

NOVAL PROPERTY

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
«NOVAL PROPERTY»

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2024 - 30/06/2024)

Βάσει του άρθρου 5 του Ν.3556/30.04.2007

Σεπτέμβριος 2024

Περιεχόμενα

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	4
Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	5
Χαρτοφυλάκιο επενδύσεων	5
Διαθέσιμα - Δανεισμός.....	7
Έσοδα από μισθώματα.....	7
Λειτουργικά Αποτελέσματα	7
Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα	8
Φόρος Επενδύσεων.....	8
Κέρδη Χρήσεως.....	8
Βασικοί Δείκτες.....	8
Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο	9
Μεταγενέστερα γεγονότα	13
Υποκαταστήματα	15
Ίδιες μετοχές.....	15
Έρευνα και ανάπτυξη	15
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων.....	15
Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία	19
Συνδεδεμένα Μέρη	25
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	29
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	32
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	33
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	34
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	35
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	36
1. Γενικές πληροφορίες	36
2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές	37
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	43
4. Διαχείριση κεφαλαίου	49
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών.....	49
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	50
7. Πληροφόρηση κατά τομέα	50
8. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	54
9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	58
10. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και δάνεια σε συνδεδεμένες	59
11. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση	60
12. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	61
13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	61
14. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά	62
15. Δάνεια.....	63
16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	65
17. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις.....	66
18. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	66
19. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	67
20. Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας.....	67
21. Χρηματοοικονομικό κόστος	67
22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	68
23. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη	69
24. Κέρδη ανά μετοχή	70
25. Διανομή μερίσματος	70
26. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς.....	70
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου	73

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου 75

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

(άρθρο 5 παρ. 2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ενδιάμεση Συνοπτική Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2024, καταρτίστηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα της περιόδου της Noval Property.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης 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 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 17 Σεπτεμβρίου 2024

Οι δηλούντες

Μελέτιος Φικιώρης
ΑΔΤ ΑΚ 511386

Παναγιώτης Καπετανάκος
ΑΔΤ ΑΟ 552181

Ευγενία Μουρούσια
ΑΔΤ ΑΝ 566438

Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Ατομικής και Οικονομικού Συμφέροντος
Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024

(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») της εταιρείας «NOVAL PROPERTΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφέρεται στην περίοδο από 01.01.2024 έως 30.06.2024. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 όπως ισχύει, της παραγράφου 6 του άρθρου 5 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.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Χαρτοφυλάκιο επενδύσεων

Στις 30.06.2024, το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της Εταιρείας περιλάμβανε εξήντα (60) ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 609.332 χιλ., αποτελούμενο από κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά ακίνητα, logistics, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες, καθώς και οικόπεδα και κτήρια προς μελλοντική αξιοποίηση. Εκ του συνόλου των ακινήτων, ένα τελεί 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 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 € 609.332 χιλ. περιλαμβάνει τα εξής:

- Την εύλογη αξία των επενδύσεων σε 59 ακίνητα, όπως αυτή υπολογίστηκε από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στις 30.06.2024, ανήλθε σε € 574.234 χιλ. και περιλαμβάνει τα κάτωθι:
 - την εύλογη αξία του ακινήτου που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ποσού € 3.597 χιλ. και η οποία αφορά στο δικαίωμα χρήσης αυτού. Το 80,8% των ωφέλιμων επιφανειών του εν λόγω ακινήτου ιδιοχρησιμοποιείται από τη NOVAL PROPERTY ως 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 30.06.2024, η αξία του εν λόγω ακινήτου στα βιβλία της Εταιρείας ανέρχεται σε € 2.435 χιλ.).
 - την αξία του δικαιώματος χρήσης του ακινήτου που μισθώνεται μακροχρόνια από την Εταιρεία και ανέρχεται σε €19.231 χιλ., όπως αποτυπώνεται στην Κατάσταση Επενδύσεων κατά την 30.06.2024. Η προαναφερθείσα δεν περιλαμβάνει την αξία

της υποχρέωσης από τη μακροχρόνια μίσθωση του ακινήτου από την Εταιρεία ποσού €11.979 χιλ., η οποία ωστόσο, συμπεριλαμβάνεται 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 € 25.940 χιλ. στις 30.06.2024 και παρουσιάζεται στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου που κατέχει η THE GRID ανέρχεται στις 30.06.2024 σε € 93.289 χιλ.. Η αναλογία συμμετοχής (50%) της Εταιρείας στην εύλογη αξία του εν λόγω ακινήτου (ποσού € 46.644 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 €9.158 χιλ. στις 30.06.2024 (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 30.06.2024 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. Παρότι η αγορά της ακίνητης περιουσίας λειτουργεί καταγράφοντας μεγάλο αριθμό συναλλαγών και επαρκή όγκο στοιχείων, λόγω της ανόδου των επιτοκίων και των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη, με τις συνεπακόλουθες πληθωριστικές τάσεις, την αύξηση τιμών στην αγορά ενέργειας και την αυξημένη μεταβλητότητα, οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής από την Εταιρεία.

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

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Κατά την 30.06.2024, η Εταιρεία κατείχε ένα (1) ακίνητο μέσω της συμμετοχής της κατά 50% (με κοινή συμμετοχή με έτερη εταιρεία ακίνητης περιουσίας, ήτοι της 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 αυξάνοντάς 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 προβλέπεται να χρηματοδοτήσουν (σε αναλογία 50% - 50%) την εν λόγω εταιρεία.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 30.06.2024 ανήλθαν σε € 95.866 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 € 213.728 χιλ.. Αναφορικά με τις δανειακές υποχρεώσεις αυτής συνολικού ποσού € 200.047 χιλ., ποσό € 82.218 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό και ποσό € 117.829 χιλ. αφορά το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω αναφερόμενου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας. Οι λοιπές υποχρεώσεις συνολικού ποσού € 13.681 χιλ., αντιστοιχούν στις υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες) που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική και τη μακροχρόνια μίσθωση της Εταιρείας.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας κατά την περίοδο 01.01.2024 έως 30.06.2024 ανήλθαν σε € 15.893 χιλ., έναντι €13.786 χιλ. για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023, παρουσιάζοντας αύξηση περίπου 15%. Η αύξηση στα έσοδα από μισθώματα οφείλεται κυρίως στις νέες μισθώσεις, στις αναπροσαρμογές των υφιστάμενων μισθωμάτων καθώς και στην ενισχυμένη απόδοση των μισθωτών των εμπορικών ακινήτων, μέρος της οποίας (απόδοσης) καταβάλλεται στην Εταιρεία ως μίσθωμα επί του κύκλου εργασιών των εν λόγω μισθωτών, εν συγκρίσει με το α' εξάμηνο του 2023.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας την 30.06.2024 ανήλθε σε κέρδη € 21.878 χιλ. (α' εξάμηνο 2023: €27.017 χιλ.) και περιλαμβάνει σημαντικό κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων ποσού € 12.757 χιλ. (α' εξάμηνο 2023: €19.467 χιλ.). Τα προσαρμοσμένα αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων

(αΕΒΙΤΔΑ) ανήλθαν σε € 9.400 χιλ., έναντι € 7.495 χιλ. για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 (αύξηση 25%). Η αύξηση είναι αποτέλεσμα τόσο της ενεργητικής διαχείρισης των ακινήτων εισοδήματος της Εταιρείας, όσο και της προαναφερθείσας αύξησης εσόδων από μισθώματα.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας την 30.06.2024 ανήλθαν σε € 2.979 χιλ. (α' εξάμηνο 2023: €808 χιλ.) και αφορούν κυρίως σε τόκους προθεσμιακών καταθέσεων €861 χιλ. καθώς και κέρδη από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων €1.735 χιλ..

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας την 30.06.2024 ανήλθαν σε € 4.558 χιλ. (α' εξάμηνο 2023: €4.166 χιλ.). Το κονδύλι περιλαμβάνει τόκους, αμοιβές και έξοδα τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, καθώς και έξοδα τόκων της χρηματοδοτικής και της μακροχρόνιας μίσθωσης ποσού 300€ χιλ. (α' εξάμηνο 2023: 298€ χιλ.).

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων για την Εταιρεία την 30.06.2024 ανήλθε σε € 1.857 χιλ. (α' εξάμηνο 2023: €1.191 χιλ.).

Κέρδη Χρήσεως

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας για την περίοδο από 01.01.2024 έως 30.06.2024 ανήλθαν σε €21.881 χιλ. (α' εξάμηνο 2023: €23.201 χιλ.) μειωμένα κατά 5,7%. 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 €16.195 χιλ. (α' εξάμηνο 2023: €20.201 χιλ.).

Βασικοί Δείκτες

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

	30/6/2024	31/12/2023
Δείκτης Μόχλευσης		
Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	32,1%	36,2%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων) προς σύνολο ενεργητικού	29,3%	34,1%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	34,3%	38,5%
Καθαρός δανεισμός (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων) προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	20,2%	27,6%
Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής		
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο μετοχών (€)	3,91	3,98

	30/6/2024	30/06/2023
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)		
Αποτέλεσμα μετά από φόρους χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας, το αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων, αποσβέσεις, επισφάλειες και χρηματοοικονομικά έσοδα (σε € χιλ.)	3.175	2.304
Προσαρμοσμένο EBITDA		
EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)	9.400	7.495

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

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 περιόδου:

- βιομηχανικό κτήριο επί της Π.Ε.Ο.Α.Θ., στον Δήμο Μάνδρας – Ειδυλλίας: παραδόθηκε προς χρήση στον μισθωτή του (SEAGULL SA) το σύγχρονο κτήριο Logistics με προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED GOLD, στη Μάνδρα Αττικής, το οποίο σχεδίασε και ανέπτυξε η Εταιρεία. Το ακίνητο είχε πλήρως εκμισθωθεί πριν από την έναρξη κατασκευής του και κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου 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.
- ημιτελές κτήριο, 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 εξώροφου 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 Ελλάδα των γραφειακών χώρων των δύο από τα τέσσερα κτήρια του συγκροτήματος.

- κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: ολοκληρώθηκαν οι εργασίες στο πλαίσιο της Α΄ Φάσης ανακατασκευής του υφιστάμενου εξώροφου 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 περίοδο, 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 27^η 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 εκατ. έκαστος μέτοχος). Το μεγαλύτερο μέρος του ποσού της πρώτης εκταμίευσης (€ 17,4 εκατ.) χρησιμοποιήθηκε, στις 22.01.2024, για τη μερική αποπληρωμή του υφιστάμενου υπολοίπου του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου μεταξύ της THE GRID και της Τράπεζας Πειραιώς.

Στις 26.02.2024, έλαβε χώρα η πρώτη εκταμίευση του από 08.09.2023 ομολογιακού δανείου της THE GRID με την Τράπεζα Πειραιώς και τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ποσού € 12,6 εκατ.. Εκ του συνολικού ποσού, € 2,6 εκατ. χρησιμοποιήθηκαν για την ολοσχερή αποπληρωμή (μέσω αναχρηματοδότησης) του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, ενώ το υπόλοιπο ποσό αναχρηματοδότησε δαπάνες του έργου της THE GRID, οι οποίες είχαν ήδη καλυφθεί με ίδια κεφάλαια από την εταιρεία. Κατόπιν της ολοσχερούς αποπληρωμής του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου, προγραμματίζεται η εξάλειψη των εξασφαλίσεων του εν λόγω δανείου και η αυτόματη μετατροπή των εξασφαλίσεων του από 08.09.2023 ομολογιακού δανείου σε Α΄ τάξης. Η πρώτη αυτή εκταμίευση σηματοδοτεί την ενεργοποίηση του νέου χρηματοδοτικού σχήματος της επένδυσης, με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Το συνολικό ποσό των σταδιακών εκταμιεύσεων του εν λόγω ομολογιακού δανείου, ξεκινώντας από την 1η εκταμίευση στις 26.02.2024 έως και 30.06.2024 ανέρχεται στα € 27,6 εκατ.

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

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

- Ομολογιακά Δάνεια σε σχέση με το συγκρότημα γραφείων «THE ORBIT», στο πλαίσιο των οποίων το άθροισμα των ετησίων μισθωμάτων, επί των οποίων θα έχει συσταθεί ενέχυρο και θα έχουν εκχωρηθεί στον Εκπρόσωπο για λογαριασμό των Ομολογιούχων Δανειστών, θα ισούται τουλάχιστον με το γινόμενο του αθροίσματος των ετησίως καταβλητέων δόσεων κεφαλαίου και τόκων των εν λόγω δανείων επί του συντελεστή 1,2. Η επιβεβαίωση του ύψους του ως άνω αθροίσματος των ετησίων μισθωμάτων προκύπτει στο τέλος Ιανουαρίου εκάστου έτους στη βάση των τιμολογίων που θα έχει εκδώσει η Εταιρεία τον συγκεκριμένο μήνα σε σχέση με τα μισθώματα του συγκεκριμένου ακινήτου και βάσει των οποίων θα προϋπολογίζεται το άθροισμα των ετήσιων μισθωμάτων του συγκεκριμένου έτους. Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά τον Ιανουάριο του 2024.
- Ομολογιακά Δάνεια σε σχέση με το εμπορικό συγκρότημα RIVER WEST – IKEA – RIVER WEST OPEN, στο πλαίσιο των οποίων ο δείκτης LTV (α) Λόγος Δανείου προς την αξία των βεβαρημένων ακινήτων, τα οποία αποτελούν εξασφάλιση στο πλαίσιο του εν λόγω δανεισμού, ήτοι τα Ακίνητα RIVER WEST και της Υπεραγοράς IKEA και β) Λόγος Συνολικού Δανεισμού προς την αξία του Συνολικού Χαρτοφυλακίου Ακινήτων είναι μικρότεροι του 75%. Οι εν λόγω όροι ικανοποιούνται πλήρως κατά την 30.06.2024.
- Πράσινο Ομόλογο / Βασικές Υποχρεώσεις της Εκδότριας:
 - Δείκτης Μόχλευσης $\leq 0,60$
[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 30.06.2024.
 - Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / προσαρμοσμένο Ενεργητικό $\leq 0,50x$
[Σύνολο δανεισμού που φέρει εξασφαλίσεις / προσαρμοσμένο Ενεργητικό (Σύνολο Ενεργητικού μείον υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων και άυλα στοιχεία)]
Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2024.
 - 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 Ομολογίων, καταλήγοντας στο 100% αυτού, όχι αργότερα από την παρέλευση της πέμπτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως
Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2024.
 - Υποχρέωση τήρησης λογαριασμού DSRA, στον οποίο θα είναι κατατεθειμένα κατ'

ελάχιστον ποσά τουλάχιστον ίσα με (α) €100.000 για κάλυψη εύλογων εξόδων & δαπανών από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, (β) το απαιτούμενο ποσό για την αποπληρωμή των τόκων των Ομολογιών που αναλογούν στην εκάστοτε αμέσως επόμενη Περίοδο Εκτοκισμού.

Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2024.

Κατά την περίοδο 01.01.2024 – 30.06.2024, η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από την χρηματοδότηση/δεσμεύσεις της.

Ρευστότητα

Κατά την κλειόμενη περίοδο, 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 Ιούλιο του 2024 τον δεύτερο 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 το έτος 2021, 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 περίοδο, 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 (€4.544 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 από το Πράσινο Ομολόγο

Κατά την κλειόμενη περίοδο, η Εταιρεία χρησιμοποίησε ποσό € 20 εκατ. των αντληθέντων κεφαλαίων από το πρώτο πράσινο ομολόγό 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 Ευρώ 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 30.06.2024», η οποία συμπεριλαμβάνεται στην παρούσα Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση).

Γεωπολιτικές Εξελίξεις

Κατά τη διάρκεια του Α' εξαμήνου του 2024, και παρά τις συνεχείς προκλήσεις που αντιμετώπισε η ελληνική κτηματαγορά (πόλεμος στην Ουκρανία, πληθωριστικές πιέσεις, αύξηση ενεργειακού και κατασκευαστικού κόστους, περιορισμένη διαθεσιμότητα εργατικού δυναμικού στον κλάδο κατασκευών και αύξηση επιτοκίων), η NOVAL PROPERTY, με ορθολογικό σχεδιασμό και εφαρμόζοντας απαρέγκλιτα τις αρχές της επενδυτικής της στρατηγικής, συνέχισε την οργανική της ανάπτυξη στον τομέα της δραστηριότητάς της. Η Εταιρεία κατόρθωσε να ανταπεξέλθει στις δύσκολες συγκυρίες που επικρατούσαν όχι μόνο σε ευρωπαϊκό, αλλά και σε διεθνές επίπεδο, ωστόσο παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο.

Μεταγενέστερα γεγονότα

Πρόσδος 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 Β' Φάσης 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

Τον Ιούλιο 2024 το νέο κτήριο logistics (Βιομηχανικό κτήριο επί της Π.Ε.Ο.Α.Θ., στον Δήμο Μάνδρας – Ειδυλλίας) έλαβε τη διεθνώς αναγνωρισμένη περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED σε επίπεδο Gold. Πρόκειται για μία καινοτόμα και περιβαλλοντικά βιώσιμη επένδυση, η οποία ξεκίνησε τον Ιανουάριο του 2023 και ολοκληρώθηκε με την παράδοση προς χρήση στο Μισθωτή τον Ιανουάριο 2024.

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Από την 01.07.2024 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία έχει προχωρήσει στη χρήση ποσού επιπλέον ποσού € 10 εκατ. από τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών με ημερομηνία έως και την υπογραφή της παρούσης, σε σχέση με Πράσινες Επενδύσεις, κατά τα προβλεπόμενα στο Παράρτημα υπ' αρ. 5 στο άρθρο 2.1 (iii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο.

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

Γεωπολιτικές Εξελίξεις

Μέχρι και την ημερομηνία της παρούσης, ο πόλεμος στην Ουκρανία και οι συνεπακόλουθες επιπτώσεις στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και την άνοδο των επιτοκίων συνεχίζουν να επηρεάζουν τις παγκόσμιες αγορές και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα, δημιουργώντας δυσμενείς συνθήκες και στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς. Η Εταιρεία, αν και δεν έχει άμεση έκθεση στις ανωτέρω χώρες, και παρόλο που η πιθανή επίδραση αυτών των γεγονότων μετά την περίοδο αναφοράς δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή, καθώς δεν υπάρχει ασφαλής εκτίμηση των μελλοντικών εξελίξεων, συνεχίζει να παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία των ενδιάμεσων συνοπτικών ατομικών και οικονομικού συμφέροντος οικονομικών καταστάσεων τα οποία να έχουν

σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία έχει κατά την 30.06.2024 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 ακινήτων¹

Η ελληνική οικονομία συνεχίζει να αναπτύσσεται και στη διάρκεια του 2024 με ικανοποιητικό ρυθμό. Ο γενικός πληθωρισμός εξακολουθεί να επιβραδύνεται, ενώ και ο πυρήνας του πληθωρισμού αποκλιμακώνεται πλέον σε σύγκριση με τους υψηλούς ρυθμούς του 2023. Η αγορά εργασίας διατηρεί τη δυναμική της και τα δημοσιονομικά μεγέθη βελτιώνονται. Τα τελευταία χρόνια η ελληνική οικονομία έχει σημειώσει σημαντική πρόοδο, παρά το δυσμενές διεθνές οικονομικό περιβάλλον λόγω της ενεργειακής κρίσης, καταγράφοντας μάλιστα υψηλότερους ρυθμούς ανάπτυξης σε σχέση με τη ζώνη του ευρώ. Η πρόοδος αυτή και οι θετικές προοπτικές της οικονομίας αντανακλώνται στην αναβάθμιση του αξιόχρεου του Ελληνικού Δημοσίου στην επενδυτική κατηγορία, η οποία αναμένεται να συντελέσει στην περαιτέρω αναβάθμιση των πιστοληπτικών αξιολογήσεων των ελληνικών τραπεζών, όπως ήδη συνέβη εφέτος με δύο συστημικές τράπεζες που αναβαθμίστηκαν στην επενδυτική κατηγορία. Η ελληνική αγορά ακινήτων συνέχισε το 2023, αλλά και κατά τους πρώτους μήνες του 2024, να προσελκύει επενδυτική ζήτηση, ιδιαίτερα από το εξωτερικό, με αποτέλεσμα οι τιμές να κινηθούν περαιτέρω ανοδικά¹.

Η άνοδος των αξιών των ακινήτων στη χώρα είναι εύλογο να ασκεί αυξητική επίδραση στην κατασκευαστική επενδυτική πρωτοβουλία, όπως αντανακλάται σε διάφορους δείκτες οικονομικής συγκυρίας, όπως η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, η οποία έχει σχεδόν διπλασιαστεί σε όρους επιφάνειας (+79%) και αυξάνεται με μέσο ετήσιο ρυθμό 15% σε όρους όγκου (μ3) από το 2018 και μετά. Επιπλέον, οι επενδύσεις σε κατασκευές ακολουθούν έντονα ανοδική πορεία από το 2020, έχοντας αξιοσημείωτη συμβολή στην άνοδο του συνόλου των επενδύσεων. Η εξέλιξη των αντίστοιχων δεικτών σε επίπεδο ΕΕ-27 διαφέρει σημαντικά, καθώς οι νέες άδειες οικοδομών (σε όρους επιφάνειας) μειώνονται σε ετήσια βάση από το δεύτερο εξάμηνο του 2022, ενώ οι επενδύσεις σε κατασκευές σταδιακά αποδυναμώνονται, με τον ρυθμό μεταβολής να διαμορφώνεται σε 1,1% το

¹ Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής, Ιούνιος 2024

² Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων Alpha Bank, 21.6.2024

³ Εκτιμήσεις Geoaxis / CBRE/ Δανός, Ιούνιος 2024, – Παρατηρητήρια αγοράς ακινήτων από Cushman/Savills, 2024

2022, από 5,3% το 2021 και να διέρχεται σε αρνητικό έδαφος το 2023 (-0,4%)².

Οι μεγαλύτερες αυξήσεις τιμών σημειώθηκαν στην αγορά κατοικίας, υπό συνθήκες περιορισμένης προσφοράς ποιοτικού ή νέου αποθέματος. Ως εκ τούτου, διαμορφώνονται επίπεδα τιμών δυσανάλογα προς το διαθέσιμο εισόδημα, τα οποία δυσχεραίνουν την απόκτηση πρώτης κατοικίας και συμπαρασύρουν ανοδικά τόσο τις τιμές κατοικιών υποδεέστερων χαρακτηριστικών όσο και τα μισθώματα, αναδεικνύοντας τη στέγαση σε σημαντικό ζήτημα για τα ελληνικά νοικοκυριά. Στον τομέα των επαγγελματικών ακινήτων, η στροφή των εταιριών και των επενδυτών προς τη βιώσιμη ανάπτυξη και τα βιοκλιματικά ακίνητα έχει εντείνει τις διαφορές στα επίπεδα τιμών της αγοράς, όμως παράλληλα έχει επηρεάσει ανοδικά και τις τιμές ακινήτων συμβατικών προδιαγραφών σε θέσεις υψηλής εμπορικότητας.

Στην αγορά κατοικιών, σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, συνεχίστηκε η ανοδική τάση των τιμών και κατά τη διάρκεια του α' τριμήνου του 2024 με υψηλούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, το α' τρίμηνο του 2024 οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 10,4% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το σύνολο του 2023, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν σημαντικά, με μέσο ετήσιο ρυθμό 13,8%, αν και σε επίπεδο τριμήνου, παρά τους ισχυρούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης, παρατηρείται επιβράδυνση τα τέσσερα τελευταία τρίμηνα. Αξίζει να σημειωθεί ότι οι τιμές των κατοικιών είναι μόλις 4,1% χαμηλότερες από το ιστορικό υψηλό που είχε καταγραφεί πριν από τη δημοσιονομική κρίση (γ' τρίμηνο του 2008), ενώ σε σχέση με την κατώτατη τιμή που καταγράφηκε το γ' τρίμηνο του 2017 οι τιμές είναι αυξημένες κατά 66,4%¹.

Η δυναμική της αγοράς οικιστικών ακινήτων κατά το 2023 και τους πρώτους μήνες του 2024 αποτυπώνεται τόσο στα στοιχεία της Golden Visa όσο και σε άλλους συναφείς δείκτες. Ειδικότερα, το α' τρίμηνο του 2024 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα (στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος) για την αγορά ακινήτων κατέγραψαν θετικό ετήσιο ρυθμό μεταβολής (4,6%) και ανήλθαν σε 520 εκατ. ευρώ, έναντι 497 εκατ. ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2023. Η οικοδομική δραστηριότητα σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε σε επίπεδο χώρας να ενισχύεται σημαντικά την περίοδο Ιανουαρίου-Φεβρουαρίου 2024, καταγράφοντας σε όρους δομήσιμου όγκου ετήσια αύξηση 47,3% και σε όρους αριθμού αδειών 60,9%, ενώ στην περιοχή της Αττικής οι αντίστοιχες αυξήσεις ήταν πιο συγκρατημένες (6,5% και 18,9%). Στον αντίποδα, οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) μειώθηκαν σε ετήσια βάση κατά 14,0% το α' τρίμηνο του 2024 και παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,7%). Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του IOBE, κατά τους πρώτους πέντε μήνες του 2024 κατέγραψε οριακή υποχώρηση (-0,2%) έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2023. Το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατά το α' τρίμηνο του 2024 συνεχίζει να αυξάνεται (4,0% σε ετήσια βάση), σημειώνοντας ωστόσο σημαντική επιβράδυνση σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023 (8,1%). Το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων αυξήθηκε την περίοδο Ιανουαρίου-Απριλίου 2024, κατά 38,9% σε ετήσια βάση, έναντι μείωσης κατά 7,2% την αντίστοιχη περίοδο του 2023, αν και συνεχίζει να βρίσκεται σε χαμηλά επίπεδα. Τέλος, η αύξηση των επιτοκίων συνετέλεσε στη μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων επί σχεδόν δύο έτη, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων. Ωστόσο κατά τη διάρκεια του α' τριμήνου του 2024 η ζήτηση στεγαστικών δανείων δεν μεταβλήθηκε σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο και αναμένεται, σύμφωνα με την ίδια έρευνα, να παραμείνει αμετάβλητη και κατά το επόμενο τρίμηνο¹.

¹ Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής, Ιούνιος 2024

² Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων Alpha Bank, 21.6.2024

Σημειώνεται ότι ο κλάδος των οικιστικών ακινήτων έχει τα τελευταία έτη αρχίσει να προσελκύει το ενδιαφέρον και θεσμικών επενδυτών κάτι που συμβαίνει για πρώτη φορά στην Ελλάδα. Οι συγκεκριμένοι επενδυτές στοχεύουν κυρίως σε πολυκατοικίες Α' κατηγορίας που προορίζονται είτε για πώληση είτε για μίσθωση στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας ενώ ιδιώτες επενδυτές στρέφονται σε ελκυστικές παραθαλάσσιες βίλες σε όλη τη χώρα.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2023 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,1% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,4%. Στην Αθήνα οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης τόσο για τα γραφεία όσο και για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ήταν υψηλότεροι και ανήλθαν σε 2,9% και 3,4%. Αυξήσεις καταγράφηκαν και στα μισθώματα γραφείων και καταστημάτων όλων των κατηγοριών, κατά 1,5% και 1,1% αντίστοιχα σε επίπεδο χώρας. Το 2023 και τους δύο πρώτους μήνες του 2024 η οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε θετικούς ρυθμούς μεταβολής σε επίπεδο χώρας. Οι επιμέρους κατηγορίες ακινήτων παρουσίασαν διαφορετικές ταχύτητες, αλλά και μικτές τάσεις, με τον αριθμό των νέων αδειών γραφείων και καταστημάτων την περίοδο Ιανουαρίου-Φεβρουαρίου 2024 να αυξάνεται κατά 6,5% και 68,3% σε ετήσια βάση αντίστοιχα, ενώ των ξενοδοχείων να μειώνεται κατά 13,0%. Σε όρους δομήσιμου όγκου, κατά την ίδια περίοδο, και οι τρεις κατηγορίες κατέγραψαν ιδιαίτερα υψηλές ετήσιες αυξήσεις, γεγονός που υποδηλώνει την αδειοδότηση έργων μεγαλύτερης επιφάνειας και εμβέλειας σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο¹.

Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος στο πλαίσιο της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων, στη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2023 οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,5% και 6,7%, ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών κυμάνθηκαν μεταξύ 5,2% και 6,1%. Οι αντίστοιχες αποδόσεις στη Θεσσαλονίκη εκτιμώνται μεταξύ 6,5% και 7,4% για τα γραφεία και 5,6% και 6,5% για τα καταστήματα. Για την επόμενη διετία, ιδιαίτερα θετικές προσδοκίες διατυπώνονται από τα στελέχη της αγοράς για τη διαμετακόμιση, τις επαγγελματικές αποθήκες κοντά στον αστικό ιστό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αλλά και για την επενδυτική κατοικία ειδικής χρήσης, όπως η φοιτητική και η οργανωμένη κατοικία για ηλικιωμένους. Παράλληλα, θετικές παραμένουν οι προσδοκίες για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία υψηλών προδιαγραφών, τα γραφεία βιοκλιματικών χαρακτηριστικών, αλλά και τα κέντρα δεδομένων (data centres)³.

Πιο συγκεκριμένα στον κλάδο των γραφείων, στον οποίο κατά την δεκαετή οικονομική κρίση είχαν σχεδόν εκμηδενιστεί οι νέες αναπτύξεις, το απόθεμα ποιοτικών ακινήτων εξακολουθεί να είναι μικρότερο από την ζήτηση. Το αυξανόμενο κόστος χρηματοδότησης έχει ως αποτέλεσμα οι επενδυτές να γίνονται περισσότερο απαιτητικοί με πολλούς να τηρούν στάση αναμονής. Η ζήτηση επικεντρώνεται σε σύγχρονα βιοκλιματικά κτήρια υψηλών προδιαγραφών. Οι τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων σύγχρονων προδιαγραφών ξεπερνούν τα € 20 /τμ/μήνα ενώ σε πιστοποιημένα βάσει των αυστηρότερων διεθνών περιβαλλοντικών πρότυπων κτήρια που βρίσκονται σε σημεία υψηλής εμπορικότητας καταγράφονται μισθώματα υψηλότερα και από € 30 /τμ/μήνα³.

Τα καταστήματα έχουν επανέλθει πλήρως στην κανονικότητα μετά από την περίοδο της πανδημίας και η ζήτηση για χώρους καταστημάτων εμφανίζεται αυξημένη, με την προσφορά να παραμένει περιορισμένη τόσο στα μεγάλα εμπορικά κέντρα όσο και στις κύριες εμπορικές οδούς. Η αύξηση του

¹ Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής, Ιούνιος 2024

³ Εκτιμήσεις Geoaxis / CBRE/ Δανός, Ιούνιος 2024, – Παρατηρητήρια αγοράς ακινήτων από Cushman/Savills, 2024

αριθμού των επισκεπτών και του τζίρου που ξεκίνησε το 2022 συνεχίστηκε και το 2023 και το 2024, ενώ οι τιμές μίσθωσης παραμένουν σταθερές στις κύριες αγορές με μικρή άνοδο στο Κολωνάκι και στην Γλυφάδα λόγω περιορισμένης προσφοράς. Οι τιμές των ενοικίων στην οδό Ερμού κυμαίνονται από € 150 έως € 290 /τ.μ./μήνα και οι αποδόσεις έχουν παραμείνει σταθερές στα επίπεδα του 5,50%. Το χάσμα μεταξύ των πιο εμπορικών και των δευτερευόντων χώρων αναμένεται να συνεχίσει να αυξάνεται ενώ μία τάση που πρέπει να σημειωθεί αποτελεί η αναδιαμόρφωση πρώην τραπεζικών καταστημάτων σε καταστήματα λιανικής και εστίασης. Ο κλάδος των supermarkets, εξακολουθεί να συγκεντρώνει το επενδυτικό ενδιαφέρον, και σε πρόσφατες συναλλαγές prime ακινήτων οι αποδόσεις κυμάνθηκαν στα επίπεδα του 6,50% - 7,25%.

Σε αντίθεση με την υπόλοιπη Ευρώπη, ο κλάδος των εμπορικών κέντρων και πάρκων στην Ελλάδα αποτελεί μία μικρή και κλειστή αγορά, η οποία υπολείπεται σημαντικά σε όρους όγκου, νέων αναπτύξεων και μοντέλου λειτουργίας (ίδια εκμετάλλευση). Το υπάρχον απόθεμα εμπορικών κέντρων αλλά και κέντρων που συνδυάζουν τις εμπορικές με τις ψυχαγωγικές χρήσεις αφορά αναπτύξεις συνολικής ωφέλιμης επιφάνειας που ξεπερνά τα 600.000τμ, μέγεθος που υπολείπεται σημαντικά από τα αντίστοιχα ευρωπαϊκά μεγέθη ανά κάτοικο. Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι στην Ελλάδα αντιστοιχούν 70τμ εμπορικών χώρων ανά κάτοικο, όταν στην Ευρώπη το αντίστοιχο ποσοστό φθάνει τα 300τμ ανά κάτοικο. Από το υφιστάμενο απόθεμα το 65% αφορά σε εμπορικά και ψυχαγωγικά κέντρα, το 15% εμπορικά πάρκα και το 20% εκπαιδευτικά κέντρα. Το μεγαλύτερο ποσοστό των κέντρων 60% βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής, με την πόλη της Θεσσαλονίκης να συγκεντρώνει επίσης ορισμένες σημαντικές εμπορικές αναπτύξεις. Ως εκ τούτου, ο αριθμός αγοραπωλησιών ήταν μέχρι πρότινος περιορισμένος και προερχόταν από εταιρείες που δραστηριοποιούνταν ήδη στον κλάδο. Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια έχουν εισέλθει στην αγορά και νέες εταιρείες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, οι οποίες όποτε προκύπτει κάποια επενδυτική ευκαιρία προσπαθούν να την εκμεταλλευτούν, με αποδόσεις που κυμάνθηκαν στα επίπεδα του 7,00% - 8,00%³.

Ο κλάδος των αποθηκευτικών χώρων / logistics συνεχίζει με θετικό πρόσημο, κυρίως λόγω της ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου, τάση που αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω τα επόμενα χρόνια. Ιδιαίτερα στην ευρύτερη περιοχή του Θριάσιου πεδίου, η ζήτηση υπερβαίνει την προσφορά και παρατηρούνται σχεδόν αποκλειστικά μισθωτικές προσυμφωνίες μεταξύ χρηστών και κατασκευαστών, πριν ακόμη ξεκινήσουν οι νέες αναπτύξεις. Η έλλειψη προϊόντος με κατάλληλα χαρακτηριστικά στην περιοχή έχει οδηγήσει το τελευταίο διάστημα τους επενδυτές και τους χρήστες να στρέφονται και στην περιοχή των Οινοφύτων, όπου η προσφορά γης είναι σαφώς υψηλότερη. Οι αποδόσεις στα prime ακίνητα του κλάδου κυμαίνονται στην παρούσα φάση στα επίπεδα του 6,70% - 7,00 %, με τάσεις περαιτέρω συμπίεσης και οι τιμές μίσθωσης για χώρους σύγχρονων προδιαγραφών με ύψος 14 μ έχουν ξεπεράσει τα € 5,20 /τμ/μήνα³.

Η Ελλάδα έχει καταφέρει τα τελευταία χρόνια να δημιουργήσει ένα πάρα πολύ ισχυρό τουριστικό brand καθώς στις ευρωπαϊκές αγορές σε επίπεδο επιθυμίας των πολιτών τους να την επισκεφθούν βρίσκεται στις θέσεις από 1 έως 3, γεγονός που επαληθεύεται τα τελευταία χρόνια από την σημαντική αύξηση τόσο στις πληρότητες όσο και στο ADR των ξενοδοχείων της Αθήνας αλλά και της Θεσσαλονίκης.

Οι επενδυτές του εξωτερικού εξακολουθούν να δίνουν «ψήφο εμπιστοσύνης» στην δυναμική του ελληνικού τουρισμού όπως αποδεικνύεται από πρόσφατες συναλλαγές ενώ σημαντικό είναι το γεγονός, ότι το ενδιαφέρον προέρχεται και από νέους επενδυτές, που επιθυμούν να εισέλθουν στη χώρα και όχι μόνο από αυτούς που δραστηριοποιούνται εδώ και αρκετά έτη.

Με τις προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων να παραμένουν θετικές και με κινητήριες

δυνάμεις τον τουρισμό, τη βελτίωση των υποδομών και τη σταδιακή ανανέωση του κτιριακού αποθέματος, εκτιμάται ότι η ανοδική πορεία των τιμών θα συνεχιστεί. Ωστόσο, η ευρύτερη γεωπολιτική αστάθεια, ο αυξημένος πληθωρισμός και το υψηλό κόστος κατασκευής, σε συνδυασμό με την επιδείνωση της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών και τον περιορισμένο τραπεζικό δανεισμό, αποτελούν σημαντικούς παράγοντες αβεβαιότητας. Επίσης, οι συνεχείς μεταβολές στη νομοθεσία και τη φορολογία εκτιμάται ότι επηρεάζουν αρνητικά την επενδυτική και κατασκευαστική δραστηριότητα, σε μια περίοδο κατά την οποία η ζήτηση δεν καλύπτεται από την προσφορά και οι αξίες, ειδικά της κατοικίας, αυξάνονται με ρυθμούς σημαντικά υψηλότερους από ό,τι το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών. Οι πρόσφατες παρεμβάσεις με στόχο τον περιορισμό της επενδυτικής ζήτησης για οικιστικά ακίνητα σε περιοχές πρώτης κατοικίας (βραχυχρόνιες μισθώσεις, Golden Visa) εκτιμάται ότι κινούνται προς τη σωστή κατεύθυνση, αλλά κρίνεται αναγκαία η περαιτέρω λήψη μέτρων για τη διευκόλυνση και ενίσχυση της προσφοράς κατοικίας προσιτής αξίας.

Η NOVAL PROPERTY εντοπίζει και αξιολογεί ελκυστικές επενδυτικές ευκαιρίες, κυρίως στην ελληνική αγορά ακινήτων, εφαρμόζοντας στρατηγική προστιθέμενης αξίας, πέραν της ανάπτυξης. Προσαρμόζει την επενδυτική της στρατηγική και την καθημερινή ενεργητική 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, ακολουθούν τα παρακάτω βήματα:

α) Αναγνώριση βασικών κινδύνων και μέτρηση / ανάλυση των δυνητικών επιπτώσεων και της πιθανότητας εμφάνισής τους, σε σχέση με τη λειτουργία της Εταιρείας.

β) Διαχείριση (δηλαδή άμβλυνση) αυτών των κινδύνων, συνεκτιμώντας τα υφιστάμενα μέσα ελέγχου. Η διαχείριση γίνεται με την επιλογή, την ιεράρχηση και την εφαρμογή κατάλληλων ενεργειών δράσης.

γ) Έλεγχος και παρακολούθηση του εσωτερικού και του εξωτερικού περιβάλλοντος για δυνητική μεταβολή των κινδύνων, διασφαλίζοντας τη συνεχή αποτελεσματική απόκριση σε ό,τι νέο εμφανίζεται, μέσω εφαρμογής ξεχωριστών διαδικασιών, συστημάτων και μηχανισμών.

Η ανασκόπηση των ανωτέρω πραγματοποιείται από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων και επισκοπείται από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, περιλαμβάνει την αξιολόγηση των δυνητικών κινδύνων και κοινοποιείται στην Επιτροπή Ελέγχου και το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των εσωτερικών συστημάτων ελέγχου και εξετάζει συγκεκριμένες πτυχές των διαδικασιών εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων σε σταθερή βάση.

Βασικοί κίνδυνοι

Οι κίνδυνοι κατατάσσονται σε δύο βασικές κατηγορίες: **χρηματοοικονομικοί** και **επιχειρηματικοί**

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

- Ως **λειτουργικός κίνδυνος** ορίζεται η ζημιά που προκύπτει από ανεπαρκείς ή αποτυχημένες διαδικασίες, πρόσωπα, συστήματα ή εξωτερικά γεγονότα. Οι λειτουργικοί κίνδυνοι περιλαμβάνουν όλους τους κινδύνους που συνδέονται με τις καθημερινές λειτουργίες (π.χ. υγεία & ασφάλεια, περιβάλλον), το νομικό κίνδυνο (αφού αναφέρεται σε διαδικασίες), αλλά όχι τον κίνδυνο φήμης και τον στρατηγικό κίνδυνο.
- Οι **κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης** περιλαμβάνουν πιθανές αρνητικές επιπτώσεις (οικονομικής φύσης – πρόστιμα, κυρώσεις και άλλου είδους – αποκλεισμός από τις αγορές κ.λπ.) από τη μη συμμόρφωση με υπάρχοντες κανονισμούς και πρότυπα. Περιλαμβάνονται οι δυνητικές επιπτώσεις στο κύρος της εμπορικής επωνυμίας και στην επαγγελματική φήμη της Εταιρείας⁴, καθώς και ο λογιστικός κίνδυνος⁵.
- Οι **στρατηγικοί κίνδυνοι** περιλαμβάνουν τους κινδύνους που συνδέονται με το ευρύτερο επιχειρησιακό περιβάλλον (π.χ. το μακροοικονομικό περιβάλλον, τις συνθήκες του κλάδου κ.λπ.), την αγορά και τον ανταγωνισμό, καθώς και τη λήψη μέσο-μακροπρόθεσμων αποφάσεων που ενδέχεται να επηρεάσουν τη συνέχιση επιχειρηματικών λειτουργιών και την κερδοφορία.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

(i) Κίνδυνος επιτοκίων

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 επενδύσεων 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 30.06.2024, εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων (μη συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) της Εταιρείας, ποσοστό 68% είναι με σταθερό ή με αντιστάθμιση επιτοκιακών κινδύνων μέσω συμφωνίας ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swap).

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

⁵ Ο κίνδυνος που αφορά στην ορθή και πιστή οικονομική και χρηματοπιστωτική αποτύπωση της λειτουργίας της Εταιρείας, καθώς και η συμμόρφωση με όλους τους συναφείς κανονισμούς (ΔΛΠ, ΔΠΧΑ κ.λπ.).

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 30.06.2024, εκτιμάται περίπου στο 94% 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.

(iv) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

(v) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο συγκεκριμένος κίνδυνος αναφέρεται στην πιθανότητα οι πελάτες (μισθωτές, κατά κύριο λόγο) της Εταιρείας να αθετήσουν τις υποχρεώσεις τους. Ο κίνδυνος αυτός μπορεί να επιδεινωθεί εάν σημαντικό ποσοστό των εσόδων της Εταιρείας προέρχεται από μικρό αριθμό μισθωτών, από συγκεκριμένο είδος ακινήτων, ή από συγκεκριμένη περιοχή.

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

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

- χαρτοφυλάκιο το οποίο αποτελείται από όλα τα είδη ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, εμπορικά κέντρα, αποθηκευτικούς χώρους, τουριστικά, οικιστικά, κλπ) και δεν υπάρχει συγκέντρωση κινδύνου σε κάποια συγκεκριμένη κατηγορία,
- μισθωτές πολλοί στον αριθμό, εγνωσμένου κύρους οι οποίοι αξιολογούνται πριν την έναρξη συνεργασίας, αλλά και συστηματικά κατά τη διάρκεια αυτής, προκειμένου να εντοπιστούν ενδείξεις προβληματικής σχέσης,
- η Εταιρεία για την εξασφάλιση των απαιτήσεών της ζητά την καταβολή εγγύησης για τις μισθώσεις ή εγγυητικές επιστολές,
- μεγαλύτερη συγκέντρωση σε μισθωτή αναφορικά με το κτήριο όπου στεγάζεται το ΙΚΕΑ (στη Λ. Κηφισού στο Αιγάλεω), η οποία ανέρχεται στο 17,4% των εσόδων της Εταιρείας για την κλειόμενη περίοδο, γεγονός το οποίο δεν αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα και, τέλος,
- παρακολούθηση των υπολοίπων όλων των μισθωτών, ανά δύο εβδομάδες, με στόχο την καταγραφή της κατάστασης και την έγκαιρη λήψη αποφάσεων για επόμενες ενέργειες, όπου διαπιστώνεται ότι θα μπορούσαν μελλοντικά να προκύψουν προβλήματα στα ποσοστά εισπραξιμότητας των εσόδων της Εταιρείας.

(vi) Πληθωριστικός Κίνδυνος

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

Επιχειρηματικοί κίνδυνοι

Λειτουργίες και τεχνολογία

(i) Κίνδυνος κακής ποιότητας μισθίου

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

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

Τέλος, όλα τα ακίνητά της καλύπτονται –μεταξύ άλλων- από ασφαλιστήρια αστικής ευθύνης έναντι τρίτων για τέτοιου είδους απαιτήσεις, στο πλαίσιο υποχρέωσης συμμόρφωσης με ελάχιστο ασφαλιστικό περιεχόμενο που ισχύει σε σχέση με τα ακίνητα των ΑΕΕΑΠ.

(ii) Κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων

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

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

Η Εταιρεία εξακολουθεί να παρέχει τη δυνατότητα απομακρυσμένης εργασίας του προσωπικού. Για την ασφαλή απομακρυσμένη πρόσβαση του προσωπικού στα πληροφοριακά της συστήματα, λαμβάνει τα εξής μέτρα:

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

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

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

(iii) Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης

Λόγω του νομοθετικού πλαισίου και των επιμέρους κανονισμών οι οποίοι διέπουν τη λειτουργία της NOVAL PROPERTY ως ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτικές και διαδικασίες, ώστε να διασφαλίζει τη διαρκή συμμόρφωσή της με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και την υπεύθυνη Εταιρική Διακυβέρνηση, με την υλοποίηση Πολιτικών για χρηστή, δίκαιη, σύννομη και ηθική διακυβέρνηση απέναντι στους εργαζομένους, τους συνεργάτες της και την κοινωνία, ώστε να προστατεύει τη φήμη της.

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

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

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

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

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

γγ) κάθε πρόσωπο με το οποίο υπάρχει σχέση άμεσης ή έμμεσης ουσιώδους διοικητικής εξάρτησης ή ελέγχου ή ασκεί καθοριστική επιρροή ή έχει τη δυνατότητα άσκησης καθοριστικής επιρροής άλλου

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

Ενδεικτικές Συναλλαγές

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

- (i) Αγοραπωλησίες ακινήτων ή αγαθών
- (ii) Παροχή ή λήψη υπηρεσιών
- (iii) Μεταβίβαση κινητών, ακινήτων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων
- (iv) Μισθώσεις
- (v) Συμφωνίες παραχώρησης δικαιωμάτων
- (vi) Συμφωνίες χρηματοδότησης (περιλαμβανομένων δανείων και εισφορών κεφαλαίου σε είδος ή χρήμα)
- (vii) Παροχή εγγυήσεων ή εξασφαλίσεων
- (viii) Διακανονισμός υποχρεώσεων μεταξύ συνδεδεμένων μερών ή για λογαριασμό συνδεδεμένων μερών

Κανόνες Συναλλαγών

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

Παρακολούθηση

Η παρακολούθηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη είναι αρμοδιότητα της 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 30.06.2024 (ποσά σε €):

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	30/06/2024	30/06/2023
Έσοδα από μισθώματα	-	117.566

	30/06/2024	31/12/2023
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	-	16.985

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα με λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	30/06/2024	30/06/2023
Έσοδα από μισθώματα	1.988.501	1.999.437
Αγορές υπηρεσιών	1.033.907	1.246.842
Αγορές παγίων	808.532	-

	30/06/2024	31/12/2023
Απαιτήσεις	272.813	270.455
Υποχρεώσεις	717.440	854.411
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	908.577	846.198

(iii) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

	30/6/2024	31/12/2023
Νέα δάνεια	8.775.000	-
Τόκοι χρεωθέντες	383.191	-

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.

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

	30/06/2024	30/06/2023
Αμοιβές και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	998.225	861.982
Σύνολο	998.225	861.982

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα, 17 Σεπτεμβρίου 2024
Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ &
Διευθύνων Σύμβουλος

Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ

Μελέτιος Φικιώρης
ΑΔΤ ΑΚ 511386

Παναγιώτης Καπετανάκος
ΑΔΤ ΑΟ 552181

Ευγενία Μουρούσια
ΑΔΤ ΑΝ 566438



Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «NOVAL PROPERTY ANONYMH ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Ατομικής και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας NOVAL PROPERTY ANONYMH ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ της 30^{ης} Ιουνίου 2024 και τις σχετικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμήνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ 34»). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, ΓΕΜΗ: 001520401000, Τ: +30 210 6874400, www.pwc.gr

Αθήνα: Λεωφ. Κηφισίας 260 & Λεωφ. Κηφισίας 270, 152 32 Χαλάνδρι | Τ: +30 210 6874400

Θεσσαλονίκη: Αγίας Αναστασίας & Λαέρτου, 55535 Πυλαία | Τ: +30 2310 488880

Ιωάννινα: Πλατεία Πάργης 2, 1ος όροφος, 45332 | Τ: +30 2651 313376

Πάτρα: 28ης Οκτωβρίου 2Α & Όθωνος Αμαλίας 11, 26223 | Τ: +30 2616 009208



Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις Δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

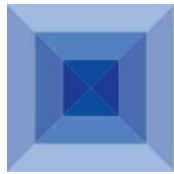


Αθήνα, 17 Σεπτεμβρίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 260
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Ανδρέας Ριρής
ΑΜ ΣΟΕΛ 65601



NOVAL PROPERTY

**Ενδιάμεση Συνοπτική Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2024**

NOVAL PROPERTY

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	30/06/2024	31/12/2023
Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	582.615.426	557.312.240
Ενσώματα πάγια		821.591	834.615
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	9	2.864.113	2.750.723
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		166.710	181.341
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	25.940.356	22.502.442
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από δάνεια σε συνδεδεμένες	10	8.775.000	-
Παράγωγα	11	1.501.613	1.366.349
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	2.221.754	2.355.640
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		624.906.563	587.303.351
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	12	6.493.445	7.751.373
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από δάνεια σε συνδεδεμένες	10	383.191	-
Παράγωγα	11	567.121	604.946
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	95.866.094	74.578.151
Κυκλοφορούν ενεργητικό		103.309.851	82.934.470
Σύνολο ενεργητικού		728.216.414	670.237.821
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	316.079.895	268.667.910
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	14	6.722.544	5.956.059
Αποθεματικά	14	1.685.338	1.587.899
Κέρδη εις νέον		169.901.015	151.177.942
Ίδια κεφάλαια		494.388.792	427.389.809
Υποχρεώσεις			
Δάνεια	15	185.933.296	203.467.044
Υποχρεώσεις μίσθωσης	15	13.285.681	13.313.612
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		72.914	72.914
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	16	2.702.289	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		201.994.180	216.853.570
Δάνεια	15	14.113.440	11.166.627
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	15.454.010	12.815.881
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	17	1.870.039	1.661.992
Υποχρεώσεις μίσθωσης	15	395.953	349.941
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		31.833.442	25.994.441
Σύνολο υποχρεώσεων		233.827.622	242.848.012
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		728.216.414	670.237.821

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 72 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

NOVAL PROPERTY

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	1/1 - 30/06/2024	1/1 - 30/06/2023
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	18	15.893.238	13.786.121
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	12.757.181	19.467.381
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	19	(1.324.251)	(1.771.407)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	20	(2.214.246)	(2.271.587)
Δαπάνες προσωπικού		(2.148.596)	(1.460.901)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(1.140.316)	(973.690)
Κέρδη/ (Ζημιές) από πώληση επενδυτικών ακινήτων και παγίων		6.045	-
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(144.334)	(112.397)
Λοιπά έσοδα		193.768	353.042
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		21.878.489	27.016.561
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	2.979.276	807.867
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(4.557.666)	(4.166.450)
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα		(1.578.390)	(3.358.583)
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες		3.437.914	734.042
Κέρδη προ φόρων		23.738.013	24.392.020
Φόρος εισοδήματος	17	(1.856.806)	(1.190.667)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		21.881.207	23.201.354
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή	24	0,20	0,22
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Λοιπά στοιχεία συνολικού εισοδήματος που ενδέχεται να μεταφερθούν στο αποτέλεσμα σε μελλοντικές περιόδους			
Κέρδη / (ζημιές) από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου - αποτελεσματική	11	446.004	58.914
(Κέρδη) / ζημιές από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου - μεταφορά στο αποτέλεσμα	11	(348.565)	(169.352)
Σύνολο		97.439	(110.438)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους		97.439	(110.438)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		21.978.646	23.090.916

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 72 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023		268.667.870	5.956.059	2.476.607	88.753.153	365.853.688
Καθαρό κέρδος περιόδου		-	-	-	23.201.354	23.201.354
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	(110.438)	-	(110.438)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2023		268.667.870	5.956.059	2.366.169	111.954.507	388.944.604
Μερίσματα		-	-	-	(2.186.956)	(2.186.956)
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		-	-	-	(2.186.956)	(2.186.956)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023		268.667.870	5.956.059	2.366.169	109.767.551	386.757.647
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024		268.667.910	5.956.059	1.587.899	151.177.942	427.389.809
Καθαρό κέρδος περιόδου		-	-	-	21.881.207	21.881.207
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	11	-	-	97.439	-	97.439
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2024		268.667.910	5.956.059	1.685.338	173.059.149	449.368.456
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου		43.470.062	4.868.647	-	-	48.338.709
Έξοδα έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου		-	(4.543.656)	-	-	(4.543.656)
Μετατροπή ομολογιακού δανείου		3.941.923	441.494	-	-	4.383.417
Μερίσματα	25	-	-	-	(3.158.134)	(3.158.134)
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		47.411.985	766.485	-	(3.158.134)	45.020.336
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024		316.079.895	6.722.544	1.685.338	169.901.015	494.388.792

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 72 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

NOVAL PROPERTY

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	1/1 - 30/06/2024	1/1 - 30/06/2023
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		21.881.207	23.201.354
Φόρος εισοδήματος		1.856.806	1.190.667
Αποσβέσεις		144.334	112.397
(Κέρδη) / Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	(12.757.181)	(19.467.381)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	(2.979.276)	(807.867)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	4.557.666	4.166.450
(Κέρδη)/ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων		148	-
(Κέρδη)/ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(6.193)	-
Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	(3.437.914)	(734.042)
		9.259.597	7.661.577
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		1.311.326	(1.719.947)
Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		5.492.961	2.823.330
		6.804.287	1.103.383
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(4.319.633)	(3.509.291)
Καταβλημένοι φόροι		(1.658.129)	(555.062)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		10.086.122	4.700.607
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		(23.732)	(130.579)
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	8	(12.619.312)	(7.621.261)
Πωλήσεις παγίων στοιχείων		40	-
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		79.500	-
Τόκοι εισπραχθέντες	21	779.995	807.867
(Αύξηση συμμετοχής) / μείωση μετοχικού κεφαλαίου σε κοινοπραξίες	10	-	(1.400.000)
Δάνεια προς συνδεδεμένες	10	(8.775.000)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(20.558.509)	(8.343.973)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καταβολή μετοχικού κεφαλαίου	14	48.338.709	-
Έξοδα έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου		(4.543.656)	-
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	15	(188.173)	(153.050)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	25	(3.158.134)	(2.186.956)
Αποπληρωμή δανεισμού	15	(8.688.416)	(2.836.458)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		31.760.330	(5.176.464)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		21.287.943	(8.819.830)
Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	13	74.578.151	88.316.143
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		21.287.943	(8.819.830)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης	13	95.866.094	79.496.312

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 72 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1. Γενικές πληροφορίες

Η NOVAL PROPERTY (η «Εταιρεία») συστάθηκε ως Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά τον Ν.2778/1999 (όπως τροποποιηθείς ισχύει) στις 15.10.2019 σύμφωνα με την υπ αριθμ. 104188 / 15.10.2019 Ανακοίνωση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε. σε συνέχεια της από 30.11.2018 Απόφασης 6/832 (αρ. πρωτ. 4599/7.12.2018) του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας λειτουργίας ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία) και ΟΕΕ (Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων) με εσωτερική διαχείριση προς την (υπό σύσταση τότε) NOVAL PROPERTY, καθώς και της μεταγενέστερης υπ' αριθ. 337 / 3.09.2019 (αρ. πρωτ. 3162/3.09.2019) Απόφασης του Αναπληρωτή Προϊσταμένου της Δ/νσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί άδειας μεταβολής του Μετοχικού Κεφαλαίου και τροποποίησης του Καταστατικού της NOVAL PROPERTY.

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 Ολυμπιονίκη 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 και εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών EURONEXT των Βρυξελλών.

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 43,79 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.

Οι παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές

καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 17.09.2024 και έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.noval-property.com.

2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομική πληροφόρηση («Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση») για την εξαμηνιαία περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2024 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά».

Η Χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν περιλαμβάνει όλες τις σημειώσεις που απαιτούνται για τη σύνταξη ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν για τη σύνταξη και την παρουσίαση αυτής της Χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι συνεπείς με αυτές που υιοθετήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 με εξαίρεση την υιοθέτηση της λογιστικής πολιτικής όπως παρατίθεται κατωτέρω.

2.2 Απομείωση - Μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από:

- χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα στο αναπόσβεστο κόστος, και
- συμβατικά περιουσιακά στοιχεία.

Αναφορικά με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Για τα δάνεια προς συνδεδεμένες εταιρείες που επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές με βάση την αξιολόγηση που διενεργεί για το κατά πόσο υπάρχει αύξηση του πιστωτικού κινδύνου, εκτιμώντας την πιθανότητα αθέτησης πληρωμών του αντισυμβαλλόμενου και την τυχόν ζημιά που ενδέχεται να προκύψει κατά την αθέτηση.

2.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών που παρατίθεται παρακάτω δεν είναι σημαντική για τις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική περίοδο

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

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

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

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης.

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

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

Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOVAL PROPERTY

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.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 19 εκδόθηκε το Μάιο του 2024. Επιτρέπει στις θυγατρικές με μητρική που εφαρμόζει τα ΔΠΧΑ στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις να εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Εφαρμόζεται σε επιλέξιμες θυγατρικές που επιλέγουν να υιοθετήσουν το πρότυπο στις ενοποιημένες, ατομικές ή μεμονωμένες οικονομικές τους καταστάσεις. Επιλέξιμες θυγατρικές είναι εκείνες που δεν έχουν δημόσια ευθύνη (όπως περιγράφεται σε σχετική παράγραφο στο ΔΠΧΑ για Μικρές και Μεσαίες Οντότητες) και ανήκουν σε μητρική που προετοιμάζει και δημοσιεύει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Αυτές οι θυγατρικές θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στο άλλα ΔΠΧΑ, αλλά μπορούν να αντικαταστήσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης σε αυτά τα πρότυπα με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Το νέο πρότυπο:

- επιτρέπει στις θυγατρικές να τηρούν μόνο ένα σύνολο λογιστικών αρχείων—για να ανταποκρίνονται στις ανάγκες τόσο της μητρικής τους εταιρείας όσο και των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων; και
- μειώνει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης—Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει μειωμένες γνωστοποιήσεις που ταιριάζουν καλύτερα στις ανάγκες των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων.

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 όπως παρατίθενται παρακάτω. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»

Λογιστική αντιστάθμισης από έναν υιοθετούντα για πρώτη φορά: Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση που προκύπτει από μια ασυνέπεια μεταξύ της διατύπωσης στο ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για τη λογιστική αντιστάθμισης στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα».

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» και η συνοδευτική «Καθοδήγηση για την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 7»

Κέρδος ή ζημία από αποαναγνώριση: Η τροποποίηση ενημερώνει τη φράση που χρησιμοποιείται για τις «μη παρατηρήσιμες εισροές» στο ΔΠΧΑ 7 ώστε να είναι συνεπής με το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας» και περιλαμβάνει αναφορές στο ΔΠΧΑ 13.

Γνωστοποίηση αναβαλλόμενης διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και τιμής συναλλαγής: Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια ασυνέπεια στη διατύπωση μεταξύ του ΔΠΧΑ 7 και της συνοδευτικής οδηγίας εφαρμογής, καθώς και ασυνέπειες της τελευταίας με τις έννοιες και την ορολογία που χρησιμοποιούνται στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 13.

Εισαγωγή και γνωστοποιήσεις πιστωτικού κινδύνου: Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση, διευκρινίζοντας στην εισαγωγική ενότητα, ότι η καθοδήγηση δεν απεικονίζει απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις των αναφερόμενων παραγράφων του ΔΠΧΑ 7. Επίσης, απλοποιεί την εξήγηση για το ποια στοιχεία των απαιτήσεων των ΔΠΧΑ δεν απεικονίζονται στο παράδειγμα πιστωτικού κινδύνου στην παράγραφο IG20B.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Αποαναγνώριση υποχρεώσεων από μίσθωση: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι, όταν ένας μισθωτής έχει διαπιστώσει ότι μια υποχρέωση μίσθωσης έχει διαγραφεί σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, ο μισθωτής υποχρεούται να εφαρμόσει την παράγραφο 3.3.3 και να αναγνωρίσει οποιοδήποτε προκύπτει κέρδος ή ζημιά στα αποτελέσματα.

Τιμή συναλλαγής: Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση που προκύπτει από μια αναφορά στο Παράρτημα Α του ΔΠΧΑ 9 και στον ορισμό της «τιμής συναλλαγής» στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» ενώ ο όρος «τιμή συναλλαγής» χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένες παραγράφους του ΔΠΧΑ 9 με μία έννοια που δεν είναι απαραίτητα συνεπής με τον ορισμό αυτού του όρου στο ΔΠΧΑ 15.

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις»

Προσδιορισμός του «εκ των πραγμάτων εντολοδόχου» (de facto agent): Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια ασυνέπεια μεταξύ των παραγράφων Β73 και Β74 του ΔΠΧΑ 10, σχετικά με το πώς ένας επενδυτής προσδιορίζει εάν ένα άλλο μέρος ενεργεί για λογαριασμό του. Η τροποποίηση εξασφαλίζει ότι η γλώσσα είναι συνεπής και στις δύο παραγράφους.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών»

Μέθοδος κόστους: Η τροποποίηση αντικαθιστά τον όρο «μέθοδος κόστους» με τον όρο «στο κόστος» καθώς ο όρος δεν ορίζεται πλέον στα ΔΠΧΑ.

2.4 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας κατά την περίοδο 01.01.2024 έως 30.06.2024, ανήλθαν σε € 15.893 χιλ.

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι η Εταιρεία διαθέτει, μέσω της έκδοσης του πρώτου Πράσινου Ομολόγου της η οποία έλαβε χώρα τον Δεκέμβριο του 2021 και μέσω της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου μέσω Δημόσιας Προσφοράς, τα απαιτούμενα κεφάλαια για την υλοποίηση μέρους του επενδυτικού της πλάνου, σε συνδυασμό με τις ανωτέρω αναφερόμενες ροές της Εταιρείας από μισθώματα, και παρά τις δυσμενείς συνθήκες, κυρίως λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος και τις πληθωριστικές τάσεις, η λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρείας αναμένεται απρόσκοπτη. Το αποτέλεσμα αυτό ενισχύουν η ποιότητα και διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, η ποιότητα και ο αριθμός των μισθωτών της Εταιρείας, καθώς και η ενεργή διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων αυτής.

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. Η Εταιρεία έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την 30.06.2024, ενώ ταυτόχρονα παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

α) Αναγνώριση βασικών κινδύνων και μέτρηση / ανάλυση των δυνητικών επιπτώσεων και της πιθανότητας εμφάνισής τους, σε σχέση με τη λειτουργία της Εταιρείας.

β) Διαχείριση (δηλαδή άμβλυνση) αυτών των κινδύνων, συνεκτιμώντας τα υφιστάμενα μέσα ελέγχου. Η διαχείριση γίνεται με την επιλογή, την ιεράρχηση και την εφαρμογή κατάλληλων ενεργειών δράσης.

γ) Έλεγχος και παρακολούθηση του εσωτερικού και του εξωτερικού περιβάλλοντος για δυνητική μεταβολή των κινδύνων, διασφαλίζοντας τη συνεχή αποτελεσματική απόκριση σε ό,τι νέο εμφανίζεται, μέσω εφαρμογής ξεχωριστών διαδικασιών, συστημάτων και μηχανισμών.

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

Βασικοί κίνδυνοι

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

- Ως **λειτουργικός κίνδυνος** ορίζεται η ζημιά που προκύπτει από ανεπαρκείς ή αποτυχημένες διαδικασίες, πρόσωπα, συστήματα ή εξωτερικά γεγονότα. Οι λειτουργικοί κίνδυνοι περιλαμβάνουν όλους τους κινδύνους που συνδέονται με τις καθημερινές λειτουργίες (π.χ. υγεία & ασφάλεια, περιβάλλον), το νομικό κίνδυνο (αφού αναφέρεται σε διαδικασίες), αλλά όχι τον κίνδυνο φήμης και τον στρατηγικό κίνδυνο.
- Οι **κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης** περιλαμβάνουν πιθανές αρνητικές επιπτώσεις (οικονομικής φύσης – πρόστιμα, κυρώσεις και άλλου είδους – αποκλεισμός από τις αγορές κ.λπ.) από τη μη συμμόρφωση με υπάρχοντες κανονισμούς και πρότυπα. Περιλαμβάνονται οι δυνητικές επιπτώσεις στο κύρος της εμπορικής επωνυμίας και στην επαγγελματική φήμη της Εταιρείας⁶, καθώς και ο λογιστικός κίνδυνος⁷.
- 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

⁶ Το σύνολο των αντιλήψεων που έχουν για την Εταιρεία τα διάφορα ενδιαφερόμενα μέρη με τα οποία έρχεται σε επικοινωνία, τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά.

⁷ 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.).

NOVAL PROPERTY

και τον ανταγωνισμό, καθώς και τη λήψη μέσο-μακροπρόθεσμων αποφάσεων που ενδέχεται να επηρεάσουν τη συνέχιση επιχειρηματικών λειτουργιών και την κερδοφορία.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

(i) Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου, κυρίως, λόγω του μακροπρόθεσμου δανεισμού κυμαινόμενου επιτοκίου και των πιστώσεων κυμαινόμενου επιτοκίου με ανοιχτό αλληλόχροο 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. 11)

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 30.06.2024, εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων (μη συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) της Εταιρείας, ποσοστό 68% 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 30.06.2024, εκτιμάται περίπου στο 94% 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

NOVAL PROPERTY

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

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται,
- β) από τις γενικότερες (δυσμενείς) συνθήκες του ελληνικού και διεθνούς μακροοικονομικού περιβάλλοντος,
- γ) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, και
- δ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας.

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

(iv) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

(v) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο συγκεκριμένος κίνδυνος αναφέρεται στην πιθανότητα οι πελάτες (μισθωτές, κατά κύριο λόγο) της Εταιρείας να αθετήσουν τις υποχρεώσεις τους. Ο κίνδυνος αυτός μπορεί να επιδεινωθεί εάν σημαντικό ποσοστό των εσόδων της Εταιρείας προέρχεται από μικρό αριθμό μισθωτών, από συγκεκριμένο είδος ακινήτων, ή από συγκεκριμένη περιοχή.

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

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

NOVAL PROPERTY

- 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 IKEA (στη Λ. Κηφισού στο Αιγάλεω), η οποία ανέρχεται στο 17,4% 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.

(vi) Πληθωριστικός Κίνδυνος

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

Επιχειρηματικοί κίνδυνοι

Λειτουργίες και τεχνολογία

(i) Κίνδυνος κακής ποιότητας μίσθιου

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

NOVAL PROPERTY

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

NOVAL PROPERTY

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

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

(iii) Κίνδυνος ανταγωνισμού

Λόγω των ιδιαιτεροτήτων του κλάδου των ακινήτων, οι ενέργειες ανταγωνιστών ή των νεοεισερχόμενων επιχειρήσεων στην αγορά ενδέχεται να επιφέρουν περιορισμένο μόνο πλήγμα στο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα της Εταιρείας.

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

Στις σχετικές ενέργειες άμβλυνσης του κινδύνου αυτού συγκαταλέγεται η ισχυρή δέσμευση της NOVAL PROPERTY για ποιότητα σε όλα τα στάδια της κατασκευής νέων ακινήτων, της διαχείρισης και αναβάθμισης των υφιστάμενων, αλλά και στην παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών προς τους μισθωτές της, στη βάση διεθνώς αναγνωρισμένων περιβαλλοντικών κριτηρίων και με γνώμονα τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Η επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας περιλαμβάνει όχι μόνο ακίνητα τρίτων, τα οποία μπορεί να διεκδικούνται στην αγορά από τον ανταγωνισμό, αλλά σημαντικό αριθμό ακινήτων του χαρτοφυλακίου της τα οποία προσφέρουν προοπτικές βέλτιστης αξιοποίησης ή περαιτέρω ανάπτυξης. Αυτό δίνει στην Εταιρεία τη δυνατότητα να διεκδικεί ακίνητα τρίτων σε τιμές που ταιριάζουν με το επενδυτικό προφίλ της και, ταυτόχρονα, να σχεδιάζει την ανάπτυξη υφιστάμενων ακινήτων της στη βάση των πιο πρόσφατων ή μελλοντικών αναγκών και τάσεων της αγοράς.

(iv) Περιβαλλοντικός Κίνδυνος

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

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

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

Η Εταιρεία υπολογίζει τους ακόλουθους δείκτες κατά την 30.6.2024 και 31.12.2023:

	30/6/2024	31/12/2023
Δείκτης Μόχλευσης		
Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	32,1%	36,2%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	29,3%	34,1%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	34,3%	38,5%
Καθαρός δανεισμός προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	20,2%	27,6%

5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»)
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα, είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»)
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Την 30.06.2024, η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημείωση 8) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

Την 30.06.2024, η Εταιρεία κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 2.069 χιλ. (31.12.2023 αξίας € 1.971 χιλ.) τα οποία παρουσιάζονται στο κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό και κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

Κατά την 30^η Ιουνίου 2024, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των απαιτήσεων από δάνεια σε συνδεδεμένες, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων καθώς και των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου, 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.

Δεν υπήρχαν αλλαγές στις τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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 της Διοίκησης που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των ενδιάμεσων συνοπτικών ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

Λόγω της ανόδου των επιτοκίων και της μεταγενέστερης σταθεροποίησης αυτής και των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη, με τις συνεπακόλουθες πληθωριστικές τάσεις, την αύξηση τιμών στην αγορά ενέργειας και την αυξημένη μεταβλητότητα, οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής από την εταιρεία.

7. Πληροφόρηση κατά τομέα

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

- Γραφεία
- Καταστήματα (εμπορικοί χώροι)
- Βιομηχανικά ακίνητα
- Τουριστικά
- Λοιπά. Στον τομέα αυτό παρουσιάζονται τα αποτελέσματα των 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 υλοποίησης 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 αναταξινόμησης στα συγκριτικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στους παρακάτω πίνακες.

Λειτουργικοί τομείς

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2024	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	4.626.116	8.202.441	1.112.662	1.315.106	636.913	15.893.238
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	-
Σύνολο πωλήσεων	4.626.116	8.202.441	1.112.662	1.315.106	636.913	15.893.238
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(337.568)	(547.590)	(157.553)	(56.933)	(224.607)	(1.324.251)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(613.253)	(598.549)	(320.398)	(133.670)	(522.933)	(2.188.803)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(98.975)	(8.514)	(13.196)	(4.644)	(28.475)	(153.804)
Κέρδη/ (Ζημιές) από πώληση παγίων	6.193					6.193
Λοιπά έσοδα	93.542	52.453	19.234	-	16.862	182.091

**Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ
φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών
αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (αΕΒΙΤΔΑ
ακινήτων)**

3.676.055	7.100.241	640.749	1.119.859	(122.240)	12.414.664
------------------	------------------	----------------	------------------	------------------	-------------------

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2023	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	4.310.006	6.740.874	846.704	1.262.940	625.597	13.786.121
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	-
Σύνολο πωλήσεων	4.310.006	6.740.874	846.704	1.262.940	625.597	13.786.121
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(323.075)	(680.176)	(182.671)	(68.925)	(211.057)	(1.465.904)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(639.710)	(630.762)	(323.893)	(134.795)	(498.318)	(2.227.478)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(148.235)	(40.080)	(32.099)	(6.728)	(73.023)	(300.165)
Λοιπά έσοδα	199.856	139.501	43.870	-	1.469	384.696

**Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ
φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών
αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (αΕΒΙΤΔΑ
ακινήτων)**

3.398.842	5.529.357	351.911	1.052.492	(155.332)	10.177.270
------------------	------------------	----------------	------------------	------------------	-------------------

Κατά την 30.06.2024, στα έσοδα από μισθώματα του τομέα «Καταστήματα» περιλαμβάνονται έσοδα ποσού € 2.767 χιλ. που προέρχονται από έναν μισθωτή, τα οποία αντιπροσωπεύουν περίπου το 17,4% των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Το αντίστοιχο ποσοστό, την 30.06.2023, ήταν περίπου 19%.

	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2024						
Επενδύσεις σε ακίνητα	154.482.930	204.283.625	41.432.891	44.955.383	137.460.597	582.615.426
Σύνολο ενεργητικού ανά τομέα	154.482.930	204.283.625	41.432.891	44.955.383	137.460.597	582.615.426
Μη κατανομημένα στοιχεία ενεργητικού						145.600.988
Σύνολο ενεργητικού						728.216.414
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:						
Αποκτήσεις/βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	840.788	541.063	193.875	209.591	10.833.994	12.619.312
Μη κατανομημένα στοιχεία υποχρεώσεων						233.827.622

	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	42.798.230	126.795.666	557.312.240
Σύνολο ενεργητικού ανά τομέα	150.376.613	197.396.632	39.945.099	42.798.230	126.795.666	557.312.240
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						112.925.581
Σύνολο ενεργητικού						670.237.821
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:						
Αποκτήσεις/βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	1.210.918	1.604.495	7.235.975	51.050	16.567.871	26.670.308
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων						242.848.012

Γεωγραφικοί τομείς

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2024	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	15.643.862	249.376	15.893.238
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ γεωγραφικών τομέων			-
Σύνολο πωλήσεων	15.643.862	249.376	15.893.238
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(1.201.594)	(122.657)	(1.324.251)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.168.088)	(20.715)	(2.188.803)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(145.009)	(8.795)	(153.804)
Κέρδη/ (Ζημιές) από πώληση παγίων	6.193		6.193
Λοιπά έσοδα	182.076	15	182.091
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (αEBITDA ακινήτων)	12.317.440	97.224	12.414.664
Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2023			
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	13.478.739	307.382	13.786.121
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων			-
Σύνολο πωλήσεων	13.478.739	307.382	13.786.121
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(1.318.420)	(147.484)	(1.465.904)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.206.368)	(21.111)	(2.227.479)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(270.716)	(29.449)	(300.165)
Λοιπά έσοδα	381.222	3.474	384.696
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (αEBITDA ακινήτων)	10.064.457	112.812	10.177.269

NOVAL PROPERTY

	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά γεωγραφικό τομέα την 30 Ιουνίου 2024			
Επενδύσεις σε ακίνητα	575.784.772	6.830.654	582.615.426
Σύνολο ενεργητικού ανά γεωγραφικό τομέα	575.784.772	6.830.654	582.615.426
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			145.600.988
Σύνολο ενεργητικού			728.216.414
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:			
Αποκτήσεις/βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	12.619.312	-	12.619.312
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων			233.827.622

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

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

	30/06/2024	30/06/2023
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (αEBITDA ακινήτων)	12.414.664	10.177.270
Μη κατανεμημένα αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας	(3.149.022)	(2.515.693)
Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	133.900	(166.980)
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (αEBITDA)	9.399.542	7.494.597
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	12.757.181	19.467.381
Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα / (έξοδα)	(133.900)	166.980
Αποσβέσεις	(144.334)	(112.397)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.979.276	807.867

NOVAL PROPERTY

Χρηματοοικονομικά έξοδα	(4.557.666)	(4.166.450)
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	3.437.914	734.042
Κέρδη / (Ζημιές) προ Φόρων	23.738.013	24.392.020

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

	30/6/2024	31/12/2023
Υπόλοιπο έναρξης	557.312.240	483.963.462
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	432.251
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	12.234.972	25.755.939
Κεφαλαιοποίηση τόκων	384.340	482.118
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	12.757.181	47.639.595
Πωλήσεις	(73.307)	(1.128.344)
Αναπροσαρμογές	-	167.219
Υπόλοιπο λήξης	582.615.426	557.312.240

Κατά την 30.06.2024, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε πενήντα εννέα (59) ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά και οικιστικά ακίνητα, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες, καθώς και οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση. Εκ του συνόλου των ακινήτων, ένα κατέχεται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης και ένα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το μεγαλύτερο μέρος του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται. Ένα εκ των 59 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 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.

Στους πίνακες κατωτέρω, παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με τις μεθόδους επιμέτρησης της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά κατηγορία ακινήτου και γεωγραφική περιοχή για την 30 Ιουνίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023:

30/6/2024

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	147.652.276	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%	7,9% - 8,65%	5,7% - 6,75%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.830.654	Συγκριτική 15% - Εισοδηματική (DCF) 85%	10,5%	9%
Ελλάδα	Καταστήματα*	204.283.625	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	44.955.383	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%	7,7% - 10,98%	6% - 8,75%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	41.432.891	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	137.460.597	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/Direct Cap 80% - Υπολειμματική με DCF/Συγκριτική 20%, Υπολειμματική με DCF 100%	7,94% - 10,7%	4,5% - 9,25%

582.615.426

31/12/2023

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%	7,9% - 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	42.798.230	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	126.795.666	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%	4,5% - 9,25%

557.312.240

NOVAL PROPERTY

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί 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 Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Στην κατηγορία καταστήματα συμπεριλαμβάνεται η αξία της υποχρέωσης του ακινήτου Μουζάκη ποσού € 11.979 χιλ. (31/12/2023: € 12.056 χιλ.).

Στους πίνακες κατωτέρω, παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά κατηγορία ακινήτου και γεωγραφική περιοχή την 30 Ιουνίου 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	14.618.707	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	97.668.050	6.263.515	483.963.462
Προσθήκες	-	-	-	-	432.251	-	432.251
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	1.200.427	1.604.495	51.050	7.235.975	16.135.620	10.491	26.238.057
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	9.527.974	21.955.771	2.393.048	753.092	12.583.464	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	42.798.230	39.945.099	126.795.666	6.700.251	557.312.240

30/6/2024							
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	42.798.230	39.945.099	126.795.666	6.700.251	557.312.240
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	840.789	541.063	209.591	193.875	10.833.994	-	12.619.312
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	3.208.432	6.345.930	1.947.562	1.293.917	(169.063)	130.403	12.757.181
Πωλήσεις	(73.307)	-	-	-	-	-	(73.307)
Εύλογη αξία λήξης χρήσης	147.652.276	204.283.625	44.955.383	41.432.891	137.460.597	6.830.654	582.615.426

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 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 € 23,2 εκατ. χαμηλότερη (-4,07%) ή € 25,6 εκατ. υψηλότερη (+4,49%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 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 € 17,6 εκατ. χαμηλότερη (-3,60%) ή € 21,4 εκατ. υψηλότερη (+4,39%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2024, ο συντελεστής απόδοσης εξόδου (exit yield) που χρησιμοποιήθηκε στην

NOVAL PROPERTY

ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 13,9 εκατ. χαμηλότερη (-2,44%) ή € 17 εκατ. υψηλότερη (+2,97%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 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 € 15,6 εκατ. χαμηλότερη (-3,33%) ή € 18,8 εκατ. υψηλότερη (+4,01%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 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 € 19,2 εκατ. υψηλότερη (3,36%) ή € 19,2 εκατ. χαμηλότερη (-3,36%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 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 € 16 εκατ. υψηλότερη (3,60%) ή € 15,8 εκατ. χαμηλότερη (-3,57%), αντίστοιχα.

Κατά την 30 Ιουνίου 2024, η Εταιρεία είχε συμβατικές υποχρεώσεις σε σχέση με μελλοντική αγορά, κατασκευή ή ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ύψους περίπου € 31,1 εκατ. (31.12.2023: € 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. Επίσης, περιλαμβάνει την υποχρέωση εισφοράς της NOVAL PROPERTY στην ίδια συμμετοχή της THE GRID στο έργο ανάπτυξης του συγκροτήματος γραφείων και καταστημάτων στο Μαρούσι, βάσει του νέου χρηματοδοτικού σχήματος αυτού.

Επί των ακινήτων (οικόπεδα και κτίρια) της Εταιρείας υφίστανται κατά την 30.06.2024 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους €127,2 εκατ. (31.12.23: €127,2 εκατ.), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας ποσού κεφαλαίου €72,4 εκατ. (31.12.2023: € 73,8 εκατ.).

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 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. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

(i) Ανάλυση υπολοίπου δικαιωμάτων χρήσης

	30/06/2024	31/12/2023
Οικόπεδα	1.558.578	1.558.578
Κτίρια	876.402	923.907
Μεταφορικά μέσα	429.133	268.238
Σύνολο	2.864.113	2.750.723

(ii) Μεταβολές δικαιωμάτων χρήσης

NOVAL PROPERTY

	30/06/2024	31/12/2023
Κτίρια	(9.907)	120.378
Μεταφορικά μέσα	216.432	193.712
Σύνολο	206.525	314.090

(iii) Αποσβέσεις περιόδου δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων

	30/06/2024	31/12/2023
Κτίρια	(37.598)	(70.769)
Μεταφορικά μέσα	(55.537)	(59.051)
Σύνολο	(93.135)	(129.820)

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

10. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και δάνεια σε συνδεδεμένες

Την 28^η Ιανουαρίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε το 50% του μετοχικού κεφαλαίου (με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου) της νεοσύστατης εταιρείας «THE GRID A.E.» (THE GRID), με κόστος € 225 χιλ., το οποίο καταβλήθηκε με μετρητά. Με 30.06.2024, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας «THE GRID A.E.» ανέρχεται σε € 23.214 χιλ. 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 αυξάνοντάς 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:

	1/1/2024 - 30/06/2024	1/1/2023 - 31/12/2023
Υπόλοιπο έναρξης	22.502.442	11.262.663
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	2.400.000
Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου	3.437.914	8.839.780
Υπόλοιπο	25.940.356	22.502.442

NOVAL PROPERTY

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 εκατ. έκαστος μέτοχος). Το μεγαλύτερο μέρος του ποσού της πρώτης εκταμίευσης (€ 17,4 εκατ.) χρησιμοποιήθηκε, στις 22.01.2024, για τη μερική αποπληρωμή υφιστάμενου υπολοίπου του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου μεταξύ της THE GRID και της Τράπεζας Πειραιώς.

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

	30/6/2024	31/12/2023
Δάνεια προς συνδεδεμένες	8.775.000	-
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων προς συνδεδεμένες	383.191	-
Σύνολο	9.158.191	-

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. 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. Κατόπιν της ολοσχερούς αποπληρωμής του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου, προγραμματίζεται η εξάλειψη των εξασφαλίσεων του εν λόγω δανείου και η αυτόματη μετατροπή των εξασφαλίσεων του από 08.09.2023 ομολογιακού δανείου σε Α' τάξης. Η πρώτη αυτή εκταμίευση σηματοδοτεί την ενεργοποίηση του νέου χρηματοδοτικού σχήματος της επένδυσης, με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Το συνολικό ποσό των σταδιακών εκταμιεύσεων του εν λόγω ομολογιακού δανείου, ξεκινώντας από την 1η εκταμίευση στις 26.02.2024 έως και 30.06.2024 ανέρχεται στα € 27,6 εκ..

Σημειώνεται ότι η αναλογία συμμετοχής της NOVAL PROPERTY στο 30% του τιμήματος αγοράς του οικοπέδου καλύφθηκε με ίδια κεφάλαια της Εταιρείας, ενώ μέχρι τις 30.06.2024, είχε γίνει χρήση ποσού € 5,625 χιλ. από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου, κατ' αναλογία της συμμετοχής της Εταιρείας σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της THE GRID καθώς και ποσού € 8,775 χιλ. σε δάνειο όπως αναφέρεται ανωτέρω.

11. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση

	30/06/2024	31/12/2023
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.501.613	1.366.349
Κυκλοφορούν ενεργητικό	567.121	604.946
Σύνολο	2.068.734	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 περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2024 δεν υπήρχε μη αποτελεσματικότητα και το σύνολο της μεταβολής στην εύλογη αξία του παραγώγου καταχωρήθηκε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Για την αποτίμηση του παραγώγου χρησιμοποιείται μοντέλο προεξόφλησης των συμβατικών μελλοντικών ταμειακών ροών με καμπύλη επιτοκίων την 30 Ιουνίου 2024, για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραγώγου.

Τα παράγωγα που κατέχει η Εταιρεία κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

12. Εμπορικές και Λοιπές απαιτήσεις

	Σημ.	Κυκλοφορούν ενεργητικό		Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Απαιτήσεις μισθωμάτων από επενδυτικά ακίνητα		1.104.173	338.651	-	-
Απαιτήσεις μισθωμάτων επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	23	57.386	270.455	-	-
Επισφαλείς-επίδοκοι πελάτες		3.060	3.060	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		(80.085)	(80.085)	-	-
Λοιπές απαιτήσεις		326.388	224.521	-	-
Εγγυήσεις		105.000	105.000	143.186	166.705
Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων		1.515.922	861.601	143.186	166.705
Προπληρωμένα έξοδα		2.148.098	3.252.815	-	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο		1.766.059	2.288.682	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα		847.939	1.348.275	2.078.568	2.188.935
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα	23	215.427	-	-	-
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων		4.977.523	6.889.772	2.078.568	2.188.935
Σύνολο		6.493.445	7.751.373	2.221.754	2.355.640

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

Το κονδύλι «Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο» συνολικού ποσού €1,7 εκατ. αφορά κυρίως πιστωτικό ΦΠΑ, τον οποίο η Εταιρεία αναμένει να συμψηφίσει σταδιακά με τον ΦΠΑ των εσόδων της.

13. 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.

	30/06/2024	31/12/2023
Ταμειακά διαθέσιμα	4.989	2.119
Καταθέσεις όψεως	10.161.105	26.576.032
Προθεσμιακές καταθέσεις	85.700.000	48.000.000
Σύνολο	95.866.094	74.578.151

NOVAL PROPERTY

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 30^η Ιουνίου 2024, σε ποσό € 4.826 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 30.06.2024, θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

14. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά

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 € 441.494 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, € 4.543.656, καταχωρήθηκαν αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια μειώνοντας το αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Τα αποθεματικά ύψους € 1.685.337, κατά την 30.06.2024, 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

NOVAL PROPERTY

- 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 € 198.564 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.

15. Δάνεια

Οι δανειακές υποχρεώσεις για την Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

	30/6/2024			31/12/2023		
	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο
Με εξασφάλιση						
Ομολογιακά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	6.561.666	65.880.419	72.442.085	2.761.666	71.061.252	73.822.918
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο εξόδων δανείων	(20.895)	(109.175)	(130.070)		(141.762,09)	(141.762)
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(213.159)	(1.414.932)	(1.628.092)	-	-	-
Πλέον: δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	1.042.934	-	1.042.934	1.201.101	-	1.201.101
Σύνολο δανεισμού με εξασφάλιση	7.370.546	64.356.312	71.726.857	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	3.422.000	3.286.000	6.708.000	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	(462.145)	(1.709.016)	(2.171.160)		(2.522.446)	(2.522.446)
Πλέον: δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	383.039	-	383.039	474.860	-	474.860
Σύνολο δανεισμού χωρίς εξασφάλιση	6.742.894	121.576.984	128.319.879	7.203.860	132.547.554	139.751.414
Σύνολο δανεισμού	14.113.440	185.933.296	200.046.736	11.166.627	203.467.044	214.633.671

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

	30/06/2024	31/12/2023
Μεταξύ 1 και 2 ετών	5.956.282	11.274.064
Μεταξύ 2 και 5 ετών	131.835.393	140.788.302
Πάνω από 5 έτη	48.141.621	51.404.678
Σύνολο	185.933.296	203.467.044

Στις 30.06.2024, ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά:

- τραπεζικά ομολογιακά δάνεια με εμπράγματα εξασφαλίσεις επί συγκεκριμένων ακινήτων, την ανάπτυξη των οποίων κυρίως χρηματοδότησαν,

NOVAL PROPERTY

- τραπεζικά ομολογιακά δάνεια χωρίς εμπράγματα εξασφαλίσεις, τα οποία ανέλαβε η Εταιρεία ως καθολική διάδοχος της METEM, λόγω της απορρόφησης της τελευταίας από την πρώτη, και
- το Πράσινο Ομόλογο που εξέδωσε η Εταιρεία στις 06.12.2021 (ως παρατίθεται σε διάφορα σημεία της παρούσης).

Ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά:

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

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 € 1.735 χιλ. Τον Ιούλιο του 2024, έγιναν επιπλέον τροποποιήσεις (μείωση περιθωρίου) η επίδραση των οποίων θα επηρεάσει τα αποτελέσματα του 2^{ου} εξαμήνου 2024.

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

- Ομολογιακά Δάνεια σε σχέση με το συγκρότημα γραφείων «THE ORBIT», στο πλαίσιο των οποίων το άθροισμα των ετησίων μισθωμάτων, επί των οποίων θα έχει συσταθεί ενέχυρο και θα έχουν εκχωρηθεί στον Εκπρόσωπο για λογαριασμό των Ομολογιούχων Δανειστών, θα ισούται τουλάχιστον με το γινόμενο του αθροίσματος των ετησίως καταβλητέων δόσεων κεφαλαίου και τόκων των εν λόγω δανείων επί του συντελεστή 1,2. Η επιβεβαίωση του ύψους του ως άνω αθροίσματος των ετησίων μισθωμάτων προκύπτει στο τέλος Ιανουαρίου εκάστου έτους στη βάση των τιμολογίων που θα έχει εκδώσει η Εταιρεία τον συγκεκριμένο μήνα σε σχέση με τα μισθώματα του συγκεκριμένου ακινήτου και βάσει των οποίων θα προϋπολογίζεται το άθροισμα των ετήσιων μισθωμάτων του συγκεκριμένου έτους. Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2024.
- Ομολογιακά Δάνεια σε σχέση με το εμπορικό συγκρότημα RIVER WEST – IKEA – RIVER WEST OPEN, στο πλαίσιο των οποίων ο δείκτης LTV (α) Λόγος Δανείου προς την αξία των βεβαρημένων ακινήτων, τα οποία αποτελούν εξασφάλιση στο πλαίσιο του εν λόγω δανεισμού, ήτοι τα Ακίνητα RIVER WEST και της Υπεραγοράς IKEA και β) Λόγος Συνολικού Δανεισμού προς την αξία του Συνολικού Χαρτοφυλακίου Ακινήτων είναι μικρότεροι του 75%. Οι εν λόγω όροι ικανοποιούνται πλήρως κατά την 30.06.2024.
- Πράσινο Ομόλογο / Βασικές Υποχρεώσεις της Εκδότριας:
 - Δείκτης Μόχλευσης $\leq 0,60$
[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 30.06.2024.
 - Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / προσαρμοσμένο Ενεργητικό $\leq 0,50x$

NOVAL PROPERTY

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

Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2024.

- 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 δεν έχει εφαρμογή κατά την 30.06.2024.

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

Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2024.

Κατά την κλειόμενη περίοδο, η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις, που απορρέουν από την χρηματοδότηση και τις 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
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	408.801	-	408.801
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	214.633.671	13.663.554	228.297.225
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(8.688.415)	(188.173)	(8.876.588)
Απόσβεση εξόδων δανείων	362.978	-	362.978
Τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(1.628.092)	-	(1.628.092)
Μετατροπή ομολογιακού δανείου σε μετοχές	(4.383.417)	-	(4.383.417)
Νέες μισθώσεις	-	229.566	229.566
Λήξεις μισθώσεων	-	(13.133)	(13.133)
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης	-	(10.180)	(10.180)
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	(249.989)	-	(249.989)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024	200.046.736	13.681.634	213.728.370

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

NOVAL PROPERTY

	30/6/2024	31/12/2023
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	6.213.547	6.019.710
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	81.725	93.532
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	867.804	854.411
Μερίσματα πληρωτέα	23	-
Πιστωτές διάφοροι	761.070	659.116
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	5.152.246	1.732.465
Μισθώματα προεισπραγμένα	-	36.563
Λοιποί φόροι και τέλη	2.061.515	507.581
Εγγυήσεις	316.080	2.912.503
Σύνολο	15.454.010	12.815.881

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

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν εγγυήσεις μισθωτών:

	30/6/2024	31/12/2023
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εγγυήσεις	1.944.076	-
Εγγυήσεις οφειλόμενες σε συνδεδεμένα μέρη	758.213	-
Σύνολο	2.702.289	-

Το 2024 εγγυήσεις μισθωτών ποσού € 2.702 χιλ. αναταξινομήθηκαν στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

17. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στην αύξηση του φόρου εισοδήματος λόγω της αύξησης της αξίας του χαρτοφυλακίου και του επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

18. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Το σύνολο των μισθωμάτων της εξαμηνιαίας περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2024 προέρχεται από λειτουργικές μισθώσεις των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας. Η Εταιρεία εκμισθώνει τα ακίνητα του επενδυτικού του χαρτοφυλακίου μέσω λειτουργικών μισθώσεων με μέσο-μακροπρόθεσμη διάρκεια.

Τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως, σύμφωνα με τους όρους κάθε σύμβασης σε σχέση με τον Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο κατά 0% - 2%. Επιπλέον, υπάρχουν μισθώσεις με κυμαινόμενα μισθώματα επί του κύκλου εργασιών του κάθε μισθωτή, αναφορικά με 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.

	30/06/2024	30/06/2023
Εμπορικοί Χώροι	8.202.441	6.740.874

NOVAL PROPERTY

Γραφεία	4.626.116	4.310.006
Τουριστικά	1.315.106	1.262.940
Βιομηχανικά	1.112.662	846.704
Λοιπά	636.913	625.597
Σύνολο	15.893.238	13.786.121

Κατά την κλειόμενη περίοδο, τα έσοδα από επανεκμίσθωση μέρους του ακινήτου επί της Τσικλητήρα που συμπεριλαμβάνεται στα δικαιώματα χρήσης ήταν € 22 χιλ. (31.12.2023: € 44 χιλ.).

19. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν:

	30/06/2024	30/06/2023
Ασφάλιση	402.204	330.483
Ενοίκια	7.592	3.913
Μεσιτείες	130.435	50.530
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	46.509	83.184
Αμοιβές τρίτων	417.509	497.217
Συντήρηση	46.088	35.654
Κοινόχρηστες δαπάνες	266.527	612.217
Λοιπά έξοδα	7.387	158.209
Σύνολο	1.324.251	1.771.407

Η μεταβολή οφείλεται στη βελτιστοποίηση της διαχείρισης των ακινήτων και μίσθωσης κενών χώρων.

20. Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας

Το κονδύλι περιλαμβάνει κυρίως το σύνολο του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ποσού € 2 εκατ. που αφορά όλο το έτος 2024 (30.06.23: €2,1 εκατ.).

21. Χρηματοοικονομικό κόστος

	30/06/2024	30/06/2023
Έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι	383.656	337
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	860.948	807.530
Κέρδη από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	1.734.671	-
Σύνολο Εσόδων	2.979.276	807.867
Έξοδα		
Χρεωστικοί τόκοι	3.722.365	3.576.059
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	90	14.497

NOVAL PROPERTY

Λοιπές προμήθειες τραπεζών	65.482	50.312
Αποσβέσεις εξόδων δανείου	362.978	227.193
Απόσβεση τροποποιήσεων δανειακών συμβάσεων	106.580	-
Τόκοι μισθώσεων	300.172	298.389
Σύνολο Εξόδων	4.557.666	4.166.450
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	(1.578.390)	(3.358.583)

22. 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, 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. 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

NOVAL PROPERTY

διαφορές, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Κατά τη συγχώνευση της Εταιρείας με τις «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ». μεταφέρθηκαν, λόγω καθολικής διαδοχής, τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν. Η «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2021-2022. Η «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2009–2022. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, απόφαση 1738/2017 του ΣΤΕ, το δικαίωμα διενέργειας ελέγχου από τη Δ.Ο.Υ. περιορίζεται στην τελευταία πενταετία από την υποβολή της φορολογικής δήλωσης, συνεπώς περιορίζεται στα έτη 2019-2022. Εάν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο προκύψουν διαφορές, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Για την Εταιρεία, οι χρήσεις 2019-2023 έχουν υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013. Ο έλεγχος της χρήσης 2023 δεν έχει ολοκληρωθεί. Τα αποτελέσματα του ελέγχου δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

Την 30 Ιουνίου 2024, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων για την Εταιρεία ποσού € 31,1 εκατ.

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις την 30 Ιουνίου 2024, που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

23. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	30/06/2024	30/06/2023
Έσοδα από μισθώματα	-	117.566

	30/06/2024	31/12/2023
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	-	16.985

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα με λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	30/06/2024	30/06/2023
Έσοδα από μισθώματα	1.988.501	1.999.437

NOVAL PROPERTY

Αγορές υπηρεσιών	1.033.907	1.246.842
Αγορές παγίων	808.532	

	Σημ.	30/6/2024	31/12/2023
Απαιτήσεις	12	272.813	270.455
Υποχρεώσεις	16	717.440	854.411
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	16	908.577	846.198

(iii) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

	30/6/2024	31/12/2023
Νέα δάνεια	8.775.000	-
Τόκοι χρεωθέντες	383.191	-

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 (σημ.10).

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

	30/06/2024	30/06/2023
Αμοιβές και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	998.225	861.982
Σύνολο	998.225	861.982

24. Κέρδη ανά μετοχή

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου	2024	2023
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	21.881.207	23.201.354
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	110.176.420	107.467.148
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	0,20	0,22

25. 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^η Ιουνίου 2024.

26. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

NOVAL PROPERTY

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.
- 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 Β' Φάσης 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

Τον Ιούλιο 2024 το νέο κτήριο logistics (Βιομηχανικό κτήριο επί της Π.Ε.Ο.Α.Θ., στον Δήμο Μάνδρας – Ειδυλλίας) έλαβε τη διεθνώς αναγνωρισμένη περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED σε επίπεδο Gold. Πρόκειται για μία καινοτόμα και περιβαλλοντικά βιώσιμη επένδυση, η οποία ξεκίνησε τον Ιανουάριο του 2023 και ολοκληρώθηκε με την παράδοση προς χρήση στο Μισθωτή τον Ιανουάριο 2024.

Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

Από την 01.07.2024 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση ποσού επιπλέον ποσού € 10 εκατ. από τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών με ημερομηνία έως και την υπογραφή της παρούσης, σε σχέση με Πράσινες Επενδύσεις, κατά τα προβλεπόμενα στο Παράρτημα υπ' αρ. 5 στο άρθρο 2.1 (iii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο.

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

Γεωπολιτικές Εξελίξεις

Μέχρι και την ημερομηνία της παρούσης, ο πόλεμος στην Ουκρανία και οι συνεπακόλουθες επιπτώσεις στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και την άνοδο των επιτοκίων συνεχίζουν να επηρεάζουν τις παγκόσμιες αγορές και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα, δημιουργώντας δυσμενείς συνθήκες και στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς. Η Εταιρεία, αν και δεν έχει άμεση έκθεση στις ανωτέρω χώρες, και παρόλο που η πιθανή επίδραση αυτών των γεγονότων μετά την περίοδο αναφοράς δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή, καθώς δεν υπάρχει ασφαλής εκτίμηση των μελλοντικών εξελίξεων, συνεχίζει να παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία των ενδιάμεσων συνοπτικών

NOVAL PROPERTY

ατομικών και οικονομικού συμφέροντος οικονομικών καταστάσεων τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Αθήνα, 17 Σεπτεμβρίου 2024

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ &
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Δ/ντης Οικονομικών
Υπηρεσιών

Η Επικεφαλής Λογιστηρίου
και Προετοιμασίας
Αναφορών

Μελέτιος Φικιώρης
ΑΔΤ ΑΚ 511386

Παναγιώτης Καπετανάκος
ΑΔΤ ΑΟ 552181

Δημήτρης Παναγή
ΑΔΤ 0000788409

Μαρία Τζάβα
ΑΔΤ Χ067438
Α.Α. 0100979 Α' ΤΑΞΗΣ

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου

ποσού Ευρώ 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 30.06.2024

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 Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, γνωστοποιείται ότι, από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού €120.000.000, διάρκειας επτά (7) ετών, διαιρούμενου σε 120.000 άυλες, κοινές, ανώνυμες ομολογίες με ονομαστική αξία €1.000 εκάστη και ετήσιο επιτόκιο 2,65%, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 17.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου («Κοινό Ομολογιακό Δάνειο») της «NOVAL PROPERTΥ ANΩNYMH ETAIPEIA EPENDYΣEΩN ΣE AKINHTE ΠEPIOYΣIA» («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 «NOVAL PROPERTΥ ANΩNYMH ETAIPEIA EPENDYΣEΩN ΣE AKINHTE ΠEPIOYΣIA», 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 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 30.06.2024 ως ακολούθως:

(Ποσά σε € εκατ.)

A/A	Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων	Αντληθέντα Κεφάλαια	Διατεθέντα Κεφάλαια έως και την 30.06.2024	Αδιάθετα κεφάλαια την 30.06.2024
Δ.2 (i)	Αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας	5,3	5,3	-
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	12,5	11,8	0,7
Δ.2 (iii)	Χρηματοδότηση Πράσινων Επενδύσεων (περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων)	98,4	60,5	37,9
Σύνολο		116,2	77,6	38,6

Δ.2	Πλέον: Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)	3,8	3,8	-
Γενικό Σύνολο		120,0	81,4	38,6

- 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 30.06.2023 το ποσό των € 60,5 εκατ.. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (iii))] το εναπομείναν ποσό έως € 38,6 εκατ. (ήτοι, το αρχικό ποσό € 98,39 εκατ. πλέον της θετικής διαφοράς ποσού € 0,67 εκατ. από τη χρήση α/α Δ.2 (ii) ανωτέρω μείον τις δαπάνες της παρούσας χρήσης με α/α Δ.2 (iii)) θα διατεθεί έως την 31.12.2025 για Πράσινες Επενδύσεις, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων.
- 4) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 του ανωτέρω πίνακα, σε σχέση με το ποσό των €3,8 εκατ. διατέθηκε το σύνολο αυτού μέχρι την 30.06.2022. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο (σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2) ποσό έως €3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) θα διατεθεί για την κάλυψη των Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης. Σημειώνεται ότι οι Δαπάνες Έκδοσης ανήλθαν τελικώς σε ποσό οριακά μεγαλύτερο των €3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.), ωστόσο η Εταιρεία λογιστικοποίησε και κάλυψε από τα αντληθέντα κεφάλαια δαπάνες έκδοσης έως του αρχικού εκτιμώμενου ποσού, ήτοι έως ποσού €3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.).

Η διάθεση των κεφαλαίων κατά το ως άνω χρονικό διάστημα από 06.12.2021 μέχρι και τις 30.06.2024, 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**NOVAL PROPERTΥ 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 υποχρεωτικού 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 30.06.2024	Υπόλοιπο Κεφαλαίων προς διάθεση την 30.06.2024
Συνολικά αντληθέντα κεφάλαια	48.338.709	-	48.338.709
Μείον: έξοδα έκδοσης	(4.543.656)	-	(4.543.656)
Σύνολο	43.795.053	-	43.795.053

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 30.06.2024 είναι τοποθετημένο σε βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις και περιλαμβάνεται στην χρηματοοικονομικές καταστάσεις που έληξε την 30.06.2024 στα «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα».