές των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε €)	**2024**	**2023**
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	77.250	75.000
Αμοιβές για έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	11.000	10.600
Λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	15.300	14.900
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	69.000	75.000
Σύνολο	**172.550**	**175.500**

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 σχετικών 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 νομοθετικό και κανονιστικό 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 εκλέχθηκε από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 12ης Ιουνίου 2024 με ετήσια θητεία (συμφώνως με το άρθρο 7 παρ. 1 του Καταστατικού της) μέχρι την 12.06.2025, η οποία παρατείνεται, σύμφωνα με το άρθρο 85 παρ. 1 εδ. γ' του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 7 παρ. 1 του Καταστατικού της, μέχρι την λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση το 2025 και μέχρι τη λήψη σχετικής απόφασης. Το ως άνω εκλεγέν Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα στη συνεδρίασή του την 12.06.2024. Ακολούθως, κατόπιν της αποδοχής της από 04.11.2024 παραίτησης του κ. Παναγιώτη Καπετανάκου του Νικολάου, από τις ιδιότητές του, ως Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, Διευθύνοντος Συμβούλου, Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και Προέδρου και Μέλους της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά τη συνεδρίασή του της 04.11.2024, αποφάσισε ομόφωνα την εκλογή του κ. Μιχαήλ Παναγή του Νεοκλή, ως Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας, τη συνέχιση της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από τα υπόλοιπα, υφιστάμενα, οκτώ (8) μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, χωρίς την εκλογή νέου μέλους, σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος, σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 2 του Ν.4548/2018 και όπως επιτρέπεται κατ΄ άρθρο 7 παρ. 5 του Καταστατικού της Εταιρείας, για το υπόλοιπο της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου τόσο της 12.06.2024 όσο και της 04.11.2024, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τη μακρά επαγγελματική ελεγκτική εμπειρία του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κ. 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 Ειδικής Πρακτικής των παρ. 2.2.21 – 2.2.23 του Κώδικα (Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που εκδόθηκε τον Ιούνιο του 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ), όπως προαναφέρθηκε), με τις προβλεπόμενες στις προαναφερθείσες διατάξεις του Κώδικα αρμοδιότητες.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σήμερα έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Θέση στο Δ.Σ. / Ιδιότητα Μέλους**
Μελέτιος Φικιώρης του Ιωάννη	Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Μιχαήλ Παναγής του Νεοκλή	Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Αικατερίνη Απέργη του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος
Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ευγενία Μουρούσια του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail
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

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει κάθε φορά που ο νόμος, το καταστατικό ή οι ανάγκες της Εταιρείας το απαιτούν.

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, τα οποία λαμβάνοντα υπόψη και εφαρμόζονται και στα ανώτατα διευθυντικά στελέχη.

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, όπως και κάθε ουσιώδης τροποποίησής της, προτείνεται στο Διοικητικό Συμβούλιο από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, σε συνεργασία με τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου 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. Ο ελάχιστος αριθμός γυναικών ή ανδρών με βάση το σημερινό 8μελές Διοικητικό Συμβούλιο, είναι δύο (2) 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. 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 12.06.2024 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και κατόπιν και των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, της 04.11.2024, περί συνέχισης της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από τα υπόλοιπα υφιστάμενα μέλη Διοικητικού Συμβουλίου, χωρίς την εκλογή νέου μέλους σε αντικατάσταση παραιτηθέντος) 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 και εκάστου μέλους σε αντικατάσταση παραιτηθέντος, καθώς και από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατά την αντίστοιχη εκλογή .

Το Διοικητικό Συμβούλιο κατά την από 22.05.2024 συνεδρίασή του, κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, επανεξέτασε και διαπίστωσε την πλήρωση των κριτηρίων ανεξαρτησίας του άρθρου 9 παρ. 1 και 2 του Ν. 4706/2020 των υφιστάμενων ανεξαρτήτων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Δεδομένου ότι από την ως άνω εξέταση δεν έχει παρέλθει ένα έτος μέχρι σήμερα, το Διοικητικό Συμβούλιο θα εξετάσει εκ νέου την πλήρωση των κριτηρίων ανεξαρτησίας προ της προσεχούς Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Στοιχεία συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου

Εντός του 2024, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 37 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου. Τα

κύρια θέματα, των οποίων το Διοικητικό Συμβούλιο επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις του, έχουν ως εξής:

- Έγκριση ανάληψης μέρους του κοινού ομολογιακού δανείου (Δάνειο μειωμένης εξασφάλισης) έως Ευρώ είκοσι εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (€ 20.500.000), το οποίο θα εκδώσει η εταιρεία με την επωνυμία «THE GRID ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και παροχή εξουσιοδοτήσεων.
- Έγκριση πώλησης ακινήτου.
- Παροχή εξουσιοδοτήσεων για υπογραφή Δηλώσεως Διάθεσης χώρων στάθμευσης (Ν.1221/1981), αναφορικώς με ακίνητο ιδιοκτησίας της Εταιρείας.
- Περιοδική αξιολόγηση εφαρμογής και αποτελεσματικότητας Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας (άρθρο 4 παρ. 1 Ν.4706/2020).
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Αντιπρόεδρο του Δ.Σ. και Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, κ. Παναγιώτη Καπετανάκο, επί: α. της πορείας της Εταιρείας και β. της διαδικασίας εισαγωγής των μετοχών αυτής στο Χ.Α..
- Υποβολή της Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή αναφορικώς με την αποτίμηση των ακινήτων κατά την 31.12.2023.
- Έγκριση της Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας κατά την 31.12.2023.
- Ενημέρωση επί του Οικονομικού Ημερολογίου για την χρήση 2024 και έγκριση αυτού.
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου κο Βασίλειο Λουμιώτη επί: α) της Αξιολόγησης της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας για το έτος 2023, β) της Ατομικής Αξιολόγησης του Επικεφαλής της Μονάδος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, για το έτος 2023, γ) της Αξιολόγησης της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας για το έτος 2023, δ) της Ατομικής Αξιολόγησης του Επικεφαλής της Μονάδος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας, για το έτος 2023 και ε) της Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας για το έτος 2023.
- Έγκριση του πλαισίου πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου.
- 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 του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου κο Βασίλειο Λουμιώτη επί της Εκθέσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας, αναφορικώς με τους παράγοντες κινδύνου (Risk Register), για την χρήση 2024.
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου επί του Ημερολογίου Συνεδριάσεων και Ετησίου Προγράμματος Δράσης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την χρήση 2024 και έγκριση αυτού.
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου κο Βασίλειο Λουμιώτη επί του Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου και του Προγράμματος Εργασιών και Ελέγχων της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για την χρήση 2024.
- Γνωστοποίηση των αποτελεσμάτων της διενεργηθείσας επισκόπησης, εκ μέρους της Επιτροπής Ελέγχου της από 22.12.2023 τριμηνιαίας εκθέσεως ελέγχου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας αναφορικώς με τον έλεγχο της διαδικασίας ανάθεσης των εκτιμήσεων της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2023,

- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου κο Βασίλειο Λουμιώτη επί της Ετησίας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας, για την χρήση 2023.
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου κο Βασίλειο Λουμιώτη επί του αντικειμένου της Ετήσιας Εκθέσεως Ελέγχου Οικονομικών Καταστάσεων και Διαχειρίσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας, για τη χρήση του 2023.
- Συζήτηση της Ετησίας Οικονομικής Έκθεσης της Εταιρίας μετά των Ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, καθώς και της Ετησίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, της χρήσεως 2023, έγκριση αυτών και παροχή εξουσιοδοτήσεων για την υπογραφή τους.
- Εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας περί διανομής μερίσματος για την χρήση 2023.
- Επισκόπηση του Δελτίου Τύπου Οικονομικών Αποτελεσμάτων της 31.12.2023.
- Λήψη απόφασης περί εκλογής νέου μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, σε αντικατάσταση / αναπλήρωση παραιτηθέντος μέλους του, αντί συνέχισης της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο με 8μελή σύνθεση, χωρίς την αντικατάσταση / αναπλήρωση του παραιτηθέντος. Ανασυγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου σε σώμα και παροχή εκ νέου δικαιωμάτων υπογραφής / εκπροσώπησης της Εταιρείας.
- Λήψη απόφασης αναφορικώς με την λύση της υφιστάμενης μισθώσεως και την σύναψη νέου Μισθωτηρίου Συμφωνητικού με την Εταιρεία HOUSEMARKET S.A.» (Κατάστημα ΙΚΕΑ), επί της Λ. Κηφισού 96-98.
- 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 2023, συμφώνως με την απόφαση με αριθμό 1/506/08.04.2009 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει.
- Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με την έκδοση έως 17.388.025 νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας και καταβολή μετρητών, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 και του άρθρου 27 του Ν. 4548/2018, κατ' ενάσκηση της εξουσιοδότησης που παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 04.09.2023. Παροχή σχετικών εξουσιοδοτήσεων.
- Τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.
- Έγκριση καταβολής αμοιβών και αποζημιώσεων στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του για την χρήση 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023) και έγκριση προκαταβολής αμοιβών και αποζημιώσεων στα ως άνω μέλη κατά την χρήση 2024 και για το χρονικό διάστημα μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση, συμφώνως με το άρθρο 109 παρ. 4 του Ν.4548/2018.
- Εισήγηση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας περί: (α) της εκλογής μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου της και (β) του καθορισμού ανεξαρτήτων μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου της.
- Εισήγηση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας περί: (α) της 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 2024 και έγκριση της σχετικής αμοιβής.
- Έγκριση της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών για το τελευταίο οικονομικό έτος 2023 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.
- Αξιολόγηση μελών Επενδυτικής Επιτροπής
- Σύγκληση ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας του έτους 2024, καθορισμός θεμάτων ημερήσιας διάταξης, πρόσκλησης και σχετικών εγγράφων, τα οποία θα υποβληθούν στη Γενική Συνέλευση ή/και τίθενται στη διάθεση των μετόχων, κατ' άρθρον 123 παρ. 3 και 4 ν.4548/2018 και εισήγηση προς την Γενική Συνέλευση επί των θεμάτων ημερήσιας διάταξης αυτής.
- Καθορισμός του Εύρους Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών σε συνέχεια της από 17.05.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, συμφώνως με τις διατάξεις του άρθρου 25 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, και κατ' ενάσκηση της εξουσιοδότησης, η οποία παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 04.09.2023.
- Καθορισμός της τιμής διάθεσης των νεοεκδοθησομένων μετοχών από την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας (η «Αύξηση»), την οποίαν αποφάσισε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, δια των από 17.05.2024 και 27.05.2024 αποφάσεών του, συμφώνως με τις διατάξεις του άρθρου 25 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 και κατ' ενάσκηση της εξουσιοδότησης, η οποία παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο με την Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 04.09.2023.
- Πιστοποίηση καταβολής της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας σε μετρητά και τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου, λόγω της Αύξησης αυτής.
- Μετατροπή των κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων ομολογιών, οι οποίες εκδόθηκαν δυνάμει του από 05.10.2023 Προγράμματος Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου, το οποίο η Εταιρεία υπέγραψε δυνάμει της από 04.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, διαπίστωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας λόγω της Μετατροπής και αντίστοιχη προσαρμογή του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας περί του μετοχικού κεφαλαίου, συμφώνως με το αρ. 71 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 και κωδικοποίηση του Καταστατικού σε ενιαίο κείμενο.
- Συγκρότηση σε σώμα του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Εκπροσώπηση της Εταιρίας.
- Εκλογή μελών Επενδυτικής Επιτροπής.
- Ορισμός των Μελών της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρίας.
- Ορισμός των Μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρίας.
- Ορισμός των Μελών της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου της Εταιρίας.
- Ενημέρωση περί ορισμού Γραμματέως του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.
- 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 2024, η οποία αποτίμηση πρέπει να διενεργηθεί στα πλαίσια κατάρτισης της Καταστάσεως Επενδύσεων.
- Έγκριση της Εκθέσεως Διασφάλισης του ελεγκτή με την επωνυμία «Q.A.S ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» αναφορικώς με την αξιολόγηση επάρκειας και αποτελεσματικότητας λειτουργίας και διαδικασιών πρόληψης, τις οποίες εφαρμόζει η Εταιρεία για την Αποτροπή Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και

τη Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας για το χρονικό διάστημα από 01.01.2021 έως και την 31.12.2023.
- Ορισμός νέου Οικονομικού Διευθυντή της Εταιρείας.
- Υποβολή της Εκθέσεως Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικώς με την αποτίμηση των ακινήτων κατά την 30.06.2024.
- Έγκριση της Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας κατά την 30.06.2024.
- Υποβολή της από 28.06.024 Εκθέσεως Εσωτερικού Ελέγχου, αναφορικώς με την εισαγωγή στο Χρηματιστήριο, τον ετήσιο έλεγχο της Πολιτικής Αποδοχών και τον έλεγχο της ετήσιας έκθεσης Αποδοχών για το έτος 2023.
- Διορισμός του Υπεύθυνου της Μονάδας Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων.
- Καθορισμός του Υπεύθυνου Ενημέρωσης Κοινού της Εταιρείας.
- Εκλογή του Διευθυντή Οικονομικών Υπηρεσιών κ. Δημήτρη Παναγή ως Μέλους της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου και ανασυγκρότηση αυτής.
- Υποβολή της Εκθέσεως Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικώς με την εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας για την χρονική περίοδο 01.01.2024-30.06.2024.
- Έγκριση της εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της Εταιρείας για την χρονική περίοδο 01.01.2024-30.06.2024, κατόπιν εισηγήσεως της Επιτροπής Ελέγχου.
- Γνωστοποίηση στοιχείων του κ. Γεωργίου Στεργιόπουλου ως εκπροσώπου, μη μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- Ανακοίνωση της ως κατωτέρω παραιτήσεως του κ. Παναγιώτη Καπετανάκου και αποδοχή αυτής.
- Εκλογή νέου Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας.
- Λήψη απόφασης περί αναπλήρωσης - εκλογής νέου μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου ή συνέχισης της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο με 8μελή σύνθεση, χωρίς αντικατάσταση του παραιτηθέντος.
- Συγκρότηση σε σώμα του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Εκπροσώπηση της Εταιρίας.
- Τροποποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και της περίληψης αυτού και σύσταση νέας Διεύθυνσης, ήτοι της Διεύθυνσης Επιχειρήσεων.
- Ορισμός Επιχειρησιακού Διευθυντή (Chief Operating Officer-COO).
- Εκλογή του Επιχειρησιακού Διευθυντή (Chief Operating Officer-COO) κ. Γεωργίου Κουτσοποδιώτη ως Μέλους της Επενδυτικής Επιτροπής και ανασυγκρότηση αυτής.
- Έγκριση του: α) προϋπολογισμού για την εταιρική χρήση 2025 και β) πενταετούς Επιχειρηματικού Σχεδίου της Εταιρείας (των εταιρικών χρήσεων 2025 – 2029).
- Έγκριση των αναθεωρημένων πολιτικών βιωσιμότητας της Εταιρείας.
- Εκπαίδευση Μελών Διοικητικού Συμβουλίου, συμφώνως με το νόμο 4706/2020, όπως ισχύει και τον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του, κατά το έτος 2024, 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	01/01/2024	31/12/2024	37	37	100,00%
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Παναγιώτης Καπετανάκος	01/01/2024	4/11/2024	30	30	100,00%
Μιχαήλ Παναγής	04/11/2024	31/12/2024	7	7	100,00%
ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Αικατερίνη Απέργη	01/01/2024	31/12/2024	37	36	97,29%
Ευγενία Μουρούσια	01/01/2024	31/12/2024	37	37	100,00%
Γεώργιος Στεργιόπουλος	01/01/2024	5/3/2024	10	10	100,00%
ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Μαρία Καπετανάκη	01/01/2024	31/12/2024	37	37	100,00%
Μιχαήλ Παναγής	01/01/2024	4/11/2024	30	30	100,00%
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Βασίλειος Λουμιώτης	01/01/2024	31/12/2024	37	37	100,00%
Ιωάννης Στρούτσης	01/01/2024	31/12/2024	37	37	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	01/01/2024	31/12/2024	37	37	100,00%

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (από τα οποία προκύπτει ότι η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αντικατοπτρίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την πείρα που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας) παρατίθενται κατωτέρω στην παρούσα.

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, 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 27.02.2025 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 τον ισχύοντα Κανονισμό Λειτουργίας της, η Επιτροπή Ελέγχου, η οποία αποτελείται από τρία (3) τουλάχιστον μέλη, μπορεί να αποτελεί α) επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του, είτε β) ανεξάρτητη (μικτή) επιτροπή, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τρίτους, είτε γ) ανεξάρτητη επιτροπή, η οποία αποτελείται μόνο από τρίτους. Ως τρίτος νοείται κάθε πρόσωπο που δεν είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Το είδος της Επιτροπής Ελέγχου, η θητεία, ο αριθμός και οι ιδιότητες των μελών της αποφασίζονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, όταν αποτελεί επιτροπή του, ή από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, όταν αποτελεί ανεξάρτητη επιτροπή, και είναι στην πλειοψηφία τους ανεξάρτητα από την Εταιρεία, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί ανεξαρτησίας (άρθρο 9 του Ν.4706/2020). Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου ορίζεται από τα μέλη της, κατά τη συνεδρίασή της, για τη συγκρότησή της σε σώμα, και είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία.

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 12.06.2024 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 12.06.2024, 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 12.06.2024 και η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της, της 12.06.2024, 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 Ν.4449/2017 και του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, όπως διακριβώθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του, της 12.06.2024. 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 12.06.2024 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 συνεδριάζει τακτικά και, πάντως, τουλάχιστον τόσες φορές εντός εκάστου έτους, ώστε να εξετάσει και να λάβει αποφάσεις για όλα τα θέματα της αρμοδιότητάς της. Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 13 φορές κατά το 2024 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 2025, όπως εγκρίθηκε κατά την από 27.02.2025 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 2024, 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, 27 Φεβρουαρίου 2025

Προς: τους κ.κ. Μετόχους της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΕΕΑΠ του έτους 2025

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 13 φορές κατά το έτος 2024 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:

Προγραμματισμός έργου της Επιτροπής Ελέγχου για το έτος 2024.
Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου της από 22.12.2023 τριμηνιαίας εκθέσεως ελέγχου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας αναφορικώς με τον έλεγχο της διαδικασίας ανάθεσης των εκτιμήσεων της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2023
Επανεξέταση από την Επιτροπή Ελέγχου των ευρημάτων της από 23.06.2023 έκθεσης τακτικού ελέγχου, και διατύπωση επισημάνσεων-εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
Περιοδική αξιολόγηση εφαρμογής και αποτελεσματικότητας Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας (άρθρο 4 παρ. 1 ν.4706/2020).
Υποβολή και συζήτηση επί της Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή αναφορικώς με την αποτίμηση των ακινήτων κατά την 31.12.2023.
Εξέταση της από 31.12.2023 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας, και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την έγκρισή της.
Αξιολόγηση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας για το έτος 2023.
Ατομική Αξιολόγηση του Επικεφαλής της Μονάδος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, για το έτος 2023.
Αξιολόγηση της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας για το έτος 2023.
Ατομική Αξιολόγηση του Επικεφαλής της Μονάδος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας, για το έτος 2023.
Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας για το έτος 2023.
Ενημέρωση επί της Εκθέσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας αναφορικώς με τους παράγοντες κινδύνου (Risk Register), για την χρήση 2024.
Συζήτηση και έγκριση του Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου για το έτος 2024.
Συζήτηση και έγκριση του Προγράμματος Εργασιών και Ελέγχων Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για το έτος 2024.
Έγκριση Οικονομικού Ημερολογίου 2024.
Έγκριση του πλαισίου πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου.
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 2023 και ενημέρωση επί του υποχρεωτικού ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως του 2023 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 2023.

Ενημέρωση επί των Ετησίων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης του 2023, επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
Ενημέρωση επί της Ετησίας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας, για την χρήση 2023.
Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την περίοδο 01.01.2023-31.12.2023.
Επισκόπηση του Δελτίου Τύπου αναφορικώς με την ανακοίνωση Οικονομικών Αποτελεσμάτων και έγκριση αυτού.
Αξιολόγηση της αμοιβής του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας καθώς και του Εσωτερικού Ελεγκτή.
Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας για την επιλογή ανεξάρτητου αξιολογητή του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρίας.
Απολογισμός του έργου της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023).
Εισήγηση για επιλογή ορκωτών ελεγκτών λογιστών χρήσης 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024).
Συγκρότηση της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.
Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου της Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικώς με την αποτίμηση των ακινήτων κατά την 30.06.2024.
Εξέταση της από 30.06.2024 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας, ενημέρωση από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της Ελεγκτικής Εταιρείας «ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία», αναφορικώς με την επισκόπηση και ολοκλήρωση του ελέγχου της Κατάστασης 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 28.06.2024 τριμηνιαία έκθεση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και ΙΙ) από 23.07.2024 έκθεσης τακτικού ελέγχου αναφορικώς με την περίοδο Ιουνίου 2023- Ιουνίου 2024 και διατύπωση επισημάνσεων-εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με τις ανωτέρω εκθέσεις.
Υποβολή της Εκθέσεως Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικώς με την εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας για την χρονική περίοδο 01.01.2024-30.06.2024.
Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου από τον Οικονομικό Διευθυντή της Εταιρείας επί των ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και της Εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης για την χρονική περίοδο 01.01.2024-30.06.2024.
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 30.06.2024 της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικώς με το αποτέλεσμα της προαναφερθείσας επισκόπησης.
Εισήγηση προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο του από 25.11.2024 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και της περίληψης του από 25.11.2024 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Ελέγχου στις συνεδριάσεις αυτής, κατά το έτος 2024, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Βασίλειος Λουμιώτης	01.01.2024	31.12.2024	13	13	100,00%
ΜΕΛΗ					
Ιωάννης Στρούτσης	01.01.2024	31.12.2024	13	13	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	01.01.2024	31.12.2024	13	13	100,00%

Σε σχέση με τον υποχρεωτικό 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 2024 δεν εντοπίστηκαν σημαντικές εξαιρέσεις ως προς την αναγνώριση, αποτίμηση και ταξινόμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού 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 30.06.2024 και της 31.12.2024.
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 2024, 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 01.01.2024 – 31.12.2024. 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 2024
- Σύνοψη Ετήσιου Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων 2024
- 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 30.06.2024 και 31.12.2024
- 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 και με την ασφάλεια Πληροφοριακών Συστημάτων.
    - Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης: περιλαμβάνουν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις από τη μη συμμόρφωση με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο,

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

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

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

Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας
(άρθρο 44, παρ. 1, περ. θ΄ του Νόμου)
Ειδικότερα:

Περιγραφή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία:
Η Εταιρεία δεσμεύεται να λειτουργεί με τρόπο που συμβάλλει στην επίτευξη των παγκόσμιων Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών (ΟΗΕ). Μέσω αυτής της δέσμευσης, επιδιώκει να συμβάλλει στην προστασία του περιβάλλοντος και στη διατήρηση των κοινωνικοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι θεμελιώδεις για την κοινωνία, ενώ παράλληλα αποτελούν σημαντικούς παράγοντες για τη συνεχή και μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας της Εταιρείας. Η επιχειρηματική επιτυχία και ανάπτυξη της Εταιρείας βασίζεται στη συμβολή των εργαζομένων της. Επιπρόσθετα, ενσωματώνει πλήρως τη βιώσιμη ανάπτυξη στην εταιρική της στρατηγική, στα επιχειρηματικά σχέδια και σε όλες τις λειτουργίες της, με στόχο να μεγιστοποιήσει τον θετικό αντίκτυπο της 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 ανώτατων διευθυντικών 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, η οποία στην συνέχεια υποβάλλεται στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Επιπλέον, υποστηρίζει το Διοικητικό Συμβούλιο στη διαδικασία ανάδειξης υποψηφίων μελών Διοικητικού Συμβουλίου, εξετάζει την πολιτική επιλογής ανώτατων διευθυντικών στελεχών και εισηγείται σχετικά με την πρόσληψή τους, λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες και τα κριτήρια (συμπεριλαμβανομένων των κριτηρίων πολυμορφίας) που καθορίζει η Εταιρεία. Παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα και επανεξετάζει το σχεδιασμό και την εφαρμογή της Πολιτικής Καταλληλότητας της Εταιρείας και προβαίνει σε περιοδική αξιολόγησή της, ανά τακτά χρονικά διαστήματα, ή όταν λαμβάνουν χώρα σημαντικά γεγονότα ή αλλαγές. Επιπρόσθετα, αξιολογεί την απόδοση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των επιτροπών της Εταιρείας, αξιολογώντας τις δεξιότητες, τις γνώσεις και την εμπειρία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των επιτροπών της Εταιρείας, ενημερώνει σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογεί τη δομή, τη σύνθεση και το μέγεθος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και υποβάλλει προτάσεις ως προς τις ενδεδειγμένες αλλαγές. Εξετάζει την ανεξαρτησία των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, περιοδικά, τουλάχιστον άπαξ ετησίως, καθώς και σε περίπτωση εκλογής νέου Διοικητικού Συμβουλίου ή εκλογής μέλους σε αντικατάσταση εκλιπόντος ανεξάρτητου μέλους αυτού, καθώς και εκτάκτως, όποτε απαιτηθεί και υποβάλλει προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο ως προς τις ενδεδειγμένες ενέργειες ή/και αλλαγές στη σύνθεση αυτού.

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 12.06.2024 και η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της, της 12.06.2024, 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 11 φορές κατά το 2024

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:

- Περιοδική αξιολόγηση εφαρμογής και αποτελεσματικότητας Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας (άρθρο 4 παρ. 1 ν.4706/2020).
- Έγκριση του πλαισίου πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την αναπλήρωση (εκλογή νέου μέλους σε αντικατάσταση) παραιτηθέντος μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου ή τη συνέχιση της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο με 8μελή σύνθεση, χωρίς την αντικατάσταση του παραιτηθέντος.
- Αξιολόγηση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας για το χρονικό από την εκλογή του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου από την από 08.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων έως σήμερα.
- 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.
- Επισκόπηση της Έκθεσης Αποδοχών της Εταιρείας της εταιρικής χρήσης 2023 και διατύπωση σχετικής γνώμης- εισήγησης προς το ΔΣ της Εταιρείας επί της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών του έτους 2023 και υποβολή της από το Διοικητικό Συμβούλιο προς της Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για συζήτηση και έγκριση με συμβουλευτική ψήφο, κατ' άρθρα 117 παρ.1. περ. ζ' και 112 παρ. 3 του Ν. 4548/2018.

Καθορισμός / εξειδίκευση σταθερών αποδοχών και παροχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρικής χρήσης 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023) σύμφωνα με την εγκεκριμένη Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας.

- Έγκριση προκαταβολής αμοιβών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για τη χρήση 2024 και για το χρονικό διάστημα μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση (άρθρο 109 παρ. 4 ν.4548/2018).
- Αξιολόγηση των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής αναφορικώς με την εκτέλεση των καθηκόντων τους για τη χρήση 2023.
- Συγκρότηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας καταβολής εκτάκτου μικτής αμοιβής σε Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ανώτατα διευθυντικά στελέχη.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για τον ορισμό νέου Οικονομικού Διευθυντή της Εταιρείας.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την εκλογή Αντιπροέδρου του και Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας περί αναπλήρωσης - εκλογής νέου μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σε αντικατάσταση παραιτηθέντος μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ή συνέχισης της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο με 8μελή σύνθεση, χωρίς αντικατάσταση του παραιτηθέντος.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για τον ορισμό Επιχειρησιακού

Διευθυντή (Chief Operating Officer-COO).

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2024, 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	1/1/2024	31/12/2024	11	11	100,00%
ΜΕΛΗ					
Βασίλειος Λουμιώτης	1/1/2024	31/12/2024	11	11	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	1/1/2024	31/12/2024	11	11	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 31.12.2024, έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ. / Εταιρεία**
Μιχαήλ Παναγής του Νεοκλή	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης του Δημητρίου	Μέλος	Επιχειρησιακός Διευθυντής (Chief Operating Officer)
Ευστράτιος Θωμαδάκης του Παναγιώτη	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία
Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
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 3 φορές κατά το 2024. Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επενδυτική Επιτροπή επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικώς με την σύναψη νέου Μισθωτηρίου Συμφωνητικού με την Εταιρεία «HOUSEMARKET S.A.» (Κατάστημα ΙΚΕΑ), επί της Λ. Κηφισού 96-98.

- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικώς με την επιλογή αναδόχου για την Β Φάση που αφορά στην αποπεράτωση πενταόροφου κτηρίου γραφείων με πατάρι και δύο υπόγεια, επί της Λ. Κηφισίας 199.

- Αγορά δύο (2) οικοπέδων στο Μαρούσι.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2024, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Παναγιώτης Καπετανάκος	01/01/2024	04/11/2024	3	3	100,00%
Μιχαήλ Παναγής	25/11/2024	31/12/2024	0	0	-
ΜΕΛΗ					
Μιχαήλ Παναγής	01/01/2024	25/11/2024	3	3	100,00%
Ευστράτιος Θωμαδάκης	01/01/2024	31/12/2024	3	3	100,00%
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης	25/11/2024	31/12/2024	0	0	-
Μαρία Καπετανάκη	01/01/2024	31/12/2024	3	3	100,00%
Νικόλαος Μαρίου	01/01/2024	31/12/2024	3	3	100,00%

Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου

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 31.12.2024, και απαρτίζουν την Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου είναι τα ακόλουθα:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Δημήτρης Παναγή	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 2024 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:

- Ενημέρωση επί της κατανομής των υπολειπόμενων διαθέσιμων αντιληφθέντων κεφαλαίων από την έκδοση του από 06.12.2021 Κοινού Ομολογιακού Δανείου (Πράσινο Ομόλογο) της Εταιρείας.
- Επικαιροποίηση της κατανομής των υπολειπόμενων διαθέσιμων αντιληφθέντων κεφαλαίων από την έκδοση του από 06.12.2021 Πράσινου Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας
- Ενημέρωση επί της κατανομής των υπολειπόμενων διαθέσιμων αντιληφθέντων κεφαλαίων από την έκδοση του από 06.12.2021 Κοινού Ομολογιακού Δανείου (Πράσινο Ομόλογο) της Εταιρείας.
- 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 αντίκτυπου (impact).

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2024, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΟΥ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ ΔΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Δημήτρη Παναγή	29/08/2024	31/12/2024	2	2	100,00%
Αικατερίνη Απέργη	01/01/2024	26/08/2024	2	2	100,00%
ΜΕΛΗ					
Αγγελική Ανδρέου	01/01/2024	31/12/2024	4	4	100,00%
Γεώργιος Καραπαναγιώτης	01/01/2024	31/12/2024	4	4	100,00%
Ευγενία Μουρούσια	01/01/2024	31/12/2024	4	4	100,00%
Φίλιππος Κωνσταντινίδης	01/01/2024	31/12/2024	4	4	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. **Μιχαήλ Παναγής** (Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος) 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 και, από τον Νοέμβριο του 2024, Διευθύνων Σύμβουλος της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

Η κα **Αικατερίνη Απέργη** (Εκτελεστικό Μέλος) 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 έως τον Αύγουστο του 2024 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. **Παναγιώτης Καπετανάκος** διετέλεσε Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού

Συμβουλίου και Διευθύνων Σύμβουλος έως την 04.11.2024. Είναι κάτοχος πτυχίου Χημικού Μηχανικού (Ε.Μ.Π.) και MBA από το Management School του Imperial College of Science, Technology and Medicine στο Λονδίνο και μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος από το 1994. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική, γερμανική, γαλλική και ιταλική γλώσσα. Έχει διατελέσει Chief Financial Officer και co-CEO στην «Westminster Development Services Limited» στο Λονδίνο. Επίσης, έχει αναλάβει σημαντικές διευθυντικές θέσεις σε εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, μεταξύ των οποίων Διευθυντής Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου στην «Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ» (νυν Prodea ΑΕΕΑΠ), Manager στην «Πειραιώς Real Estate ΑΕ» του Ομίλου Τραπέζης Πειραιώς και Director στη «Mizuho Corporate Advisory Co. Ltd»/«CSF Α.Ε.» στην Αθήνα και Vice President, Business Development στον Όμιλο Εταιρειών «Hinduja» στο Λονδίνο. Τον Σεπτέμβριο του έτους 2019, ανέλαβε τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και από τον Οκτώβριο του 2019 έως τον Νοέμβριο του 2024, της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», στην οποία επίσης διετέλεσε Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής.

Ο κ. **Γεώργιος Στεργιόπουλος** (Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας έως την 05.03.2024) 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. **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 (M.B.A.) 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 A.E. 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.

Βιογραφικά Σημειώματα Ανώτατων Διευθυντικών Στελεχών

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. **Δημήτρης Παναγή** είναι κάτοχος πτυχίου στην λογιστική (Bachelor of Science with Honors) από το Rutgers University και διαθέτει μεταπτυχιακό στην Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA) από το Manchester Business School. Έχει είκοσι δύο (22) χρόνια εμπειρίας στον κλάδο της διαχείρισης επενδύσεων, με, περισσότερα από δεκαπέντε (15), έτη εμπειρίας σε συναλλαγές και διαχείριση ακινήτων στην κεντροανατολική και νοτιοανατολική Ευρώπη. Από το 2009 έως το 2023 εργάστηκε ως Οικονομικός Διευθυντής στην Zeus Capital Management, μια ιδιωτική εταιρεία επενδύσεων και διαχείρισης ακίνητης περιούσιας, με κύρια ευθύνη την επίβλεψη της χρηματοδότησης και εκτέλεσης επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα στην Ευρώπη και τις ΗΠΑ, την διαχείριση περιουσιακών στοιχείων, την οικονομική ανάλυση και πληροφόρηση και τις σχέσεις με επενδυτές. Μέχρι το 2009, ο κ. Παναγή εργάστηκε στην οικονομική διεύθυνση του τμήματος ιδιωτικών επενδυτικών κεφαλαίων (private equity) της Lehman Brothers στη Νέα Υόρκη, στην οποίαν κατείχε και την θέση του Assistant Vice President (2006-2009), επικεντρωμένος σε επενδυτικά κεφάλαια, τα οποία επένδυαν σε δανειοδοτήσεις ευρωπαϊκών εταιρειών (European Mezzanine Debt) και σε δανειοδοτήσεις ακινήτων (real estate mezzanine debt). Εντάχθηκε στη Lehman Brothers το 2004, έχοντας προηγουμένως εργαστεί ως ορκωτός ελεγκτής (Certified Public Accountant) στο τμήμα του κλάδου διαχείρισης επενδύσεων της Deloitte στη Νέα Υόρκη.

Ο κ. **Γεώργιος Κουτσοποδιώτης**, ο οποίος είναι απόφοιτος του εκπαιδευτικού ιδρύματος The American College of Greece, Deree College (BSc. in Business Administration - Accounting and Finance) και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών από το University of Strathclyde (MSc. in Finance). Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική γλώσσα. Διαθέτει μακρά επαγγελματική εμπειρία σε ανώτατες διοικητικές θέσεις, έχοντας διατελέσει Οικονομικός Διευθυντής (CFO) στην Εταιρεία «Village Roadshow Operations Ελλάς Α.Ε.» (1993-2000) και στην Εταιρεία «ΑΚΤΩΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (2008-2018). Κατά την θητεία του στην Εταιρεία «Village Roadshow Operations Ελλάς Α.Ε.» συμμετείχε ενεργά στην ανάπτυξη και κατασκευή του συγκροτήματος κινηματογράφων στην Φραγκοκλησιάς στο Μαρούσι και των κινηματογράφων Village στο Ρέντη. Αντικείμενο της εργασίας του, αποτέλεσε επίσης και η εκμίσθωση αυτών, αναλαμβάνοντας τις διαπραγματεύσεις μεταξύ της Εταιρείας και των μισθωτών. Επιπρόσθετα, από 2000 έως και το 2006 εργάστηκε στον όμιλο της «ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», κατέχοντας ανώτατες διευθυντικές θέσεις με αντικείμενο εργασίας: Treasury, Παραχωρήσεις, Έργα Εξωτερικού και συμμετείχε ως μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου σε εταιρείες του Ομίλου. Επιπρόσθετα, υπήρξε στέλεχος στην Εταιρεία «REDS Α.Ε.» (εταιρεία του Ομίλου της «ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»), η οποία αποτελεί εταιρεία διαχείρισης ακίνητης περιουσίας και ανάπτυξης ακινήτων στην Ελλάδα. Από το 2007 έως το 2008 κατείχε την θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου στην Εταιρεία με την επωνυμία «Dolphin Capital Properties». Τέλος, έχει εργασθεί στην Εταιρεία «Intrakat» ως Διευθυντής Έργων ΣΔΙΤ (2018-2022).

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

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 31.12.2024, 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
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 ΜΕΠΑΛ Α.Ε.	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 Μέλος ΔΣ
Βασίλειος Λουμιώτης	ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ Α.Ε. MEDICON HELLAS A.E. Alpha Real Estate Services A.E.	Μέλος ΔΣ
Ιωάννης Στρούτσης	Μαθιός Πυρίμαχα Α.Ε.	Μέλος ΔΣ
Λουκάς Παπάζογλου	Attica Α.Ε. ΜΕΛΙΣΣΟΚΟΜΙΚΗ ΜΥΚΟΝΟΥ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΟΡΦΙΑΣ ΙΚΕ SHAMAL ESTATE ΙΚΕ ΜΑΙΚΡΟΥΖΕΡ ΝΕΠΑ MIG Group. Α.Ε. OUT OF THE BLUE ΙΚΕ PANVISION ΙΚΕ LKP ADVISORY AND DEVELOPMENT PARTNERS M.IKE	Αντιπρόεδρος , Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ Εταίρος Εταίρος Εταίρος Μη Εκτελεστικό Μέλος Εταίρος Εταίρος & Διαχειριστής Εταίρος και Διαχειριστής
Μαρία Καπετανάκη	CENERGY HOLDINGS SA ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ ICME ECAB S.A.	Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος ΔΣ Μέλος ΔΣ
Ευγενία Μουρούσια	EMFA FASHION I.K.E.	Εταίρος

Ονοματεπώνυμο	**Εταιρεία - Επωνυμία Νομικού Προσώπου**	**Ιδιότητα**
Νικόλαος Μαρίου	SOVEL AE	
	ΣΙΔΜΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΚΗ ΑΕ	
	ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ ΑΕ	Αντιπρόεδρος ΔΣ
	ΑΕΙΦΟΡΟΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ Α.Ε.	Μέλος ΔΣ
	STOMANA INDUSTRY S.A.	Μέλος ΔΣ
	STOMANA ENGINEERING SA	Αντιπρόεδρος ΔΣ
	DOJRAN STEEL DOOEL	Μέλος ΔΣ
	BIENEP AE	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.	Πρόεδρος ΔΣ
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος ΔΣ
	ΠΡ.Α.Κ.ΣΥ.Σ. Α.Ε.	Μέλος ΔΣ
Ευστράτιος Θωμαδάκης	ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	DOJRAN STEEL DOOEL	Μέλος ΔΣ
	STEELMET SERVICES A.E.	Αντιπρόεδρος ΔΣ
	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	PRAKSYS BULGARIA	Μέλος ΔΣ
Μιχαήλ Παναγής	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	ΣΤΑΔΙΟ 2020 ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, μη εκτελεστικό μέλος
	f-nous A.E.	Μέλος ΔΣ
	THE GRID	Πρόεδρος ΔΣ
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης	TCS ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΤΕΡΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ομόρρυθμο Μέλος & Διαχειριστής
Δημήτρης Παναγή	-	-

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

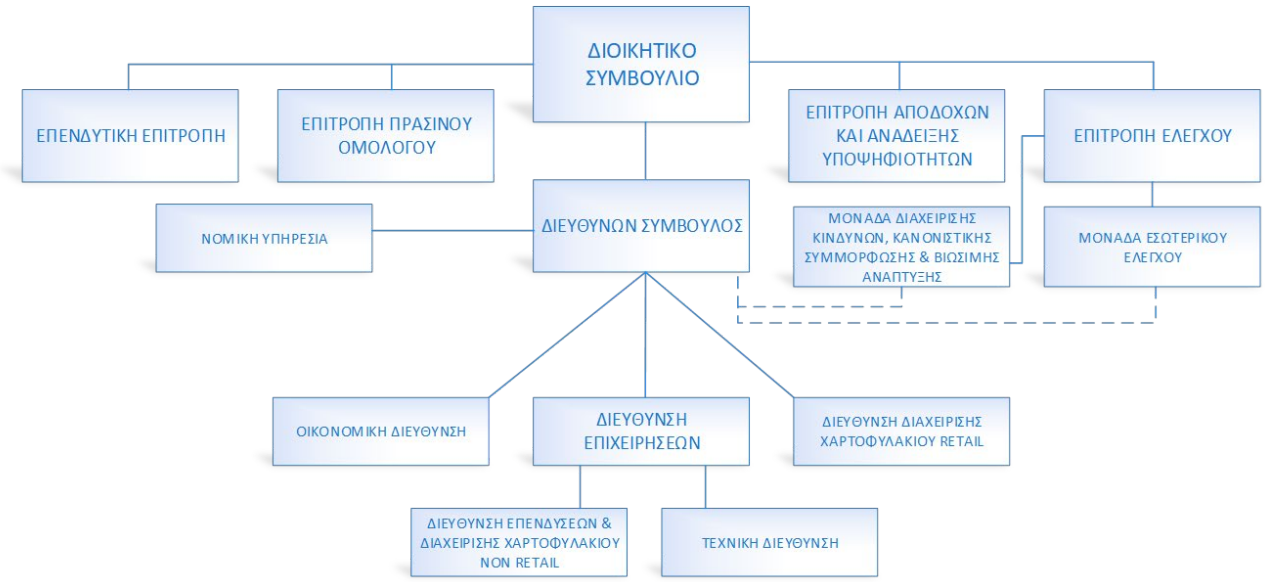
Σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 3 του Ν. 4706/2020 και τις Επιστολές με αρ. πρωτ. 425/21.02.2022

και 434/24.02.2025 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η Εταιρεία δηλώνει ότι 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 σχεδιάζεται 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. Με την οργανωτική δομή επιδιώκεται η δημιουργία στεγανών στη ροή των πληροφοριών, χωρίς να κωλύεται η εύρυθμη λειτουργία της Εταιρείας, και η ελαχιστοποίηση των κινδύνων από τυχόν λάθη. Η Οργανωτική Δομή της Εταιρείας, την 31.12.2024, 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 Διαχείρισης Διαθεσίμων,
v. Λειτουργία Ανθρώπινου Δυναμικού,
vi. Λειτουργία Πληροφορικής.

Διεύθυνση Επιχειρήσεων

Η Διεύθυνση Επιχειρήσεων έχει τον έλεγχο των επιχειρησιακών λειτουργιών της Εταιρείας, τις οποίες εποπτεύει. Επικεφαλής της Διεύθυνσης Επιχειρήσεων τίθεται ο Επιχειρησιακός Διευθυντής (Chief Operating Officer – COO), ο οποίος αναφέρεται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο (ή Γενικό Διευθυντή ή Εντεταλμένο Σύμβουλο) της Εταιρείας και σε αυτήν αναφέρονται η Διεύθυνση Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail και η Τεχνική Διεύθυνση.

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.

Διεύθυνση Τεχνικών Έργων και Μελετών

Η Διεύθυνση Τεχνικών Έργων και Μελετών έχει ως κύρια αποστολή την επίβλεψη των εργασιών επισκευής, συντήρησης, τεχνικής και ενεργειακής αναβάθμισης του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου και των 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 Ιούλιο του 2022, ως βάση για τη διατήρηση των υψηλότερων προτύπων επιχειρηματικής ηθικής και συμπεριφοράς.

11. Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει συγκεκριμένη διαδικασία σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη στο πλαίσιο εναρμόνισης με τις προβλέψεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 και τις διατάξεις των άρθρων 99 έως και 101 του Ν. 4548/2018 αναφορικά με την αναγνώριση, παρακολούθηση και γνωστοποίηση των συναλλαγών της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη της. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 29 των ετήσιων ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

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

9Η 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, 27 Μαρτίου 2025

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος	Το Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Μελέτιος Φικιώρης	Μιχαήλ Παναγής	Ευγενία Μουρούσια
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ ΑΗ 064586	ΑΔΤ ΑΝ 566438

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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

Έκθεση ελέγχου επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος 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 2024, 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 ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, την ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος 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 ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Είμαστε 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 ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ, του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.

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 2024 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 31 των συνημμένων ατομικών και οικονομικού συμφέροντος 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 ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκε από τον έλεγχό μας το κύριο θέμα ελέγχου
Αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα (Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος 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 €616,7 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, αντιπροσωπεύοντας το 82,6% 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 €24,5 εκ. Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται σε εύλογες αξίες, με την αρωγή ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών οι οποίοι εφαρμόζουν κατά περίπτωση ή/και συνδυαστικά: • τη μέθοδο της προεξόφλησης εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών • τη συγκριτική μέθοδο • τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας, και • τη μέθοδο της άμεσης κεφαλαιοποίησης, σύμφωνα με τα όσα ορίζουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 40, καθώς επίσης ο Νόμος 2778/1999 και η Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΚΥΑ) 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000). Προκειμένου να προσδιοριστεί ένα εύρος εκτιμητικών αποτελεσμάτων, από το οποίο να εξάγεται μια αντιπροσωπευτική εκτίμηση για το κάθε ακίνητο, λαμβάνονται υπόψη συγκεκριμένα στοιχεία όπως τα συμβατικά μισθώματα, αλλά και σημαντικός αριθμός παραδοχών που απαιτούν υψηλό επίπεδο κρίσης όπως κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, απόδοση στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων και συγκριτικά ενοίκια, τα οποία βασίζονται σε διαθέσιμα στοιχεία της	Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024: • Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας με τα αντίστοιχα λογιστικά της βιβλία. • Διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να ελέγξουμε, σε δειγματοληπτική βάση, αν τα στοιχεία που παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση στους πιστοποιημένους εκτιμητές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις. Αυτά τα στοιχεία περιλάμβαναν κυρίως πληροφορίες σχετικά με τη μίσθωση των ακινήτων αυτών. • Λάβαμε και επισκοπήσαμε τις εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν, καθώς επίσης και τις συμβάσεις που υπογράφηκαν μεταξύ των εκτιμητών και της Εταιρείας και δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία τους. • Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της κλειόμενης και της προηγούμενης χρήσης προκειμένου να εκτιμήσουμε αν μεταβλήθηκαν σύμφωνα με τις τάσεις της αγοράς και ζητήσαμε από τη διοίκηση να αιτιολογήσει όποια σημαντική απόκλιση. Όλες οι σημαντικές αποκλίσεις αιτιολογήθηκαν επαρκώς από τη διοίκηση. • Σε συνεργασία με εξωτερικό ειδικό εμπειρογνώμονα στην αποτίμηση ακινήτων, ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, το κατά πόσο οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν ήταν

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.	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 2024. • 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 Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, η Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2024 και η Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες συμπεριλαμβανομένης της Ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος 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 ατομικές και οικονομικού συμφέροντος 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, καθώς και αν η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τις πληροφορίες που αναφέρονται στις περ. α', β', ε' και στ' της παρ. 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχό μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσεως που έληξε την 31/12/2024 αντιστοιχούν στις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις,

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

- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ' και δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία 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 ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητές 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 δραστηριότητές της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθρο 44 του Ν.4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό 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 ατομικές και οικονομικού συμφέροντος 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 ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

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

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

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος 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 ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

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

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος 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 ατομικών και οικονομικού συμφέροντος 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 6 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

Υποκείμενο Θέμα

Αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης με σκοπό να εξετάσουμε το ψηφιακό αρχείο της εταιρείας ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (εφεξής «Εταιρεία»), το οποίο καταρτίστηκε σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF), και το οποίο περιλαμβάνει τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, σε μορφή XHTML «213800XKY8GHKN57D970-2024-12-31-el.xhtml» συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων), (εφεξής «Υποκείμενο θέμα»), προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι καταρτίστηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στην ενότητα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εφαρμοστέα κριτήρια

Τα Εφαρμοστέα κριτήρια για το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) ορίζονται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Ε.Ε) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός 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. Συνοπτικά τα κριτήρια αυτά προβλέπουν, μεταξύ άλλων, ότι όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι η έκδοση της παρούσας Έκθεσης αναφορικά με την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, η οποία περιγράφεται παρακάτω στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) "Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης" (εφεξής «ΔΠΑΔ 3000»).

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη η διασφάλιση για την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος των πληροφοριών που σχετίζονται με το Υποκείμενο Θέμα.

Θεωρούμε ότι τα στοιχεία που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα και υποστηρίζουν το συμπέρασμα που διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση διασφάλισης.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας ανάθεσης και έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017 καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στην υπ' αρ. 214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και στις «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, έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εγγενείς περιορισμοί

Η εργασία μας κάλυψε τα αντικείμενα που αναφέρονται στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας» για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης με βάση τις διαδικασίες που περιγράφονται. Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία που διενεργήσαμε δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει απόλυτα ότι θα αποκαλυφθούν όλα τα θέματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ουσιώδεις αδυναμίες.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, σε μορφή αρχείου XHTML «213800XKY8GHKN57D970-2024-12-31-el.xhtml» έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Αθήνα, 27 Μαρτίου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λ. Κηφισίας 65
151 24 Μαρούσι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Ανδρέας Ριρής
ΑΜ ΣΟΕΛ 65601

Ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2024

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	31/12/2024	31/12/2023
Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	616.702.637	557.312.240
Ενσώματα πάγια	9	799.202	834.615
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	10	2.772.816	2.750.723
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11	145.440	181.340
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	31.062.973	22.502.443
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από δάνεια σε συνδεδεμένες	12	9.585.507	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	13	1.094.089	1.366.349
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	14	3.890.815	2.355.640
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		**666.053.479**	**587.303.350**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	14	7.024.118	7.751.373
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	13	363.975	604.946
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	72.788.823	74.578.151
Κυκλοφορούν ενεργητικό		**80.176.916**	**82.934.470**
Σύνολο ενεργητικού		**746.230.395**	**670.237.820**
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	316.079.895	268.667.910
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	16	6.642.545	5.956.059
Αποθεματικά	17	1.074.667	1.587.899
Κέρδη εις νέον		195.301.699	151.177.942
Ίδια κεφάλαια		**519.098.806**	**427.389.810**
Υποχρεώσεις			
Δάνεια	18	184.419.634	203.467.044
Υποχρεώσεις μίσθωσης	18	13.870.985	13.313.612
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	77.630	72.915
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	20	2.758.308	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		**201.126.557**	**216.853.571**
Δάνεια	18	11.505.926	11.166.627
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	12.340.050	12.815.880
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	26	1.725.454	1.661.991
Υποχρεώσεις μίσθωσης	18	433.602	349.941
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		**26.005.032**	**25.994.439**
Σύνολο υποχρεώσεων		**227.131.589**	**242.848.010**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**746.230.395**	**670.237.820**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 90 έως 142 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	1/1 – 31/12/2024	1/1 – 31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	21	33.416.846	29.338.698
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	24.496.831	47.639.595
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	22	(2.884.367)	(3.062.065)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	22	(2.904.124)	(2.786.654)
Δαπάνες προσωπικού	23	(5.351.211)	(3.915.331)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	24	(2.197.674)	(2.468.871)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	14	(221.406)	(97.826)
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων		5.923	(3.304)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(388.846)	(237.632)
Λοιπά έσοδα		713.920	716.376
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		**44.685.892**	**65.122.986**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	5.905.717	2.014.641
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	(8.315.157)	(8.517.873)
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα		**(2.409.440)**	**(6.503.232)**
Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	8.560.530	8.839.780
Κέρδη προ φόρων		**50.836.982**	**67.459.534**
Φόροι	26	(3.572.868)	(2.852.637)
Κέρδη μετά από φόρους		**47.264.114**	**64.606.897**
Βασικά κέρδη ανά μετοχή	27	**0,40**	**0,60**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικά κέρδη	19	17.777	4.848
Σύνολο		**17.777**	**4.848**
Λοιπά στοιχεία συνολικού εισοδήματος που ενδέχεται να μεταφερθούν στο αποτέλεσμα σε μελλοντικές περιόδους			
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – αποτελεσματική	17	150.847	(396.135)
(Κέρδη) / Ζημιές από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – μεταφορά στο αποτέλεσμα	17	(664.079)	(492.573)
Σύνολο		**(513.232)**	**(888.708)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**(495.455)**	**(883.860)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**46.768.659**	**63.723.037**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 90 έως 142 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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 2023		268.667.870	5.956.059	2.476.607	88.753.153	**365.853.689**
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	64.606.897	**64.606.897**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	17, 19	-	-	(888.708)	4.848	**(883.860)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2023		**268.667.870**	**5.956.059**	**1.587.899**	**153.364.898**	**429.576.726**
Συναλλαγές με τους μετόχους						
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		40	-	-	-	**40**
Μερίσματα		-	-	-	(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**	**427.389.810**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024		**268.667.910**	**5.956.059**	**1.587.899**	**151.177.942**	**427.389.810**
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	47.264.114	**47.264.114**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	17, 19	-	-	(513.232)	17.777	**(495.455)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2024		**268.667.910**	**5.956.059**	**1.074.667**	**198.459.833**	**474.158.469**
Συναλλαγές με τους μετόχους						
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	16	43.470.062	4.868.647	-	-	**48.338.709**
Έξοδα έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου	16	-	(4.623.656)	-	-	**(4.623.656)**
Μετατροπή ομολογιακού δανείου	16	3.941.923	441.495	-	-	**4.383.418**
Μερίσματα	30	-	-	-	(3.158.134)	**(3.158.134)**
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		**47.411.985**	**686.486**	**-**	**(3.158.134)**	**44.940.337**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024		**316.079.895**	**6.642.545**	**1.074.667**	**195.301.699**	**519.098.806**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 90 έως 142 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	1/1 - 31/12/2024	1/1 - 31/12/2023
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		47.264.114	64.606.897
Φόρος	26	3.572.868	2.852.637
Αποσβέσεις		388.846	237.632
(Κέρδη) / Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	(24.496.831)	(47.639.595)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	(5.905.717)	(2.014.641)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	8.315.157	8.517.873
(Κέρδη) / Ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων		270	(40)
(Κέρδη) / Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(6.193)	3.344
Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	(8.560.530)	(8.839.780)
(Κέρδη) / Ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές αποτίμησης		5.190	-
Λοιπές προβλέψεις		-	22.597
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	14	221.406	97.826
		20.798.580	**17.844.750**
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		(1.153.960)	(2.708.604)
Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		2.463.706	6.347.349
		1.309.746	**3.638.745**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	18	(8.842.953)	(7.947.377)
Καταβλημένοι φόροι		(3.505.565)	(1.778.499)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**9.759.808**	**11.757.619**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	9	(112.463)	(163.981)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	11	(19.000)	-
Αγορές / βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	8	(33.203.301)	(26.670.308)
Πωλήσες παγίων στοιχείων		413	40
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	8	79.500	1.125.000
Τόκοι εισπραχθέντες		2.886.057	2.014.641
(Αύξηση συμμετοχής) / Μείωση μετοχικού κεφαλαίου σε κοινοπραξίες		-	(2.400.000)
Δάνεια προς συνδεδεμένες	12	(9.585.507)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(39.954.301)**	**(26.094.608)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καταβολή μετοχικού κεφαλαίου	16	48.338.709	40
Έξοδα έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου	16	(4.623.656)	-
Δάνεια αναληφθέντα		-	9.918.750
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	18	(394.506)	(318.546)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	30	(3.158.134)	(2.186.956)
Αποπληρωμή δανεισμού	18	(11.757.248)	(6.814.291)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**28.405.165**	**598.997**
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(1.789.328)**	**(13.737.992)**
Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	15	74.578.151	88.316.143
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(1.789.328)	(13.737.992)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης	15	**72.788.823**	**74.578.151**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 90 έως 142 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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 στις 15.10.2019. 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

Στις 29.10.2020, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση δια απορροφήσεως της Εταιρείας με την «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριο Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» («ΜΕΤΕΜ»). Μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης η Εταιρεία κατέχει την πλήρη κυριότητα του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία ανέλαβε 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.

Στις 30.12.2022 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της Εταιρείας 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».

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.

Συνεπεία των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2023, ανερχόταν σε €268.667.910, διαιρούμενο σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,5 εκάστη και έχει καταβληθεί ολοσχερώς.

Την 31.05.2024 ολοκληρώθηκαν επιτυχώς η Δημόσια Προσφορά και η διάθεση μέσω αυτής 17.388.025 νέων κοινών, ονομαστικών, άυλων, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας. Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της αύξησης, πριν από την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, ανήλθαν σε €48,34 εκατ. Μετά την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια ανήλθαν σε 43,72 εκατ., και τα οποία θα διατεθούν σύμφωνα με την ενότητα 4.1.4 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων» του από 22.05.2024 Ενημερωτικού Δελτίου, εντός σαράντα οκτώ (48) μηνών από την ημερομηνία πιστοποίησης της αύξησης, για

τη χρηματοδότηση του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρείας.

Ακολούθως, έλαβε χώρα στις 04.06.2024, τόσο η πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, όσο και η μετατροπή μέρους ομολογιών του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικά μετατρέψιμου σε μετοχές ομολογιακού δανείου, το οποίο εξέδωσε η Εταιρεία στις 05.10.2023 και καλύφθηκε εξ ολοκλήρου από την EBRD, με την έκδοση 1.576.769 νέων κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, οι οποίες δεν αποτελέσαν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς.

Στις 04.06.2024, η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α. ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας (ήτοι 126.431.958 κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές) στη Ρυθμιζόμενη Αγορά Αξιών του Χ.Α. Η διαπραγμάτευση των μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 05.06.2024.

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 61,83% και έμμεσα κατά 7,45% (ήτοι, συνολικά κατά 69,28%) 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.

Οι παρούσες ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 27 Μαρτίου 2025, 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

Οι παρούσες ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις («χρηματοοικονομικές καταστάσεις») της Εταιρείας για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2024 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης, απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων

απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 6.

Η Εταιρεία έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την 31.12.2024, ενώ ταυτόχρονα παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο.

2.2 Από κοινού συμφωνίες και μέθοδος καθαρής θέσης

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

Στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μιας εταιρείας, η οποία έχει επενδύσεις σε συγγενείς ή 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.

Οι εν λόγω καταστάσεις δεν διαφοροποιούνται από τις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, 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 2024.

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

2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

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

2.4 Κέρδη ανά μετοχή

(i) Βασικά κέρδη ανά μετοχή

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

(ii) 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 2024 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών που παρατίθεται παρακάτω δεν είναι σημαντική για την Εταιρεία.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

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

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

- **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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Στοχευμένες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7, «Χρηματοοικονομικά μέσα»: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις εκδόθηκαν το Μάιο του 2024 και ορίζουν τα παρακάτω:

(α) διευκρινίζουν την ημερομηνία αναγνώρισης και παύσης αναγνώρισης ορισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, με μια νέα εξαίρεση για ορισμένες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικού συστήματος μεταφοράς μετρητών;

(β) διευκρινίζουν και παρέχουν περαιτέρω καθοδήγηση για την αξιολόγηση του κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο πληροί το κριτήριο για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI);

(γ) προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για ορισμένα μέσα με συμβατικούς όρους που μπορούν να αλλάξουν τις ταμειακές ροές (όπως ορισμένα μέσα με χαρακτηριστικά που συνδέονται με τους στόχους επίτευξης ESG); και

(δ) επικαιροποιούν τις γνωστοποιήσεις για συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Όταν μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά τις τροποποιήσεις, δεν απαιτείται να επαναδιατυπώσει συγκριτικές πληροφορίες και επιτρέπεται να το κάνει μόνο εάν είναι δυνατόν χωρίς τη χρήση της εκ των υστέρων αποκτηθείσας γνώσης.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ Τόμος 11 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλουστεύσεις, διορθώσεις και αλλαγές που στοχεύουν στη βελτίωση της συνέπειας 5 Προτύπων ΔΠΧΑ και συγκεκριμένα στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών». Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.6 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι η Εταιρεία διαθέτει τα απαιτούμενα κεφάλαια για την υλοποίηση μέρους του επενδυτικού της πλάνου, μέσω της έκδοσης του πρώτου Πράσινου Ομολόγου της, η οποία έλαβε χώρα τον Δεκέμβριο του 2021, των διαθέσιμων πιστωτικών ορίων ποσού € 35 εκατ. αλλά και της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου μέσω δημόσιας προσφοράς το 2024, σε συνδυασμό με τις ροές εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα οι οποίες ανήλθαν σε € 33.417 χιλ. κατά την κλειόμενη χρήση, 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, η ποιότητα και ο αριθμός των μισθωτών, καθώς και η ενεργή διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, παρά το ασταθές διεθνές περιβάλλον μεταβλητότητας και γεωπολιτικής αβεβαιότητας, οι μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα ήταν θετικές και η χώρα παρέμεινε σε τροχιά μεγέθυνσης, επιτυγχάνοντας υψηλότερη απόδοση έναντι των περισσότερων εταίρων της στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ).

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδας αυξήθηκε κατά 2,2% σε ετήσια βάση, οδηγούμενο από την κατανάλωση των νοικοκυριών και τις επενδύσεις παγίου κεφαλαίου, ενώ η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕπ) αναμένει τον ρυθμό μεγέθυνσης του πραγματικού ΑΕΠ στην Ελλάδα στο 2,2% το 2024 και στο 2,3% το 2025.

Κατόπιν δέκα συνεχόμενων αυξήσεων επιτοκίων μεταξύ 2022 και 2023, η ΕΚΤ ξεκίνησε έναν κύκλο χαλάρωσης νομισματικής πολιτικής τον Ιούνιο 2024. Μέχρι τον Δεκέμβριο του 2024, προχώρησε σε τέσσερις διαδοχικές μειώσεις των επιτοκίων των καταθέσεων αναφοράς κατά 100 μονάδες βάσης.

Οι κύριοι μακροοικονομικοί κίνδυνοι για την Ελλάδα περιλαμβάνουν διάφορους παράγοντες αβεβαιότητας. Οι γεωπολιτικές εντάσεις, όπως στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, ενδέχεται να επηρεάσουν τη σταθερότητα και την παγκόσμια οικονομία. Επιπλέον, υπάρχει ο κίνδυνος διακοπής της αποπληθωριστικής τάσης, κάτι που θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στην οικονομική ανάπτυξη και την απασχόληση. Ακόμα, οι καθυστερήσεις στη μείωση των επιτοκίων από την ΕΚΤ έχουν ήδη (από το ξεκίνημα του 2025) επιβαρύνει την οικονομία αυξάνοντας το κόστος δανεισμού για τις επιχειρήσεις. Παράλληλα, οι πολιτικές προστατευτισμού των ΗΠΑ μπορεί να επηρεάσουν την οικονομία της ΕΕ, και κατ' επέκταση την Ελλάδα. Τέλος, η κλιματική αλλαγή ενδέχεται να έχει επιπτώσεις το ΑΕΠ, την απασχόληση, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και τη βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Η Διοίκηση παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις αναφορικά με τις επιπτώσεις των ανωτέρω και, στο μέτρο που αυτό είναι δυνατό, μεριμνά ώστε να λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την

ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

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.

2.7 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

2.8 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 τα δικαιώματα 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. 2.24). 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. Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού επιμετρώνται σε κόστος μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης, προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επαναεπιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Τα δικαιώματα χρήσης αποσβένονται 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 δικαιώματα 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.

Το κόστος δανεισμού που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση (qualifying assets), προσαυξάνει το κόστος των περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος δανεισμού είναι εκείνο που θα μπορούσε να είχε αποφευχθεί αν δεν είχε γίνει η δαπάνη για το περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις για κεφαλαιοποίηση.

Στο βαθμό που η Εταιρεία δανείζεται κεφάλαια ειδικά για το σκοπό της απόκτησης και κατασκευής ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, το ποσό του κόστους δανεισμού που είναι κατάλληλο για κεφαλαιοποίηση προσδιορίζεται ως το πραγματικό κόστος που πραγματοποιήθηκε στην περίοδο για το δανεισμό αυτό, μειωμένο με το τυχόν έσοδο από την προσωρινή τοποθέτηση αυτών των δανείων.

Η Εταιρεία αρχίζει την κεφαλαιοποίηση του κόστους δανεισμού ως τμήμα του κόστους του στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις από την ημερομηνία έναρξης. Η ημερομηνία έναρξης για την κεφαλαιοποίηση είναι

η ημερομηνία που η οικονομική οντότητα πληροί όλες τις ακόλουθες προϋποθέσεις για πρώτη φορά:

(α) πραγματοποιεί επενδυτικές δαπάνες για το περιουσιακό στοιχείο,

(β) επιβαρύνεται με κόστος δανεισμού και

(γ) αναλαμβάνει δραστηριότητες που είναι αναγκαίες για να ετοιμαστεί το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του.

Η Εταιρεία παύει την κεφαλαιοποίηση του κόστους δανεισμού όταν ουσιαστικά όλες οι αναγκαίες δραστηριότητες προετοιμασίας του περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του, έχουν περατωθεί. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα λοιπά είδη κόστους δανεισμού ως έξοδα της περιόδου κατά την οποία πραγματοποιήθηκαν.

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 13. Οι κινήσεις του αποθεματικού αντιστάθμισης στα ίδια κεφάλαια εμφανίζονται στη σημείωση 17.

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 Εγγυήσεις μισθωμάτων

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 9 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, οπότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.23 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας και καταχωρούνται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.24 Αναγνώριση εσόδων

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.

Τα λοιπά έσοδα αναγνωρίζονται, σύμφωνα με το ΔΧΠΑ 15, στο ποσό, το οποίο η Εταιρεία αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών σε έναν πελάτη όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου - είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

2.25 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.

2.26 Αναταξινομήσεις και στρογγυλοποιήσεις κονδυλίων

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

Πραγματοποιήθηκαν αναταξινομήσεις σε πίνακες των επιμέρους σημειώσεων, έτσι ώστε οι παρεχόμενες πληροφορίες στις σημειώσεις αυτές να είναι συγκρίσιμες με αυτές της τρέχουσας χρήσης.

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

(i) 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. (σημ. 13)

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 31.12.2024, εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων (μη συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) της Εταιρείας, ποσοστό 69% είναι με σταθερό ή με αντιστάθμιση επιτοκιακών κινδύνων μέσω συμφωνίας ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swap).

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. Συγκεκριμένα 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 31.12.2024, εκτιμάται περίπου στο 95% της ονομαστικής τους αξίας, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΧΑ.

Για περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τον δανεισμό, βλ. σημ. 18.

(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Η έκθεση της Εταιρείας στους ανωτέρω κινδύνους, είναι σχεδόν μηδενικός, καθώς οι προμηθευτές εξωτερικού που πληρώνονται σε ξένο νόμισμα αποτελούσαν το 3% του συνόλου των συναλλαγών κατά την κλειόμενη περίοδο.

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

(iii) Κίνδυνος Τιμών

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

α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται,

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

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

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

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί αυτό τον κίνδυνο μέσω της σύναψης μακροχρόνιων μισθωτηρίων, με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, στα οποία συνήθως προβλέπονται κατ' ελάχιστον αναπροσαρμογές του Δ.Τ.Κ. και, στις περισσότερες περιπτώσεις, επιπλέον ποσοστιαία αύξηση (ενδεικτικά, Δ.Τ.Κ. έως + 2%, κλπ.), ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού αυτός θεωρείται μηδενικός («0») και δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

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.

(iv) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται στην πλειοψηφία τους με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., πλέον κάποιου πρόσθετου ποσοστού (ενδεικτικά, έως 2%). Επίσης, σχεδόν στο σύνολο των μισθωτικών συμβάσεων ορίζεται ότι σε περίπτωση αρνητικού Δ.Τ.Κ. αυτός θεωρείται μηδενικός («0»).

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).

<u>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</u>

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.

<u>Εμπορικές απαιτήσεις</u>

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 16,6% των εσόδων της Εταιρείας για την κλειόμενη περίοδο, γεγονός το οποίο δεν αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα και, τέλος,
- παρακολούθηση των υπολοίπων όλων των πελατών, ανά δύο εβδομάδες, με στόχο την καταγραφή της κατάστασης και την έγκαιρη λήψη αποφάσεων για επόμενες ενέργειες, όπου διαπιστώνεται ότι θα μπορούσαν μελλοντικά να προκύψουν προβλήματα στα ποσοστά εισπραξιμότητας των εσόδων της Εταιρείας.

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

Για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η Εταιρεία ομαδοποίησε τις απαιτήσεις από πελάτες και τα χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών με βάση το πιστωτικό τους προφίλ και την ενηλικίωση των υπολοίπων τους. Τα ποσοστά εφαρμόσθηκαν στα ποσά των απαιτήσεων μετά την αφαίρεση των εγγυήσεων που έχουν δοθεί από τους πελάτες.

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Τέλος, η Εταιρεία μετριάζει τον κίνδυνο ρευστότητας με προσεκτική διαχείριση διαθεσίμων, που περιλαμβάνει τη βελτιστοποίηση του κεφαλαίου κίνησης και τη διατήρηση αχρησιμοποίητων, αλλά

διαθέσιμων πιστωτικών ορίων από τα συνεργαζόμενα πιστωτικά ιδρύματα. Κατ' αυτόν τον τρόπο, μπορεί να ανταποκριθεί με ευχέρεια στις μελλοντικές απαιτήσεις ή σε απρόβλεπτα γεγονότα. Κατά την 31.12.2024, υπήρχε διαθέσιμο πιστωτικό όριο ποσού € 35 εκατ., από ελληνικές συστημικές τράπεζες, οι οποίες δίνουν τη δυνατότητα χρησιμοποίησης διαθέσιμων κεφαλαίων, η μεν πρώτη ποσού έως € 23 εκατ. με λήξη 30/04/2025 και αναδρομική ισχύ από 28/08/2024 και η δεύτερη ποσού € 23 εκατ. με λήξη 31/10/2025.

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.

31/12/2024

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	433.602	17.710.333	8.662.686	**26.806.621**
Από 1 έως 2 έτη	450.890	10.032.067	464.000	**10.946.957**
Από 2 έως 5 έτη	1.318.423	149.035.207	1.050.442	**151.404.072**
Πάνω από 5 έτη	12.101.672	54.769.981	1.343.174	**68.214.827**
Σύνολο	**14.304.587**	**231.547.588**	**11.520.302**	**257.372.477**

31/12/2023

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	944.927	18.395.844	10.305.476	**29.646.247**
Από 1 έως 2 έτη	936.050	18.529.321	-	**19.465.371**
Από 2 έως 5 έτη	2.733.319	162.330.883	-	**165.064.202**
Πάνω από 5 έτη	20.557.037	61.043.937	-	**81.600.974**
Σύνολο	**25.171.333**	**260.299.985**	**10.305.476**	**295.776.794**

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 31.12.2024 και 31.12.2023:

	31/12/2024	31/12/2023
Δείκτης Μόχλευσης		
Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	30,4%	36,2%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	28,2%	34,1%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	31,8%	38,5%
Καθαρός δανεισμός προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	22,3%	27,6%

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 31.12.2024, η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημ. 8) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

Την 31.12.2024, η Εταιρεία κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 1.458 χιλ., τα οποία παρουσιάζονται στο κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό (σημ. 13) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, 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 2024 και είναι παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2024 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.

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 31.12.2024, 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 οικοπέδων, των οικιστικών ακινήτων, των χώρων στάθμευσης και των ακινήτων υπό ανάπτυξη και υπό κατασκευή.

Το 2024, στο πλαίσιο της βέλτιστης διαχείρισης του χαρτοφυλακίου των ακινήτων και της υλοποιήσεως της στρατηγικής, η διοίκηση της Εταιρείας επανεξέτασε την κατηγοριοποίηση των ακινήτων της στους παραπάνω τομείς και κατηγοριοποίησε εκ νέου μέρος αυτών. Συγκεκριμένα, η αναταξινόμηση αφορά την παρουσίαση των ακινήτων υπό ανάπτυξη και υπό κατασκευή στα λοιπά ακίνητα. Ως εκ τούτου έχουν γίνει αναταξινομήσεις στα συγκριτικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στους παρακάτω πίνακες.

Λειτουργικοί τομείς

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	9.416.136	16.956.619	2.508.266	3.266.350	1.269.475	**33.416.846**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	**-**
Σύνολο πωλήσεων	**9.416.136**	**16.956.619**	**2.508.266**	**3.266.350**	**1.269.475**	**33.416.846**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(758.492)	(1.282.529)	(258.563)	(116.737)	(468.046)	**(2.884.367)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(761.610)	(666.605)	(373.552)	(142.283)	(658.651)	**(2.602.700)**
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	6.234	-	-	-	-	**6.234**
Λοιπά έσοδα	241.739	258.850	77.978	(40)	87.386	**665.912**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**8.144.007**	**15.266.335**	**1.954.129**	**3.007.290**	**230.164**	**28.601.925**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	8.832.335	14.889.174	1.735.015	2.651.020	1.231.154	**29.338.698**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	**-**
Σύνολο πωλήσεων	**8.832.335**	**14.889.174**	**1.735.015**	**2.651.020**	**1.231.154**	**29.338.698**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(807.722)	(1.309.132)	(387.337)	(130.154)	(427.720)	**(3.062.065)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(740.138)	(701.593)	(383.606)	(142.474)	(675.927)	**(2.643.738)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(292.402)	(26.846)	(5.678)	-	(22.389)	**(347.315)**
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	40	-	(4.625)	-	1.281	**(3.304)**
Λοιπά έσοδα	276.362	316.012	69.946	-	27.580	**689.900**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**7.268.475**	**13.167.615**	**1.023.715**	**2.378.392**	**133.979**	**23.972.176**

Κατά την 31.12.2024, στα έσοδα από μισθώματα του τομέα «Καταστήματα» περιλαμβάνονται έσοδα ποσού € 5.550 χιλ. που προέρχονται από έναν μισθωτή, τα οποία αντιπροσωπεύουν το 16,6% των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Το αντίστοιχο ποσοστό, την 31.12.2023, ήταν 17,85%.

	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2024						
Επενδύσεις σε ακίνητα	161.437.957	209.181.109	43.057.789	48.017.029	155.008.753	**616.702.637**
Σύνολο ενεργητικού ανά τομέα	**161.437.957**	**209.181.110**	**43.057.788**	**48.017.029**	**155.008.753**	**616.702.637**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						129.527.758
Σύνολο ενεργητικού						**746.230.395**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:						
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	2.874.550	1.939.720	1.450.890	330.311	28.164.954	**34.760.425**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων						**227.131.589**

	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2023						
Επενδύσεις σε ακίνητα	150.376.613	197.396.632	39.945.099	42.798.229	126.795.667	**557.312.240**
Σύνολο ενεργητικού ανά τομέα	**150.376.613**	**197.396.632**	**39.945.099**	**42.798.229**	**126.795.667**	**557.312.240**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						112.925.580
Σύνολο ενεργητικού						**670.237.820**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:						
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	1.210.918	1.604.495	7.235.975	51.050	16.567.870	**26.670.308**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων						**242.848.010**

Γεωγραφικοί τομείς

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	32.913.682	503.164	**33.416.846**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ γεωγραφικών τομέων	-	-	-
Σύνολο πωλήσεων	**32.913.682**	**503.164**	**33.416.846**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(2.580.845)	(303.522)	**(2.884.367)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.561.014)	(41.686)	**(2.602.700)**
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	6.234	-	**6.234**
Λοιπά έσοδα	652.298	13.614	**665.912**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	**28.430.355**	**171.570**	**28.601.925**

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)	(41.526)	**(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)	**23.804.407**	**167.769**	**23.972.176**

	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά γεωγραφικό τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2024			
Επενδύσεις σε ακίνητα	609.773.361	6.929.276	**616.702.637**
Σύνολο ενεργητικού ανά γεωγραφικό τομέα	**609.773.361**	**6.929.276**	**616.702.637**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			129.527.758
Σύνολο ενεργητικού			**746.230.395**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:			
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	34.737.705	22.720	**34.760.425**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων			**227.131.589**

	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			112.925.580
Σύνολο ενεργητικού			**670.237.820**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:			
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	26.659.817	10.491	**26.670.308**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων			**242.848.010**

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 Φόρων - Τελών ακίνητης περιουσίας, 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**28.601.925**	**23.972.176**
Μη κατανεμημένα αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας	(7.802.612)	(6.153.327)
Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(217.192)	-
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	**20.582.121**	**17.818.849**
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	24.496.831	47.639.595
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κών περιουσιακών στοιχείων	(221.406)	(97.826)
Αποσβέσεις	(388.846)	(237.632)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.905.717	2.014.641
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(8.315.157)	(8.517.873)
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	8.560.530	8.839.780
Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	217.192	-
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	**50.836.982**	**67.459.534**

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31/12/2024	31/12/2023
Υπόλοιπο έναρξης	**557.312.240**	**483.963.462**
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	610.255	432.251
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	33.203.301	25.755.939
Κεφαλαιοποίηση τόκων	946.869	482.118
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	24.496.831	47.639.595
Πωλήσεις	(73.307)	(1.128.344)
Αναπροσαρμογές	206.448	167.219
Υπόλοιπο λήξης	**616.702.637**	**557.312.240**

Κατά την 31.12.2024, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε 60 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, δυο κατέχονται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης και ένα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το μεγαλύτερο μέρος του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται. Ένα εκ των 60 ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα. Οι βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων αφορούν, κατά κύριο λόγο, εργασίες σε εξέλιξη σε έργα ανάπτυξης της Εταιρείας, ήτοι, μεταξύ άλλων, 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 22.11.2024, η Εταιρεία απέκτησε με μακροχρόνια μίσθωση οικόπεδο στο Μαρούσι, επιφάνειας 1.071,56 τ.μ. Το εν λόγω ακίνητο πρόκειται να χρησιμοποιηθεί ως εγκαταστάσεις χώρου στάθμευσης, για να εξυπηρετήσει τις ανάγκες του ακινήτου στην Λ. Κηφισίας 199 Μαρούσι. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι 9 έτη με δικαίωμα μονομερούς παράτασης για τρία ακόμη έτη από την αρχική συμβατική της λήξη με τους ίδιους όρους.

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.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 24,5 εκατ. για τη χρήση του 2024 (2023: € 47,6 εκατ.) προέρχονται κατά κύριο λόγο από την ανοδική αύξηση των μισθωμάτων βάση του ΔΤΚ, τη σύναψη 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 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023:

2024

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	154.508.681	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%	7,85% - 8,65%	5,7% - 6,75%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.929.276	Συγκριτική 15% - Εισοδηματική (DCF) 85%	10,5%	9%
Ελλάδα	Καταστήματα	209.181.110	Εισοδηματική (DCF) 100%, Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%	9,75% - 11,5%	7% - 9%
Ελλάδα	Τουριστικά	48.017.029	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%	7,7% - 10,61%	6% - 8,5%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	43.057.788	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%	8,7% - 12,5%	6,8% - 11%
Ελλάδα	Λοιπά	155.008.753	Συγκριτική 100%, Συγκριτική 30% - Υπολειμματική 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Υπολειμματική 60%, Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (Direct Cap) 50%, Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 40%, Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 40%, Συγκριτική 80% - Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης 20%, Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Direct Cap) 20%, Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%, Συγκριτική 90% - Εισοδηματική (Direct Cap) 10%, Υπολειμματική 100%, Υπολειμματική με DCF 100%, Υπολειμματική με DCF 80%- Υπολειμματική με Συγκριτική 20%,	7,46% - 10,7%	4,5% - 9,25%
		616.702.637			

2023

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	143.676.362	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%	7,8% - 8,7%	5,7% - 7%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.700.251	Συγκριτική 15% - Εισοδηματική (DCF) 85%	10,50%	9%
Ελλάδα	Καταστήματα	197.396.632	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	42.798.229	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%	7,7% - 10,98%	6% - 8,75%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	39.945.099	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%	8,7% - 12,5%	7% - 11%
Ελλάδα	Λοιπά	126.795.667	Συγκριτική 100%, Συγκριτική 30% - Υπολειμματική 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Υπολειμματική 60%, Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 40%, Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 40%, Συγκριτική 70% - Εισοδηματική (Direct Cap) 30%, Συγκριτική 80% - Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης 20%, Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Direct Cap) 20%, Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%, Συγκριτική 90% - Εισοδηματική (Direct Cap) 10%, Υπολειμματική 100%, Υπολειμματική με DCF/Direct Cap 80% - Υπολειμματική με DCF/Συγκριτική 20%, Υπολειμματική 100%	7,87% - 10,7%	6% - 9,25%
		557.312.240			

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.

Στην κατηγορία καταστήματα συμπεριλαμβάνεται η αξία της υποχρέωσης του ακινήτου Μουζάκη ποσού € 12.104 χιλ. (31/12/2023: € 12.057 χιλ.).

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023:

31/12/2023							
Χώρα	**Ελλάδα**					**Βουλγαρία**	
Τομέας	**Γραφεία**	**Καταστήματα**	**Τουριστικά**	**Βιομηχανικά**	**Λοιπά**	**Γραφεία**	**Σύνολο**
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης	**150.863.895**	**173.673.329**	**56.200.420**	**82.343.595**	**14.618.708**	**6.263.515**	**483.963.462**
Μεταφορές	(17.915.934)	(4.182)	(15.846.289)	(49.282.938)	83.049.343	-	**-**
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης	**132.947.961**	**173.669.147**	**40.354.131**	**33.060.657**	**97.668.051**	**6.263.515**	**483.963.462**
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	432.251	-	**432.251**
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	1.200.427	1.593.958	51.050	7.100.042	15.799.971	10.491	**25.755.939**
Κεφαλαιοποίηση τόκων	-	10.537	-	135.933	335.648	-	**482.118**
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	9.527.974	21.955.771	2.393.048	753.092	12.583.465	426.245	**47.639.595**
Πωλήσεις	-	-	-	(1.104.625)	(23.719)	-	**(1.128.344)**
Αναπροσαρμογές	-	167.219	-	-	-	-	**167.219**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης	**143.676.362**	**197.396.632**	**42.798.229**	**39.945.099**	**126.795.667**	**6.700.251**	**557.312.240**

31/12/2024							
Χώρα	**Ελλάδα**					**Βουλγαρία**	
Τομέας	**Γραφεία**	**Καταστήματα**	**Τουριστικά**	**Βιομηχανικά**	**Λοιπά**	**Γραφεία**	**Σύνολο**
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης	**143.676.362**	**197.396.632**	**42.798.229**	**39.945.099**	**126.795.667**	**6.700.251**	**557.312.240**
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	610.255	-	**610.255**
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	2.851.830	1.931.014	330.311	1.424.843	26.642.583	22.720	**33.203.301**
Κεφαλαιοποίηση τόκων	-	8.706	-	26.047	912.116	-	**946.869**
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8.053.796	9.638.309	4.888.489	1.661.800	48.132	206.305	**24.496.831**
Πωλήσεις	(73.307)	-	-	-	-	-	**(73.307)**
Αναπροσαρμογές	-	206.448	-	-	-	-	**206.448**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης	**154.508.681**	**209.181.109**	**48.017.029**	**43.057.789**	**155.008.753**	**6.929.276**	**616.702.637**

Ανάλυση ευαισθησίας

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, 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 € 23,7 εκατ. χαμηλότερη (-3,92%) ή € 26,1 εκατ. υψηλότερη (+4,32%), αντίστοιχα.

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 2024, 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 € 12,6 εκατ. χαμηλότερη (-2,09%) ή € 15,4 εκατ. υψηλότερη (+2,55%), 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 2024, 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 € 22,4 εκατ. υψηλότερη (+3,7%) ή € 22,8 εκατ. χαμηλότερη (-3,78%), 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.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία είχε συμβατικές υποχρεώσεις σε σχέση με μελλοντική αγορά, κατασκευή ή ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ύψους περίπου € 16,1 εκατ. (2023: € 34,7 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.

Επί των ακινήτων (οικόπεδα και κτήρια) της Εταιρείας υφίστανται κατά την 31.12.2024 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους € 127,2 εκατ. (2023: € 127,2 εκατ.), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υπολοίπου κεφαλαίου € 71,1 εκατ. (2023: € 73,8 εκατ.).

Η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2024, 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 2023	304.652	2.748.671	785.985	17.273	**3.856.581**
Προσθήκες	30.608	-	133.373	-	**163.981**
Πωλήσεις	-	-	(926)	-	**(926)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**335.260**	**2.748.671**	**918.432**	**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)	-	**(75.394)**
Αποσβέσεις πωληθέντων	-	-	926	-	**926**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**-**	**(2.641.637)**	**(526.111)**	**(17.273)**	**(3.185.021)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	**335.260**	**107.034**	**392.321**	**-**	**834.615**

Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	335.260	2.748.671	918.431	17.273	**4.019.635**
Προσθήκες	25.792	-	86.671	-	**112.463**
Πωλήσεις	-	-	(9.935)	-	**(9.935)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**361.052**	**2.748.671**	**995.167**	**17.273**	**4.122.163**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**-**	**(2.641.637)**	**(526.111)**	**(17.273)**	**(3.185.021)**
Αποσβέσεις περιόδου	-	(79.552)	(68.585)	-	**(148.137)**
Αποσβέσεις πωληθέντων	-	-	10.197	-	**10.197**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**-**	**(2.721.189)**	**(584.499)**	**(17.273)**	**(3.322.961)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	**361.052**	**27.482**	**410.668**	**-**	**799.202**

10. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

(i) Ανάλυση υπολοίπου δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2024	31/12/2023
Ακίνητα	2.361.306	2.482.485
Μεταφορικά μέσα	411.510	268.238
Σύνολο	**2.772.816**	**2.750.723**

(ii) Μεταβολές δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2024	31/12/2023
Ακίνητα	(48.659)	120.378
Μεταφορικά μέσα	256.561	193.712
Σύνολο	**207.902**	**314.090**

(iii) Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2024	31/12/2023
Ακίνητα	(72.519)	(70.768)
Μεταφορικά μέσα	(113.290)	(59.051)
Σύνολο	**(185.809)**	**(129.819)**

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 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)	(7.523)	(32.420)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**(127.860)**	**(34.752)**	**(162.612)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	**121.973**	**59.367**	**181.340**

Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**249.833**	**94.119**	**343.952**
Προσθήκες	19.000	-	19.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**268.833**	**94.119**	**362.952**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**(127.860)**	**(34.752)**	**(162.612)**
Αποσβέσεις περιόδου	(25.373)	(29.527)	**(54.900)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**(153.233)**	**(64.279)**	**(217.512)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	**115.600**	**29.840**	**145.440**

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. Στις 31.12.2024, το μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID A.E. ανέρχεται σε € 23.350 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου). Το κόστος της συμμετοχής της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη και τα σχετικά έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και ανέρχεται σε € 11.675 χιλ.

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. 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.

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.

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

	2024	2023
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**22.502.443**	**11.262.663**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	2.400.000
Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου	8.560.530	8.839.780
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**31.062.973**	**22.502.443**

Τα κέρδη περιόδου οφείλονται κυρίως στην αύξηση της εύλογης αξίας του ακινήτου της THE GRID κατά την 31.12.2024, η οποία έχει επηρεάσει και την Καθαρή Θέση της THE GRID, στη βάση της οποίας υπολογίζεται η συμμετοχή της Εταιρείας στην εν λόγω κοινοπραξία.

Κατωτέρω παρατίθεται συνοπτική εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης της THE GRID:

	31/12/2024	31/12/2023
Ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	119.948.428	70.555.302
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11.363.894	740.217
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.052.963	731.109
Σύνολο ενεργητικού	**136.365.285**	**72.026.628**
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	23.214.363	23.214.363
Κέρδη εις νέον	38.775.945	21.654.885
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους	**61.990.308**	**44.869.248**
Υποχρεώσεις		
Δάνεια	54.286.213	19.750.718
Κρατικές επιχορηγήσεις	2.772.859	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	10.960.362	6.081.373
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.355.543	1.325.289
Σύνολο υποχρεώσεων	**74.374.977**	**27.157.380**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**136.365.285**	**72.026.628**

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 εισέφεραν (σε αναλογία 50% - 50%) στην εν λόγω εταιρεία για την ανάπτυξη σύγχρονου κτηρίου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής συνολικό ποσό €17.550 χιλ.

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 χιλ. 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.

Οι συνολικές απαιτήσεις της Εταιρείας από δάνεια σε συνδεδεμένες αναλύεται ως εξής:

	31/12/2024	31/12/2023
Δάνεια προς συνδεδεμένες	9.585.507	-
Σύνολο	**9.585.507**	**-**

Από το ποσό του δανείου, το ποσό των € 8.775 χιλ. αφορά σε δάνειο και το υπόλοιπο σε κεφαλοποιηθέντες τόκους.

Στις 08.09.2023 η THE GRID υπέγραψε νέο ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς, και με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ποσού έως € 127 εκατ., με Α' σειρά προσημείωσή επί του υπό-κατασκευή ακινήτου. Στις 26.02.2024, έλαβε χώρα η πρώτη εκταμίευση 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. Η πρώτη αυτή εκταμίευση σηματοδοτεί την ενεργοποίηση του νέου χρηματοδοτικού σχήματος της επένδυσης, με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Το συνολικό ποσό των σταδιακών εκταμιεύσεων του εν λόγω ομολογιακού δανείου, ξεκινώντας από την 1η εκταμίευση στις 26.02.2024 έως και 31.12.2024 ανέρχεται στα € 37,61 εκατ.

Σημειώνεται ότι η αναλογία συμμετοχής της Εταιρείας στο 30% του τιμήματος αγοράς του οικοπέδου καλύφθηκε με ίδια κεφάλαια τις Εταιρείας, ενώ μέχρι τις 31.12.2024, είχε γίνει χρήση συνολικού ποσού € 5,6 εκατ. από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου, κατ' αναλογία της συμμετοχής της Εταιρείας σε αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου της THE GRID καθώς και ποσού € 8.775 χιλ. σε δάνειο όπως αναφέρεται ανωτέρω.

13. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση

	31/12/2024	31/12/2023
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.094.089	1.366.349
Κυκλοφορούν ενεργητικό	363.975	604.946
Σύνολο	**1.458.064**	**1.971.295**

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 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, 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 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, αντίστοιχα, για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραγώγου.

Τα παράγωγα που κατέχει η Εταιρεία κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

14. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	Κυκλοφορούν ενεργητικό		**Μη κυκλοφορούν ενεργητικό**	
	31/12/2024	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Απαιτήσεις μισθωμάτων από επενδυτικά ακίνητα	894.994	338.651	-	-
Απαιτήσεις μισθωμάτων επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	10.392	270.455	-	-
Επισφαλείς-επίδικοι πελάτες	3.060	3.060	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(270.070)	(80.085)	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	178.857	224.521	-	-
Εγγυήσεις	105.000	105.000	154.860	166.705
Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων	**922.233**	**861.601**	**154.860**	**166.705**
Προπληρωμένα έξοδα	845.096	3.252.815	-	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	3.092.790	2.288.682	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα	2.007.655	1.348.275	2.018.977	2.188.935
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα	156.344	-	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	-	-	1.716.978	-
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	**6.101.885**	**6.889.772**	**3.735.955**	**2.188.935**
Σύνολο	**7.024.118**	**7.751.373**	**3.890.815**	**2.355.640**

Κίνηση Πρόβλεψης Απομείωσης

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**(73.964)**
Πρόβλεψη απομείωσης	(97.826)
Διαγραφή απαιτήσεων μη εισπραχθέντων μέσα στη χρήση	91.705
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**(80.085)**
Πρόβλεψη απομείωσης	(221.406)
Διαγραφή απαιτήσεων μη εισπραχθέντων μέσα στη χρήση	31.421
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**(270.070)**

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, κατά την 31.12.2024, θεωρείται ότι προσεγγίζουν τη λογιστική αξία τους.

Η εύλογη αξία των εξασφαλίσεων που αφορούν τις εμπορικές απαιτήσεις ανέρχεται στο ποσό των € 282.338.

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

Το κονδύλι Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο, συνολικού ποσού € 3,1 εκατ., αφορά κυρίως πιστωτικό ΦΠΑ, τον οποίο η Εταιρεία αναμένει 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.

15. 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.

	31/12/2024	31/12/2023
Ταμειακά διαθέσιμα	2.288	2.119
Καταθέσεις όψεως	10.786.535	26.576.032
Προθεσμιακές καταθέσεις	62.000.000	48.000.000
Σύνολο	**72.788.823**	**74.578.151**

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 2024, σε ποσό € 3.487 χιλ. (31.12.2023: € 4.811 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 31.12.2024, θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

16. Μετοχικό κεφάλαιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο, κατ' ενάσκηση της σχετικής εξουσιοδότησης, η οποία παρασχέθηκε σε αυτό δυνάμει της από 04.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, στην συνεδρίασή του την 17.05.2024, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό έως € 43.470.062, με δυνατότητα μερικής κάλυψης, με καταβολή μετρητών και κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, με την έκδοση έως 17.388.025 νέων κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,50 εκάστης.

Κατόπιν της επιτυχούς ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς, με υπερκάλυψη των προς διάθεση νέων μετοχών, η τιμή διάθεσης εκάστης νέας μετοχής ορίστηκε σε € 2,78. Ως εκ τούτου, η ονομαστική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ανήλθε σε € 43.470.062, ενώ η διαφορά ποσού € 4.868.647, από την έκδοση των νέων μετοχών σε τιμή υπέρ το άρτιο, καταχωρήθηκε στον λογαριασμό «Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο».

Ακολούθως, με την από 04.06.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, μετατράπηκαν 4.383.417 ομολογίες, οι οποίες είχαν εκδοθεί δυνάμει του από 05.10.2023 Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου, το οποίο είχε συνάψει η Εταιρεία με την EBRD, σε 1.576.769 νέες κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές της Εταιρείας, με ονομαστική αξία €2,50 εκάστη και τιμή μετατροπής ίση με €2,78, οι οποίες αναλήφθηκαν στο σύνολό τους από την EBRD, συμφώνως με τους όρους του ΜΟΔ.

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά ποσό € 3.941.923 μέσω της έκδοσης 1.576.769 νέων κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας € 2,50 εκάστης και τιμή μετατροπής € 2,78, ενώ η διαφορά ποσού € 441.495 από τη μετατροπή και την έκδοση των νέων μετοχών σε τιμή υπέρ το άρτιο καταχωρήθηκε στον λογαριασμό «Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο».

Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, σήμερα ανέρχεται σε € 316.079.895, διαιρούμενο σε 126.431.958 κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,50 εκάστης.

Το κόστος που αφορά στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, € 4.623.656, καταχωρήθηκαν αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια μειώνοντας το αποθεματικό υπέρ το άρτιο. Κατά την 31.12.2024 το υπόλοιπο για το αποθεματικό υπέρ το άρτιο ανέρχεται στα € 6.642.545 (31.12.2023: € 5.956.059).

17. Αποθεματικά

	Αφορολόγητα αποθεματικά	Έκτακτα αποθεματικά	Αποθεματικό αντιστάθμισης	**Σύνολο**
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**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**316.823**	**1.169.950**	**101.126**	**1.587.899**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	150.847	**150.847**
Μεταφορά στα αποτελέσματα	-	-	(664.079)	**(664.079)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**316.823**	**1.169.950**	**(412.106)**	**1.074.667**

Τα αποθεματικά ύψους € 1.074.667, κατά την 31.12.2024, 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 ΒΕΤ Α.Ε. 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 ΜΕΤΕΜ Α.Ε..

Γ. Κατά ποσό € 412.106 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. Τα ποσά, στη συνέχεια, αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, κατά περίπτωση.

18. Δάνεια

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2024			31/12/2023		
	Βραχυπρόθεσμα	**Μακροπρόθεσμα**	**Σύνολο**	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο
Με εξασφάλιση						
Ομολογιακά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	3.270.445	67.790.807	71.061.252	2.761.666	71.061.252	73.822.918
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο εξόδων δανείων	(16.795)	(101.375)	(118.170)	-	(141.762)	(141.762)
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(324.186)	(2.402.460)	(2.726.646)	-	-	-
Πλέον: δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	879.232	-	879.232	1.201.101	-	1.201.101
Σύνολο δανεισμού με εξασφάλιση	**3.808.696**	**65.286.972**	**69.095.668**	**3.962.767**	**70.919.490**	**74.882.257**
Χωρίς εξασφάλιση						
Τραπεζικά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	3.400.000	-	3.400.000	3.400.000	-	3.400.000
Ομολογιακά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	4.423.000	597.000	5.020.000	3.329.000	15.070.000	18.399.000
Πράσινο ομόλογο	-	120.000.000	120.000.000	-	120.000.000	120.000.000
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο εξόδων δανείων	(476.519)	(1.464.338)	(1.940.857)	-	(2.522.446)	(2.522.446)
Πλέον: δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	350.749	-	350.749	474.860	-	474.860
Σύνολο δανεισμού χωρίς εξασφάλιση	**7.697.230**	**119.132.662**	**126.829.892**	**7.203.860**	**132.547.554**	**139.751.414**
Σύνολο δανεισμού	**11.505.926**	**184.419.634**	**195.925.560**	**11.166.627**	**203.467.044**	**214.633.671**

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

	31/12/2024	31/12/2023
Μεταξύ 1 και 2 ετών	3.261.030	11.274.064
Μεταξύ 2 και 5 ετών	133.494.794	140.788.302
Πάνω από 5 έτη	47.663.810	51.404.678
Σύνολο	**184.419.634**	**203.467.044**

Συνοπτική παρουσίαση ομολογιακών δανείων τέλους χρήσης:

Αρχικό Ποσό Ο/Δ	Ημερομηνία έναρξης	Ημερομηνία λήξης	31/12/2024	31/12/2023
14.000.000	27/10/2020	27/10/2032	11.801.269	12.808.138
5.773.000	30/10/2020	1/09/2025	1.658.963	2.800.420
5.773.000	30/10/2020	2/03/2026	1.772.535	2.882.726
5.773.000	30/10/2020	1/09/2025	1.658.963	2.800.420
23.000.000	31/10/2019	31/10/2031	16.892.264	18.765.042
120.000.000	6/12/2021	6/12/2028	118.288.809	117.834.603
4.700.000	28/02/2022	28/02/2034	3.580.071	3.799.192
2.750.000	28/02/2022	28/02/2034	2.545.526	2.731.222
37.000.000	28/02/2022	28/02/2034	34.276.539	36.778.663
10.050.000	1/12/2023	12/12/2026	-	9.974.404
Σύνολο			**192.474.939**	**211.174.830**

Το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού της Εταιρείας κατά την 31/12/2024 ήταν 3,33% (31/12/2023: 3,9%)

Στις 31.12.2024, ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά:

- τραπεζικά ομολογιακά δάνεια με εμπράγματες εξασφαλίσεις επί συγκεκριμένων ακινήτων, τα οποία χρηματοδότησαν κυρίως την ανάπτυξη τους,
- 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

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.

Στις 04.06.2024, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ολοκληρώθηκε η μετατροπή μέρους των ομολογιών του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικά μετατρέψιμου σε μετοχές της Εταιρείας ομολογιακού δανείου, το οποίο εξέδωσε η Εταιρεία στις 05.10.2023, με την έκδοση 1.576.769 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €2,50 και τιμή μετατροπής ίση με €2,78. Εκ του συνολικού δανείου ποσού € 10.050.000, ποσό € 4.383.418 μετατράπηκε σε μετοχικό κεφάλαιο ενώ ποσό € 5.666.582 αποπληρώθηκε στις 12.06.2024.

Εντός του 2024 έγιναν τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων (μείωση περιθωρίου), από τις οποίες προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 2.939 χιλ. το οποίο συμπεριλαμβάνεται στο κονδύλι Χρηματοοικονομικά έσοδα.

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

- Δανεισμός Ομολογιακού Δανείου Εθνικής Τράπεζας:
    - Δείκτης Συνολικού Δανεισμού / Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων είναι μικρότερος του 75%

[Σύνολο δανεισμού ανεξαρτήτου φύσεως, συμπεριλαμβανομένων τραπεζικών και μη τραπεζικών, ομολογιακών, αλληλόχρεο ή μη δανείων κλπ., συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης (finance lease – IFRS 16) / Συνολική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της εταιρείας όπως αυτή προσδιορίζεται σε ετήσια και εξαμηνιαία βάση]

- Ομολογιακό δάνειο 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 IKEA) είναι μικρότερος του 75%.

Οι εν λόγω όροι ικανοποιούνται πλήρως κατά την 31.12.2024.

- 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 31.12.2024.

  - 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 31.12.2024.

  - 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 31.12.2024.

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 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**

Χρεωστικοί τόκοι	7.610.135	599.454	**8.209.589**
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(7.201.334)	(599.454)	**(7.800.788)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**214.633.671**	**13.663.553**	**228.297.224**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(11.757.248)	(394.506)	**(12.151.754)**
Απόσβεση εξόδων δανείων	605.182	-	**605.182**
Τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(2.726.646)	-	**(2.726.646)**
Μετατροπή ομολογιακού δανείου σε μετοχές	(4.383.418)	-	**(4.383.418)**
Νέες μισθώσεις	-	879.951	**879.951**
Λήξεις μισθώσεων	-	(13.406)	**(13.406)**
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης	-	168.995	**168.995**
Χρεωστικοί τόκοι	7.622.857	599.237	**8.222.094**
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(8.068.838)	(599.237)	**(8.668.075)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**195.925.560**	**14.304.587**	**210.230.147**

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

	2024	2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**72.915**	**55.166**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	22.165	26.314
Κόστος προϋπηρεσίας	27.634	-
Τερματικές παροχές / Κόστος διακανονισμών	518.111	9.269
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.260	2.014
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	**570.170**	**37.597**
Αναλογιστικές (κέρδη) / ζημιές από μεταβολή στις δημογραφικές παραδοχές	-	900
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από μεταβολή στις χρηματοοικονομικές παραδοχές	(21.022)	(7.107)
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από εμπειρικές αναπροσαρμογές	3.245	1.359
Συνολική χρέωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	**(17.777)**	**(4.848)**
Πληρωθείσες παροχές	(547.678)	(15.000)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**77.630**	**72.915**

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

(ii) Υποθέσεις αναλογιστικής μελέτης

	2024	2023
Επιτόκιο προεξόφλησης	2,80%	3,10%
Πληθωρισμός	2,00%	2,00%
Μελλοντική αύξηση μισθών	2,50%	2,50%
Διάρκεια προγράμματος (έτη)	4,70	8,64

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 2024		
	Μεταβολή στην υπόθεση	Αύξηση στην υπόθεση	Μείωση στην υπόθεση
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	(2,26%)	2,38%
Μελλοντική αύξηση μισθών	0,50%	2,38%	(2,27%)

	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%)

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2024	2023
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	7.387.770	6.019.710
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	118.009	93.532
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	954.658	1.717.594
Μερίσματα πληρωτέα	23	-
Πιστωτές διάφοροι	353.249	659.116
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	2.119.211	1.732.465
Μισθώματα προεισπραγμένα	37.989	36.563
Λοιποί φόροι και τέλη	1.030.640	507.580
Εγγυήσεις	338.501	2.049.320
Σύνολο	**12.340.050**	**12.815.880**

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

Τα Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα παρουσιάζονται αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, ακολουθώντας την αύξηση της λειτουργικής δραστηριότητας της Εταιρείας.

Τα ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις μισθωμάτων συνολικού ποσού € 191.815 (31.12.2023: € 863.183).

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

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν εγγυήσεις μισθωτών:

	31/12/2024	31/12/2023
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εγγυήσεις	2.049.257	-
Εγγυήσεις οφειλόμενες σε συνδεδεμένα μέρη	709.051	-
Σύνολο	**2.758.308**	**-**

Το 2024 εγγυήσεις μισθωτών ποσού € 2.758 χιλ. αναταξινομήθηκαν στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

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.

	31/12/2024	31/12/2023
Καταστήματα	16.956.619	14.889.174
Γραφεία	9.416.136	8.832.335
Τουριστικά	3.266.350	2.651.020
Βιομηχανικά (Αποθηκευτικά)	2.508.266	1.735.015
Λοιπά	1.269.475	1.231.154
Σύνολο	**33.416.846**	**29.338.698**

Κατά την κλειόμενη χρήση, τα έσοδα από επανεκμίσθωση μέρους του ακινήτου επί της Τσικλητήρα που συμπεριλαμβάνεται στα δικαιώματα χρήσης ήταν € 45 χιλ. (31.12.2023: € 44 χιλ.).

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

	31/12/2024	31/12/2023
Μέχρι 1 έτος	33.089.915	30.238.170
Από 1 μέχρι και 2 έτη	31.683.010	28.634.129
Από 2 μέχρι και 3 έτη	29.400.953	27.936.364
Από 3 μέχρι και 4 έτη	26.588.738	26.273.973
Από 4 μέχρι και 5 έτη	25.329.276	24.107.810
Περισσότερο από 5 έτη	242.046.141	120.407.774
Σύνολο	**388.138.033**	**257.598.220**

Η αύξηση των σωρευτικών μελλοντικών εισπρακτέων μισθωμάτων κατά την 31.12.2024 οφείλεται, εκτός από τις προβλεπόμενες συμβατικές αναπροσαρμογές μισθωμάτων, κατά κύριο λόγο στις υπογεγραμμένες (εντός του 2024) 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Ασφάλιστρα	722.427	659.341
Ενοίκια	11.609	6.607
Μεσιτείες	11.544	350.804
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	19.114	46.513
Αμοιβές τρίτων	1.275.238	928.653
Συντήρηση	157.148	70.575
Κοινόχρηστες δαπάνες	569.363	828.613
Λοιπά έξοδα	117.924	170.959
Σύνολο	**2.884.367**	**3.062.065**

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα ακινήτων, που αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, περιλαμβάνουν € 335 χιλ. (2023: € 191 χιλ.), τα οποία σχετίζονται με μη εκμισθωμένα επενδυτικά ακίνητα.

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 εκατ. για την κλειόμενη χρήση (2023: € 2,1 εκατ.).

23. Δαπάνες προσωπικού

	31/12/2024	31/12/2023
Μισθοί και ημερομίσθια	2.187.871	2.268.789
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	524.598	402.902
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	2.068.572	1.206.043
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών / συνταξιοδοτικά	570.170	37.597
Σύνολο	**5.351.211**	**3.915.331**

24. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	31/12/2024	31/12/2023
Ασφάλειες	2.434	2.161
Ενοίκια μεταφορικών μέσων	10.489	29.588
Έξοδα προώθησης	377.065	336.325
Αμοιβές τρίτων	1.214.516	1.414.417
Έρευνα και ανάπτυξη	21.750	37.511
Τηλεφωνία	-	19.862
Συνδρομές	42.527	33.063
Συναλλαγματικές διαφορές	334	29.038
Συντήρηση	102.095	113.642
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	50.735	42.830
Κοινόχρηστες δαπάνες	178.050	182.022
Λοιπά έξοδα	197.679	228.412
Σύνολο	**2.197.674**	**2.468.871**

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

25. Χρηματοοικονομικό κόστος

	31/12/2024	31/12/2023
Έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι	811.363	700
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	2.154.958	2.013.941
Κέρδη από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	2.939.396	-
Σύνολο Εσόδων	**5.905.717**	**2.014.641**
Έξοδα		
Χρεωστικοί τόκοι	6.707.093	7.313.149
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	7.379	28.987
Λοιπές προμήθειες τραπεζών	183.515	109.916
Αποσβέσεις εξόδων δανείων	605.182	466.389
Απόσβεση τροποποίησης δανειακών συμβάσεων	212.751	-
Τόκοι μισθώσεων	599.237	599.432
Σύνολο Εξόδων	**8.315.157**	**8.517.873**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	**(2.409.440)**	**(6.503.232)**

Στους πιστωτικούς τόκους περιλαμβάνονται κυρίως τόκοι του κοινού ομολογιακού δανείου μεταξύ της THE GRID και της Εταιρείας (βλ. σημ. 12).

Στα κέρδη από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων περιλαμβάνονται κέρδη από μείωση περιθωρίου δανείων.

Εντός της χρήσης 2024 κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 947 χιλ. (31/12/2023: € 482 χιλ.) που αφορούν στην χρηματοδότηση των υπό ανάπτυξη ακινήτων της Εταιρείας βάση του ΔΛΠ 23 (Σημ. 8).

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 31.12.2024, ανέρχεται σε € 3.572.868 (2023: € 2.852.637). 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	**2024**	2023
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	47.264.114	64.606.897
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	118.348.603	107.467.164
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	**0,40**	**0,60**

Το σύνολο του αριθμού των μετοχών κατά την 31.12.2024 ανέρχεται στις 126.431.958, ενώ για την 31.12.2023 ανέρχονταν στις 107.467.164.

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 2019-2024 έχουν υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος του 2024 είναι σε εξέλιξη και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικά ευρήματα.

Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

Την 31 Δεκεμβρίου 2024, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την Εταιρεία, στο πλαίσιο της ανάπτυξης των επενδυτικών ακινήτων της, ποσού € 16,1 εκατ. (31.12.2023: € 25,9 εκατ.).

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις την 31 Δεκεμβρίου 2024, που θα επηρέαζαν ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

29. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	31/12/2024	31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα	-	117.566

	31/12/2024	31/12/2023
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	-	16.985

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2024	31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα	4.275.953	3.995.464
Αγορές υπηρεσιών	1.927.461	3.152.143
Αγορές παγίων	1.783.369	-

	Σημ.	**31/12/2024**	31/12/2023
Απαιτήσεις	14	166.736	270.455
Υποχρεώσεις	20	762.843	854.411
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	20	900.866	846.198

(iii) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	**31/12/2024**	31/12/2023
Νέα δάνεια	12	9.585.507	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	12	810.507	-

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. Τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη αφορούν τη συμμετοχή σε κοινοπραξία.

(iv) Αμοιβές μελών Δ.Σ. και Διευθυντικών Στελεχών

	31/12/2024	31/12/2023
Αμοιβές Δ.Σ, μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές (συμπεριλαμβανομένης της πρόβλεψης για έκτακτες αμοιβές και αποζημιώσεις)	3.051.222	1.743.424
Σύνολο	**3.051.222**	**1.743.424**

Αναφορικά με τη χρήση 2024, στις Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών περιλαμβάνονται οι αμοιβές και παροχές που έχουν λογιστικοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης και αφορούν την κλειόμενη χρήση.

30. Διανομή μερίσματος

Η από 12.06.2024 Τακτική Γενική Συνέλευση της NOVAL PROPERTY ενέκρινε τη διανομή μερίσματος ποσού 0,02497892 ευρώ ανά μετοχή για την εταιρική χρήση του 2023. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού € 3.158.134 έχει καταβληθεί με ημερομηνία έναρξης καταβολής την 27 Ιουνίου 2024.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά την συνεδρίασή του στις 27 Φεβρουαρίου 2025, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2024 ποσού 0,043 ευρώ ανά μετοχή.

31. Αμοιβές Ορκωτών–Λογιστών

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

	2024	2023
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	77.250	75.000
Αμοιβές για έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	11.000	10.600
Λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	15.300	14.900
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	69.000	75.000
Σύνολο	**172.550**	**175.500**

32. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Πρόοδος έργων σε εξέλιξη

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

- Κτήριο γραφείων επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη του ακινήτου.

- Κτήριο μεικτής χρήσης, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη του ακινήτου.

- Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες της ανακατασκευής του εν λόγω κτηρίου

- Συγκρότημα γραφείων επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη του ακινήτου.

Χαρτοφυλάκιο Επενδυτικών Ακινήτων

Στις 4.2.2025 η Εταιρεία απέκτησε αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 201,33 τ.μ. στο Μαρούσι. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε 185 χιλ. ευρώ και χρηματοδοτήθηκε από Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας. Το εν λόγω ακίνητο είναι όμορο σε υφιστάμενη ιδιοκτησία, στην οποία κατασκευάζεται ήδη νέο, σύγχρονο κτήριο γραφείων, το οποίο θα ενσωματώνει τις αρχές του βιοκλιματικού και έξυπνου σχεδιασμού, ενώ προβλέπεται και η πιστοποίησή του κατά LEED στο επίπεδο Gold.

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων από το Πράσινο Ομόλογο

Από την 01.01.2025 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση επιπλέον ποσού € 5,9 εκατ. 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.

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, 27 Μαρτίου 2025

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Δ/ντης Οικονομικών Υπηρεσιών	Η Επικεφαλής Λογιστηρίου και Προετοιμασίας Αναφορών
Μελέτιος Φικιώρης	Μιχαήλ Παναγής	Δημήτρης Παναγή	Μαρία Τζάβα
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ ΑΗ 064586	ΑΔΤ 0000788409	ΑΔΤ Χ067438
			Α.Α. 0100979 Α’ ΤΑΞΗΣ

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2024

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 31.12.2024 ως ακολούθως:

(Ποσά σε € εκατ.)

Α/Α	**Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων**	**Αντληθέντα Κεφάλαια**	**Διατεθέντα Κεφάλαια έως και την 31.12.2024**	**Αδιάθετα κεφάλαια την 31.12.2024**
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	80,40	17,99
Σύνολο		**116,2**	**97,51**	**18,66**

Δ.2	Πλέον: Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)	3,83	3,83	-
Γενικό Σύνολο		**120,0**	**101,34**	**18,66**

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 31.12.2024 το ποσό των € 17,99 εκατ.. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (iii)] το εναπομείναν ποσό έως € 18,66 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 31.12.2024, 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.

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Αρ. Απ. Ε.Κ. : 6/832/30.11.2018

ΑΡ. ΓΕΜΗ: 152321260000

ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΣΩ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗΣ 17.388.025 ΝΕΩΝ, ΚΟΙΝΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Σύμφωνα με το άρθρο 4.1.1 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, την εκτελεστική απόφαση Χ.Α. υπ. αριθμόν 25/15.04.2024 και την υπ. αριθμόν 8/754/14.04.2016 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, γνωστοποιούνται τα ακόλουθα:

Το Διοικητικό Συμβούλιο, κατ' ενάσκηση της σχετικής εξουσιοδότησης, η οποία παρασχέθηκε σε αυτό δυνάμει της από 04.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, στην συνεδρίασή του την 17.05.2024, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό έως € 43.470.062,50, με δυνατότητα μερικής κάλυψης, με καταβολή μετρητών και κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, με την έκδοση έως 17.388.025 νέων κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,50 εκάστης.

Στις 22.05.2024 εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς το Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας για την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών με διάθεση με δημόσια προσφορά των Νέων Μετόχων, με σκοπό την εισαγωγή του συνόλου των μετοχών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Κατόπιν της επιτυχούς ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς, με υπερκάλυψη των προς διάθεση νέων μετοχών, η τιμή διάθεσης εκάστης νέας μετοχής ορίστηκε σε € 2,78. Ως εκ τούτου, η ονομαστική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ανήλθε σε € 43.470.062, ενώ η διαφορά ποσού € 4.868.647, από την έκδοση των νέων μετοχών σε τιμή υπέρ το άρτιο, καταχωρήθηκε στον λογαριασμό «Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο». Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της αύξησης, πριν από την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, ανήλθαν σε €48.338.709.

Η πιστοποίηση της ολοσχερούς καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, έλαβε χώρα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 04.06.2024. Την ίδια ημερομηνία ολοκληρώθηκε η καταχώριση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας, 126.431.958 κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών (ήτοι, των 107.467.164 υφιστάμενων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, των 17.388.025 νέων κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών από την αύξηση και των 1.576.769 κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών που προέκυψαν από τη μετατροπή ομολογιών του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικά μετατρέψιμου σε μετοχές της Εταιρείας ομολογιακού δανείου, το οποίο εξέδωσε η Εταιρεία στις 05.10.2023, και οι οποίες αναλήφθηκαν στο σύνολό τους από την EBRD), στις Μερίδες και στους Λογαριασμούς Αξιογράφων των δικαιούχων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων. Η διαπραγμάτευση των μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 05.06.2024.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ

	Αντληθέντα Κεφάλαια	**Διατεθέντα Κεφάλαια έως την 31.12.2024**	**Υπόλοιπο Κεφαλαίων προς διάθεση την 31.12.2024**
Συνολικά αντληθέντα κεφάλαια	48.338.709	-	48.338.709
Μείον: έξοδα έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)	(5.124.804)	-	(5.124.804)
Σύνολο	**43.213.905**	**-**	**43.213.905**

Η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει τα αντληθέντα κεφάλαια από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου για την πραγματοποίηση επενδύσεων σύμφωνα με τον όρο 4.1.4 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων» του από 22.05.2024 Ενημερωτικού Δελτίου της Noval Property.

Το υπόλοιπο των κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 31.12.2024 είναι τοποθετημένο σε βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις και περιλαμβάνεται στην χρηματοοικονομικές καταστάσεις που έληξε την 31.12.2024 στα «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα».

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

«NOVAL PROPERTY»

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(ΧΡΗΣΗ 1/1/2024 - 31/12/2024)

Μάρτιος 2025

Περιεχόμενα

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου *4*

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου *5*
Χαρτοφυλάκιο επενδύσεων 5
Διαθέσιμα - Δανεισμός 7
Έσοδα από μισθώματα 7
Λειτουργικά Αποτελέσματα 8
Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα 8
Φόρος Επενδύσεων 8
Κέρδη Χρήσεως 8
Βασικοί Δείκτες 8
Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση 10
Μεταγενέστερα γεγονότα 14
Υποκαταστήματα 15
Ίδιες μετοχές 15
Έρευνα και ανάπτυξη 15
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων 15
Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία 17
Συνδεδεμένα Μέρη 26
Υποχρέωση κατάρτισης Έκθεσης Βιωσιμότητας 28
Διανομή κερδών 28

Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 ..... *28*

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης 2024 ..... *30*

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ *77*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ *86*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ *87*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ *88*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ *89*

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ *90*
1. Γενικές πληροφορίες 90
2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές 91
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων 106
4. Διαχείριση κεφαλαίου 110
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 111
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 112
7. Πληροφόρηση κατά τομέα 113
8. Επενδύσεις σε ακίνητα 116
9. Ενσώματα πάγια 122
10. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 122
11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 123
12. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες 123
13. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση 125
14. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 126
15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 127
16. Μετοχικό κεφάλαιο 128
17. Αποθεματικά 128

18. Δάνεια....129
19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία....132
20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις....133
21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων....134
22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα και Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας....135
23. Δαπάνες προσωπικού....135
24. Λοιπά λειτουργικά έξοδα....136
25. Χρηματοοικονομικό κόστος....136
26. Φόροι....137
27. Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή....137
28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις....137
29. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη....139
30. Διανομή μερίσματος....140
31. Αμοιβές Ορκωτών–Λογιστών....140
32. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς....140

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2024.... 143

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας..... 145

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

(άρθρο 4 παρ. 2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ όσων γνωρίζουμε, οι Ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, καταρτίστηκαν 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 της περιόδου 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 αντιμετωπίζουν και που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 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, 27 Μάρτιου 2025

Οι δηλούντες

Μελέτιος Φικιώρης	Μιχαήλ Παναγής	Ευγενία Μουρούσια
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ ΑΗ 064586	ΑΔΤ ΑΝ 566438

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 η «Εταιρεία»), αναφέρεται στην περίοδο από 01.01.2024 έως 31.12.2024. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 όπως ισχύει, του Ν. 3556/2007, και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007, 7/448/11.10.2007 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 στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση που αφορά τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Χαρτοφυλάκιο επενδύσεων

Στις 31.12.2024, το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της Εταιρείας περιλάμβανε εξήντα ένα (61) ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 648.298 χιλ., αποτελούμενο από κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, καταστήματα, τουριστικά ακίνητα, logistics, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες, καθώς και οικόπεδα και κτήρια προς μελλοντική αξιοποίηση. Εκ του συνόλου των ακινήτων, δύο τελούν υπό την κατοχή της Εταιρείας 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 (συμμετοχή NOVAL PROPERTY 50%).

Η συνολική εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου € 648.298 χιλ. περιλαμβάνει τα εξής:

- Την εύλογη αξία των επενδύσεων σε εξήντα (60) ακίνητα, όπως αυτή υπολογίστηκε από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στις 31.12.2024, ανήλθε σε € 607.649 χιλ. και περιλαμβάνει τα κάτωθι:
    - την εύλογη αξία του ακινήτου που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ποσού € 3.665 χιλ. και η οποία αφορά στα δικαιώματα χρήσης αυτού. Το 80,8% των ωφέλιμων επιφανειών του εν λόγω ακινήτου ιδιοχρησιμοποιείται από τη NOVAL PROPERTY ως γραφεία αυτής. Βάσει του ΔΛΠ 40 παρ. 10, καθώς το ιδιοχρησιμοποιούμενο μέρος είναι μεγαλύτερο από 50% και το εν λόγω ακίνητο -είτε στο σύνολό του, είτε εν μέρει- δεν μπορεί να υπεκμισθωθεί προς τρίτον μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, όλη η αξία του εμφανίζεται στα δικαιώματα χρήσης και όχι στα επενδυτικά ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Για αυτό τον λόγο, στα βιβλία της Εταιρείας το εν λόγω ακίνητο αποτυπώνεται σε ιστορικό κόστος επί του οποίου και υπολογίζονται αποσβέσεις (με 31.12.2024, η αξία του εν λόγω ακινήτου στα βιβλία της Εταιρείας ανέρχεται σε € 2.361 χιλ.).
    - την αξία του δικαιώματος χρήσης των ακινήτων που μισθώνονται μακροχρόνια από την Εταιρεία και ανέρχονται σε € 19.536 χιλ. και σε € 170 χιλ., όπως αποτυπώνεται

στην Κατάσταση Επενδύσεων κατά την 31.12.2024. Οι προαναφερθείσες αξίες δεν περιλαμβάνουν την αξία της υποχρέωσης από τη μακροχρόνια μίσθωση των αντίστοιχων ακινήτων από την Εταιρεία ποσού € 12.104 χιλ. και € 614 χιλ., οι οποίες ωστόσο, συμπεριλαμβάνονται στην αξία των επενδυτικών ακινήτων στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

- Την αξία της συμμετοχής της Εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με την επωνυμία «THE GRID A.E.» (THE GRID) που ανήλθε σε € 31.063 χιλ. στις 31.12.2024 και παρουσιάζεται στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου που κατέχει η THE GRID ανέρχεται στις 31.12.2024 σε € 119.948 χιλ.. Η αναλογία συμμετοχής (50%) της Εταιρείας στην εύλογη αξία του εν λόγω ακινήτου (ποσού € 59.974 χιλ.) δεν αποτυπώνεται στα βιβλία της Εταιρείας στα επενδυτικά ακίνητα, αλλά στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες και χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας).
- Την αναλογία της συμμετοχής (κατά 50%) της Εταιρείας στο κοινό, μειωμένης εξασφάλισης, ομολογιακό δάνειο μετόχων της THE GRID, η οποία, συμπεριλαμβανομένων των δεδουλευμένων τόκων, ανέρχεται σε € 9.586 χιλ. στις 31.12.2024 (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας). Στα πλαίσια του εν λόγω κοινού ομολογιακού δανείου, συνολικού ποσού έως € 20,5 εκατ. οι μέτοχοι της THE GRID εισέφεραν στην εν λόγω εταιρεία για την ανάπτυξη σύγχρονου κτηρίου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής ποσό € 17.550 χιλ. (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας).

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2024 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 τον αρ. 25 του Ν. 2778 / 1999, όπως ισχύει. Κατά το 2024, η αγορά ακινήτων συνέχισε την ανοδική της πορεία, συνεχίζοντας να καταγράφει σημαντικό αριθμό συναλλαγών, ενώ παράλληλα χαρακτηρίστηκε από τις γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ευρώπη και τον υπόλοιπο κόσμο, την μεταβλητότητα των πληθωριστικών τάσεων και ενεργειακών κόστων, την αύξηση ενδιαφέροντος ξένων επενδυτών και την ενισχυμένη εστίασή σε ακίνητα με αειφόρα χαρακτηριστικά. Η Εταιρεία βάση και των προαναφερθέντων εξελίξεων παρακολουθεί τις αξίες των ακινήτων με υψηλό βαθμό προσοχής.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τα σημαίνοντα γεγονότα και μαζί τις νέες μακροοικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες 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 31.12.2024, η Εταιρεία κατείχε ένα (1) ακίνητο μέσω της συμμετοχής της κατά 50% (με κοινή συμμετοχή με έτερη εταιρεία ακίνητης περιουσίας, ήτοι την MAVANI HOLDINGS LIMITED (εταιρείας της BROOK LANE CAPITAL)) στο μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID και με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου. Η εν λόγω εταιρεία απέκτησε τον Δεκέμβριο του 2021 οικόπεδο, το οποίο βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.119,28 τ.μ. και επί του οποίου προβλέπεται 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 τη συμμετοχή 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..

Στις 12.01.2024 υπεγράφη μεταξύ της THE GRID και των μετόχων αυτής σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης (ομολογιακό δάνειο μετόχων), έως ποσού € 20,5 εκατ., μέσω του οποίου οι μέτοχοι της THE GRID χρηματοδότησαν (σε αναλογία 50% - 50%) την εν λόγω εταιρεία.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31.12.2024 ανήλθαν σε € 72.789 χιλ. και εν μέρει αποτυπώνουν το αποτέλεσμα της επιτυχούς αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέσω δημόσιας προσφοράς («ΔΠ») (βλ. σχετικές αναφορές και σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας) και της έκδοσης του πρώτου Πράσινου Ομολόγου της NOVAL PROPERTY, ποσού € 120 εκατ., τον Δεκέμβριο του 2021. Τα συνολικά καθαρά έσοδα της ΔΠ, μετά την αφαίρεση των σχετικών δαπανών, θα διατεθούν εντός σαράντα οκτώ (48) μηνών από την ημερομηνία πιστοποίησης της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρείας κατά τα προβλεπόμενα στο από 22.05.2024 εγκεκριμένο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο. 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 € 210.230 χιλ.. Αναφορικά με τις δανειακές υποχρεώσεις αυτής συνολικού ποσού € 195.926 χιλ., ποσό € 77.637 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό και ποσό € 118.289 χιλ. αφορά το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω αναφερόμενου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας. Οι λοιπές υποχρεώσεις συνολικού ποσού € 14.305 χιλ., αντιστοιχούν στις υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες) που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική και τη μακροχρόνια μίσθωση της Εταιρείας.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01.2024 έως 31.12.2024 ανήλθαν σε € 33.417 χιλ. έναντι € 29.339 χιλ. ευρώ κατά την περίοδο που έληξε την 31.12.2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 4.078 χιλ. ευρώ (αύξηση 14%). Η εν λόγω αύξηση είναι απόρροια της ενεργητικής διαχείρισης των ακινήτων της Εταιρείας, η οποία, σε συνδυασμό με την υψηλή ποιότητα των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, οδήγησε στη σύναψη νέων μισθωτικών συμβάσεων και στην αντικατάσταση υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης με νέες συμβάσεις με πιο ευνοϊκούς όρους.

Επίσης, στην εν λόγω αύξηση συνέβαλε η ενισχυμένη απόδοση των δραστηριοτήτων των μισθωτών των εμπορικών ακινήτων, μέρος της οποίας καταβάλλεται στην Εταιρεία ως μίσθωμα επί του κύκλου εργασιών των εν λόγω μισθωτών.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας την 31.12.2024 ανήλθε σε κέρδη € 44.686 χιλ. (2023: € 65.123 χιλ.) και περιλαμβάνει σημαντικό κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων ποσού € 24.497 χιλ. (2023: € 47.640 χιλ.). Τα κέρδη προ φόρων, τόκων, αποσβέσεων και αναπροσαρμογής εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων (a-EBITDA) για τη χρήση του 2024 ανήλθαν σε € 20.582 χιλ. ευρώ, έναντι € 17.819 χιλ. ευρώ κατά τη χρήση του 2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 2.763 χιλ. ευρώ (αύξηση 16%) και αναδεικνύοντας τη σημαντική βελτίωση της συνολικής αποδοτικότητας της Εταιρείας.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας, την 31.12.2024, ανήλθαν σε € 5.906 χιλ. (2023: € 2.015 χιλ.) και αφορούν κυρίως πιστωτικούς τόκους € 811 χιλ., τόκους προθεσμιακών καταθέσεων € 2.155 χιλ. καθώς και κέρδη από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων € 2.939 χιλ.. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας, την 31.12.2024, ανήλθαν σε € 8.315 χιλ. (2023: € 8.518 χιλ.). Το κονδύλι περιλαμβάνει τόκους, αμοιβές και έξοδα τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, καθώς και έξοδα τόκων της χρηματοδοτικής και της μακροχρόνιας μίσθωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι χρεωστικοί τόκοι, οι οποίοι αποτέλεσαν το μεγαλύτερο συντελεστή των χρηματοοικονομικών εξόδων ανήλθαν κατά τη χρήση του 2024 σε € 6.707 χιλ. (2023: € 7.313 χιλ.).

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων για την Εταιρεία, την 31.12.2024, ανήλθε σε € 3.573 χιλ. (2023: € 2.853 χιλ.), σημαντικά αυξημένος σε σχέση με προηγούμενες χρήσεις, λόγω των αυξήσεων των επιτοκίων.

Κέρδη Χρήσεως

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας μετά από φόρους, για την χρήση από 01.01.2024 έως 31.12.2024, ανήλθαν σε € 47.264 χιλ. (31.12.2023: € 64.607 χιλ.). Στα καθαρά κέρδη συμπεριλαμβάνονται τα συνολικά κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, καθώς και η αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες, συνολικής αξίας € 33.057 χιλ. (31.12.2023: € 56.480 χιλ.).

Βασικοί Δείκτες

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

		31/12/2024	31/12/2023
1	**Δείκτης Μόχλευσης**		
	Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	30,4%	36,2%
	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	28,2%	34,1%
	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	31,8%	38,5%

		31/12/2024	31/12/2023
	Καθαρός δανεισμός προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	22,3%	27,6%
2	**Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής**		
	Ίδια κεφάλαια προς σύνολο μετοχών (€)	4,11	3,98
3	**Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)**		
	Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους	47.264	64.607
	Πλέον: Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	389	238
	Πλέον / (Μείον): Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(8.561)	(8.840)
	Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(24.497)	(47.640)
	Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(6)	3
	Πλέον / (Μείον): Χρηματοοικονομικά έσοδα[1]	-	(2.015)
	Πλέον / (Μείον): Καθαρά (Κέρδη) / ζημιές από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(2.727)	-
	Μείον: Κεφαλαιοποίηση τόκων	(947)	(482)
	Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	221	98
	Πλέον / (Μείον): Μη ταμειακά και μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(253)	347
	Αποτέλεσμα μετά από φόρους χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας, το αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων, αποσβέσεις, επισφάλειες και χρηματοοικονομικά έσοδα (σε € χιλ.)	**10.884**	**6.316**
4	**Προσαρμοσμένο EBITDA**		
	Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	50.837	67.460
	Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(24.497)	(47.640)
	Πλέον: Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	389	238
	Μείον: Χρηματοοικονομικά έσοδα	(2.966)	(2.015)
	Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / ζημιές από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(2.727)	-
	Πλέον: Χρηματοοικονομικά έξοδα	8.103	8.518
	Πλέον / (Μείον): Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(8.561)	(8.840)
	Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(217)	-
	Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	221	98
	EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)	**20.582**	**17.819**

[1] Από τη χρήση του 2024, η εταιρεία συμπεριλαμβάνει τα έσοδα από τόκους προθεσμιακών καταθέσεων στον υπολογισμό των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations) με βάση τις συνήθεις πρακτικές του τομέα όπου δραστηριοποιείται. Το ποσό αυτό για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 ανήλθε σε 2,2 εκατ. ευρώ (2023: 2,0 εκατ. ευρώ).

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση ενός (1) ακινήτου της, ως ακολούθως:

- την 09.02.2024, πραγματοποιήθηκε η πώληση δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών (γραφείων) συνολικής επιφάνειας 76,20 τ.μ. επί της οδού Τζωρτζ 20-22 στην Αθήνα. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε € 79.500.

Η εν λόγω πώληση αποτελεί μέρος της στρατηγικής αποεπένδυσης της NOVAL PROPERTY από συγκεκριμένα ακίνητα και εντάσσεται στο πλαίσιο της διαμόρφωσης του βέλτιστου επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων σύμφωνα με τις τάσεις της κτηματαγοράς.

Στο πλαίσιο ανάπτυξης συγκεκριμένων ακινήτων της Εταιρείας στην Αττική, έλαβαν χώρα τα ακόλουθα -μεταξύ άλλων- κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης:

- βιομηχανικό κτήριο επί της Π.Ε.Ο.Α.Θ., στον Δήμο Μάνδρας – Ειδυλλίας: παραδόθηκε προς χρήση στον μισθωτή του (SEAGULL S.A.) το σύγχρονο κτήριο Logistics με προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold, στη Μάνδρα Αττικής, το οποίο σχεδίασε και ανάπτυξε η Εταιρεία. Το ακίνητο είχε πλήρως εκμισθωθεί πριν από την έναρξη κατασκευής του και κατά τη διάρκεια αυτής της χρήσης το ακίνητο παραδόθηκε προς χρήση στο μισθωτή.
- ακίνητο επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη (κατ' επέκταση υφιστάμενου κτηρίου) σύγχρονου βιοκλιματικού κτηρίου γραφείων με τέσσερα υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 21.000 τ.μ. και με προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold.
- ακίνητο, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη τετραώροφου ακινήτου με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 4.000 τ.μ., με χρήση γραφείων και κατοικιών, και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold. Η εταιρεία εκμίσθωσε το 30% περίπου της οικιστικής χρήσης του ακινήτου.
- ακίνητο επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες της ανάπτυξης νέου εξαώροφου συγκροτήματος γραφείων με 3 υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 62.000 τ.μ., και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Platinum. Την 11 Ιουνίου 2024 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη δεσμευτική συμφωνία εκμίσθωσης στην ΕΥ Ελλάδος των γραφειακών χώρων των δύο από τα τέσσερα κτήρια του συγκροτήματος.
- κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: ολοκληρωθήκαν οι εργασίες στο πλαίσιο της Α΄ Φάσης ανακατασκευής του υφιστάμενου εξαώροφου κτηρίου γραφείων με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 7.000 τ.μ., και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold. Υπεγράφη, στις 03.06.2024, η σύμβαση για την Β' Φάση της ανακατασκευής του εν λόγω κτηρίου μεταξύ της Εταιρείας και της Αναδόχου εταιρείας, Μπαλλιάν Τεχνική Α.Ε. Οι εργασίες είναι σε εξέλιξη.

Παράλληλα, κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση έτερων παραμέτρων του επενδυτικού της πλάνου και την ενεργητική διαχείριση του χαρτοφυλακίου της, όπως για παράδειγμα τις διαδικασίες για τη λήψη απαραίτητων αδειών μελλοντικών έργων και

προπαρασκευαστικές μελέτες και εργασίες σε σχέση με την ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενων ακινήτων της Εταιρείας.

Έγκριση και καταβολή μερίσματος εταιρικής χρήσης 2023

Η από 12.06.2024 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της NOVAL PROPERTY ενέκρινε τη διανομή μερίσματος ποσού € 0,02497892 ανά μετοχή για την εταιρική χρήση του 2023. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού € 3.158.134 έχει καταβληθεί με ημερομηνία έναρξης καταβολής την 27η Ιουνίου 2024.

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Στις 18.01.2024, κατόπιν σχετικού αιτήματος από την THE GRID, έλαβε χώρα η πρώτη εκταμίευση του ομολογιακού δανείου (ομολογιακό δάνειο μετόχων) με την έκδοση από την THE GRID και κάλυψη από τους μετόχους αυτής συνολικού ποσού € 17,55 εκατ. (ήτοι, € 8.775 χιλ. 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.

Στις 08.09.2023 η THE GRID υπέγραψε νέο ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς, και με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ποσού έως € 127 εκατ., με Α' σειρά προσημείωσή επί του υπό-κατασκευή ακινήτου ποσού € 152 εκατ.. 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. Η πρώτη αυτή εκταμίευση σηματοδοτεί την ενεργοποίηση του νέου χρηματοδοτικού σχήματος της επένδυσης, με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Το συνολικό ποσό των σταδιακών εκταμιεύσεων του εν λόγω ομολογιακού δανείου, ξεκινώντας από την 1η εκταμίευση στις 26.02.2024 έως και 31.12.2024 ανέρχεται στα € 37,61 εκατ..

Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο ή «ΜΟΔ», μεταξύ της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (η «EBRD») και της Εταιρείας

Δυνάμει της από 04.06.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ολοκληρώθηκε η μετατροπή μέρους των ομολογιών του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικά μετατρέψιμου σε μετοχές της Εταιρείας ομολογιακού δανείου («ΜΟΔ»), το οποίο εξέδωσε η Εταιρεία στις 05.10.2023 ονομαστικού ποσού έως €10,5 εκατ., εκ του οποίου αντλήθηκαν €10,05 εκατ., με την έκδοση 1.576.769 νέων κοινών, ονομαστικών, άυλων, μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €2,50 («Εκ Μετατροπής Μετοχές»), σύμφωνα με τους όρους του και τιμή μετατροπής €2,78. Οι Εκ Μετατροπής Μετοχές αναλήφθηκαν στο σύνολό τους από την EBRD, ενώ δεν αποτέλεσαν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο από 22.05.2024 Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας). Στις 12.06.2024 αποπληρώθηκε το υπόλοιπο του αντληθέντος ποσού μετά την μετατροπή, ήτοι € 5,67 εκ..

Δανειακές υποχρεώσεις συμμόρφωσης

Κατά την περίοδο 01.01.2024 – 31.12.2024, η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από την χρηματοδότηση/δεσμεύσεις της.

Ρευστότητα

Κατά την κλειόμενη χρήση, 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 στην πρόωρη μερική αποπληρωμή του ΜΟΔ ποσού € 5,67 εκατ. (βλ. σχετικές αναφορές σε διάφορες ενότητες της παρούσας).

Πέραν των διαθέσιμων κεφαλαίων για τις επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρείας (κεφάλαια από το Πράσινο Ομόλογο και την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου μέσω Δημόσιας Προσφοράς), 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 ενεργητική διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων αυτής.

Έκδοση του τρίτου Sustainability Report της Εταιρείας

Η Εταιρεία δημοσίευσε τον Αύγουστο του 2024 τον τρίτο Απολογισμό Βιωσιμότητας, για το έτος 2023.

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 τα έτη 2021 και 2022.

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/wp-content/uploads/2024/08/Noval-SR-REPORT_2023.pdf

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου και εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών

Κατά την κλειόμενη χρήση, πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με ταυτόχρονη εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου

Αθηνών. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία προχώρησε στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, με καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων («Αύξηση»), μέσω δημόσιας προσφοράς («Δημόσια Προσφορά») και η διάθεση μέσω αυτής 17.388.025 νέων κοινών, ονομαστικών, άυλων, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας («Νέες Μετοχές»). Την 31.05.2024 ολοκληρώθηκαν επιτυχώς η Δημόσια Προσφορά και η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών καθορίστηκε σε €2,78 ανά Νέα Μετοχή για το σύνολο της Δημόσιας Προσφοράς. Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης, πριν από την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, ανέρχονται σε € 48,34 εκατ. Η Εταιρεία καταχώρησε κόστος που αφορά στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου (€ 4.624 χιλ.) αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια σύμφωνα με το ΔΛΠ 32, συγκεκριμένα μειώνοντας το αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Μετά τα ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιό της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των Εκ Μετατροπής Μετοχών και τις Νέες Μετοχές, ανέρχεται στο ποσό των € 316.079.895, διαιρούμενο σε 126.431.958 κοινές, ονομαστικές, άυλες, μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,50 έκαστη.

Στις 05.06.2024, έλαβε χώρα η έναρξη διαπραγμάτευσης του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη Κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων από το Πράσινο Ομόλογο

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία χρησιμοποίησε ποσό € 39,9 εκατ. των αντληθέντων κεφαλαίων από το πρώτο πράσινο ομόλογό της για τη χρηματοδότηση επενδύσεων σε περιβαλλοντικά βιώσιμα πιστοποιημένα και έξυπνα κτήρια, 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 31.12.2024», η οποία συμπεριλαμβάνεται στην παρούσα Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση).

Μακροοικονομικές Εξελίξεις

Την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, παρά το ασταθές διεθνές περιβάλλον μεταβλητότητας και γεωπολιτικής αβεβαιότητας, οι μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα ήταν θετικές και η χώρα παρέμεινε σε τροχιά μεγέθυνσης, επιτυγχάνοντας υψηλότερη απόδοση έναντι των περισσότερων εταίρων της στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ).

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδας αυξήθηκε κατά 2,2% σε ετήσια βάση, οδηγούμενο από την κατανάλωση των νοικοκυριών και τις επενδύσεις παγίου κεφαλαίου, ενώ η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕπ) αναμένει τον ρυθμό μεγέθυνσης του πραγματικού ΑΕΠ στην Ελλάδα στο 2,2% το 2024 και στο 2,3% το 2025.

Κατόπιν δέκα συνεχόμενων αυξήσεων επιτοκίων μεταξύ 2022 και 2023, η ΕΚΤ ξεκίνησε έναν κύκλο χαλάρωσης νομισματικής πολιτικής τον Ιούνιο 2024. Μέχρι τον Δεκέμβριο του 2024, προχώρησε σε τέσσερις διαδοχικές μειώσεις των επιτοκίων των καταθέσεων αναφοράς κατά 100 μονάδες βάσης.

Οι κύριοι μακροοικονομικοί κίνδυνοι για την Ελλάδα περιλαμβάνουν διάφορους παράγοντες αβεβαιότητας. Οι γεωπολιτικές εντάσεις, όπως στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, ενδέχεται να επηρεάσουν τη σταθερότητα και την παγκόσμια οικονομία. Επιπλέον, υπάρχει ο κίνδυνος διακοπής της αποπληθωριστικής τάσης, κάτι που θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στην οικονομική ανάπτυξη και την απασχόληση. Ακόμα, οι καθυστερήσεις στη μείωση των επιτοκίων από την ΕΚΤ έχουν ήδη (από το ξεκίνημα του 2025) επιβαρύνει την οικονομία αυξάνοντας το κόστος δανεισμού για τις επιχειρήσεις. Παράλληλα, οι πολιτικές προστατευτισμού των ΗΠΑ μπορεί να επηρεάσουν την οικονομία της ΕΕ, και κατ' επέκταση την Ελλάδα. Τέλος, η κλιματική αλλαγή ενδέχεται να έχει επιπτώσεις το ΑΕΠ, την απασχόληση, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και τη βιώσιμη ανάπτυξη

μακροπρόθεσμα.

Η Διοίκηση παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις αναφορικά με τις επιπτώσεις των ανωτέρω και, στο μέτρο που αυτό είναι δυνατό, μεριμνά ώστε να λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

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: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη του ακινήτου κατ' επέκταση του υφιστάμενου κτηρίου.

- Κτήριο μεικτής χρήσης, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη του ακινήτου.

- Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες της ανακατασκευής του εν λόγω ακινήτου.

- Συγκρότημα γραφείων επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη του ακινήτου.

Χαρτοφυλάκιο Επενδυτικών Ακινήτων

Στις 4.2.2025 η Εταιρία απέκτησε αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 201,33 τ.μ. στο Μαρούσι. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε € 185 χιλ. και χρηματοδοτήθηκε από Ίδια Κεφάλαια. Το εν λόγω ακίνητο είναι όμορο σε υφιστάμενη ιδιοκτησία, στην οποία η Εταιρία κατασκευάζει ήδη νέο, σύγχρονο κτήριο γραφείων, το οποίο θα ενσωματώνει τις αρχές του βιοκλιματικού και έξυπνου σχεδιασμού, ενώ προβλέπεται και η πιστοποίησή του κατά LEED στο επίπεδο Gold.

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων από το Πράσινο Ομόλογο

Από την 01.01.2025 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση επιπλέον ποσού € 5,9 εκατ. 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.

Έγκριση καταβολής μερίσματος χρήσης 2024

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Noval Property, κατά την συνεδρίασή του στις 27 Φεβρουαρίου 2025, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2024 ποσού € 0,043 ανά μετοχή, το οποίο θα καταβληθεί τον Ιούνιο του 2025.

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.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία έχει κατά την 31.12.2024 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 2024 η ελληνική αγορά ακινήτων διατήρησε τη θετική πορεία της, παρά τις ιδιαίτερες συνθήκες που ανέκυψαν κατά την τελευταία τριετία με την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια, τα αυξημένα κατασκευαστικά και λειτουργικά κόστη στην εγχώρια αγορά, καθώς και το αυξημένο κόστος χρηματοδότησης. Η ζήτηση παραμένει ενισχυμένη για συγκεκριμένες χρήσεις και θέσεις ακινήτων. Η χαμηλή προσφορά ποιοτικών χώρων σε όλο το εύρος της αγοράς έχει δώσει ώθηση στην κατασκευαστική δραστηριότητα, η οποία εντούτοις δεν έχει αναπτύξει ρυθμούς που θα επέτρεπαν την πλήρη αποσυμπίεση της ζήτησης, ειδικά στην περίπτωση της κατοικίας. Το οκτάμηνο του 2024 η συνολική κατασκευαστική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε αύξηση ως προς τον αριθμό και μείωση σε όρους δομήσιμου όγκου (8,5% και -7,4% αντίστοιχα). Ενώ οι ξένες άμεσες επενδύσεις (ΞΑΕ) υποχώρησαν το 2024 έναντι του 2023 (κατευθύνονται στους κλάδους της μεταποίησης, των επικοινωνιών, των ακινήτων και των μεταφορών), στην αγορά ακινήτων σημειώθηκε αύξηση, κατά τη διάρκεια του εννεάμηνου του 2024, σε όρους καθαρών εισπράξεων, σε €1,93 δισ., ξεπερνώντας κατά 17,2% το αντίστοιχο επίπεδο εισπράξεων του 2023 (€1,64 δισ.)[1] . Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, για το σύνολο του 2024 και την επόμενη τριετία εκτιμάται ότι η Ελλάδα θα προσελκύσει περαιτέρω επενδύσεις. Ειδικότερα, οι επενδύσεις σε κατοικίες αναμένεται να συνεχίσουν να αυξάνονται με υψηλούς ρυθμούς καθ' όλη την περίοδο της πρόβλεψης, αφού σε μέγεθος παραμένουν ακόμη σε πολύ χαμηλότερο επίπεδο σε

[1] Νομισματική Πολιτική Ενδιάμεση Έκθεση 2024, Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Δεκέμβριος 2024

σχέση με την προ της κρίσης περίοδο.

Η επενδυτική δραστηριότητα των εγχώριων Ανώνυμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) το πρώτο εξάμηνο του 2024 επικεντρώθηκε σε ακίνητα φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών, επαγγελματικές αποθήκες και καταστήματα. Τα έργα ανάπτυξης στοχεύουν σε βιώσιμες, ενεργειακά αποδοτικές λύσεις, ενώ οι επενδυτές επιδιώκουν υψηλότερες αποδόσεις και οι χρήστες μείωση του λειτουργικού κόστους με τα ακίνητα με βιοκλιματικό σχεδιασμό και σύγχρονες υποδομές να ανταποκρίνονται καλύτερα στις τρέχουσες ενεργειακές και υγειονομικές απαιτήσεις.

Στην αγορά των κατοικιών, παρατηρήθηκαν ισχυροί ετήσιοι ρυθμοί αύξησης στις τιμές των διαμερισμάτων έως και το γ΄ τρίμηνο του 2024, ωστόσο σημειώνεται αισθητή επιβράδυνση κατά τα 4 τελευταία τρίμηνα. Το εννεάμηνο του 2024 οι τιμές των διαμερισμάτων ήταν αυξημένες κατά 9,3% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης 14,3% το αντίστοιχο διάστημα του 2023. Οι υψηλότεροι ρυθμοί αύξησης καταγράφηκαν στη Θεσσαλονίκη (12,5%) και στις λοιπές περιοχές (10,5%), ενώ η Αθήνα και άλλες μεγάλες πόλεις παρουσίασαν χαμηλότερες αυξήσεις, 8,8% και 7,7% αντίστοιχα. Η οικοδομική δραστηριότητα για κατοικίες το οκτάμηνο του 2024 σημείωσε σημαντική αύξηση, με τις άδειες να αυξάνονται κατά 41,2% και τον δομήσιμο όγκο κατά 30,5%, υπερβαίνοντας αισθητά τα επίπεδα του οκταμήνου του 2023 (22,5% και 14,5% αντίστοιχα). Παρά τις προκλήσεις από τα υψηλά επιτόκια, τις πληθωριστικές πιέσεις και υψηλό το κατασκευαστικό κόστος (αύξηση 3,8% σε ετήσια βάση), που οδηγούν σε αύξηση της τάσης "Build to Rent," η ζήτηση παραμένει ισχυρή, κυρίως λόγω του επενδυτικού ενδιαφέροντος από το εξωτερικό και του προγράμματος Golden Visa με σημαντική ανάπτυξη να καταγράφεται στα Νότια Προάστια της Αθήνας, ειδικά στο πολυτελές τμήμα του κλάδου.

Οι τιμές των επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,3% το πρώτο εξάμηνο του 2024, με την Αθήνα να καταγράφει ρυθμούς αύξησης 3,6% και αυξήσεις μισθωμάτων 0,8% σε σχέση με το β΄εξάμηνο του 2023. Οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών κυμάνθηκαν το α΄ εξάμηνο του 2024 μεταξύ 5,6% - 6,7% στα ίδια περίπου επίπεδα για το β΄ εξάμηνο του 2023 (5,5%-6,5%) ενώ καταγράφονται μισθώματα που ξεπερνούν τα €30 / τ.μ.. Η ζήτηση καθοδηγείται από τις αρχές ESG και το ενδιαφέρον για ανακατασκευή παλαιών κτηρίων σε σύγχρονα περιβαλλοντικά πρότυπα. Νέοι χώροι καταγράφουν σχεδόν μηδενική κενότητα, ενώ αυξημένο απόθεμα σημειώνεται στα Βόρεια Προάστια. Οι προσδοκίες σχετικά με ζήτηση για ευέλικτους και σύγχρονους γραφειακούς χώρους προβλέπεται ισχυρή το 2025, κυρίως σε κεντρικές τοποθεσίες της Αθήνας (CBD) και τα Βόρεια Προάστια (Μαρούσι).

Η αγορά των καταστημάτων έχει σχεδόν ανακάμψει από τις επιπτώσεις της πανδημίας και της ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου (e-commerce). Κατά το α΄ εξάμηνο του 2024, οι τιμές για καταστήματα υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,8%, ενώ οι νέες άδειες παρουσίασαν άνοδο 12,7% σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό διάστημα. Τα μισθώματα αυξήθηκαν επίσης κατά 4,8%, με τις αποδόσεις να κυμαίνονται από 5,3%-6,1% στην Αθήνα και 6,5%-7,5%[2] στη Θεσσαλονίκη. Επιπλέον, οι επαγγελματίες του λιανεμπορίου προβλέπουν θετικές προοπτικές για περαιτέρω ανάπτυξη, ειδικά σε ανοικτά εμπορικά πάρκα με προσεγμένο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό. Ο κλάδος των εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα είναι μικρός και υστερεί σημαντικά σε όγκο και νέες αναπτύξεις σε σύγκριση με την Ευρώπη. Η συνολική ωφέλιμη επιφάνεια φτάνει τα 650.000 τ.μ., με 70 τ.μ. εμπορικών χώρων ανά κάτοικο, έναντι 300 τ.μ. στην Ευρώπη. Οι αποδόσεις κυμαίνονται μεταξύ 7%-

[2] Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων Α΄ εξάμηνο 2024 | ΤτΕ

8%[3].

Ο τομέας των logistics είναι σημαντικός για την ελληνική οικονομία, με ώθηση από την ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου. 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 Αττική κατέχει το 60%-70% της συνολικής επιφάνειας, ενώ οι νεόδμητες πιστοποιημένες αποθήκες (με LEED / BREEAM) μισθώνονται με τιμές €5,50-€5,80/τ.μ. και αποδόσεις κάτω του 7%. Η προμίσθωση αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό του κλάδου λόγω της έλλειψης σύγχρονου προϊόντος για μίσθωση, συνεισφέροντας στην χαμηλή κενότητα για νεόδμητες και σύγχρονες πιστοποιημένες αποθήκες. Παρά τη θετική επενδυτική διάθεση για το 2025, προκλήσεις όπως η περιορισμένη γη, οι αυξημένες δαπάνες και η ανάγκη συμβατότητας με τα ESG παραμένουν.

Στον τουρισμό, μεταξύ 2023 και 2024, τα δωμάτια ξενοδοχείων αυξήθηκαν κατά 3% στην Αττική και 4% στο κέντρο της Αθήνας, κυρίως σε ξενοδοχεία 3-5 αστέρων. Η βραχυχρόνια μίσθωση επεκτάθηκε με 16% αύξηση διαθέσιμων καταλυμάτων, φτάνοντας τα 30.000. Πιο συγκεκριμένα, τα αθηναϊκά ξενοδοχεία σημείωσαν 10% άνοδο στις τιμές δωματίων (ADR) σε σχέση με το 2023 και 42% σε σχέση με το 2019[5], ξεπερνώντας τη Μαδρίτη και μειώνοντας τη διαφορά με τη Βαρκελώνη.

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων για το επόμενο χρονικό διάστημα παραμένουν θετικές, παρά τις προκλήσεις από τη γεωπολιτική αστάθεια και το αυξημένο κόστος κατασκευής και λειτουργίας. Η αγορά κατοικιών, ιδιαίτερα υψηλών προδιαγραφών, και η ζήτηση για γραφειακούς χώρους παραμένουν ισχυρές. Ο χώρος των logistics συνεχίζει να αναπτύσσεται με έμφαση στα κριτήρια ESG αλλά και στην αυτοματοποίηση. Θετικές προσδοκίες αποτυπώνονται για ειδικές κατοικίες, κέντρα δεδομένων, αναπλάσεις και ενεργειακές αναβαθμίσεις, που στηρίζουν τη δυναμική της αγοράς. Οι αναπλάσεις μεγάλης εμβέλειας, η βελτίωση των υποδομών, οι ενεργειακές αναβαθμίσεις (με τη συμβολή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας) και οι ελκυστικές αποδόσεις αναμένεται να λειτουργήσουν ευεργετικά, συντηρώντας τη θετική δυναμική της αγοράς.

Η Εταιρία 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 τα παρακάτω βήματα:

α) Αναγνώριση βασικών κινδύνων και μέτρηση / ανάλυση των δυνητικών επιπτώσεων και της

[3] Market Overview CBRE - Εκτιμήσεις χαρτοφυλακίου Noval Property για την 31.12.2024
[4] The DNA of RE – Q4 2024 | Cushman & Wakefield Proprius
[5] All-Athens-Hotels, 20η Έρευνα Ικανοποίησης Επισκεπτών & Απόδοση Ξενοδοχείων Αττικής Φεβρουάριος 2025

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 ανωτέρω πραγματοποιείται από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων και επισκοπείται από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, περιλαμβάνει την αξιολόγηση των δυνητικών κινδύνων και υποβάλλεται 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:

- Οι ***λειτουργικοί κίνδυνοι*** *περιλαμβάνουν όσους σχετίζονται με* 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[1], καθώς και ο λογιστικός κίνδυνος[2].
- Οι ***στρατηγικοί κίνδυνοι*** περιλαμβάνουν τους κινδύνους που συνδέονται με το ευρύτερο επιχειρησιακό περιβάλλον (π.χ. το μακροοικονομικό περιβάλλον, τις συνθήκες του κλάδου κ.λπ.), την αγορά και τον ανταγωνισμό, καθώς και τη λήψη μέσο-μακροπρόθεσμων αποφάσεων που ενδέχεται να επηρεάσουν τη συνέχιση επιχειρηματικών λειτουργιών και την κερδοφορία.

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

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

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

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

(i) 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.

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 31.12.2024, εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων (μη συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) της Εταιρείας, ποσοστό 69% είναι με σταθερό ή με αντιστάθμιση επιτοκιακών κινδύνων μέσω συμφωνίας ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swap).

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. Συγκεκριμένα 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 31.12.2024, εκτιμάται περίπου στο 95% της ονομαστικής τους αξίας, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΧΑ.

(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Η έκθεση της Εταιρείας στους ανωτέρω κινδύνους, είναι σχεδόν μηδενικός, καθώς οι προμηθευτές εξωτερικού που πληρώνονται σε ξένο νόμισμα αποτελούσαν το 3% του συνόλου των συναλλαγών κατά την κλειόμενη περίοδο.

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

(iii) Κίνδυνος Τιμών

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

α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται,

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

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

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

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί αυτό τον κίνδυνο μέσω της σύναψης μακροχρόνιων μισθωτηρίων, με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, στα οποία συνήθως προβλέπονται κατ' ελάχιστον αναπροσαρμογές του Δ.Τ.Κ. και, στις περισσότερες περιπτώσεις, επιπλέον ποσοστιαία αύξηση (ενδεικτικά, Δ.Τ.Κ. έως + 2%, κλπ.), ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού αυτός θεωρείται μηδενικός («0») και δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

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.

(iv) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται στην πλειοψηφία τους με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., πλέον κάποιου πρόσθετου ποσοστού (ενδεικτικά, έως 2%). Επίσης, σχεδόν στο σύνολο των μισθωτικών συμβάσεων ορίζεται ότι σε περίπτωση αρνητικού Δ.Τ.Κ. αυτός θεωρείται μηδενικός («0»).

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) 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 όλες τις κατηγορίες 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 16,6% των εσόδων της Εταιρείας για την κλειόμενη περίοδο, γεγονός το οποίο δεν αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα και, τέλος,
- παρακολούθηση των υπολοίπων όλων των πελατών, ανά δύο εβδομάδες, με στόχο την καταγραφή της κατάστασης και την έγκαιρη λήψη αποφάσεων για επόμενες ενέργειες, όπου διαπιστώνεται ότι θα μπορούσαν μελλοντικά να προκύψουν προβλήματα στα ποσοστά εισπραξιμότητας των εσόδων της Εταιρείας.

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

Για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η Εταιρεία ομαδοποίησε τις απαιτήσεις από πελάτες και τα χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών με βάση το πιστωτικό τους προφίλ και την ενηλικίωση των υπολοίπων τους. Τα ποσοστά εφαρμόσθηκαν στα ποσά των απαιτήσεων μετά την αφαίρεση των εγγυήσεων που έχουν δοθεί από τους πελάτες.

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Τέλος, η Εταιρεία μετριάζει τον κίνδυνο ρευστότητας με προσεκτική διαχείριση διαθεσίμων, που περιλαμβάνει τη βελτιστοποίηση του κεφαλαίου κίνησης και τη διατήρηση αχρησιμοποίητων, αλλά διαθέσιμων πιστωτικών ορίων από τα συνεργαζόμενα πιστωτικά ιδρύματα. Κατ' αυτόν τον τρόπο, μπορεί να ανταποκριθεί με ευχέρεια στις μελλοντικές απαιτήσεις ή σε απρόβλεπτα γεγονότα. Κατά την 31.12.2024, υπήρχε διαθέσιμο πιστωτικό όριο ποσού € 35 εκατ., από ελληνικές συστημικές τράπεζες, οι οποίες δίνουν τη δυνατότητα χρησιμοποίησης διαθέσιμων κεφαλαίων, η μεν πρώτη ποσού έως € 23 εκατ. με λήξη 30/04/2025 και αναδρομική ισχύ από 28/08/2024 και η δεύτερη ποσού € 23 εκατ. με λήξη 31/10/2025.

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.

31/12/2024

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	433.602	17.710.333	8.662.686	**26.806.621**
Από 1 έως 2 έτη	450.890	10.032.067	464.000	**10.946.957**
Από 2 έως 5 έτη	1.318.423	149.035.207	1.050.442	**151.404.072**
Πάνω από 5 έτη	12.101.672	54.769.981	1.343.174	**68.214.827**
Σύνολο	**14.304.587**	**231.547.588**	**11.520.302**	**257.372.477**

31/12/2023

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Δάνεια	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σύνολο
Από 0 έως 1 έτος	944.927	18.395.844	10.305.476	**29.646.247**
Από 1 έως 2 έτη	936.050	18.529.321	-	**19.465.371**
Από 2 έως 5 έτη	2.733.319	162.330.883	-	**165.064.202**
Πάνω από 5 έτη	20.557.037	61.043.937	-	**81.600.974**
Σύνολο	**25.171.333**	**260.299.985**	**10.305.476**	**295.776.794**

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 συμμόρφωσης με ελάχιστο ασφαλιστικό περιεχόμενο που ισχύει σε σχέση με τα ακίνητα των ΑΕΕΑΠ.

(ii) Κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων

Ο κίνδυνος αυτός (IT risk) αφορά την 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.

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 σημασία 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 επενδυτική πολιτική για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, με σκοπό την κατασκευή, απόκτηση και εκμετάλλευση κτηρίων πιστοποιημένων βάσει των αυστηρότερων διεθνών περιβαλλοντικών πρότυπων, καθώς και την ενεργειακή αναβάθμιση των υφιστάμενων.

Συνδεδεμένα Μέρη

Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα μεταξύ των συνδεμένων μερών για τη κλειόμενη χρήση εξετάζονται κατά την έννοια του Δ.Λ.Π. 24.

Ενδεικτικές Συναλλαγές

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

(i) Αγοραπωλησίες ακινήτων ή αγαθών

(ii) Παροχή ή λήψη υπηρεσιών

(iii) Μεταβίβαση κινητών, ακινήτων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων

(iv) Μισθώσεις

(v) Συμφωνίες παραχώρησης δικαιωμάτων

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

(vii) Παροχή εγγυήσεων ή εξασφαλίσεων

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

Κανόνες Συναλλαγών

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

Παρακολούθηση

Η παρακολούθηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη είναι αρμοδιότητα της Οικονομικής Διεύθυνσης. 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 την Οικονομική Διεύθυνση 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 31.12.2024 (ποσά σε €):

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	31/12/2024	31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα	-	117.566

	31/12/2024	31/12/2023
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	-	16.985

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα με λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2024	31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα	4.275.953	3.995.464
Αγορές υπηρεσιών	1.927.461	3.152.143
Αγορές παγίων	1.783.369	-

	31/12/2024	31/12/2023
Απαιτήσεις	166.737	270.455
Υποχρεώσεις	762.844	854.411
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	900.866	846.198

(iii) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2024	31/12/2023
Νέα δάνεια	9.585.507	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	810.507	-

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. Τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη αφορούν τη συμμετοχή σε κοινοπραξία.

(iv) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

	31/12/2024	31/12/2023
Αμοιβές και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές (συμπεριλαμβανομένης της πρόβλεψης για έκτακτες αμοιβές και αποζημιώσεις)	3.051.222	1.743.424
Σύνολο	**3.051.222**	**1.743.424**

Υποχρέωση κατάρτισης Έκθεσης Βιωσιμότητας

Σύμφωνα με το άρθρο 151 του Ν. 4548/2018 και το Ν. 5164/2024 αναφορικά με την υποχρέωση κατάρτισης και δημοσιοποίησης Έκθεσης Βιωσιμότητας, η Εταιρεία δεν εμπίπτει στα υπόχρεα πρόσωπα. Οι επιδόσεις της Εταιρείας σε θέματα βιωσιμότητας, ενσωματώνονται στην Έκθεση Βιωσιμότητας (κατά CSRD και του Ν. 5164/2024) της μητρικής Εταιρείας Viohalco S.A., η οποία θα δημοσιευθεί εντός της προθεσμίας που ορίζει ο νόμος (https://www.viohalco.com/).

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 συνεδρίασή του στις 27 Φεβρουαρίου 2025, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2024 ποσού € 0,043 ανά μετοχή, αυξημένο κατά 72% σε σχέση με το μέρισμα που δόθηκε για τη χρήση του 2023.

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 € 316.079.895, διαιρούμενο σε 126.431.958 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 2,50 εκάστη. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

- 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 61,83% / Έμμεση συμμετοχή 7,45% (ήτοι, συνολικά 69,28%)

  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 7,36% (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 ίδιων μετοχών

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να προβαίνει στην αγορά ιδίων μετοχών ύστερα από έγκριση της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει

- 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

Σε τραπεζικά δάνεια της Εταιρείας, τα οποία αναλήφθηκαν εξ ολοκλήρου από Τράπεζες και αναφέρονται στη Σημείωση 18 των ετήσιων ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιλαμβάνονται ρήτρες αλλαγής ελέγχου που παρέχουν στους δανειστές το δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας τους.

Επίσης, η Εταιρεία (δυνάμει της από 17.11.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της) εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο, συνολικού, κατά κεφάλαιο, ποσού €120.000.000, διαιρούμενου σε 120.000 άυλες, ανώνυμες, κοινές ομολογίες ονομαστικής αξίας εκάστης €1.000, οι οποίες είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών, διατέθηκαν με δημόσια προσφορά και η διαπραγμάτευσή τους άρχισε στις 06.12.2021 («Ομολογιακό Δάνειο»). Σύμφωνα με το Πρόγραμμα (όρος 15.6) του Ομολογιακού Δανείου, σε περίπτωση, μεταξύ άλλων, επέλευσης Γνωστοποίησης Μεταβολής Ελέγχου (όπως ορίζεται στο εν λόγω Πρόγραμμα, ήτοι την απώλεια από τη Viohalco του ελέγχου επί της Εταιρείας ή/και της Εταιρείας επί των Σημαντικών Θυγατρικών της), αυτό συνιστά γεγονός καταγγελίας με τις συνέπειες που προβλέπονται στο Πρόγραμμα.

Δεν υφίστανται άλλες σημαντικές συμφωνίες οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας.

- 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 2024

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 του 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ). Περαιτέρω, η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης ενσωματώνει τη σχετική καθοδήγηση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ιδίως μέσω των Επιστολών με αρ. πρωτ. 428/21.02.2022 και 434/24.02.2025 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 27.02.2025, 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 (άρθρο 14 παρ. 2 εδ. β του Ν. 4706/2020) (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 του 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, την 04.03.2024 και, κατόπιν, την 27.02.2025 και παρατίθενται ακολούθως:

- 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 και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων 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 ετύγχανε εφαρμογής έως την εισαγωγή της Εταιρείας σε οργανωμένη αγορά (ΧΑ). Μέχρι και σήμερα, δεν έχουν παρασχεθεί δικαιώματα προαίρεσης, οπότε και δεν υφίσταται σχετική 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). 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 12.06.2024 έως την ημερομηνία της παρούσας, δεν έχει συμπληρωθεί ακόμα ένα έτος. Επομένως, κατά τη συμπλήρωση ενός έτους από την εκλογή του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου και ανάλογα με το αν θα λάβει χώρα λήξη της θητείας του ή παράταση αυτής κατά τα προαναφερθέντα, η Εταιρεία θα εξετάσει, κατά πόσο είναι σκόπιμο, να λάβει χώρα τέτοια αξιολόγηση. Εκτιμάται ότι δεν υφίσταται κίνδυνος από την εν λόγω απόκλιση, για όσο χρονικό διάστημα αυτή υφίσταται.

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

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

- Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.14 (αξιολόγηση των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και ρόλος του Προέδρου εκάστης Επιτροπής στην αξιολόγηση): Οι πρόεδροι των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνοι για την οργάνωση της αξιολόγησης των επιτροπών τους. Προς εξειδίκευση των ανωτέρω, ο πρόεδρος εκάστης επιτροπής είναι υπεύθυνος για την οργάνωση

της ετήσιας αξιολόγησής της. Η αξιολόγηση των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και της Επενδυτικής Επιτροπής πραγματοποιείται από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων αξιολογείται από την Επιτροπή Ελέγχου. Η ετήσια αξιολόγηση των Επιτροπών λαμβάνει χώρα πριν τη διενέργεια της ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως. Η διαδικασία αξιολόγησης περιλαμβάνεται στον κανονισμό εκάστης εκ των ανωτέρω επιτροπών, προκειμένου για την ετήσια αξιολόγησή τους.

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

Η Εταιρεία, δηλώνει, συμφώνως με το 4.1.1. περ. 21 του Κανονισμού του Χ.Α. ότι συμμορφώνεται με τις εφαρμοστέες διατάξεις περί εταιρικής διακυβέρνησης και συμμορφώνεται με τον ως άνω Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, υπό την επιφύλαξη των ως άνω μνημονευόμενων αποκλίσεων.

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.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας ελέγχει την ορθή εφαρμογή κάθε διαδικασίας και συστήματος εσωτερικού ελέγχου ανεξαρτήτως του λογιστικού ή μη περιεχομένου τους και αξιολογεί την επιχείρηση 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 και η συμβουλευτική υποστήριξη με την υποβολή σχετικών προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου αποσκοπεί και στην παροχή εύλογης επιβεβαίωσης στους μετόχους για την επίτευξη των σκοπών και στόχων της Εταιρείας. Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου πληροί όλα τα τυπικά και ουσιαστικά κριτήρια επιλογής που προβλέπει η νομοθεσία.

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 για όλα τα θέματα που ορίζει η νομοθεσία .

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 και μη 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 δικλείδες 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) την 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' ελάχιστον τις αρμοδιότητες που ορίζει το άρθρο 16 του Ν. 4706/2020, συμπεριλαμβανομένων, ιδίως, την εξέταση και αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και την 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 27.02.2025 Διοικητικού Συμβουλίου, έπειτα από πρόταση της Επιτροπής Ελέγχου και είναι σύμφωνος με τις διατάξεις του Ν. 4706/2020 και του Ν. 4849/2021, 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 27.02.2025 από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μετά από σχετική εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου (σύμφωνα με το από 27.02.2025 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 τριάντα χρόνια στον χρηματοπιστωτικό τομέα σε θέσεις ευθύνης ως χρηματιστηριακός εκπρόσωπος, ενώ διαθέτει δεκαετή και πλέον 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 (ΣΕΕ)

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 και των επιστολών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με αριθμ. πρωτ. 604/05.03.2024 και 434/24.02.2025, 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 περί 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 2024 από την Επιτροπή Ελέγχου στη συνεδρίασή της, την 27.02.2025, και συνακόλουθα από το Διοικητικό Συμβούλιο στη συνεδρίασή του, την 27.02.2025, 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 2024 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 12.06.2024.

Οι αμοιβές των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε €)	**2024**	**2023**
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	77.250	75.000
Αμοιβές για έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	11.000	10.600
Λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	15.300	14.900
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	69.000	75.000
Σύνολο	**172.550**	**175.500**

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 σχετικών 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 νομοθετικό και κανονιστικό 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 εκλέχθηκε από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 12ης Ιουνίου 2024 με ετήσια θητεία (συμφώνως με το άρθρο 7 παρ. 1 του Καταστατικού της) μέχρι την 12.06.2025, η οποία παρατείνεται, σύμφωνα με το άρθρο 85 παρ. 1 εδ. γ' του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 7 παρ. 1 του Καταστατικού της, μέχρι την λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση το 2025 και μέχρι τη λήψη σχετικής απόφασης. Το ως άνω εκλεγέν Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα στη συνεδρίασή του την 12.06.2024. Ακολούθως, κατόπιν της αποδοχής της από 04.11.2024 παραίτησης του κ. Παναγιώτη Καπετανάκου του Νικολάου, από τις ιδιότητές του, ως Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, Διευθύνοντος Συμβούλου, Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και Προέδρου και Μέλους της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά τη συνεδρίασή του της 04.11.2024, αποφάσισε ομόφωνα την εκλογή του κ. Μιχαήλ Παναγή του Νεοκλή, ως Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας, τη συνέχιση της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από τα υπόλοιπα, υφιστάμενα, οκτώ (8) μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, χωρίς την εκλογή νέου μέλους, σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος, σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 2 του Ν.4548/2018 και όπως επιτρέπεται κατ΄ άρθρο 7 παρ. 5 του Καταστατικού της Εταιρείας, για το υπόλοιπο της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου τόσο της 12.06.2024 όσο και της 04.11.2024, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τη μακρά επαγγελματική ελεγκτική εμπειρία του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κ. 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 Ειδικής Πρακτικής των παρ. 2.2.21 – 2.2.23 του Κώδικα (Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που εκδόθηκε τον Ιούνιο του 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ), όπως προαναφέρθηκε), με τις προβλεπόμενες στις προαναφερθείσες διατάξεις του Κώδικα αρμοδιότητες.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σήμερα έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Θέση στο Δ.Σ. / Ιδιότητα Μέλους**
Μελέτιος Φικιώρης του Ιωάννη	Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Μιχαήλ Παναγής του Νεοκλή	Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Αικατερίνη Απέργη του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος
Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ευγενία Μουρούσια του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail
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

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει κάθε φορά που ο νόμος, το καταστατικό ή οι ανάγκες της Εταιρείας το απαιτούν.

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, τα οποία λαμβάνοντα υπόψη και εφαρμόζονται και στα ανώτατα διευθυντικά στελέχη.

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, όπως και κάθε ουσιώδης τροποποίησής της, προτείνεται στο Διοικητικό Συμβούλιο από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, σε συνεργασία με τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου 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. Ο ελάχιστος αριθμός γυναικών ή ανδρών με βάση το σημερινό 8μελές Διοικητικό Συμβούλιο, είναι δύο (2) 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. 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 12.06.2024 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και κατόπιν και των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, της 04.11.2024, περί συνέχισης της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από τα υπόλοιπα υφιστάμενα μέλη Διοικητικού Συμβουλίου, χωρίς την εκλογή νέου μέλους σε αντικατάσταση παραιτηθέντος) 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 και εκάστου μέλους σε αντικατάσταση παραιτηθέντος, καθώς και από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατά την αντίστοιχη εκλογή .

Το Διοικητικό Συμβούλιο κατά την από 22.05.2024 συνεδρίασή του, κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, επανεξέτασε και διαπίστωσε την πλήρωση των κριτηρίων ανεξαρτησίας του άρθρου 9 παρ. 1 και 2 του Ν. 4706/2020 των υφιστάμενων ανεξαρτήτων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Δεδομένου ότι από την ως άνω εξέταση δεν έχει παρέλθει ένα έτος μέχρι σήμερα, το Διοικητικό Συμβούλιο θα εξετάσει εκ νέου την πλήρωση των κριτηρίων ανεξαρτησίας προ της προσεχούς Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Στοιχεία συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου

Εντός του 2024, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 37 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου. Τα

κύρια θέματα, των οποίων το Διοικητικό Συμβούλιο επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις του, έχουν ως εξής:

- Έγκριση ανάληψης μέρους του κοινού ομολογιακού δανείου (Δάνειο μειωμένης εξασφάλισης) έως Ευρώ είκοσι εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (€ 20.500.000), το οποίο θα εκδώσει η εταιρεία με την επωνυμία «THE GRID ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και παροχή εξουσιοδοτήσεων.
- Έγκριση πώλησης ακινήτου.
- Παροχή εξουσιοδοτήσεων για υπογραφή Δηλώσεως Διάθεσης χώρων στάθμευσης (Ν.1221/1981), αναφορικώς με ακίνητο ιδιοκτησίας της Εταιρείας.
- Περιοδική αξιολόγηση εφαρμογής και αποτελεσματικότητας Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας (άρθρο 4 παρ. 1 Ν.4706/2020).
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Αντιπρόεδρο του Δ.Σ. και Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, κ. Παναγιώτη Καπετανάκο, επί: α. της πορείας της Εταιρείας και β. της διαδικασίας εισαγωγής των μετοχών αυτής στο Χ.Α..
- Υποβολή της Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή αναφορικώς με την αποτίμηση των ακινήτων κατά την 31.12.2023.
- Έγκριση της Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας κατά την 31.12.2023.
- Ενημέρωση επί του Οικονομικού Ημερολογίου για την χρήση 2024 και έγκριση αυτού.
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου κο Βασίλειο Λουμιώτη επί: α) της Αξιολόγησης της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας για το έτος 2023, β) της Ατομικής Αξιολόγησης του Επικεφαλής της Μονάδος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, για το έτος 2023, γ) της Αξιολόγησης της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας για το έτος 2023, δ) της Ατομικής Αξιολόγησης του Επικεφαλής της Μονάδος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας, για το έτος 2023 και ε) της Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας για το έτος 2023.
- Έγκριση του πλαισίου πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου.
- 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 του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου κο Βασίλειο Λουμιώτη επί της Εκθέσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας, αναφορικώς με τους παράγοντες κινδύνου (Risk Register), για την χρήση 2024.
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου επί του Ημερολογίου Συνεδριάσεων και Ετησίου Προγράμματος Δράσης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την χρήση 2024 και έγκριση αυτού.
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου κο Βασίλειο Λουμιώτη επί του Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου και του Προγράμματος Εργασιών και Ελέγχων της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για την χρήση 2024.
- Γνωστοποίηση των αποτελεσμάτων της διενεργηθείσας επισκόπησης, εκ μέρους της Επιτροπής Ελέγχου της από 22.12.2023 τριμηνιαίας εκθέσεως ελέγχου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας αναφορικώς με τον έλεγχο της διαδικασίας ανάθεσης των εκτιμήσεων της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2023,

- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου κο Βασίλειο Λουμιώτη επί της Ετησίας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας, για την χρήση 2023.
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου κο Βασίλειο Λουμιώτη επί του αντικειμένου της Ετήσιας Εκθέσεως Ελέγχου Οικονομικών Καταστάσεων και Διαχειρίσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας, για τη χρήση του 2023.
- Συζήτηση της Ετησίας Οικονομικής Έκθεσης της Εταιρίας μετά των Ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, καθώς και της Ετησίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, της χρήσεως 2023, έγκριση αυτών και παροχή εξουσιοδοτήσεων για την υπογραφή τους.
- Εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας περί διανομής μερίσματος για την χρήση 2023.
- Επισκόπηση του Δελτίου Τύπου Οικονομικών Αποτελεσμάτων της 31.12.2023.
- Λήψη απόφασης περί εκλογής νέου μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, σε αντικατάσταση / αναπλήρωση παραιτηθέντος μέλους του, αντί συνέχισης της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο με 8μελή σύνθεση, χωρίς την αντικατάσταση / αναπλήρωση του παραιτηθέντος. Ανασυγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου σε σώμα και παροχή εκ νέου δικαιωμάτων υπογραφής / εκπροσώπησης της Εταιρείας.
- Λήψη απόφασης αναφορικώς με την λύση της υφιστάμενης μισθώσεως και την σύναψη νέου Μισθωτηρίου Συμφωνητικού με την Εταιρεία HOUSEMARKET S.A.» (Κατάστημα ΙΚΕΑ), επί της Λ. Κηφισού 96-98.
- 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 2023, συμφώνως με την απόφαση με αριθμό 1/506/08.04.2009 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει.
- Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με την έκδοση έως 17.388.025 νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας και καταβολή μετρητών, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 και του άρθρου 27 του Ν. 4548/2018, κατ' ενάσκηση της εξουσιοδότησης που παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 04.09.2023. Παροχή σχετικών εξουσιοδοτήσεων.
- Τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.
- Έγκριση καταβολής αμοιβών και αποζημιώσεων στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του για την χρήση 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023) και έγκριση προκαταβολής αμοιβών και αποζημιώσεων στα ως άνω μέλη κατά την χρήση 2024 και για το χρονικό διάστημα μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση, συμφώνως με το άρθρο 109 παρ. 4 του Ν.4548/2018.
- Εισήγηση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας περί: (α) της εκλογής μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου της και (β) του καθορισμού ανεξαρτήτων μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου της.
- Εισήγηση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας περί: (α) της 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 2024 και έγκριση της σχετικής αμοιβής.
- Έγκριση της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών για το τελευταίο οικονομικό έτος 2023 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.
- Αξιολόγηση μελών Επενδυτικής Επιτροπής
- Σύγκληση ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας του έτους 2024, καθορισμός θεμάτων ημερήσιας διάταξης, πρόσκλησης και σχετικών εγγράφων, τα οποία θα υποβληθούν στη Γενική Συνέλευση ή/και τίθενται στη διάθεση των μετόχων, κατ' άρθρον 123 παρ. 3 και 4 ν.4548/2018 και εισήγηση προς την Γενική Συνέλευση επί των θεμάτων ημερήσιας διάταξης αυτής.
- Καθορισμός του Εύρους Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών σε συνέχεια της από 17.05.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, συμφώνως με τις διατάξεις του άρθρου 25 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, και κατ' ενάσκηση της εξουσιοδότησης, η οποία παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 04.09.2023.
- Καθορισμός της τιμής διάθεσης των νεοεκδοθησομένων μετοχών από την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας (η «Αύξηση»), την οποίαν αποφάσισε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, δια των από 17.05.2024 και 27.05.2024 αποφάσεών του, συμφώνως με τις διατάξεις του άρθρου 25 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 και κατ' ενάσκηση της εξουσιοδότησης, η οποία παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο με την Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 04.09.2023.
- Πιστοποίηση καταβολής της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας σε μετρητά και τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου, λόγω της Αύξησης αυτής.
- Μετατροπή των κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων ομολογιών, οι οποίες εκδόθηκαν δυνάμει του από 05.10.2023 Προγράμματος Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου, το οποίο η Εταιρεία υπέγραψε δυνάμει της από 04.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, διαπίστωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας λόγω της Μετατροπής και αντίστοιχη προσαρμογή του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας περί του μετοχικού κεφαλαίου, συμφώνως με το αρ. 71 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 και κωδικοποίηση του Καταστατικού σε ενιαίο κείμενο.
- Συγκρότηση σε σώμα του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Εκπροσώπηση της Εταιρίας.
- Εκλογή μελών Επενδυτικής Επιτροπής.
- Ορισμός των Μελών της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρίας.
- Ορισμός των Μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρίας.
- Ορισμός των Μελών της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου της Εταιρίας.
- Ενημέρωση περί ορισμού Γραμματέως του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.
- 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 2024, η οποία αποτίμηση πρέπει να διενεργηθεί στα πλαίσια κατάρτισης της Καταστάσεως Επενδύσεων.
- Έγκριση της Εκθέσεως Διασφάλισης του ελεγκτή με την επωνυμία «Q.A.S ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» αναφορικώς με την αξιολόγηση επάρκειας και αποτελεσματικότητας λειτουργίας και διαδικασιών πρόληψης, τις οποίες εφαρμόζει η Εταιρεία για την Αποτροπή Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και

τη Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας για το χρονικό διάστημα από 01.01.2021 έως και την 31.12.2023.
- Ορισμός νέου Οικονομικού Διευθυντή της Εταιρείας.
- Υποβολή της Εκθέσεως Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικώς με την αποτίμηση των ακινήτων κατά την 30.06.2024.
- Έγκριση της Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας κατά την 30.06.2024.
- Υποβολή της από 28.06.024 Εκθέσεως Εσωτερικού Ελέγχου, αναφορικώς με την εισαγωγή στο Χρηματιστήριο, τον ετήσιο έλεγχο της Πολιτικής Αποδοχών και τον έλεγχο της ετήσιας έκθεσης Αποδοχών για το έτος 2023.
- Διορισμός του Υπεύθυνου της Μονάδας Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων.
- Καθορισμός του Υπεύθυνου Ενημέρωσης Κοινού της Εταιρείας.
- Εκλογή του Διευθυντή Οικονομικών Υπηρεσιών κ. Δημήτρη Παναγή ως Μέλους της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου και ανασυγκρότηση αυτής.
- Υποβολή της Εκθέσεως Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικώς με την εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας για την χρονική περίοδο 01.01.2024-30.06.2024.
- Έγκριση της εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της Εταιρείας για την χρονική περίοδο 01.01.2024-30.06.2024, κατόπιν εισηγήσεως της Επιτροπής Ελέγχου.
- Γνωστοποίηση στοιχείων του κ. Γεωργίου Στεργιόπουλου ως εκπροσώπου, μη μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- Ανακοίνωση της ως κατωτέρω παραιτήσεως του κ. Παναγιώτη Καπετανάκου και αποδοχή αυτής.
- Εκλογή νέου Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας.
- Λήψη απόφασης περί αναπλήρωσης - εκλογής νέου μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου ή συνέχισης της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο με 8μελή σύνθεση, χωρίς αντικατάσταση του παραιτηθέντος.
- Συγκρότηση σε σώμα του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Εκπροσώπηση της Εταιρίας.
- Τροποποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και της περίληψης αυτού και σύσταση νέας Διεύθυνσης, ήτοι της Διεύθυνσης Επιχειρήσεων.
- Ορισμός Επιχειρησιακού Διευθυντή (Chief Operating Officer-COO).
- Εκλογή του Επιχειρησιακού Διευθυντή (Chief Operating Officer-COO) κ. Γεωργίου Κουτσοποδιώτη ως Μέλους της Επενδυτικής Επιτροπής και ανασυγκρότηση αυτής.
- Έγκριση του: α) προϋπολογισμού για την εταιρική χρήση 2025 και β) πενταετούς Επιχειρηματικού Σχεδίου της Εταιρείας (των εταιρικών χρήσεων 2025 – 2029).
- Έγκριση των αναθεωρημένων πολιτικών βιωσιμότητας της Εταιρείας.
- Εκπαίδευση Μελών Διοικητικού Συμβουλίου, συμφώνως με το νόμο 4706/2020, όπως ισχύει και τον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του, κατά το έτος 2024, 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	01/01/2024	31/12/2024	37	37	100,00%
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Παναγιώτης Καπετανάκος	01/01/2024	4/11/2024	30	30	100,00%
Μιχαήλ Παναγής	04/11/2024	31/12/2024	7	7	100,00%
ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Αικατερίνη Απέργη	01/01/2024	31/12/2024	37	36	97,29%
Ευγενία Μουρούσια	01/01/2024	31/12/2024	37	37	100,00%
Γεώργιος Στεργιόπουλος	01/01/2024	5/3/2024	10	10	100,00%
ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Μαρία Καπετανάκη	01/01/2024	31/12/2024	37	37	100,00%
Μιχαήλ Παναγής	01/01/2024	4/11/2024	30	30	100,00%
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Βασίλειος Λουμιώτης	01/01/2024	31/12/2024	37	37	100,00%
Ιωάννης Στρούτσης	01/01/2024	31/12/2024	37	37	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	01/01/2024	31/12/2024	37	37	100,00%

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (από τα οποία προκύπτει ότι η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αντικατοπτρίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την πείρα που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας) παρατίθενται κατωτέρω στην παρούσα.

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, 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 27.02.2025 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 τον ισχύοντα Κανονισμό Λειτουργίας της, η Επιτροπή Ελέγχου, η οποία αποτελείται από τρία (3) τουλάχιστον μέλη, μπορεί να αποτελεί α) επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του, είτε β) ανεξάρτητη (μικτή) επιτροπή, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τρίτους, είτε γ) ανεξάρτητη επιτροπή, η οποία αποτελείται μόνο από τρίτους. Ως τρίτος νοείται κάθε πρόσωπο που δεν είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Το είδος της Επιτροπής Ελέγχου, η θητεία, ο αριθμός και οι ιδιότητες των μελών της αποφασίζονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, όταν αποτελεί επιτροπή του, ή από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, όταν αποτελεί ανεξάρτητη επιτροπή, και είναι στην πλειοψηφία τους ανεξάρτητα από την Εταιρεία, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί ανεξαρτησίας (άρθρο 9 του Ν.4706/2020). Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου ορίζεται από τα μέλη της, κατά τη συνεδρίασή της, για τη συγκρότησή της σε σώμα, και είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία.

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 12.06.2024 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 12.06.2024, 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 12.06.2024 και η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της, της 12.06.2024, 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 Ν.4449/2017 και του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, όπως διακριβώθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του, της 12.06.2024. 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 12.06.2024 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 συνεδριάζει τακτικά και, πάντως, τουλάχιστον τόσες φορές εντός εκάστου έτους, ώστε να εξετάσει και να λάβει αποφάσεις για όλα τα θέματα της αρμοδιότητάς της. Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 13 φορές κατά το 2024 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 2025, όπως εγκρίθηκε κατά την από 27.02.2025 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 2024, 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, 27 Φεβρουαρίου 2025

Προς: τους κ.κ. Μετόχους της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΕΕΑΠ του έτους 2025

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 13 φορές κατά το έτος 2024 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:

Προγραμματισμός έργου της Επιτροπής Ελέγχου για το έτος 2024.
Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου της από 22.12.2023 τριμηνιαίας εκθέσεως ελέγχου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας αναφορικώς με τον έλεγχο της διαδικασίας ανάθεσης των εκτιμήσεων της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2023
Επανεξέταση από την Επιτροπή Ελέγχου των ευρημάτων της από 23.06.2023 έκθεσης τακτικού ελέγχου, και διατύπωση επισημάνσεων-εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
Περιοδική αξιολόγηση εφαρμογής και αποτελεσματικότητας Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας (άρθρο 4 παρ. 1 ν.4706/2020).
Υποβολή και συζήτηση επί της Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή αναφορικώς με την αποτίμηση των ακινήτων κατά την 31.12.2023.
Εξέταση της από 31.12.2023 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας, και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την έγκρισή της.
Αξιολόγηση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας για το έτος 2023.
Ατομική Αξιολόγηση του Επικεφαλής της Μονάδος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, για το έτος 2023.
Αξιολόγηση της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας για το έτος 2023.
Ατομική Αξιολόγηση του Επικεφαλής της Μονάδος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας, για το έτος 2023.
Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας για το έτος 2023.
Ενημέρωση επί της Εκθέσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας αναφορικώς με τους παράγοντες κινδύνου (Risk Register), για την χρήση 2024.
Συζήτηση και έγκριση του Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου για το έτος 2024.
Συζήτηση και έγκριση του Προγράμματος Εργασιών και Ελέγχων Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για το έτος 2024.
Έγκριση Οικονομικού Ημερολογίου 2024.
Έγκριση του πλαισίου πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου.
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 2023 και ενημέρωση επί του υποχρεωτικού ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως του 2023 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 2023.

Ενημέρωση επί των Ετησίων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης του 2023, επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
Ενημέρωση επί της Ετησίας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας, για την χρήση 2023.
Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την περίοδο 01.01.2023-31.12.2023.
Επισκόπηση του Δελτίου Τύπου αναφορικώς με την ανακοίνωση Οικονομικών Αποτελεσμάτων και έγκριση αυτού.
Αξιολόγηση της αμοιβής του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας καθώς και του Εσωτερικού Ελεγκτή.
Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας για την επιλογή ανεξάρτητου αξιολογητή του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρίας.
Απολογισμός του έργου της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023).
Εισήγηση για επιλογή ορκωτών ελεγκτών λογιστών χρήσης 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024).
Συγκρότηση της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.
Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου της Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικώς με την αποτίμηση των ακινήτων κατά την 30.06.2024.
Εξέταση της από 30.06.2024 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας, ενημέρωση από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της Ελεγκτικής Εταιρείας «ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία», αναφορικώς με την επισκόπηση και ολοκλήρωση του ελέγχου της Κατάστασης 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 28.06.2024 τριμηνιαία έκθεση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και ΙΙ) από 23.07.2024 έκθεσης τακτικού ελέγχου αναφορικώς με την περίοδο Ιουνίου 2023- Ιουνίου 2024 και διατύπωση επισημάνσεων-εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με τις ανωτέρω εκθέσεις.
Υποβολή της Εκθέσεως Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικώς με την εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας για την χρονική περίοδο 01.01.2024-30.06.2024.
Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου από τον Οικονομικό Διευθυντή της Εταιρείας επί των ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και της Εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης για την χρονική περίοδο 01.01.2024-30.06.2024.
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 30.06.2024 της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικώς με το αποτέλεσμα της προαναφερθείσας επισκόπησης.
Εισήγηση προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο του από 25.11.2024 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και της περίληψης του από 25.11.2024 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Ελέγχου στις συνεδριάσεις αυτής, κατά το έτος 2024, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Βασίλειος Λουμιώτης	01.01.2024	31.12.2024	13	13	100,00%
ΜΕΛΗ					
Ιωάννης Στρούτσης	01.01.2024	31.12.2024	13	13	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	01.01.2024	31.12.2024	13	13	100,00%

Σε σχέση με τον υποχρεωτικό 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 2024 δεν εντοπίστηκαν σημαντικές εξαιρέσεις ως προς την αναγνώριση, αποτίμηση και ταξινόμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού 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 30.06.2024 και της 31.12.2024.
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 2024, 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 01.01.2024 – 31.12.2024. 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 2024
- Σύνοψη Ετήσιου Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων 2024
- 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 30.06.2024 και 31.12.2024
- 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 και με την ασφάλεια Πληροφοριακών Συστημάτων.
    - Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης: περιλαμβάνουν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις από τη μη συμμόρφωση με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο,

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

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

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

Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας
(άρθρο 44, παρ. 1, περ. θ΄ του Νόμου)
Ειδικότερα:

Περιγραφή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία:
Η Εταιρεία δεσμεύεται να λειτουργεί με τρόπο που συμβάλλει στην επίτευξη των παγκόσμιων Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών (ΟΗΕ). Μέσω αυτής της δέσμευσης, επιδιώκει να συμβάλλει στην προστασία του περιβάλλοντος και στη διατήρηση των κοινωνικοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι θεμελιώδεις για την κοινωνία, ενώ παράλληλα αποτελούν σημαντικούς παράγοντες για τη συνεχή και μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας της Εταιρείας. Η επιχειρηματική επιτυχία και ανάπτυξη της Εταιρείας βασίζεται στη συμβολή των εργαζομένων της. Επιπρόσθετα, ενσωματώνει πλήρως τη βιώσιμη ανάπτυξη στην εταιρική της στρατηγική, στα επιχειρηματικά σχέδια και σε όλες τις λειτουργίες της, με στόχο να μεγιστοποιήσει τον θετικό αντίκτυπο της 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 ανώτατων διευθυντικών 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, η οποία στην συνέχεια υποβάλλεται στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Επιπλέον, υποστηρίζει το Διοικητικό Συμβούλιο στη διαδικασία ανάδειξης υποψηφίων μελών Διοικητικού Συμβουλίου, εξετάζει την πολιτική επιλογής ανώτατων διευθυντικών στελεχών και εισηγείται σχετικά με την πρόσληψή τους, λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες και τα κριτήρια (συμπεριλαμβανομένων των κριτηρίων πολυμορφίας) που καθορίζει η Εταιρεία. Παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα και επανεξετάζει το σχεδιασμό και την εφαρμογή της Πολιτικής Καταλληλότητας της Εταιρείας και προβαίνει σε περιοδική αξιολόγησή της, ανά τακτά χρονικά διαστήματα, ή όταν λαμβάνουν χώρα σημαντικά γεγονότα ή αλλαγές. Επιπρόσθετα, αξιολογεί την απόδοση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των επιτροπών της Εταιρείας, αξιολογώντας τις δεξιότητες, τις γνώσεις και την εμπειρία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των επιτροπών της Εταιρείας, ενημερώνει σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογεί τη δομή, τη σύνθεση και το μέγεθος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και υποβάλλει προτάσεις ως προς τις ενδεδειγμένες αλλαγές. Εξετάζει την ανεξαρτησία των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, περιοδικά, τουλάχιστον άπαξ ετησίως, καθώς και σε περίπτωση εκλογής νέου Διοικητικού Συμβουλίου ή εκλογής μέλους σε αντικατάσταση εκλιπόντος ανεξάρτητου μέλους αυτού, καθώς και εκτάκτως, όποτε απαιτηθεί και υποβάλλει προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο ως προς τις ενδεδειγμένες ενέργειες ή/και αλλαγές στη σύνθεση αυτού.

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 12.06.2024 και η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της, της 12.06.2024, 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 11 φορές κατά το 2024

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:

- Περιοδική αξιολόγηση εφαρμογής και αποτελεσματικότητας Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας (άρθρο 4 παρ. 1 ν.4706/2020).
- Έγκριση του πλαισίου πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την αναπλήρωση (εκλογή νέου μέλους σε αντικατάσταση) παραιτηθέντος μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου ή τη συνέχιση της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο με 8μελή σύνθεση, χωρίς την αντικατάσταση του παραιτηθέντος.
- Αξιολόγηση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας για το χρονικό από την εκλογή του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου από την από 08.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων έως σήμερα.
- 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.
- Επισκόπηση της Έκθεσης Αποδοχών της Εταιρείας της εταιρικής χρήσης 2023 και διατύπωση σχετικής γνώμης- εισήγησης προς το ΔΣ της Εταιρείας επί της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών του έτους 2023 και υποβολή της από το Διοικητικό Συμβούλιο προς της Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για συζήτηση και έγκριση με συμβουλευτική ψήφο, κατ' άρθρα 117 παρ.1. περ. ζ' και 112 παρ. 3 του Ν. 4548/2018.

Καθορισμός / εξειδίκευση σταθερών αποδοχών και παροχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρικής χρήσης 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023) σύμφωνα με την εγκεκριμένη Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας.

- Έγκριση προκαταβολής αμοιβών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για τη χρήση 2024 και για το χρονικό διάστημα μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση (άρθρο 109 παρ. 4 ν.4548/2018).
- Αξιολόγηση των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής αναφορικώς με την εκτέλεση των καθηκόντων τους για τη χρήση 2023.
- Συγκρότηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας καταβολής εκτάκτου μικτής αμοιβής σε Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ανώτατα διευθυντικά στελέχη.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για τον ορισμό νέου Οικονομικού Διευθυντή της Εταιρείας.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την εκλογή Αντιπροέδρου του και Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας περί αναπλήρωσης - εκλογής νέου μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σε αντικατάσταση παραιτηθέντος μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ή συνέχισης της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο με 8μελή σύνθεση, χωρίς αντικατάσταση του παραιτηθέντος.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για τον ορισμό Επιχειρησιακού

Διευθυντή (Chief Operating Officer-COO).

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2024, 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	1/1/2024	31/12/2024	11	11	100,00%
ΜΕΛΗ					
Βασίλειος Λουμιώτης	1/1/2024	31/12/2024	11	11	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	1/1/2024	31/12/2024	11	11	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 31.12.2024, έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ. / Εταιρεία**
Μιχαήλ Παναγής του Νεοκλή	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης του Δημητρίου	Μέλος	Επιχειρησιακός Διευθυντής (Chief Operating Officer)
Ευστράτιος Θωμαδάκης του Παναγιώτη	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία
Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
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 3 φορές κατά το 2024. Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επενδυτική Επιτροπή επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικώς με την σύναψη νέου Μισθωτηρίου Συμφωνητικού με την Εταιρεία «HOUSEMARKET S.A.» (Κατάστημα ΙΚΕΑ), επί της Λ. Κηφισού 96-98.

- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικώς με την επιλογή αναδόχου για την Β Φάση που αφορά στην αποπεράτωση πενταόροφου κτηρίου γραφείων με πατάρι και δύο υπόγεια, επί της Λ. Κηφισίας 199.

- Αγορά δύο (2) οικοπέδων στο Μαρούσι.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2024, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Παναγιώτης Καπετανάκος	01/01/2024	04/11/2024	3	3	100,00%
Μιχαήλ Παναγής	25/11/2024	31/12/2024	0	0	-
ΜΕΛΗ					
Μιχαήλ Παναγής	01/01/2024	25/11/2024	3	3	100,00%
Ευστράτιος Θωμαδάκης	01/01/2024	31/12/2024	3	3	100,00%
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης	25/11/2024	31/12/2024	0	0	-
Μαρία Καπετανάκη	01/01/2024	31/12/2024	3	3	100,00%
Νικόλαος Μαρίου	01/01/2024	31/12/2024	3	3	100,00%

Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου

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 31.12.2024, και απαρτίζουν την Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου είναι τα ακόλουθα:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Δημήτρης Παναγή	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 2024 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:

- Ενημέρωση επί της κατανομής των υπολειπόμενων διαθέσιμων αντιληφθέντων κεφαλαίων από την έκδοση του από 06.12.2021 Κοινού Ομολογιακού Δανείου (Πράσινο Ομόλογο) της Εταιρείας.
- Επικαιροποίηση της κατανομής των υπολειπόμενων διαθέσιμων αντιληφθέντων κεφαλαίων από την έκδοση του από 06.12.2021 Πράσινου Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας
- Ενημέρωση επί της κατανομής των υπολειπόμενων διαθέσιμων αντιληφθέντων κεφαλαίων από την έκδοση του από 06.12.2021 Κοινού Ομολογιακού Δανείου (Πράσινο Ομόλογο) της Εταιρείας.
- 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 αντίκτυπου (impact).

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2024, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΟΥ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ ΔΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Δημήτρη Παναγή	29/08/2024	31/12/2024	2	2	100,00%
Αικατερίνη Απέργη	01/01/2024	26/08/2024	2	2	100,00%
ΜΕΛΗ					
Αγγελική Ανδρέου	01/01/2024	31/12/2024	4	4	100,00%
Γεώργιος Καραπαναγιώτης	01/01/2024	31/12/2024	4	4	100,00%
Ευγενία Μουρούσια	01/01/2024	31/12/2024	4	4	100,00%
Φίλιππος Κωνσταντινίδης	01/01/2024	31/12/2024	4	4	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. **Μιχαήλ Παναγής** (Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος) 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 και, από τον Νοέμβριο του 2024, Διευθύνων Σύμβουλος της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

Η κα **Αικατερίνη Απέργη** (Εκτελεστικό Μέλος) 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 έως τον Αύγουστο του 2024 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. **Παναγιώτης Καπετανάκος** διετέλεσε Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού

Συμβουλίου και Διευθύνων Σύμβουλος έως την 04.11.2024. Είναι κάτοχος πτυχίου Χημικού Μηχανικού (Ε.Μ.Π.) και MBA από το Management School του Imperial College of Science, Technology and Medicine στο Λονδίνο και μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος από το 1994. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική, γερμανική, γαλλική και ιταλική γλώσσα. Έχει διατελέσει Chief Financial Officer και co-CEO στην «Westminster Development Services Limited» στο Λονδίνο. Επίσης, έχει αναλάβει σημαντικές διευθυντικές θέσεις σε εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, μεταξύ των οποίων Διευθυντής Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου στην «Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ» (νυν Prodea ΑΕΕΑΠ), Manager στην «Πειραιώς Real Estate ΑΕ» του Ομίλου Τραπέζης Πειραιώς και Director στη «Mizuho Corporate Advisory Co. Ltd»/«CSF Α.Ε.» στην Αθήνα και Vice President, Business Development στον Όμιλο Εταιρειών «Hinduja» στο Λονδίνο. Τον Σεπτέμβριο του έτους 2019, ανέλαβε τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και από τον Οκτώβριο του 2019 έως τον Νοέμβριο του 2024, της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», στην οποία επίσης διετέλεσε Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής.

Ο κ. **Γεώργιος Στεργιόπουλος** (Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας έως την 05.03.2024) 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. **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 (M.B.A.) 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 A.E. 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.

Βιογραφικά Σημειώματα Ανώτατων Διευθυντικών Στελεχών

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. **Δημήτρης Παναγή** είναι κάτοχος πτυχίου στην λογιστική (Bachelor of Science with Honors) από το Rutgers University και διαθέτει μεταπτυχιακό στην Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA) από το Manchester Business School. Έχει είκοσι δύο (22) χρόνια εμπειρίας στον κλάδο της διαχείρισης επενδύσεων, με, περισσότερα από δεκαπέντε (15), έτη εμπειρίας σε συναλλαγές και διαχείριση ακινήτων στην κεντροανατολική και νοτιοανατολική Ευρώπη. Από το 2009 έως το 2023 εργάστηκε ως Οικονομικός Διευθυντής στην Zeus Capital Management, μια ιδιωτική εταιρεία επενδύσεων και διαχείρισης ακίνητης περιούσιας, με κύρια ευθύνη την επίβλεψη της χρηματοδότησης και εκτέλεσης επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα στην Ευρώπη και τις ΗΠΑ, την διαχείριση περιουσιακών στοιχείων, την οικονομική ανάλυση και πληροφόρηση και τις σχέσεις με επενδυτές. Μέχρι το 2009, ο κ. Παναγή εργάστηκε στην οικονομική διεύθυνση του τμήματος ιδιωτικών επενδυτικών κεφαλαίων (private equity) της Lehman Brothers στη Νέα Υόρκη, στην οποίαν κατείχε και την θέση του Assistant Vice President (2006-2009), επικεντρωμένος σε επενδυτικά κεφάλαια, τα οποία επένδυαν σε δανειοδοτήσεις ευρωπαϊκών εταιρειών (European Mezzanine Debt) και σε δανειοδοτήσεις ακινήτων (real estate mezzanine debt). Εντάχθηκε στη Lehman Brothers το 2004, έχοντας προηγουμένως εργαστεί ως ορκωτός ελεγκτής (Certified Public Accountant) στο τμήμα του κλάδου διαχείρισης επενδύσεων της Deloitte στη Νέα Υόρκη.

Ο κ. **Γεώργιος Κουτσοποδιώτης**, ο οποίος είναι απόφοιτος του εκπαιδευτικού ιδρύματος The American College of Greece, Deree College (BSc. in Business Administration - Accounting and Finance) και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών από το University of Strathclyde (MSc. in Finance). Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική γλώσσα. Διαθέτει μακρά επαγγελματική εμπειρία σε ανώτατες διοικητικές θέσεις, έχοντας διατελέσει Οικονομικός Διευθυντής (CFO) στην Εταιρεία «Village Roadshow Operations Ελλάς Α.Ε.» (1993-2000) και στην Εταιρεία «ΑΚΤΩΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (2008-2018). Κατά την θητεία του στην Εταιρεία «Village Roadshow Operations Ελλάς Α.Ε.» συμμετείχε ενεργά στην ανάπτυξη και κατασκευή του συγκροτήματος κινηματογράφων στην Φραγκοκλησιάς στο Μαρούσι και των κινηματογράφων Village στο Ρέντη. Αντικείμενο της εργασίας του, αποτέλεσε επίσης και η εκμίσθωση αυτών, αναλαμβάνοντας τις διαπραγματεύσεις μεταξύ της Εταιρείας και των μισθωτών. Επιπρόσθετα, από 2000 έως και το 2006 εργάστηκε στον όμιλο της «ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», κατέχοντας ανώτατες διευθυντικές θέσεις με αντικείμενο εργασίας: Treasury, Παραχωρήσεις, Έργα Εξωτερικού και συμμετείχε ως μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου σε εταιρείες του Ομίλου. Επιπρόσθετα, υπήρξε στέλεχος στην Εταιρεία «REDS Α.Ε.» (εταιρεία του Ομίλου της «ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»), η οποία αποτελεί εταιρεία διαχείρισης ακίνητης περιουσίας και ανάπτυξης ακινήτων στην Ελλάδα. Από το 2007 έως το 2008 κατείχε την θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου στην Εταιρεία με την επωνυμία «Dolphin Capital Properties». Τέλος, έχει εργασθεί στην Εταιρεία «Intrakat» ως Διευθυντής Έργων ΣΔΙΤ (2018-2022).

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

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 31.12.2024, 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
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 ΜΕΠΑΛ Α.Ε.	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 Μέλος ΔΣ
Βασίλειος Λουμιώτης	ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ Α.Ε. MEDICON HELLAS A.E. Alpha Real Estate Services A.E.	Μέλος ΔΣ
Ιωάννης Στρούτσης	Μαθιός Πυρίμαχα Α.Ε.	Μέλος ΔΣ
Λουκάς Παπάζογλου	Attica Α.Ε. ΜΕΛΙΣΣΟΚΟΜΙΚΗ ΜΥΚΟΝΟΥ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΟΡΦΙΑΣ ΙΚΕ SHAMAL ESTATE ΙΚΕ ΜΑΙΚΡΟΥΖΕΡ ΝΕΠΑ MIG Group. Α.Ε. OUT OF THE BLUE ΙΚΕ PANVISION ΙΚΕ LKP ADVISORY AND DEVELOPMENT PARTNERS M.IKE	Αντιπρόεδρος , Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ Εταίρος Εταίρος Εταίρος Μη Εκτελεστικό Μέλος Εταίρος Εταίρος & Διαχειριστής Εταίρος και Διαχειριστής
Μαρία Καπετανάκη	CENERGY HOLDINGS SA ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ ICME ECAB S.A.	Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος ΔΣ Μέλος ΔΣ
Ευγενία Μουρούσια	EMFA FASHION I.K.E.	Εταίρος

Ονοματεπώνυμο	**Εταιρεία - Επωνυμία Νομικού Προσώπου**	**Ιδιότητα**
Νικόλαος Μαρίου	SOVEL AE	
	ΣΙΔΜΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΚΗ ΑΕ	
	ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ ΑΕ	Αντιπρόεδρος ΔΣ
	ΑΕΙΦΟΡΟΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ Α.Ε.	Μέλος ΔΣ
	STOMANA INDUSTRY S.A.	Μέλος ΔΣ
	STOMANA ENGINEERING SA	Αντιπρόεδρος ΔΣ
	DOJRAN STEEL DOOEL	Μέλος ΔΣ
	BIENEP AE	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.	Πρόεδρος ΔΣ
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος ΔΣ
	ΠΡ.Α.Κ.ΣΥ.Σ. Α.Ε.	Μέλος ΔΣ
Ευστράτιος Θωμαδάκης	ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	DOJRAN STEEL DOOEL	Μέλος ΔΣ
	STEELMET SERVICES A.E.	Αντιπρόεδρος ΔΣ
	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	PRAKSYS BULGARIA	Μέλος ΔΣ
Μιχαήλ Παναγής	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	ΣΤΑΔΙΟ 2020 ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, μη εκτελεστικό μέλος
	f-nous A.E.	Μέλος ΔΣ
	THE GRID	Πρόεδρος ΔΣ
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης	TCS ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΤΕΡΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ομόρρυθμο Μέλος & Διαχειριστής
Δημήτρης Παναγή	-	-

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

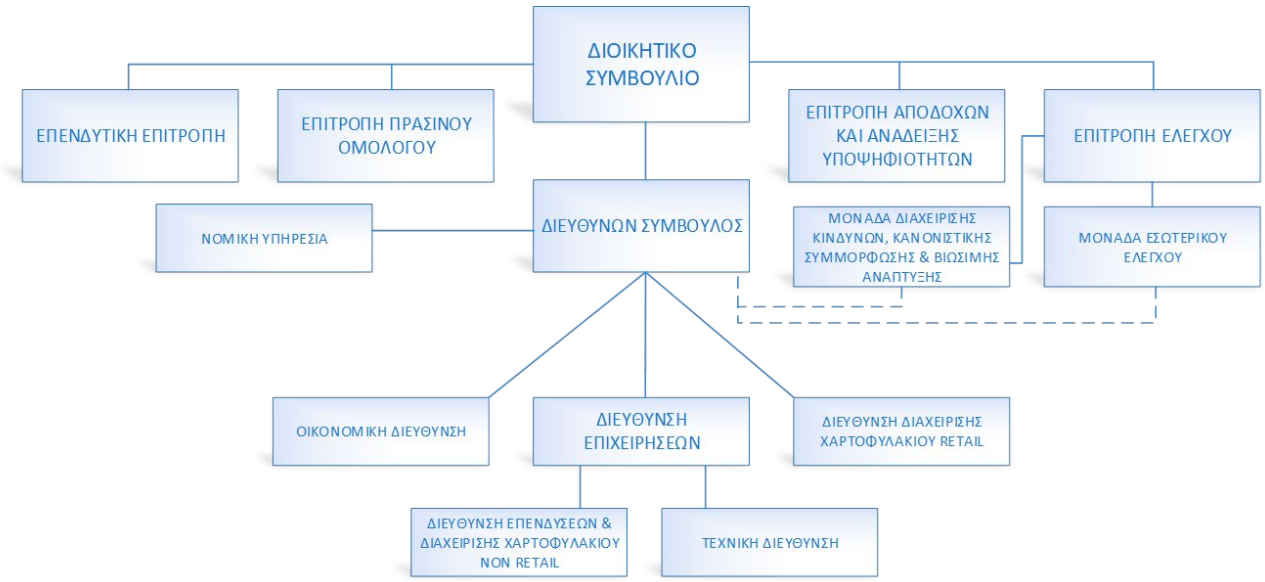
Σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 3 του Ν. 4706/2020 και τις Επιστολές με αρ. πρωτ. 425/21.02.2022

και 434/24.02.2025 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η Εταιρεία δηλώνει ότι 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 σχεδιάζεται 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. Με την οργανωτική δομή επιδιώκεται η δημιουργία στεγανών στη ροή των πληροφοριών, χωρίς να κωλύεται η εύρυθμη λειτουργία της Εταιρείας, και η ελαχιστοποίηση των κινδύνων από τυχόν λάθη. Η Οργανωτική Δομή της Εταιρείας, την 31.12.2024, 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 Διαχείρισης Διαθεσίμων,
v. Λειτουργία Ανθρώπινου Δυναμικού,
vi. Λειτουργία Πληροφορικής.

Διεύθυνση Επιχειρήσεων

Η Διεύθυνση Επιχειρήσεων έχει τον έλεγχο των επιχειρησιακών λειτουργιών της Εταιρείας, τις οποίες εποπτεύει. Επικεφαλής της Διεύθυνσης Επιχειρήσεων τίθεται ο Επιχειρησιακός Διευθυντής (Chief Operating Officer – COO), ο οποίος αναφέρεται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο (ή Γενικό Διευθυντή ή Εντεταλμένο Σύμβουλο) της Εταιρείας και σε αυτήν αναφέρονται η Διεύθυνση Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail και η Τεχνική Διεύθυνση.

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.

Διεύθυνση Τεχνικών Έργων και Μελετών

Η Διεύθυνση Τεχνικών Έργων και Μελετών έχει ως κύρια αποστολή την επίβλεψη των εργασιών επισκευής, συντήρησης, τεχνικής και ενεργειακής αναβάθμισης του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου και των 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 Ιούλιο του 2022, ως βάση για τη διατήρηση των υψηλότερων προτύπων επιχειρηματικής ηθικής και συμπεριφοράς.

11. Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει συγκεκριμένη διαδικασία σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη στο πλαίσιο εναρμόνισης με τις προβλέψεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 και τις διατάξεις των άρθρων 99 έως και 101 του Ν. 4548/2018 αναφορικά με την αναγνώριση, παρακολούθηση και γνωστοποίηση των συναλλαγών της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη της. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 29 των ετήσιων ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

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

9Η 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, 27 Μαρτίου 2025

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος	Το Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Μελέτιος Φικιώρης	Μιχαήλ Παναγής	Ευγενία Μουρούσια
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ ΑΗ 064586	ΑΔΤ ΑΝ 566438

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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

Έκθεση ελέγχου επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος 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 2024, 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 ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, την ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος 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 ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Είμαστε 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 ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ, του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.

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 2024 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 31 των συνημμένων ατομικών και οικονομικού συμφέροντος 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 ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκε από τον έλεγχό μας το κύριο θέμα ελέγχου
Αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα (Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος 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 €616,7 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, αντιπροσωπεύοντας το 82,6% 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 €24,5 εκ. Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται σε εύλογες αξίες, με την αρωγή ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών οι οποίοι εφαρμόζουν κατά περίπτωση ή/και συνδυαστικά: • τη μέθοδο της προεξόφλησης εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών • τη συγκριτική μέθοδο • τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας, και • τη μέθοδο της άμεσης κεφαλαιοποίησης, σύμφωνα με τα όσα ορίζουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 40, καθώς επίσης ο Νόμος 2778/1999 και η Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΚΥΑ) 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000). Προκειμένου να προσδιοριστεί ένα εύρος εκτιμητικών αποτελεσμάτων, από το οποίο να εξάγεται μια αντιπροσωπευτική εκτίμηση για το κάθε ακίνητο, λαμβάνονται υπόψη συγκεκριμένα στοιχεία όπως τα συμβατικά μισθώματα, αλλά και σημαντικός αριθμός παραδοχών που απαιτούν υψηλό επίπεδο κρίσης όπως κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, απόδοση στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων και συγκριτικά ενοίκια, τα οποία βασίζονται σε διαθέσιμα στοιχεία της	Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024: • Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας με τα αντίστοιχα λογιστικά της βιβλία. • Διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να ελέγξουμε, σε δειγματοληπτική βάση, αν τα στοιχεία που παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση στους πιστοποιημένους εκτιμητές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις. Αυτά τα στοιχεία περιλάμβαναν κυρίως πληροφορίες σχετικά με τη μίσθωση των ακινήτων αυτών. • Λάβαμε και επισκοπήσαμε τις εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν, καθώς επίσης και τις συμβάσεις που υπογράφηκαν μεταξύ των εκτιμητών και της Εταιρείας και δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία τους. • Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της κλειόμενης και της προηγούμενης χρήσης προκειμένου να εκτιμήσουμε αν μεταβλήθηκαν σύμφωνα με τις τάσεις της αγοράς και ζητήσαμε από τη διοίκηση να αιτιολογήσει όποια σημαντική απόκλιση. Όλες οι σημαντικές αποκλίσεις αιτιολογήθηκαν επαρκώς από τη διοίκηση. • Σε συνεργασία με εξωτερικό ειδικό εμπειρογνώμονα στην αποτίμηση ακινήτων, ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, το κατά πόσο οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν ήταν

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.	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 2024. • 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 Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, η Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2024 και η Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες συμπεριλαμβανομένης της Ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος 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 ατομικές και οικονομικού συμφέροντος 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, καθώς και αν η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τις πληροφορίες που αναφέρονται στις περ. α', β', ε' και στ' της παρ. 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχό μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσεως που έληξε την 31/12/2024 αντιστοιχούν στις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις,

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

- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ' και δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία 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 ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητές 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 δραστηριότητές της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθρο 44 του Ν.4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό 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 ατομικές και οικονομικού συμφέροντος 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 ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

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

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

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος 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 ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

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

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος 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 ατομικών και οικονομικού συμφέροντος 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 6 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

Υποκείμενο Θέμα

Αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης με σκοπό να εξετάσουμε το ψηφιακό αρχείο της εταιρείας ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (εφεξής «Εταιρεία»), το οποίο καταρτίστηκε σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF), και το οποίο περιλαμβάνει τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, σε μορφή XHTML «213800XKY8GHKN57D970-2024-12-31-el.xhtml» συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων), (εφεξής «Υποκείμενο θέμα»), προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι καταρτίστηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στην ενότητα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εφαρμοστέα κριτήρια

Τα Εφαρμοστέα κριτήρια για το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) ορίζονται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Ε.Ε) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός 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. Συνοπτικά τα κριτήρια αυτά προβλέπουν, μεταξύ άλλων, ότι όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι η έκδοση της παρούσας Έκθεσης αναφορικά με την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, η οποία περιγράφεται παρακάτω στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) "Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης" (εφεξής «ΔΠΑΔ 3000»).

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη η διασφάλιση για την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος των πληροφοριών που σχετίζονται με το Υποκείμενο Θέμα.

Θεωρούμε ότι τα στοιχεία που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα και υποστηρίζουν το συμπέρασμα που διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση διασφάλισης.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας ανάθεσης και έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017 καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στην υπ' αρ. 214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και στις «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, έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εγγενείς περιορισμοί

Η εργασία μας κάλυψε τα αντικείμενα που αναφέρονται στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας» για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης με βάση τις διαδικασίες που περιγράφονται. Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία που διενεργήσαμε δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει απόλυτα ότι θα αποκαλυφθούν όλα τα θέματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ουσιώδεις αδυναμίες.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, σε μορφή αρχείου XHTML «213800XKY8GHKN57D970-2024-12-31-el.xhtml» έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Αθήνα, 27 Μαρτίου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λ. Κηφισίας 65
151 24 Μαρούσι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Ανδρέας Ριρής
ΑΜ ΣΟΕΛ 65601

Ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2024

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	31/12/2024	31/12/2023
Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	616.702.637	557.312.240
Ενσώματα πάγια	9	799.202	834.615
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	10	2.772.816	2.750.723
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11	145.440	181.340
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	31.062.973	22.502.443
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από δάνεια σε συνδεδεμένες	12	9.585.507	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	13	1.094.089	1.366.349
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	14	3.890.815	2.355.640
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		**666.053.479**	**587.303.350**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	14	7.024.118	7.751.373
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	13	363.975	604.946
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	72.788.823	74.578.151
Κυκλοφορούν ενεργητικό		**80.176.916**	**82.934.470**
Σύνολο ενεργητικού		**746.230.395**	**670.237.820**
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	316.079.895	268.667.910
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	16	6.642.545	5.956.059
Αποθεματικά	17	1.074.667	1.587.899
Κέρδη εις νέον		195.301.699	151.177.942
Ίδια κεφάλαια		**519.098.806**	**427.389.810**
Υποχρεώσεις			
Δάνεια	18	184.419.634	203.467.044
Υποχρεώσεις μίσθωσης	18	13.870.985	13.313.612
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	77.630	72.915
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	20	2.758.308	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		**201.126.557**	**216.853.571**
Δάνεια	18	11.505.926	11.166.627
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	12.340.050	12.815.880
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	26	1.725.454	1.661.991
Υποχρεώσεις μίσθωσης	18	433.602	349.941
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		**26.005.032**	**25.994.439**
Σύνολο υποχρεώσεων		**227.131.589**	**242.848.010**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**746.230.395**	**670.237.820**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 90 έως 142 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	1/1 – 31/12/2024	1/1 – 31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	21	33.416.846	29.338.698
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	24.496.831	47.639.595
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	22	(2.884.367)	(3.062.065)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	22	(2.904.124)	(2.786.654)
Δαπάνες προσωπικού	23	(5.351.211)	(3.915.331)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	24	(2.197.674)	(2.468.871)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	14	(221.406)	(97.826)
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων		5.923	(3.304)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(388.846)	(237.632)
Λοιπά έσοδα		713.920	716.376
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		**44.685.892**	**65.122.986**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	5.905.717	2.014.641
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	(8.315.157)	(8.517.873)
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα		**(2.409.440)**	**(6.503.232)**
Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	8.560.530	8.839.780
Κέρδη προ φόρων		**50.836.982**	**67.459.534**
Φόροι	26	(3.572.868)	(2.852.637)
Κέρδη μετά από φόρους		**47.264.114**	**64.606.897**
Βασικά κέρδη ανά μετοχή	27	**0,40**	**0,60**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικά κέρδη	19	17.777	4.848
Σύνολο		**17.777**	**4.848**
Λοιπά στοιχεία συνολικού εισοδήματος που ενδέχεται να μεταφερθούν στο αποτέλεσμα σε μελλοντικές περιόδους			
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – αποτελεσματική	17	150.847	(396.135)
(Κέρδη) / Ζημιές από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – μεταφορά στο αποτέλεσμα	17	(664.079)	(492.573)
Σύνολο		**(513.232)**	**(888.708)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**(495.455)**	**(883.860)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**46.768.659**	**63.723.037**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 90 έως 142 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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 2023		268.667.870	5.956.059	2.476.607	88.753.153	**365.853.689**
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	64.606.897	**64.606.897**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	17, 19	-	-	(888.708)	4.848	**(883.860)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2023		**268.667.870**	**5.956.059**	**1.587.899**	**153.364.898**	**429.576.726**
Συναλλαγές με τους μετόχους						
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		40	-	-	-	**40**
Μερίσματα		-	-	-	(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**	**427.389.810**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024		**268.667.910**	**5.956.059**	**1.587.899**	**151.177.942**	**427.389.810**
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	47.264.114	**47.264.114**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	17, 19	-	-	(513.232)	17.777	**(495.455)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2024		**268.667.910**	**5.956.059**	**1.074.667**	**198.459.833**	**474.158.469**
Συναλλαγές με τους μετόχους						
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	16	43.470.062	4.868.647	-	-	**48.338.709**
Έξοδα έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου	16	-	(4.623.656)	-	-	**(4.623.656)**
Μετατροπή ομολογιακού δανείου	16	3.941.923	441.495	-	-	**4.383.418**
Μερίσματα	30	-	-	-	(3.158.134)	**(3.158.134)**
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		**47.411.985**	**686.486**	**-**	**(3.158.134)**	**44.940.337**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024		**316.079.895**	**6.642.545**	**1.074.667**	**195.301.699**	**519.098.806**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 90 έως 142 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	1/1 - 31/12/2024	1/1 - 31/12/2023
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		47.264.114	64.606.897
Φόρος	26	3.572.868	2.852.637
Αποσβέσεις		388.846	237.632
(Κέρδη) / Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	(24.496.831)	(47.639.595)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	(5.905.717)	(2.014.641)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	8.315.157	8.517.873
(Κέρδη) / Ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων		270	(40)
(Κέρδη) / Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(6.193)	3.344
Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	(8.560.530)	(8.839.780)
(Κέρδη) / Ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές αποτίμησης		5.190	-
Λοιπές προβλέψεις		-	22.597
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	14	221.406	97.826
		20.798.580	**17.844.750**
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		(1.153.960)	(2.708.604)
Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		2.463.706	6.347.349
		1.309.746	**3.638.745**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	18	(8.842.953)	(7.947.377)
Καταβλημένοι φόροι		(3.505.565)	(1.778.499)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**9.759.808**	**11.757.619**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	9	(112.463)	(163.981)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	11	(19.000)	-
Αγορές / βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	8	(33.203.301)	(26.670.308)
Πωλήσες παγίων στοιχείων		413	40
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	8	79.500	1.125.000
Τόκοι εισπραχθέντες		2.886.057	2.014.641
(Αύξηση συμμετοχής) / Μείωση μετοχικού κεφαλαίου σε κοινοπραξίες		-	(2.400.000)
Δάνεια προς συνδεδεμένες	12	(9.585.507)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(39.954.301)**	**(26.094.608)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καταβολή μετοχικού κεφαλαίου	16	48.338.709	40
Έξοδα έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου	16	(4.623.656)	-
Δάνεια αναληφθέντα		-	9.918.750
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	18	(394.506)	(318.546)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	30	(3.158.134)	(2.186.956)
Αποπληρωμή δανεισμού	18	(11.757.248)	(6.814.291)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**28.405.165**	**598.997**
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(1.789.328)**	**(13.737.992)**
Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	15	74.578.151	88.316.143
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(1.789.328)	(13.737.992)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης	15	**72.788.823**	**74.578.151**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 90 έως 142 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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 στις 15.10.2019. 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

Στις 29.10.2020, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση δια απορροφήσεως της Εταιρείας με την «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριο Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» («ΜΕΤΕΜ»). Μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης η Εταιρεία κατέχει την πλήρη κυριότητα του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία ανέλαβε 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.

Στις 30.12.2022 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της Εταιρείας 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».

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.

Συνεπεία των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2023, ανερχόταν σε €268.667.910, διαιρούμενο σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,5 εκάστη και έχει καταβληθεί ολοσχερώς.

Την 31.05.2024 ολοκληρώθηκαν επιτυχώς η Δημόσια Προσφορά και η διάθεση μέσω αυτής 17.388.025 νέων κοινών, ονομαστικών, άυλων, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας. Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της αύξησης, πριν από την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, ανήλθαν σε €48,34 εκατ. Μετά την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια ανήλθαν σε 43,72 εκατ., και τα οποία θα διατεθούν σύμφωνα με την ενότητα 4.1.4 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων» του από 22.05.2024 Ενημερωτικού Δελτίου, εντός σαράντα οκτώ (48) μηνών από την ημερομηνία πιστοποίησης της αύξησης, για

τη χρηματοδότηση του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρείας.

Ακολούθως, έλαβε χώρα στις 04.06.2024, τόσο η πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, όσο και η μετατροπή μέρους ομολογιών του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικά μετατρέψιμου σε μετοχές ομολογιακού δανείου, το οποίο εξέδωσε η Εταιρεία στις 05.10.2023 και καλύφθηκε εξ ολοκλήρου από την EBRD, με την έκδοση 1.576.769 νέων κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, οι οποίες δεν αποτελέσαν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς.

Στις 04.06.2024, η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α. ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας (ήτοι 126.431.958 κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές) στη Ρυθμιζόμενη Αγορά Αξιών του Χ.Α. Η διαπραγμάτευση των μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 05.06.2024.

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 61,83% και έμμεσα κατά 7,45% (ήτοι, συνολικά κατά 69,28%) 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.

Οι παρούσες ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 27 Μαρτίου 2025, 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

Οι παρούσες ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις («χρηματοοικονομικές καταστάσεις») της Εταιρείας για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2024 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης, απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων

απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 6.

Η Εταιρεία έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την 31.12.2024, ενώ ταυτόχρονα παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο.

2.2 Από κοινού συμφωνίες και μέθοδος καθαρής θέσης

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

Στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μιας εταιρείας, η οποία έχει επενδύσεις σε συγγενείς ή 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.

Οι εν λόγω καταστάσεις δεν διαφοροποιούνται από τις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, 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 2024.

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

2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

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

2.4 Κέρδη ανά μετοχή

(i) Βασικά κέρδη ανά μετοχή

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

(ii) 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 2024 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών που παρατίθεται παρακάτω δεν είναι σημαντική για την Εταιρεία.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

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

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

- **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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Στοχευμένες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7, «Χρηματοοικονομικά μέσα»: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις εκδόθηκαν το Μάιο του 2024 και ορίζουν τα παρακάτω:

(α) διευκρινίζουν την ημερομηνία αναγνώρισης και παύσης αναγνώρισης ορισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, με μια νέα εξαίρεση για ορισμένες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικού συστήματος μεταφοράς μετρητών;

(β) διευκρινίζουν και παρέχουν περαιτέρω καθοδήγηση για την αξιολόγηση του κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο πληροί το κριτήριο για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI);

(γ) προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για ορισμένα μέσα με συμβατικούς όρους που μπορούν να αλλάξουν τις ταμειακές ροές (όπως ορισμένα μέσα με χαρακτηριστικά που συνδέονται με τους στόχους επίτευξης ESG); και

(δ) επικαιροποιούν τις γνωστοποιήσεις για συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Όταν μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά τις τροποποιήσεις, δεν απαιτείται να επαναδιατυπώσει συγκριτικές πληροφορίες και επιτρέπεται να το κάνει μόνο εάν είναι δυνατόν χωρίς τη χρήση της εκ των υστέρων αποκτηθείσας γνώσης.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ Τόμος 11 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλουστεύσεις, διορθώσεις και αλλαγές που στοχεύουν στη βελτίωση της συνέπειας 5 Προτύπων ΔΠΧΑ και συγκεκριμένα στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών». Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.6 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι η Εταιρεία διαθέτει τα απαιτούμενα κεφάλαια για την υλοποίηση μέρους του επενδυτικού της πλάνου, μέσω της έκδοσης του πρώτου Πράσινου Ομολόγου της, η οποία έλαβε χώρα τον Δεκέμβριο του 2021, των διαθέσιμων πιστωτικών ορίων ποσού € 35 εκατ. αλλά και της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου μέσω δημόσιας προσφοράς το 2024, σε συνδυασμό με τις ροές εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα οι οποίες ανήλθαν σε € 33.417 χιλ. κατά την κλειόμενη χρήση, 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, η ποιότητα και ο αριθμός των μισθωτών, καθώς και η ενεργή διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, παρά το ασταθές διεθνές περιβάλλον μεταβλητότητας και γεωπολιτικής αβεβαιότητας, οι μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα ήταν θετικές και η χώρα παρέμεινε σε τροχιά μεγέθυνσης, επιτυγχάνοντας υψηλότερη απόδοση έναντι των περισσότερων εταίρων της στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ).

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδας αυξήθηκε κατά 2,2% σε ετήσια βάση, οδηγούμενο από την κατανάλωση των νοικοκυριών και τις επενδύσεις παγίου κεφαλαίου, ενώ η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕπ) αναμένει τον ρυθμό μεγέθυνσης του πραγματικού ΑΕΠ στην Ελλάδα στο 2,2% το 2024 και στο 2,3% το 2025.

Κατόπιν δέκα συνεχόμενων αυξήσεων επιτοκίων μεταξύ 2022 και 2023, η ΕΚΤ ξεκίνησε έναν κύκλο χαλάρωσης νομισματικής πολιτικής τον Ιούνιο 2024. Μέχρι τον Δεκέμβριο του 2024, προχώρησε σε τέσσερις διαδοχικές μειώσεις των επιτοκίων των καταθέσεων αναφοράς κατά 100 μονάδες βάσης.

Οι κύριοι μακροοικονομικοί κίνδυνοι για την Ελλάδα περιλαμβάνουν διάφορους παράγοντες αβεβαιότητας. Οι γεωπολιτικές εντάσεις, όπως στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, ενδέχεται να επηρεάσουν τη σταθερότητα και την παγκόσμια οικονομία. Επιπλέον, υπάρχει ο κίνδυνος διακοπής της αποπληθωριστικής τάσης, κάτι που θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στην οικονομική ανάπτυξη και την απασχόληση. Ακόμα, οι καθυστερήσεις στη μείωση των επιτοκίων από την ΕΚΤ έχουν ήδη (από το ξεκίνημα του 2025) επιβαρύνει την οικονομία αυξάνοντας το κόστος δανεισμού για τις επιχειρήσεις. Παράλληλα, οι πολιτικές προστατευτισμού των ΗΠΑ μπορεί να επηρεάσουν την οικονομία της ΕΕ, και κατ' επέκταση την Ελλάδα. Τέλος, η κλιματική αλλαγή ενδέχεται να έχει επιπτώσεις το ΑΕΠ, την απασχόληση, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και τη βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Η Διοίκηση παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις αναφορικά με τις επιπτώσεις των ανωτέρω και, στο μέτρο που αυτό είναι δυνατό, μεριμνά ώστε να λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την

ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

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.

2.7 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

2.8 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 τα δικαιώματα 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. 2.24). 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. Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού επιμετρώνται σε κόστος μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης, προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επαναεπιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Τα δικαιώματα χρήσης αποσβένονται 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 δικαιώματα 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.

Το κόστος δανεισμού που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση (qualifying assets), προσαυξάνει το κόστος των περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος δανεισμού είναι εκείνο που θα μπορούσε να είχε αποφευχθεί αν δεν είχε γίνει η δαπάνη για το περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις για κεφαλαιοποίηση.

Στο βαθμό που η Εταιρεία δανείζεται κεφάλαια ειδικά για το σκοπό της απόκτησης και κατασκευής ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, το ποσό του κόστους δανεισμού που είναι κατάλληλο για κεφαλαιοποίηση προσδιορίζεται ως το πραγματικό κόστος που πραγματοποιήθηκε στην περίοδο για το δανεισμό αυτό, μειωμένο με το τυχόν έσοδο από την προσωρινή τοποθέτηση αυτών των δανείων.

Η Εταιρεία αρχίζει την κεφαλαιοποίηση του κόστους δανεισμού ως τμήμα του κόστους του στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις από την ημερομηνία έναρξης. Η ημερομηνία έναρξης για την κεφαλαιοποίηση είναι

η ημερομηνία που η οικονομική οντότητα πληροί όλες τις ακόλουθες προϋποθέσεις για πρώτη φορά:

(α) πραγματοποιεί επενδυτικές δαπάνες για το περιουσιακό στοιχείο,

(β) επιβαρύνεται με κόστος δανεισμού και

(γ) αναλαμβάνει δραστηριότητες που είναι αναγκαίες για να ετοιμαστεί το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του.

Η Εταιρεία παύει την κεφαλαιοποίηση του κόστους δανεισμού όταν ουσιαστικά όλες οι αναγκαίες δραστηριότητες προετοιμασίας του περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του, έχουν περατωθεί. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα λοιπά είδη κόστους δανεισμού ως έξοδα της περιόδου κατά την οποία πραγματοποιήθηκαν.

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 13. Οι κινήσεις του αποθεματικού αντιστάθμισης στα ίδια κεφάλαια εμφανίζονται στη σημείωση 17.

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 Εγγυήσεις μισθωμάτων

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 9 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, οπότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.23 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας και καταχωρούνται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.24 Αναγνώριση εσόδων

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.

Τα λοιπά έσοδα αναγνωρίζονται, σύμφωνα με το ΔΧΠΑ 15, στο ποσό, το οποίο η Εταιρεία αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών σε έναν πελάτη όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου - είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

2.25 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.

2.26 Αναταξινομήσεις και στρογγυλοποιήσεις κονδυλίων

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

Πραγματοποιήθηκαν αναταξινομήσεις σε πίνακες των επιμέρους σημειώσεων, έτσι ώστε οι παρεχόμενες πληροφορίες στις σημειώσεις αυτές να είναι συγκρίσιμες με αυτές της τρέχουσας χρήσης.

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

(i) 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. (σημ. 13)

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 31.12.2024, εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων (μη συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) της Εταιρείας, ποσοστό 69% είναι με σταθερό ή με αντιστάθμιση επιτοκιακών κινδύνων μέσω συμφωνίας ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swap).

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. Συγκεκριμένα 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 31.12.2024, εκτιμάται περίπου στο 95% της ονομαστικής τους αξίας, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΧΑ.

Για περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τον δανεισμό, βλ. σημ. 18.

(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Η έκθεση της Εταιρείας στους ανωτέρω κινδύνους, είναι σχεδόν μηδενικός, καθώς οι προμηθευτές εξωτερικού που πληρώνονται σε ξένο νόμισμα αποτελούσαν το 3% του συνόλου των συναλλαγών κατά την κλειόμενη περίοδο.

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

(iii) Κίνδυνος Τιμών

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

α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται,

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

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

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

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί αυτό τον κίνδυνο μέσω της σύναψης μακροχρόνιων μισθωτηρίων, με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, στα οποία συνήθως προβλέπονται κατ' ελάχιστον αναπροσαρμογές του Δ.Τ.Κ. και, στις περισσότερες περιπτώσεις, επιπλέον ποσοστιαία αύξηση (ενδεικτικά, Δ.Τ.Κ. έως + 2%, κλπ.), ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού αυτός θεωρείται μηδενικός («0») και δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

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.

(iv) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται στην πλειοψηφία τους με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., πλέον κάποιου πρόσθετου ποσοστού (ενδεικτικά, έως 2%). Επίσης, σχεδόν στο σύνολο των μισθωτικών συμβάσεων ορίζεται ότι σε περίπτωση αρνητικού Δ.Τ.Κ. αυτός θεωρείται μηδενικός («0»).

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).

<u>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</u>

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.

<u>Εμπορικές απαιτήσεις</u>

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 16,6% των εσόδων της Εταιρείας για την κλειόμενη περίοδο, γεγονός το οποίο δεν αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα και, τέλος,
- παρακολούθηση των υπολοίπων όλων των πελατών, ανά δύο εβδομάδες, με στόχο την καταγραφή της κατάστασης και την έγκαιρη λήψη αποφάσεων για επόμενες ενέργειες, όπου διαπιστώνεται ότι θα μπορούσαν μελλοντικά να προκύψουν προβλήματα στα ποσοστά εισπραξιμότητας των εσόδων της Εταιρείας.

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

Για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η Εταιρεία ομαδοποίησε τις απαιτήσεις από πελάτες και τα χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών με βάση το πιστωτικό τους προφίλ και την ενηλικίωση των υπολοίπων τους. Τα ποσοστά εφαρμόσθηκαν στα ποσά των απαιτήσεων μετά την αφαίρεση των εγγυήσεων που έχουν δοθεί από τους πελάτες.

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Τέλος, η Εταιρεία μετριάζει τον κίνδυνο ρευστότητας με προσεκτική διαχείριση διαθεσίμων, που περιλαμβάνει τη βελτιστοποίηση του κεφαλαίου κίνησης και τη διατήρηση αχρησιμοποίητων, αλλά

διαθέσιμων πιστωτικών ορίων από τα συνεργαζόμενα πιστωτικά ιδρύματα. Κατ' αυτόν τον τρόπο, μπορεί να ανταποκριθεί με ευχέρεια στις μελλοντικές απαιτήσεις ή σε απρόβλεπτα γεγονότα. Κατά την 31.12.2024, υπήρχε διαθέσιμο πιστωτικό όριο ποσού € 35 εκατ., από ελληνικές συστημικές τράπεζες, οι οποίες δίνουν τη δυνατότητα χρησιμοποίησης διαθέσιμων κεφαλαίων, η μεν πρώτη ποσού έως € 23 εκατ. με λήξη 30/04/2025 και αναδρομική ισχύ από 28/08/2024 και η δεύτερη ποσού € 23 εκατ. με λήξη 31/10/2025.

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.

31/12/2024

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	433.602	17.710.333	8.662.686	**26.806.621**
Από 1 έως 2 έτη	450.890	10.032.067	464.000	**10.946.957**
Από 2 έως 5 έτη	1.318.423	149.035.207	1.050.442	**151.404.072**
Πάνω από 5 έτη	12.101.672	54.769.981	1.343.174	**68.214.827**
Σύνολο	**14.304.587**	**231.547.588**	**11.520.302**	**257.372.477**

31/12/2023

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	944.927	18.395.844	10.305.476	**29.646.247**
Από 1 έως 2 έτη	936.050	18.529.321	-	**19.465.371**
Από 2 έως 5 έτη	2.733.319	162.330.883	-	**165.064.202**
Πάνω από 5 έτη	20.557.037	61.043.937	-	**81.600.974**
Σύνολο	**25.171.333**	**260.299.985**	**10.305.476**	**295.776.794**

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 31.12.2024 και 31.12.2023:

	31/12/2024	31/12/2023
Δείκτης Μόχλευσης		
Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	30,4%	36,2%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	28,2%	34,1%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	31,8%	38,5%
Καθαρός δανεισμός προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	22,3%	27,6%

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 31.12.2024, η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημ. 8) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

Την 31.12.2024, η Εταιρεία κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 1.458 χιλ., τα οποία παρουσιάζονται στο κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό (σημ. 13) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, 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 2024 και είναι παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2024 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.

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 31.12.2024, 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 οικοπέδων, των οικιστικών ακινήτων, των χώρων στάθμευσης και των ακινήτων υπό ανάπτυξη και υπό κατασκευή.

Το 2024, στο πλαίσιο της βέλτιστης διαχείρισης του χαρτοφυλακίου των ακινήτων και της υλοποιήσεως της στρατηγικής, η διοίκηση της Εταιρείας επανεξέτασε την κατηγοριοποίηση των ακινήτων της στους παραπάνω τομείς και κατηγοριοποίησε εκ νέου μέρος αυτών. Συγκεκριμένα, η αναταξινόμηση αφορά την παρουσίαση των ακινήτων υπό ανάπτυξη και υπό κατασκευή στα λοιπά ακίνητα. Ως εκ τούτου έχουν γίνει αναταξινομήσεις στα συγκριτικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στους παρακάτω πίνακες.

Λειτουργικοί τομείς

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	9.416.136	16.956.619	2.508.266	3.266.350	1.269.475	**33.416.846**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	**-**
Σύνολο πωλήσεων	**9.416.136**	**16.956.619**	**2.508.266**	**3.266.350**	**1.269.475**	**33.416.846**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(758.492)	(1.282.529)	(258.563)	(116.737)	(468.046)	**(2.884.367)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(761.610)	(666.605)	(373.552)	(142.283)	(658.651)	**(2.602.700)**
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	6.234	-	-	-	-	**6.234**
Λοιπά έσοδα	241.739	258.850	77.978	(40)	87.386	**665.912**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**8.144.007**	**15.266.335**	**1.954.129**	**3.007.290**	**230.164**	**28.601.925**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	8.832.335	14.889.174	1.735.015	2.651.020	1.231.154	**29.338.698**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	**-**
Σύνολο πωλήσεων	**8.832.335**	**14.889.174**	**1.735.015**	**2.651.020**	**1.231.154**	**29.338.698**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(807.722)	(1.309.132)	(387.337)	(130.154)	(427.720)	**(3.062.065)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(740.138)	(701.593)	(383.606)	(142.474)	(675.927)	**(2.643.738)**
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(292.402)	(26.846)	(5.678)	-	(22.389)	**(347.315)**
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	40	-	(4.625)	-	1.281	**(3.304)**
Λοιπά έσοδα	276.362	316.012	69.946	-	27.580	**689.900**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**7.268.475**	**13.167.615**	**1.023.715**	**2.378.392**	**133.979**	**23.972.176**

Κατά την 31.12.2024, στα έσοδα από μισθώματα του τομέα «Καταστήματα» περιλαμβάνονται έσοδα ποσού € 5.550 χιλ. που προέρχονται από έναν μισθωτή, τα οποία αντιπροσωπεύουν το 16,6% των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Το αντίστοιχο ποσοστό, την 31.12.2023, ήταν 17,85%.

	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2024						
Επενδύσεις σε ακίνητα	161.437.957	209.181.109	43.057.789	48.017.029	155.008.753	**616.702.637**
Σύνολο ενεργητικού ανά τομέα	**161.437.957**	**209.181.110**	**43.057.788**	**48.017.029**	**155.008.753**	**616.702.637**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						129.527.758
Σύνολο ενεργητικού						**746.230.395**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:						
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	2.874.550	1.939.720	1.450.890	330.311	28.164.954	**34.760.425**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων						**227.131.589**

	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2023						
Επενδύσεις σε ακίνητα	150.376.613	197.396.632	39.945.099	42.798.229	126.795.667	**557.312.240**
Σύνολο ενεργητικού ανά τομέα	**150.376.613**	**197.396.632**	**39.945.099**	**42.798.229**	**126.795.667**	**557.312.240**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						112.925.580
Σύνολο ενεργητικού						**670.237.820**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:						
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	1.210.918	1.604.495	7.235.975	51.050	16.567.870	**26.670.308**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων						**242.848.010**

Γεωγραφικοί τομείς

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	32.913.682	503.164	**33.416.846**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ γεωγραφικών τομέων	-	-	-
Σύνολο πωλήσεων	**32.913.682**	**503.164**	**33.416.846**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(2.580.845)	(303.522)	**(2.884.367)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.561.014)	(41.686)	**(2.602.700)**
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	6.234	-	**6.234**
Λοιπά έσοδα	652.298	13.614	**665.912**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	**28.430.355**	**171.570**	**28.601.925**

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)	(41.526)	**(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)	**23.804.407**	**167.769**	**23.972.176**

	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά γεωγραφικό τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2024			
Επενδύσεις σε ακίνητα	609.773.361	6.929.276	**616.702.637**
Σύνολο ενεργητικού ανά γεωγραφικό τομέα	**609.773.361**	**6.929.276**	**616.702.637**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			129.527.758
Σύνολο ενεργητικού			**746.230.395**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:			
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	34.737.705	22.720	**34.760.425**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων			**227.131.589**

	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			112.925.580
Σύνολο ενεργητικού			**670.237.820**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:			
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	26.659.817	10.491	**26.670.308**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων			**242.848.010**

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 Φόρων - Τελών ακίνητης περιουσίας, 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**28.601.925**	**23.972.176**
Μη κατανεμημένα αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας	(7.802.612)	(6.153.327)
Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(217.192)	-
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	**20.582.121**	**17.818.849**
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	24.496.831	47.639.595
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κών περιουσιακών στοιχείων	(221.406)	(97.826)
Αποσβέσεις	(388.846)	(237.632)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.905.717	2.014.641
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(8.315.157)	(8.517.873)
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	8.560.530	8.839.780
Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	217.192	-
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	**50.836.982**	**67.459.534**

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31/12/2024	31/12/2023
Υπόλοιπο έναρξης	**557.312.240**	**483.963.462**
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	610.255	432.251
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	33.203.301	25.755.939
Κεφαλαιοποίηση τόκων	946.869	482.118
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	24.496.831	47.639.595
Πωλήσεις	(73.307)	(1.128.344)
Αναπροσαρμογές	206.448	167.219
Υπόλοιπο λήξης	**616.702.637**	**557.312.240**

Κατά την 31.12.2024, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε 60 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, δυο κατέχονται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης και ένα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το μεγαλύτερο μέρος του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται. Ένα εκ των 60 ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα. Οι βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων αφορούν, κατά κύριο λόγο, εργασίες σε εξέλιξη σε έργα ανάπτυξης της Εταιρείας, ήτοι, μεταξύ άλλων, 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 22.11.2024, η Εταιρεία απέκτησε με μακροχρόνια μίσθωση οικόπεδο στο Μαρούσι, επιφάνειας 1.071,56 τ.μ. Το εν λόγω ακίνητο πρόκειται να χρησιμοποιηθεί ως εγκαταστάσεις χώρου στάθμευσης, για να εξυπηρετήσει τις ανάγκες του ακινήτου στην Λ. Κηφισίας 199 Μαρούσι. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι 9 έτη με δικαίωμα μονομερούς παράτασης για τρία ακόμη έτη από την αρχική συμβατική της λήξη με τους ίδιους όρους.

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.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 24,5 εκατ. για τη χρήση του 2024 (2023: € 47,6 εκατ.) προέρχονται κατά κύριο λόγο από την ανοδική αύξηση των μισθωμάτων βάση του ΔΤΚ, τη σύναψη 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 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023:

2024

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	154.508.681	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%	7,85% - 8,65%	5,7% - 6,75%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.929.276	Συγκριτική 15% - Εισοδηματική (DCF) 85%	10,5%	9%
Ελλάδα	Καταστήματα	209.181.110	Εισοδηματική (DCF) 100%, Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%	9,75% - 11,5%	7% - 9%
Ελλάδα	Τουριστικά	48.017.029	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%	7,7% - 10,61%	6% - 8,5%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	43.057.788	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%	8,7% - 12,5%	6,8% - 11%
Ελλάδα	Λοιπά	155.008.753	Συγκριτική 100%, Συγκριτική 30% - Υπολειμματική 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Υπολειμματική 60%, Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (Direct Cap) 50%, Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 40%, Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 40%, Συγκριτική 80% - Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης 20%, Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Direct Cap) 20%, Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%, Συγκριτική 90% - Εισοδηματική (Direct Cap) 10%, Υπολειμματική 100%, Υπολειμματική με DCF 100%, Υπολειμματική με DCF 80%- Υπολειμματική με Συγκριτική 20%,	7,46% - 10,7%	4,5% - 9,25%
		616.702.637			

2023

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	143.676.362	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%	7,8% - 8,7%	5,7% - 7%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.700.251	Συγκριτική 15% - Εισοδηματική (DCF) 85%	10,50%	9%
Ελλάδα	Καταστήματα	197.396.632	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	42.798.229	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%	7,7% - 10,98%	6% - 8,75%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	39.945.099	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%	8,7% - 12,5%	7% - 11%
Ελλάδα	Λοιπά	126.795.667	Συγκριτική 100%, Συγκριτική 30% - Υπολειμματική 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Υπολειμματική 60%, Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 40%, Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 40%, Συγκριτική 70% - Εισοδηματική (Direct Cap) 30%, Συγκριτική 80% - Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης 20%, Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Direct Cap) 20%, Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%, Συγκριτική 90% - Εισοδηματική (Direct Cap) 10%, Υπολειμματική 100%, Υπολειμματική με DCF/Direct Cap 80% - Υπολειμματική με DCF/Συγκριτική 20%, Υπολειμματική 100%	7,87% - 10,7%	6% - 9,25%
		557.312.240			

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.

Στην κατηγορία καταστήματα συμπεριλαμβάνεται η αξία της υποχρέωσης του ακινήτου Μουζάκη ποσού € 12.104 χιλ. (31/12/2023: € 12.057 χιλ.).

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023:

31/12/2023							
Χώρα	**Ελλάδα**					**Βουλγαρία**	
Τομέας	**Γραφεία**	**Καταστήματα**	**Τουριστικά**	**Βιομηχανικά**	**Λοιπά**	**Γραφεία**	**Σύνολο**
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης	**150.863.895**	**173.673.329**	**56.200.420**	**82.343.595**	**14.618.708**	**6.263.515**	**483.963.462**
Μεταφορές	(17.915.934)	(4.182)	(15.846.289)	(49.282.938)	83.049.343	-	**-**
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης	**132.947.961**	**173.669.147**	**40.354.131**	**33.060.657**	**97.668.051**	**6.263.515**	**483.963.462**
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	432.251	-	**432.251**
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	1.200.427	1.593.958	51.050	7.100.042	15.799.971	10.491	**25.755.939**
Κεφαλαιοποίηση τόκων	-	10.537	-	135.933	335.648	-	**482.118**
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	9.527.974	21.955.771	2.393.048	753.092	12.583.465	426.245	**47.639.595**
Πωλήσεις	-	-	-	(1.104.625)	(23.719)	-	**(1.128.344)**
Αναπροσαρμογές	-	167.219	-	-	-	-	**167.219**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης	**143.676.362**	**197.396.632**	**42.798.229**	**39.945.099**	**126.795.667**	**6.700.251**	**557.312.240**

31/12/2024							
Χώρα	**Ελλάδα**					**Βουλγαρία**	
Τομέας	**Γραφεία**	**Καταστήματα**	**Τουριστικά**	**Βιομηχανικά**	**Λοιπά**	**Γραφεία**	**Σύνολο**
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης	**143.676.362**	**197.396.632**	**42.798.229**	**39.945.099**	**126.795.667**	**6.700.251**	**557.312.240**
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	610.255	-	**610.255**
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	2.851.830	1.931.014	330.311	1.424.843	26.642.583	22.720	**33.203.301**
Κεφαλαιοποίηση τόκων	-	8.706	-	26.047	912.116	-	**946.869**
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8.053.796	9.638.309	4.888.489	1.661.800	48.132	206.305	**24.496.831**
Πωλήσεις	(73.307)	-	-	-	-	-	**(73.307)**
Αναπροσαρμογές	-	206.448	-	-	-	-	**206.448**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης	**154.508.681**	**209.181.109**	**48.017.029**	**43.057.789**	**155.008.753**	**6.929.276**	**616.702.637**

Ανάλυση ευαισθησίας

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, 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 € 23,7 εκατ. χαμηλότερη (-3,92%) ή € 26,1 εκατ. υψηλότερη (+4,32%), αντίστοιχα.

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 2024, 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 € 12,6 εκατ. χαμηλότερη (-2,09%) ή € 15,4 εκατ. υψηλότερη (+2,55%), 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 2024, 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 € 22,4 εκατ. υψηλότερη (+3,7%) ή € 22,8 εκατ. χαμηλότερη (-3,78%), 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.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία είχε συμβατικές υποχρεώσεις σε σχέση με μελλοντική αγορά, κατασκευή ή ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ύψους περίπου € 16,1 εκατ. (2023: € 34,7 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.

Επί των ακινήτων (οικόπεδα και κτήρια) της Εταιρείας υφίστανται κατά την 31.12.2024 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους € 127,2 εκατ. (2023: € 127,2 εκατ.), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υπολοίπου κεφαλαίου € 71,1 εκατ. (2023: € 73,8 εκατ.).

Η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2024, 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 2023	304.652	2.748.671	785.985	17.273	**3.856.581**
Προσθήκες	30.608	-	133.373	-	**163.981**
Πωλήσεις	-	-	(926)	-	**(926)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**335.260**	**2.748.671**	**918.432**	**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)	-	**(75.394)**
Αποσβέσεις πωληθέντων	-	-	926	-	**926**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**-**	**(2.641.637)**	**(526.111)**	**(17.273)**	**(3.185.021)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	**335.260**	**107.034**	**392.321**	**-**	**834.615**

Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	335.260	2.748.671	918.431	17.273	**4.019.635**
Προσθήκες	25.792	-	86.671	-	**112.463**
Πωλήσεις	-	-	(9.935)	-	**(9.935)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**361.052**	**2.748.671**	**995.167**	**17.273**	**4.122.163**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**-**	**(2.641.637)**	**(526.111)**	**(17.273)**	**(3.185.021)**
Αποσβέσεις περιόδου	-	(79.552)	(68.585)	-	**(148.137)**
Αποσβέσεις πωληθέντων	-	-	10.197	-	**10.197**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**-**	**(2.721.189)**	**(584.499)**	**(17.273)**	**(3.322.961)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	**361.052**	**27.482**	**410.668**	**-**	**799.202**

10. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

(i) Ανάλυση υπολοίπου δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2024	31/12/2023
Ακίνητα	2.361.306	2.482.485
Μεταφορικά μέσα	411.510	268.238
Σύνολο	**2.772.816**	**2.750.723**

(ii) Μεταβολές δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2024	31/12/2023
Ακίνητα	(48.659)	120.378
Μεταφορικά μέσα	256.561	193.712
Σύνολο	**207.902**	**314.090**

(iii) Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2024	31/12/2023
Ακίνητα	(72.519)	(70.768)
Μεταφορικά μέσα	(113.290)	(59.051)
Σύνολο	**(185.809)**	**(129.819)**

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 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)	(7.523)	(32.420)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**(127.860)**	**(34.752)**	**(162.612)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	**121.973**	**59.367**	**181.340**

Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**249.833**	**94.119**	**343.952**
Προσθήκες	19.000	-	19.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**268.833**	**94.119**	**362.952**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**(127.860)**	**(34.752)**	**(162.612)**
Αποσβέσεις περιόδου	(25.373)	(29.527)	**(54.900)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**(153.233)**	**(64.279)**	**(217.512)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	**115.600**	**29.840**	**145.440**

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. Στις 31.12.2024, το μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID A.E. ανέρχεται σε € 23.350 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου). Το κόστος της συμμετοχής της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη και τα σχετικά έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και ανέρχεται σε € 11.675 χιλ.

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. 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.

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.

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

	2024	2023
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**22.502.443**	**11.262.663**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	2.400.000
Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου	8.560.530	8.839.780
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**31.062.973**	**22.502.443**

Τα κέρδη περιόδου οφείλονται κυρίως στην αύξηση της εύλογης αξίας του ακινήτου της THE GRID κατά την 31.12.2024, η οποία έχει επηρεάσει και την Καθαρή Θέση της THE GRID, στη βάση της οποίας υπολογίζεται η συμμετοχή της Εταιρείας στην εν λόγω κοινοπραξία.

Κατωτέρω παρατίθεται συνοπτική εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης της THE GRID:

	31/12/2024	31/12/2023
Ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	119.948.428	70.555.302
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11.363.894	740.217
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.052.963	731.109
Σύνολο ενεργητικού	**136.365.285**	**72.026.628**
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	23.214.363	23.214.363
Κέρδη εις νέον	38.775.945	21.654.885
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους	**61.990.308**	**44.869.248**
Υποχρεώσεις		
Δάνεια	54.286.213	19.750.718
Κρατικές επιχορηγήσεις	2.772.859	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	10.960.362	6.081.373
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.355.543	1.325.289
Σύνολο υποχρεώσεων	**74.374.977**	**27.157.380**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**136.365.285**	**72.026.628**

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 εισέφεραν (σε αναλογία 50% - 50%) στην εν λόγω εταιρεία για την ανάπτυξη σύγχρονου κτηρίου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής συνολικό ποσό €17.550 χιλ.

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 χιλ. 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.

Οι συνολικές απαιτήσεις της Εταιρείας από δάνεια σε συνδεδεμένες αναλύεται ως εξής:

	31/12/2024	31/12/2023
Δάνεια προς συνδεδεμένες	9.585.507	-
Σύνολο	**9.585.507**	**-**

Από το ποσό του δανείου, το ποσό των € 8.775 χιλ. αφορά σε δάνειο και το υπόλοιπο σε κεφαλοποιηθέντες τόκους.

Στις 08.09.2023 η THE GRID υπέγραψε νέο ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς, και με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ποσού έως € 127 εκατ., με Α' σειρά προσημείωσή επί του υπό-κατασκευή ακινήτου. Στις 26.02.2024, έλαβε χώρα η πρώτη εκταμίευση 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. Η πρώτη αυτή εκταμίευση σηματοδοτεί την ενεργοποίηση του νέου χρηματοδοτικού σχήματος της επένδυσης, με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Το συνολικό ποσό των σταδιακών εκταμιεύσεων του εν λόγω ομολογιακού δανείου, ξεκινώντας από την 1η εκταμίευση στις 26.02.2024 έως και 31.12.2024 ανέρχεται στα € 37,61 εκατ.

Σημειώνεται ότι η αναλογία συμμετοχής της Εταιρείας στο 30% του τιμήματος αγοράς του οικοπέδου καλύφθηκε με ίδια κεφάλαια τις Εταιρείας, ενώ μέχρι τις 31.12.2024, είχε γίνει χρήση συνολικού ποσού € 5,6 εκατ. από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου, κατ' αναλογία της συμμετοχής της Εταιρείας σε αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου της THE GRID καθώς και ποσού € 8.775 χιλ. σε δάνειο όπως αναφέρεται ανωτέρω.

13. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση

	31/12/2024	31/12/2023
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.094.089	1.366.349
Κυκλοφορούν ενεργητικό	363.975	604.946
Σύνολο	**1.458.064**	**1.971.295**

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 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, 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 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, αντίστοιχα, για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραγώγου.

Τα παράγωγα που κατέχει η Εταιρεία κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

14. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	Κυκλοφορούν ενεργητικό		**Μη κυκλοφορούν ενεργητικό**	
	31/12/2024	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Απαιτήσεις μισθωμάτων από επενδυτικά ακίνητα	894.994	338.651	-	-
Απαιτήσεις μισθωμάτων επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	10.392	270.455	-	-
Επισφαλείς-επίδικοι πελάτες	3.060	3.060	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(270.070)	(80.085)	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	178.857	224.521	-	-
Εγγυήσεις	105.000	105.000	154.860	166.705
Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων	**922.233**	**861.601**	**154.860**	**166.705**
Προπληρωμένα έξοδα	845.096	3.252.815	-	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	3.092.790	2.288.682	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα	2.007.655	1.348.275	2.018.977	2.188.935
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα	156.344	-	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	-	-	1.716.978	-
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	**6.101.885**	**6.889.772**	**3.735.955**	**2.188.935**
Σύνολο	**7.024.118**	**7.751.373**	**3.890.815**	**2.355.640**

Κίνηση Πρόβλεψης Απομείωσης

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**(73.964)**
Πρόβλεψη απομείωσης	(97.826)
Διαγραφή απαιτήσεων μη εισπραχθέντων μέσα στη χρήση	91.705
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**(80.085)**
Πρόβλεψη απομείωσης	(221.406)
Διαγραφή απαιτήσεων μη εισπραχθέντων μέσα στη χρήση	31.421
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**(270.070)**

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, κατά την 31.12.2024, θεωρείται ότι προσεγγίζουν τη λογιστική αξία τους.

Η εύλογη αξία των εξασφαλίσεων που αφορούν τις εμπορικές απαιτήσεις ανέρχεται στο ποσό των € 282.338.

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

Το κονδύλι Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο, συνολικού ποσού € 3,1 εκατ., αφορά κυρίως πιστωτικό ΦΠΑ, τον οποίο η Εταιρεία αναμένει 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.

15. 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.

	31/12/2024	31/12/2023
Ταμειακά διαθέσιμα	2.288	2.119
Καταθέσεις όψεως	10.786.535	26.576.032
Προθεσμιακές καταθέσεις	62.000.000	48.000.000
Σύνολο	**72.788.823**	**74.578.151**

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 2024, σε ποσό € 3.487 χιλ. (31.12.2023: € 4.811 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 31.12.2024, θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

16. Μετοχικό κεφάλαιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο, κατ' ενάσκηση της σχετικής εξουσιοδότησης, η οποία παρασχέθηκε σε αυτό δυνάμει της από 04.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, στην συνεδρίασή του την 17.05.2024, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό έως € 43.470.062, με δυνατότητα μερικής κάλυψης, με καταβολή μετρητών και κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, με την έκδοση έως 17.388.025 νέων κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,50 εκάστης.

Κατόπιν της επιτυχούς ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς, με υπερκάλυψη των προς διάθεση νέων μετοχών, η τιμή διάθεσης εκάστης νέας μετοχής ορίστηκε σε € 2,78. Ως εκ τούτου, η ονομαστική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ανήλθε σε € 43.470.062, ενώ η διαφορά ποσού € 4.868.647, από την έκδοση των νέων μετοχών σε τιμή υπέρ το άρτιο, καταχωρήθηκε στον λογαριασμό «Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο».

Ακολούθως, με την από 04.06.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, μετατράπηκαν 4.383.417 ομολογίες, οι οποίες είχαν εκδοθεί δυνάμει του από 05.10.2023 Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου, το οποίο είχε συνάψει η Εταιρεία με την EBRD, σε 1.576.769 νέες κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές της Εταιρείας, με ονομαστική αξία €2,50 εκάστη και τιμή μετατροπής ίση με €2,78, οι οποίες αναλήφθηκαν στο σύνολό τους από την EBRD, συμφώνως με τους όρους του ΜΟΔ.

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά ποσό € 3.941.923 μέσω της έκδοσης 1.576.769 νέων κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας € 2,50 εκάστης και τιμή μετατροπής € 2,78, ενώ η διαφορά ποσού € 441.495 από τη μετατροπή και την έκδοση των νέων μετοχών σε τιμή υπέρ το άρτιο καταχωρήθηκε στον λογαριασμό «Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο».

Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, σήμερα ανέρχεται σε € 316.079.895, διαιρούμενο σε 126.431.958 κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,50 εκάστης.

Το κόστος που αφορά στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, € 4.623.656, καταχωρήθηκαν αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια μειώνοντας το αποθεματικό υπέρ το άρτιο. Κατά την 31.12.2024 το υπόλοιπο για το αποθεματικό υπέρ το άρτιο ανέρχεται στα € 6.642.545 (31.12.2023: € 5.956.059).

17. Αποθεματικά

	Αφορολόγητα αποθεματικά	Έκτακτα αποθεματικά	Αποθεματικό αντιστάθμισης	**Σύνολο**
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**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**316.823**	**1.169.950**	**101.126**	**1.587.899**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	150.847	**150.847**
Μεταφορά στα αποτελέσματα	-	-	(664.079)	**(664.079)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**316.823**	**1.169.950**	**(412.106)**	**1.074.667**

Τα αποθεματικά ύψους € 1.074.667, κατά την 31.12.2024, 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 ΒΕΤ Α.Ε. 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 ΜΕΤΕΜ Α.Ε..

Γ. Κατά ποσό € 412.106 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. Τα ποσά, στη συνέχεια, αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, κατά περίπτωση.

18. Δάνεια

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2024			31/12/2023		
	Βραχυπρόθεσμα	**Μακροπρόθεσμα**	**Σύνολο**	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο
Με εξασφάλιση						
Ομολογιακά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	3.270.445	67.790.807	71.061.252	2.761.666	71.061.252	73.822.918
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο εξόδων δανείων	(16.795)	(101.375)	(118.170)	-	(141.762)	(141.762)
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(324.186)	(2.402.460)	(2.726.646)	-	-	-
Πλέον: δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	879.232	-	879.232	1.201.101	-	1.201.101
Σύνολο δανεισμού με εξασφάλιση	**3.808.696**	**65.286.972**	**69.095.668**	**3.962.767**	**70.919.490**	**74.882.257**
Χωρίς εξασφάλιση						
Τραπεζικά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	3.400.000	-	3.400.000	3.400.000	-	3.400.000
Ομολογιακά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	4.423.000	597.000	5.020.000	3.329.000	15.070.000	18.399.000
Πράσινο ομόλογο	-	120.000.000	120.000.000	-	120.000.000	120.000.000
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο εξόδων δανείων	(476.519)	(1.464.338)	(1.940.857)	-	(2.522.446)	(2.522.446)
Πλέον: δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	350.749	-	350.749	474.860	-	474.860
Σύνολο δανεισμού χωρίς εξασφάλιση	**7.697.230**	**119.132.662**	**126.829.892**	**7.203.860**	**132.547.554**	**139.751.414**
Σύνολο δανεισμού	**11.505.926**	**184.419.634**	**195.925.560**	**11.166.627**	**203.467.044**	**214.633.671**

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

	31/12/2024	31/12/2023
Μεταξύ 1 και 2 ετών	3.261.030	11.274.064
Μεταξύ 2 και 5 ετών	133.494.794	140.788.302
Πάνω από 5 έτη	47.663.810	51.404.678
Σύνολο	**184.419.634**	**203.467.044**

Συνοπτική παρουσίαση ομολογιακών δανείων τέλους χρήσης:

Αρχικό Ποσό Ο/Δ	Ημερομηνία έναρξης	Ημερομηνία λήξης	31/12/2024	31/12/2023
14.000.000	27/10/2020	27/10/2032	11.801.269	12.808.138
5.773.000	30/10/2020	1/09/2025	1.658.963	2.800.420
5.773.000	30/10/2020	2/03/2026	1.772.535	2.882.726
5.773.000	30/10/2020	1/09/2025	1.658.963	2.800.420
23.000.000	31/10/2019	31/10/2031	16.892.264	18.765.042
120.000.000	6/12/2021	6/12/2028	118.288.809	117.834.603
4.700.000	28/02/2022	28/02/2034	3.580.071	3.799.192
2.750.000	28/02/2022	28/02/2034	2.545.526	2.731.222
37.000.000	28/02/2022	28/02/2034	34.276.539	36.778.663
10.050.000	1/12/2023	12/12/2026	-	9.974.404
Σύνολο			**192.474.939**	**211.174.830**

Το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού της Εταιρείας κατά την 31/12/2024 ήταν 3,33% (31/12/2023: 3,9%)

Στις 31.12.2024, ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά:

- τραπεζικά ομολογιακά δάνεια με εμπράγματες εξασφαλίσεις επί συγκεκριμένων ακινήτων, τα οποία χρηματοδότησαν κυρίως την ανάπτυξη τους,
- 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

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.

Στις 04.06.2024, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ολοκληρώθηκε η μετατροπή μέρους των ομολογιών του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικά μετατρέψιμου σε μετοχές της Εταιρείας ομολογιακού δανείου, το οποίο εξέδωσε η Εταιρεία στις 05.10.2023, με την έκδοση 1.576.769 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €2,50 και τιμή μετατροπής ίση με €2,78. Εκ του συνολικού δανείου ποσού € 10.050.000, ποσό € 4.383.418 μετατράπηκε σε μετοχικό κεφάλαιο ενώ ποσό € 5.666.582 αποπληρώθηκε στις 12.06.2024.

Εντός του 2024 έγιναν τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων (μείωση περιθωρίου), από τις οποίες προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 2.939 χιλ. το οποίο συμπεριλαμβάνεται στο κονδύλι Χρηματοοικονομικά έσοδα.

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

- Δανεισμός Ομολογιακού Δανείου Εθνικής Τράπεζας:
    - Δείκτης Συνολικού Δανεισμού / Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων είναι μικρότερος του 75%

[Σύνολο δανεισμού ανεξαρτήτου φύσεως, συμπεριλαμβανομένων τραπεζικών και μη τραπεζικών, ομολογιακών, αλληλόχρεο ή μη δανείων κλπ., συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης (finance lease – IFRS 16) / Συνολική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της εταιρείας όπως αυτή προσδιορίζεται σε ετήσια και εξαμηνιαία βάση]

- Ομολογιακό δάνειο 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 IKEA) είναι μικρότερος του 75%.

Οι εν λόγω όροι ικανοποιούνται πλήρως κατά την 31.12.2024.

- 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 31.12.2024.

  - 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 31.12.2024.

  - 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 31.12.2024.

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 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**

Χρεωστικοί τόκοι	7.610.135	599.454	**8.209.589**
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(7.201.334)	(599.454)	**(7.800.788)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**214.633.671**	**13.663.553**	**228.297.224**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(11.757.248)	(394.506)	**(12.151.754)**
Απόσβεση εξόδων δανείων	605.182	-	**605.182**
Τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(2.726.646)	-	**(2.726.646)**
Μετατροπή ομολογιακού δανείου σε μετοχές	(4.383.418)	-	**(4.383.418)**
Νέες μισθώσεις	-	879.951	**879.951**
Λήξεις μισθώσεων	-	(13.406)	**(13.406)**
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης	-	168.995	**168.995**
Χρεωστικοί τόκοι	7.622.857	599.237	**8.222.094**
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(8.068.838)	(599.237)	**(8.668.075)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**195.925.560**	**14.304.587**	**210.230.147**

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

	2024	2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**72.915**	**55.166**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	22.165	26.314
Κόστος προϋπηρεσίας	27.634	-
Τερματικές παροχές / Κόστος διακανονισμών	518.111	9.269
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.260	2.014
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	**570.170**	**37.597**
Αναλογιστικές (κέρδη) / ζημιές από μεταβολή στις δημογραφικές παραδοχές	-	900
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από μεταβολή στις χρηματοοικονομικές παραδοχές	(21.022)	(7.107)
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από εμπειρικές αναπροσαρμογές	3.245	1.359
Συνολική χρέωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	**(17.777)**	**(4.848)**
Πληρωθείσες παροχές	(547.678)	(15.000)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**77.630**	**72.915**

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

(ii) Υποθέσεις αναλογιστικής μελέτης

	2024	2023
Επιτόκιο προεξόφλησης	2,80%	3,10%
Πληθωρισμός	2,00%	2,00%
Μελλοντική αύξηση μισθών	2,50%	2,50%
Διάρκεια προγράμματος (έτη)	4,70	8,64

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 2024		
	Μεταβολή στην υπόθεση	Αύξηση στην υπόθεση	Μείωση στην υπόθεση
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	(2,26%)	2,38%
Μελλοντική αύξηση μισθών	0,50%	2,38%	(2,27%)

	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%)

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2024	2023
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	7.387.770	6.019.710
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	118.009	93.532
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	954.658	1.717.594
Μερίσματα πληρωτέα	23	-
Πιστωτές διάφοροι	353.249	659.116
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	2.119.211	1.732.465
Μισθώματα προεισπραγμένα	37.989	36.563
Λοιποί φόροι και τέλη	1.030.640	507.580
Εγγυήσεις	338.501	2.049.320
Σύνολο	**12.340.050**	**12.815.880**

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

Τα Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα παρουσιάζονται αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, ακολουθώντας την αύξηση της λειτουργικής δραστηριότητας της Εταιρείας.

Τα ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις μισθωμάτων συνολικού ποσού € 191.815 (31.12.2023: € 863.183).

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

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν εγγυήσεις μισθωτών:

	31/12/2024	31/12/2023
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εγγυήσεις	2.049.257	-
Εγγυήσεις οφειλόμενες σε συνδεδεμένα μέρη	709.051	-
Σύνολο	**2.758.308**	**-**

Το 2024 εγγυήσεις μισθωτών ποσού € 2.758 χιλ. αναταξινομήθηκαν στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

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.

	31/12/2024	31/12/2023
Καταστήματα	16.956.619	14.889.174
Γραφεία	9.416.136	8.832.335
Τουριστικά	3.266.350	2.651.020
Βιομηχανικά (Αποθηκευτικά)	2.508.266	1.735.015
Λοιπά	1.269.475	1.231.154
Σύνολο	**33.416.846**	**29.338.698**

Κατά την κλειόμενη χρήση, τα έσοδα από επανεκμίσθωση μέρους του ακινήτου επί της Τσικλητήρα που συμπεριλαμβάνεται στα δικαιώματα χρήσης ήταν € 45 χιλ. (31.12.2023: € 44 χιλ.).

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

	31/12/2024	31/12/2023
Μέχρι 1 έτος	33.089.915	30.238.170
Από 1 μέχρι και 2 έτη	31.683.010	28.634.129
Από 2 μέχρι και 3 έτη	29.400.953	27.936.364
Από 3 μέχρι και 4 έτη	26.588.738	26.273.973
Από 4 μέχρι και 5 έτη	25.329.276	24.107.810
Περισσότερο από 5 έτη	242.046.141	120.407.774
Σύνολο	**388.138.033**	**257.598.220**

Η αύξηση των σωρευτικών μελλοντικών εισπρακτέων μισθωμάτων κατά την 31.12.2024 οφείλεται, εκτός από τις προβλεπόμενες συμβατικές αναπροσαρμογές μισθωμάτων, κατά κύριο λόγο στις υπογεγραμμένες (εντός του 2024) 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Ασφάλιστρα	722.427	659.341
Ενοίκια	11.609	6.607
Μεσιτείες	11.544	350.804
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	19.114	46.513
Αμοιβές τρίτων	1.275.238	928.653
Συντήρηση	157.148	70.575
Κοινόχρηστες δαπάνες	569.363	828.613
Λοιπά έξοδα	117.924	170.959
Σύνολο	**2.884.367**	**3.062.065**

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα ακινήτων, που αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, περιλαμβάνουν € 335 χιλ. (2023: € 191 χιλ.), τα οποία σχετίζονται με μη εκμισθωμένα επενδυτικά ακίνητα.

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 εκατ. για την κλειόμενη χρήση (2023: € 2,1 εκατ.).

23. Δαπάνες προσωπικού

	31/12/2024	31/12/2023
Μισθοί και ημερομίσθια	2.187.871	2.268.789
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	524.598	402.902
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	2.068.572	1.206.043
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών / συνταξιοδοτικά	570.170	37.597
Σύνολο	**5.351.211**	**3.915.331**

24. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	31/12/2024	31/12/2023
Ασφάλειες	2.434	2.161
Ενοίκια μεταφορικών μέσων	10.489	29.588
Έξοδα προώθησης	377.065	336.325
Αμοιβές τρίτων	1.214.516	1.414.417
Έρευνα και ανάπτυξη	21.750	37.511
Τηλεφωνία	-	19.862
Συνδρομές	42.527	33.063
Συναλλαγματικές διαφορές	334	29.038
Συντήρηση	102.095	113.642
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	50.735	42.830
Κοινόχρηστες δαπάνες	178.050	182.022
Λοιπά έξοδα	197.679	228.412
Σύνολο	**2.197.674**	**2.468.871**

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

25. Χρηματοοικονομικό κόστος

	31/12/2024	31/12/2023
Έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι	811.363	700
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	2.154.958	2.013.941
Κέρδη από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	2.939.396	-
Σύνολο Εσόδων	**5.905.717**	**2.014.641**
Έξοδα		
Χρεωστικοί τόκοι	6.707.093	7.313.149
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	7.379	28.987
Λοιπές προμήθειες τραπεζών	183.515	109.916
Αποσβέσεις εξόδων δανείων	605.182	466.389
Απόσβεση τροποποίησης δανειακών συμβάσεων	212.751	-
Τόκοι μισθώσεων	599.237	599.432
Σύνολο Εξόδων	**8.315.157**	**8.517.873**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	**(2.409.440)**	**(6.503.232)**

Στους πιστωτικούς τόκους περιλαμβάνονται κυρίως τόκοι του κοινού ομολογιακού δανείου μεταξύ της THE GRID και της Εταιρείας (βλ. σημ. 12).

Στα κέρδη από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων περιλαμβάνονται κέρδη από μείωση περιθωρίου δανείων.

Εντός της χρήσης 2024 κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 947 χιλ. (31/12/2023: € 482 χιλ.) που αφορούν στην χρηματοδότηση των υπό ανάπτυξη ακινήτων της Εταιρείας βάση του ΔΛΠ 23 (Σημ. 8).

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 31.12.2024, ανέρχεται σε € 3.572.868 (2023: € 2.852.637). 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	**2024**	2023
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	47.264.114	64.606.897
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	118.348.603	107.467.164
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	**0,40**	**0,60**

Το σύνολο του αριθμού των μετοχών κατά την 31.12.2024 ανέρχεται στις 126.431.958, ενώ για την 31.12.2023 ανέρχονταν στις 107.467.164.

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 2019-2024 έχουν υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος του 2024 είναι σε εξέλιξη και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικά ευρήματα.

Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

Την 31 Δεκεμβρίου 2024, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την Εταιρεία, στο πλαίσιο της ανάπτυξης των επενδυτικών ακινήτων της, ποσού € 16,1 εκατ. (31.12.2023: € 25,9 εκατ.).

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις την 31 Δεκεμβρίου 2024, που θα επηρέαζαν ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

29. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	31/12/2024	31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα	-	117.566

	31/12/2024	31/12/2023
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	-	16.985

(ii) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2024	31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα	4.275.953	3.995.464
Αγορές υπηρεσιών	1.927.461	3.152.143
Αγορές παγίων	1.783.369	-

	Σημ.	**31/12/2024**	31/12/2023
Απαιτήσεις	14	166.736	270.455
Υποχρεώσεις	20	762.843	854.411
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	20	900.866	846.198

(iii) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	**31/12/2024**	31/12/2023
Νέα δάνεια	12	9.585.507	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	12	810.507	-

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. Τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη αφορούν τη συμμετοχή σε κοινοπραξία.

(iv) Αμοιβές μελών Δ.Σ. και Διευθυντικών Στελεχών

	31/12/2024	31/12/2023
Αμοιβές Δ.Σ, μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές (συμπεριλαμβανομένης της πρόβλεψης για έκτακτες αμοιβές και αποζημιώσεις)	3.051.222	1.743.424
Σύνολο	**3.051.222**	**1.743.424**

Αναφορικά με τη χρήση 2024, στις Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών περιλαμβάνονται οι αμοιβές και παροχές που έχουν λογιστικοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης και αφορούν την κλειόμενη χρήση.

30. Διανομή μερίσματος

Η από 12.06.2024 Τακτική Γενική Συνέλευση της NOVAL PROPERTY ενέκρινε τη διανομή μερίσματος ποσού 0,02497892 ευρώ ανά μετοχή για την εταιρική χρήση του 2023. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού € 3.158.134 έχει καταβληθεί με ημερομηνία έναρξης καταβολής την 27 Ιουνίου 2024.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά την συνεδρίασή του στις 27 Φεβρουαρίου 2025, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2024 ποσού 0,043 ευρώ ανά μετοχή.

31. Αμοιβές Ορκωτών–Λογιστών

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

	2024	2023
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	77.250	75.000
Αμοιβές για έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	11.000	10.600
Λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	15.300	14.900
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	69.000	75.000
Σύνολο	**172.550**	**175.500**

32. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Πρόοδος έργων σε εξέλιξη

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

- Κτήριο γραφείων επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη του ακινήτου.

- Κτήριο μεικτής χρήσης, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη του ακινήτου.

- Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες της ανακατασκευής του εν λόγω κτηρίου

- Συγκρότημα γραφείων επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη του ακινήτου.

Χαρτοφυλάκιο Επενδυτικών Ακινήτων

Στις 4.2.2025 η Εταιρεία απέκτησε αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 201,33 τ.μ. στο Μαρούσι. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε 185 χιλ. ευρώ και χρηματοδοτήθηκε από Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας. Το εν λόγω ακίνητο είναι όμορο σε υφιστάμενη ιδιοκτησία, στην οποία κατασκευάζεται ήδη νέο, σύγχρονο κτήριο γραφείων, το οποίο θα ενσωματώνει τις αρχές του βιοκλιματικού και έξυπνου σχεδιασμού, ενώ προβλέπεται και η πιστοποίησή του κατά LEED στο επίπεδο Gold.

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων από το Πράσινο Ομόλογο

Από την 01.01.2025 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση επιπλέον ποσού € 5,9 εκατ. 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.

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, 27 Μαρτίου 2025

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Δ/ντης Οικονομικών Υπηρεσιών	Η Επικεφαλής Λογιστηρίου και Προετοιμασίας Αναφορών
Μελέτιος Φικιώρης	Μιχαήλ Παναγής	Δημήτρης Παναγή	Μαρία Τζάβα
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ ΑΗ 064586	ΑΔΤ 0000788409	ΑΔΤ Χ067438
			Α.Α. 0100979 Α’ ΤΑΞΗΣ

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2024

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 31.12.2024 ως ακολούθως:

(Ποσά σε € εκατ.)

Α/Α	**Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων**	**Αντληθέντα Κεφάλαια**	**Διατεθέντα Κεφάλαια έως και την 31.12.2024**	**Αδιάθετα κεφάλαια την 31.12.2024**
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	80,40	17,99
Σύνολο		**116,2**	**97,51**	**18,66**

Δ.2	Πλέον: Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)	3,83	3,83	-
Γενικό Σύνολο		**120,0**	**101,34**	**18,66**

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 31.12.2024 το ποσό των € 17,99 εκατ.. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (iii)] το εναπομείναν ποσό έως € 18,66 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 31.12.2024, 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.

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Αρ. Απ. Ε.Κ. : 6/832/30.11.2018

ΑΡ. ΓΕΜΗ: 152321260000

ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΣΩ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗΣ 17.388.025 ΝΕΩΝ, ΚΟΙΝΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Σύμφωνα με το άρθρο 4.1.1 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, την εκτελεστική απόφαση Χ.Α. υπ. αριθμόν 25/15.04.2024 και την υπ. αριθμόν 8/754/14.04.2016 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, γνωστοποιούνται τα ακόλουθα:

Το Διοικητικό Συμβούλιο, κατ' ενάσκηση της σχετικής εξουσιοδότησης, η οποία παρασχέθηκε σε αυτό δυνάμει της από 04.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, στην συνεδρίασή του την 17.05.2024, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό έως € 43.470.062,50, με δυνατότητα μερικής κάλυψης, με καταβολή μετρητών και κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, με την έκδοση έως 17.388.025 νέων κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,50 εκάστης.

Στις 22.05.2024 εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς το Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας για την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών με διάθεση με δημόσια προσφορά των Νέων Μετόχων, με σκοπό την εισαγωγή του συνόλου των μετοχών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Κατόπιν της επιτυχούς ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς, με υπερκάλυψη των προς διάθεση νέων μετοχών, η τιμή διάθεσης εκάστης νέας μετοχής ορίστηκε σε € 2,78. Ως εκ τούτου, η ονομαστική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ανήλθε σε € 43.470.062, ενώ η διαφορά ποσού € 4.868.647, από την έκδοση των νέων μετοχών σε τιμή υπέρ το άρτιο, καταχωρήθηκε στον λογαριασμό «Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο». Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της αύξησης, πριν από την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, ανήλθαν σε €48.338.709.

Η πιστοποίηση της ολοσχερούς καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, έλαβε χώρα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 04.06.2024. Την ίδια ημερομηνία ολοκληρώθηκε η καταχώριση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας, 126.431.958 κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών (ήτοι, των 107.467.164 υφιστάμενων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, των 17.388.025 νέων κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών από την αύξηση και των 1.576.769 κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών που προέκυψαν από τη μετατροπή ομολογιών του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικά μετατρέψιμου σε μετοχές της Εταιρείας ομολογιακού δανείου, το οποίο εξέδωσε η Εταιρεία στις 05.10.2023, και οι οποίες αναλήφθηκαν στο σύνολό τους από την EBRD), στις Μερίδες και στους Λογαριασμούς Αξιογράφων των δικαιούχων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων. Η διαπραγμάτευση των μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 05.06.2024.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ

	Αντληθέντα Κεφάλαια	**Διατεθέντα Κεφάλαια έως την 31.12.2024**	**Υπόλοιπο Κεφαλαίων προς διάθεση την 31.12.2024**
Συνολικά αντληθέντα κεφάλαια	48.338.709	-	48.338.709
Μείον: έξοδα έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)	(5.124.804)	-	(5.124.804)
Σύνολο	**43.213.905**	**-**	**43.213.905**

Η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει τα αντληθέντα κεφάλαια από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου για την πραγματοποίηση επενδύσεων σύμφωνα με τον όρο 4.1.4 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων» του από 22.05.2024 Ενημερωτικού Δελτίου της Noval Property.

Το υπόλοιπο των κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 31.12.2024 είναι τοποθετημένο σε βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις και περιλαμβάνεται στην χρηματοοικονομικές καταστάσεις που έληξε την 31.12.2024 στα «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα».