



**NOVAL PROPERTY**

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ  
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

«NOVAL PROPERTY»

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2023 - 30/06/2023)

Βάσει του άρθρου 5 του Ν.3556/30.04.2007

Σεπτέμβριος 2023

## Περιεχόμενα

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου .....	4
Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου .....	5
Επενδύσεις σε ακίνητα .....	5
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες .....	6
Διαθέσιμα - Δανεισμός.....	7
Έσοδα από μισθώματα.....	7
Λειτουργικά Αποτελέσματα .....	7
Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα .....	7
Φόρος Επενδύσεων .....	7
Κέρδη Χρήσεως.....	7
Βασικοί Δείκτες.....	7
Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο .....	8
Υποκαταστήματα .....	11
Ίδιες μετοχές.....	11
Έρευνα και ανάπτυξη .....	11
Μεταγενέστερα γεγονότα .....	12
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων .....	15
Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία .....	18
Συνδεδεμένα Μέρη .....	21
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου .....	24
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	27
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	30
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....	31
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....	32
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....	33
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ .....	34
1. Γενικές πληροφορίες .....	34
2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές .....	35
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης.....	35
2.2 Κέρδη ανά μετοχή .....	35
2.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....	36
2.4 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας .....	38
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων .....	38
4. Διαχείριση κεφαλαίου .....	40
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών.....	40
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης .....	41
7. Πληροφόρηση κατά τομέα.....	41
8. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	45
9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων .....	49
10. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες .....	50
11. Εμπορικές και Λοιπές απαιτήσεις .....	51
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	51
13. Μετοχικό κεφάλαιο .....	52
14. Δάνεια.....	52
15. Υποχρεώσεις μίσθωσης.....	54
16. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση .....	55
17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....	55
18. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις.....	55
19. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων .....	56
20. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα .....	56
21. Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας.....	57

22.	Χρηματοοικονομικό κόστος .....	57
23.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις .....	57
24.	Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη .....	59
25.	Κέρδη ανά μετοχή .....	60
26.	Διανομή μερίσματος .....	60
27.	Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς .....	60

## 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 2023, καταρτίστηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα 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, 06 Σεπτεμβρίου 2023

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ &  
Διευθύνων Σύμβουλος

Η Δ/ντρια Οικονομικών &  
Διοικητικών Υπηρεσιών &  
Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ

Μελέτιος Φικιώρης  
ΑΔΤ ΑΚ 511386

Παναγιώτης Καπετανάκος  
ΑΔΤ ΑΟ 552181

Αικατερίνη Απέργη  
ΑΔΤ ΑΡ 148458

**Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου**  
**επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Ατομικής και Οικονομικού Συμφέροντος**  
**Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης**  
**για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023**

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

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») της εταιρείας «NOVAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφέρεται στην περίοδο από 01.01.2023 έως 30.06.2023. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.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**

##### ***Επενδύσεις σε ακίνητα***

Στις 30.06.2023, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε εξήντα δύο (62) ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά ακίνητα, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες, καθώς και οικοπέδα προς μελλοντική αξιοποίηση. Εκ του συνόλου των ακινήτων, ένα κατέχεται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης και ένα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το μεγαλύτερο μέρος του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται. Ένα εκ των εξήντα δύο ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα. Επίσης, ένα ακίνητο ανήκει στη NOVAL PROPERTY μέσω κοινής συμμετοχής σε εταιρεία με έτερη επενδυτική εταιρεία ακίνητης περιουσίας.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, όπως αυτή υπολογίστηκε από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στις 30.06.2023, ανήλθε σε € 511.052 χιλ. και περιλαμβάνει και τα ακόλουθα:

- τη συνολική αξία του ακινήτου που μισθώνεται μακροχρόνια από την Εταιρεία ποσού € 29.327 χιλ. (με την αξία του δικαιώματος χρήσης αυτού να ανέρχεται σε € 17.361 χιλ.).
- την αξία του ακινήτου στη Σόφια της Βουλγαρίας η οποία με 30.06.2023 ανέρχεται σε € 6.635 χιλ..

Στις επενδύσεις σε ακίνητα δεν περιλαμβάνονται τα κάτωθι:

- η εύλογη αξία του ακινήτου που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ποσού € 3.295 χιλ. και η οποία αφορά στο δικαίωμα χρήσης αυτού. Το 80,2% των ωφέλιμων επιφανειών του εν λόγω ακινήτου ιδιοχρησιμοποιείται από τη NOVAL PROPERTY ως κεντρικά γραφεία αυτής. Βάσει του ΔΛΠ 40 παρ. 10, καθώς το ιδιοχρησιμοποιούμενο μέρος είναι μεγαλύτερο από 50% και το εν λόγω ακίνητο -είτε στο σύνολό του, είτε εν μέρει- δεν μπορεί να υπεκμισθωθεί προς τρίτον μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, όλη η αξία του εμφανίζεται στα δικαιώματα χρήσης και όχι στα επενδυτικά ακίνητα και δεν επιμερίζεται σε επενδυτικά ακίνητα και δικαιώματα χρήσης με βάση τα τετραγωνικά. Για αυτό τον λόγο, στα βιβλία της Εταιρείας το εν λόγω ακίνητο αποτυπώνεται σε ιστορικό κόστος επί του οποίου και

υπολογίζονται αποσβέσεις (με 30.06.2023, η αξία του εν λόγω ακινήτου στα βιβλία της Εταιρείας ανέρχεται σε € 2.807 χιλ.).

- το ακίνητο της συμμετοχής στην εταιρεία «THE GRID A.E.», το οποίο παρουσιάζεται στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες. Η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία μέσω συμμετοχής ανέρχεται στις 30.06.2023 σε € 46.971 χιλ.. Η αναλογία συμμετοχής (50%) της Εταιρείας στην εύλογη αξία του εν λόγω ακινήτου (ποσού € 23.486 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).

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 30.06.2023 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα την κρίσιμη ημερομηνία και με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και τα Επαγγελματικά Πρότυπα Αποτίμησης RICS σύμφωνα με το αρ. 25 του Ν. 2778 / 1999, όπως ισχύει. Λόγω της ανόδου των επιτοκίων και των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη, με τις συνεπακόλουθες πληθωριστικές τάσεις και την αύξηση τιμών στην αγορά ενέργειας, υφίστανται συνθήκες εκτιμητικής αβεβαιότητας. Σε αυτό το πλαίσιο, οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής.

Η εταιρεία NOVAL PROPERTY παρακολουθεί στενά τα σημαίνοντα γεγονότα και μαζί τις νέες μακροοικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες και προσαρμόζει ανάλογα την επενδυτική στρατηγική της, αλλά και την καθημερινή διαχείριση των ακινήτων της. Το χαρτοφυλάκιό της, λόγω της σημαντικής διαφοροποίησης που το χαρακτηρίζει (ενδεικτικά, ως προς το είδος, το μέγεθος, την κατάσταση, την τοποθεσία των ακινήτων, κλπ.) και λόγω των αξιόπιστων μισθωτών, καθίσταται πιο ανθεκτικό σε προκλήσεις.

### **Συμμετοχές σε κοινοπραξίες**

Κατά την 30.06.2023, η Εταιρεία κατείχε ένα (1) ακίνητο μέσω της συμμετοχής της κατά 50% (με κοινή συμμετοχή με έτερη εταιρεία ακίνητης περιουσίας) στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με την επωνυμία «THE GRID A.E.» (THE GRID) και με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου. Η εν λόγω εταιρεία απέκτησε τον Δεκέμβριο του 2021 ακίνητο, το οποίο βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.119,28 τ.μ. και επί του οποίου προβλέπεται η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 62.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές βιωσιμότητας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης. Η εν λόγω συμμετοχή λογιστικοποιείται από την Εταιρεία με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, αναγνωρίζοντάς την αρχικά στο κόστος κτήσης και στη συνέχεια αυξάνοντας ή μειώνοντάς την με το μερίδιο της Εταιρείας στα κέρδη ή τις ζημιές που πραγματοποιούνται μετά την αρχική κτήση.

Στο πλαίσιο της αναχρηματοδότησης του επενδυτικού της πλάνου, η THE GRID υπέβαλε, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023, αίτηση ένταξης του επενδυτικού έργου της εταιρείας, ήτοι της ανάπτυξης σύγχρονου βιοκλιματικού κτηρίου γραφείων, επί της οδού Χειμάρρας & Αμαρουσίου – Χαλανδρίου, στο Μαρούσι, στο Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και ειδικότερα στον πυλώνα της πράσινης μετάβασης. Κατά την ίδια περίοδο, ξεκίνησαν οι εργασίες εκσκαφών και αντιστηρίξεων στο πλαίσιο ανάπτυξης του εν λόγω ακινήτου.

### **Διαθέσιμα - Δανεισμός**

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 30.06.2023 ανήλθαν σε € 79.496 χιλ. και εν μέρει αποτυπώνουν το αποτέλεσμα της επιτυχούς έκδοσης του πρώτου Πράσινου Ομολόγου της NOVAL PROPERTY, ποσού € 120 εκατ., τον Δεκέμβριο του 2021. Τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου προβλέπεται να χρησιμοποιηθούν για τις επενδύσεις της Εταιρείας σε έργα που πληρούν τις αρχές βιωσιμότητας και, συνεπώς, αναμένεται να μειώνονται σταδιακά μέχρι την ολοσχερή διάθεσή τους έως τις 31.12.2025, σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα επενδύσεων της Εταιρείας και τους όρους του Πράσινου Ομολόγου, κατά τα προβλεπόμενα στο από 24.11.2021 εγκεκριμένο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο και στην αντίστοιχη ενότητα του οικείου Προγράμματος.

Οι δανειακές υποχρεώσεις και οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε € 221.830 χιλ.. Αναφορικά με τις δανειακές υποχρεώσεις αυτής συνολικού ποσού € 208.308, ποσό € 90.705 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό και ποσό € 117.602 χιλ. αφορά το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω αναφερόμενου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας. Οι λοιπές υποχρεώσεις συνολικού ποσού € 13.522 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 01.01.2023 έως 30.06.2023, ανήλθαν σε € 13.786 χιλ..

### **Λειτουργικά Αποτελέσματα**

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας την 30.06.2023 ανήλθε σε κέρδη € 27.017 χιλ. και περιλαμβάνει σημαντικό κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων ποσού € 19.467 χιλ..

### **Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας την 30.06.2023 ανήλθαν σε € 808 χιλ. και αφορούν κυρίως τόκους προθεσμιακών καταθέσεων.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας την 30.06.2023 ανήλθαν σε € 4.166 χιλ.. Το κονδύλι περιλαμβάνει τόκους, αμοιβές και έξοδα τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, καθώς και έξοδα τόκων της χρηματοδοτικής και των μακροχρόνιων μισθώσεων ποσού € 298χιλ..

### **Φόρος Επενδύσεων**

Ο φόρος επενδύσεων για την Εταιρεία την 30.06.2023 ανήλθε σε € 1.191 χιλ..

### **Κέρδη Χρήσεως**

Τα κέρδη της Εταιρείας μετά από φόρους για την περίοδο από 01.01.2023 έως 30.06.2023 ανέρχονται σε € 23.201 χιλ.. Από το εν λόγω ποσό, € 19.467 χιλ. αφορά σε κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

### **Βασικοί Δείκτες**

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

ως ακολούθως:

	30/06/2023	31/12/2022
<b>1 Δείκτης Μόχλευσης</b>		
Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	37,6%	38,8%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	35,8%	37,5%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδύσεων σε ακίνητα	40,8%	43,5%
Καθαρός δανεισμός προς σύνολο επενδύσεων σε ακίνητα (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	27,9%	28,1%
<b>2 Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής</b>		
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο μετοχών (€)	3,60	3,69
	30/06/2023	30/06/2022
<b>3 Συντελεστής λειτουργικού κέρδους</b>		
Λειτουργικά κέρδη προς έσοδα από μισθώματα	196,0%	139,9%
<b>4 Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)</b>		
Αποτέλεσμα μετά από φόρους χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας, το αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων, αποσβέσεις, επισφάλειες και χρηματοοικονομικά έσοδα (σε € χιλ.)	2.304	1.224
<b>5 Προσαρμοσμένο EBITDA</b>		
EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)	7.495	5.421

### **Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο**

#### *Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο*

Κατά την κλειόμενη περίοδο, η Εταιρεία χρησιμοποίησε ποσό € 7,5 εκατ. των αντληθέντων κεφαλαίων από το πρώτο πράσινο ομόλογό της για τη χρηματοδότηση πράσινων επενδύσεων του αναπτυξιακού της προγράμματος, κατά τα προβλεπόμενα στο Παράρτημα υπ' αριθμ. 5 στο άρθρο 2.1 (iii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο (βλ. «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού Ευρώ 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 30.06.2023», η οποία συμπεριλαμβάνεται στην παρούσα Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση).

#### *Έγκριση και καταβολή μερίσματος εταιρικής χρήσης 2022*

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



## *Χαρτοφυλάκιο ακινήτων*

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης περιόδου, έλαβαν χώρα τα ακόλουθα στο πλαίσιο ανάπτυξης συγκεκριμένων -μεταξύ άλλων- ακινήτων της Εταιρείας στην Περιφέρεια Αττικής:

- βιομηχανικό κτήριο επί της Π.Ε.Ο.Α.Θ., στον Δήμο Μάνδρας – Ειδυλλίας: ξεκίνησε η κατασκευή σύγχρονου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής (ΚΑΔ / Logistics) και ολοκληρώθηκαν οι εργασίες εκσκαφών, θεμελίωσης και τοποθέτησης προκατασκευασμένων στοιχείων του φέροντος οργανισμού. Η πρόδος του έργου συνάδει απόλυτα με το χρονοδιάγραμμα της κατασκευής, με ορίζοντα ολοκλήρωσης τα τέλη του 2023 και με προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold.
- οικόπεδα επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: ξεκίνησαν οι εργασίες εκσκαφών και αντιστηρίξεων για την ανάπτυξη (κατ' επέκταση υφιστάμενου ακινήτου) 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: ξεκίνησαν οι προπαρασκευαστικές εργασίες καθαίρεσεων, αποξηλώσεων και στατικών ενισχύσεων στο πλαίσιο ανάπτυξης τετραώροφου ακινήτου με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 4.000 τ.μ., με χρήση γραφείων και κατοικιών, και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold.
- ακίνητο επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): ξεκίνησαν οι εργασίες εκσκαφών και αντιστηρίξεων στο πλαίσιο ανάπτυξης νέου εξαώροφου συγκροτήματος γραφείων με 3 υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 62.000 τ.μ., και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Platinum.
- κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: ξεκίνησαν προπαρασκευαστικές εργασίες που αφορούσαν καθαίρεσεις και αποξηλώσεις για το έργο των στατικών ενισχύσεων, στο πλαίσιο της ανακαίνισης του υφιστάμενου εξαώροφου κτηρίου γραφείων με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 7.000 τ.μ., και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold.

Παράλληλα, κατά την κλειόμενη περίοδο, η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση έτερων παραμέτρων του επενδυτικού της πλάνου και την ενεργή λειτουργική 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.

## *Δανειακές υποχρεώσεις συμμόρφωσης*

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

- Ομολογιακά Δάνεια σε σχέση με το συγκρότημα γραφείων «THE ORBIT», στο πλαίσιο των οποίων το άθροισμα των ετησίων μισθωμάτων, επί των οποίων θα έχει συσταθεί ενέχυρο και θα έχουν εκχωρηθεί στον Εκπρόσωπο για λογαριασμό των Ομολογιούχων Δανειστών, θα ισούται τουλάχιστον με το γινόμενο του αθροίσματος των ετησίως καταβλητέων δόσεων κεφαλαίου και τόκων των εν λόγω δανείων επί του συντελεστή 1,2. Η επιβεβαίωση του ύψους του ως άνω αθροίσματος των ετησίων μισθωμάτων προκύπτει στο τέλος Ιανουαρίου εκάστου έτους στη βάση των τιμολογίων που θα έχει εκδώσει η Εταιρεία τον συγκεκριμένο μήνα σε σχέση με τα μισθώματα του συγκεκριμένου ακινήτου και βάσει των οποίων θα προϋπολογίζεται το άθροισμα των ετήσιων μισθωμάτων του συγκεκριμένου έτους. Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται

πλήρως κατά τον Ιανουάριο του 2023.

- Ομολογιακά Δάνεια σε σχέση με το εμπορικό συγκρότημα RIVER WEST – IKEA – RIVER WEST OPEN, στο πλαίσιο των οποίων ο δείκτης LTV (Δανεισμός προς την αξία των ακινήτων τα οποία φέρουν εμπράγματο βάρος ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του εν λόγω δανεισμού, ήτοι προς την εύλογη αξία του εμπορικού κέντρου ROIVER WEST και της Υπεραγοράς IKEA) είναι μικρότερος του 75%. Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2023.
- 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 30.06.2023.
  - 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 30.06.2023.
  - Ύπαρξη Ελευθέρου Ενεργητικού - ξεκινώντας όχι αργότερα από την παρέλευση της πρώτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως - εμπορικής αξίας τουλάχιστον με το 20% του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών, καταλήγοντας στο 100% αυτού, όχι αργότερα από την παρέλευση της πέμπτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως  
Ο εν λόγω όρος δεν έχει εφαρμογή κατά την 30.06.2023.
  - Υποχρέωση τήρησης λογαριασμού DSRA, στον οποίο θα είναι κατατεθειμένα κατ'ελάχιστον ποσά τουλάχιστον ίσα με (α) €100.000 για κάλυψη εύλογων εξόδων & δαπανών από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, (β) το απαιτούμενο ποσό για την αποπληρωμή των τόκων των Ομολογιών που αναλογούν στην εκάστοτε αμέσως επόμενη Περίοδο Εκτοκισμού.  
Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2023.

Κατά την περίοδο 01.01.2023 – 30.06.2023, 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 δεν προέβη σε εκταμίευση νέων δανειακών κεφαλαίων, ούτε στη σύναψη νέων δανειακών συμβάσεων, ενώ προχώρησε στην εξυπηρέτηση του υφιστάμενου δανεισμού της σύμφωνα με τα συμβατικά προβλεπόμενα.

Εκτός των διαθέσιμων κεφαλαίων για τις επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρείας (κεφάλαια από το Πράσινο Ομόλογο και από διαθέσιμα τραπεζικά πιστωτικά όρια), υπό το πρίσμα των ιδιαίτερων συνθηκών, κυρίως λόγω 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.

### *Έκδοση του δεύτερου Sustainability Report της Εταιρείας*

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

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

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

Παράλληλα παρουσιάζονται οι μελλοντικοί στόχοι και δεσμεύσεις της Εταιρείας και προβάλλεται η αφοσίωση της Εταιρείας στις στοχευμένες επενδύσεις και την ενσωμάτωση της έννοιας της βιώσιμης ανάπτυξης, ως βασικού πυλώνα της στρατηγικής, της λήψης αποφάσεων και των λειτουργιών της.

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

### *Γεωπολιτικές Εξελίξεις*

Κατά τη διάρκεια του Α' εξαμήνου του 2023, και παρά τις συνεχείς προκλήσεις που αντιμετώπισε η ελληνική κτηματαγορά (πόλεμος στην Ουκρανία, πληθωριστικές πιέσεις, αύξηση ενεργειακού και κατασκευαστικού κόστους και αύξηση επιτοκίων), η Noval Property, με ορθολογικό σχεδιασμό και εφαρμόζοντας απαρέγκλιτα τις αρχές της επενδυτικής της στρατηγικής, συνέχισε την οργανική της ανάπτυξη στον τομέα της δραστηριότητάς της. Η Εταιρεία κατόρθωσε να ανταπεξέλθει στις δύσκολες συγκυρίες που επικρατούσαν όχι μόνο σε ευρωπαϊκό, αλλά και σε διεθνές επίπεδο, ωστόσο παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο.

### **Υποκαταστήματα**

Η Εταιρεία έχει κατά την 30.06.2023 τα ακόλουθα υποκαταστήματα:

- 1) Οδός Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι (Γραφεία Διοίκησης)
- 2) Λ. Κηφισού 96-98-100, Αιγάλεω (Γραφεία Ιδιοκτησίας στο Εμπορικό Κέντρο RIVER WEST)

### **Ίδιες μετοχές**

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

### **Έρευνα και ανάπτυξη**

Η Εταιρεία δεν αναπτύσσει δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης, πέραν των απαραίτητων ερευνών και μελετών για την αξιοποίηση υφιστάμενων ακινήτων ή για την επένδυση σε νέα, στο πλαίσιο του αποκλειστικού αντικειμένου εργασιών της στον τομέα της ακίνητης περιουσίας.

## **Μεταγενέστερα γεγονότα**

### *Χαρτοφυλάκιο Επενδυτικών Ακινήτων*

Την 01.08.2023, η Noval Property προχώρησε στην πώληση ενός οικιστικού ακινήτου επιφάνειας 87,71 τ.μ. επί οικοπέδου 500,40 τ.μ. στη θέση «Τρίγωνο ή Γεφύρι», του Δήμου Μάνδρας Ειδυλλίας, της Περιφέρειας Αττικής. Η εν λόγω πώληση αποτελεί μέρος της στρατηγικής από-επένδυσης της Εταιρείας από συγκεκριμένα ακίνητα και είναι σύμφωνη με τη διαμόρφωση του βέλτιστου επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων σύμφωνα με τις τάσεις της κτηματαγοράς. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε 25 χιλ. ευρώ.

### *Συμμετοχές σε κοινοπραξίες*

Σε συνέχεια σχετικού αιτήματος της εταιρείας THE GRID (συμμετοχή της NOVAL PROPERTY κατά 50%), εγκρίθηκε τον Αύγουστο του 2023 η ένταξη του επενδυτικού έργου της εταιρείας, ήτοι η ανάπτυξη σύγχρονου βιοκλιματικού κτηρίου γραφείων, επί της οδού Χειμάρρας & Αμαρουσίου – Χαλανδρίου, στο Μαρούσι, στο Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και ειδικότερα στον πυλώνα της πράσινης μετάβασης. Επί του παρόντος, βρίσκεται σε στάδιο ολοκλήρωσης η διαδικασία προετοιμασίας των συμβατικών εγγράφων τραπεζικής χρηματοδότησης (με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας), μέσω της οποίας θα αναχρηματοδοτηθεί υφιστάμενο ομολογιακό δάνειο σε σχέση με το εν λόγω έργο. Η υπογραφή του νέου ομολογιακού δανείου αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί εντός του Σεπτεμβρίου 2023.

### *Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο*

Από την 01.07.2023 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση ποσού επιπλέον ποσού € 4.593 χιλ. 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' αριθμ. 5 στο άρθρο 2.1 (iii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο.

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

### *Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 4ης Σεπτεμβρίου 2023*

Κατά την εν θέματι Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, η οποία έλαβε χώρα στις 04.09.2023, ελήφθησαν -μεταξύ άλλων- οι ακόλουθες αποφάσεις:

i. Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 40

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

ii. Αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας δια συνένωσης 2,5 παλαιών μετοχών προς 1 νέα μετοχή (Reverse Split 2,5:1)

Εγκρίθηκε η αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από 1,00 ευρώ ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, σε 2,50 ευρώ ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από 268.667.910 σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, δια συνένωσης των παλαιών μετοχών σε αναλογία δυόμιση (2,5) παλαιές μετοχές της Εταιρείας προς μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας (αντίστροφη διάσπαση {reverse split} 2,5:1) και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι αναφορικά με τα υπό (i.) και (ii.) θέματα ανωτέρω, η Εταιρεία υπέβαλε σχετικό αίτημα έγκρισης των εν λόγω πράξεων προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (ΕΚ) την 05.09.2023 (αρ. πρωτ. ΕΚ 9340/05.09.2023)

iii. Εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών

Εγκρίθηκε η εισαγωγή του συνόλου των κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά (Κύρια Αγορά) του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005, ως τροποποιηθείς ισχύει.

iv. Χορήγηση εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας

Στο πλαίσιο της κατά τα ανωτέρω αποφασισθείσας εισαγωγής του συνόλου των κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (Χ.Α.) και προκειμένου να επιτευχθεί η επαρκής διασπορά που απαιτείται στον Κανονισμό του Χ.Α. για την Εισαγωγή, εγκρίθηκε η χορήγηση εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σύμφωνα με το 24 παρ. 1β του Ν. 4548/2018, σύμφωνα με τα ειδικώς αναφερόμενα στη σχετική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, και την κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων.

Συγκεκριμένα, η Γενική Συνέλευση χορήγησε εξουσιοδότηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο, για διάστημα πέντε (5) ετών, προκειμένου αυτό να αποφασίζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, εφάπαξ ή τμηματικώς, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 Ν. 4548/2018, κατά ποσό (ονομαστική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας) που δεν μπορεί να υπερβεί το 33,3333383% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου που υφίσταται κατά την ημερομηνία παροχής της εξουσιοδότησης, ήτοι μέχρι και ογδόντα εννέα εκατομμύρια πεντακόσιες πενήντα πέντε χιλιάδες εννιακόσια εβδομήντα ευρώ και ένα λεπτό (€89.555.970,01), με την έκδοση νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών.

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

Εγκρίθηκε, κατόπιν της σχετικής Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, η έκδοση κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και Ν. 3156/2003, όπως ισχύουν, ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€10.500.000), με έκδοση κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων (σε κοινές, ονομαστικές, άυλες μετά ψήφου μετοχές) ονομαστικών ομολογιών που δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των

υφιστάμενων μετόχων, και πλήρη κάλυψη του ομολογιακού δανείου από το διεθνές χρηματοπιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης» (European Bank for Reconstruction and Development) («EBRD»), με στόχο τη χρηματοδότηση έργων της Εταιρείας.

Επιπλέον, η Γενική Συνέλευση ενέκρινε την παροχή εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο, ώστε αυτό να οριστικοποιήσει τους ειδικότερους όρους του ομολογιακού δανείου, συμπεριλαμβανομένων της έγκρισης του προγράμματος ομολογιακού δανείου, της χορήγησης εξουσιοδοτήσεων για την υπογραφή του προγράμματος, και κάθε άλλης σχετικής σύμβασης, και για οποιαδήποτε νομική ή υλική ενέργεια απαιτείται ή κριθεί αναγκαία ή σκόπιμη για την ολοκλήρωση της έκδοσης του ομολογιακού δανείου.

#### *Εισαγωγή σε οργανωμένη αγορά*

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

Ωστόσο, κατά τη διάρκεια του 2022, η αβεβαιότητα συνεχίστηκε και ενισχύθηκε ως απόρροια του πολέμου μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας και των γενικότερων γεωπολιτικών εξελίξεων που επικρατούν στην Ευρώπη από τον Φεβρουάριο και μετά. Σε συνδυασμό δε με την επακόλουθη ενεργειακή κρίση και την αλματώδη άνοδο του πληθωρισμού, επηρεάστηκαν σημαντικά οι καταναλωτικές και επενδυτικές αποφάσεις, και κατ' επέκταση οι κεφαλαιαγορές και η δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων από αυτές. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία, πάντα με γνώμονα την προστασία των επενδυτών της (υφιστάμενων μετόχων και ομολογιούχων, καθώς και νέων μετόχων που θα προέλθουν από την Εισαγωγή στο Χ.Α.) αιτήθηκε, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 23 του Ν. 2778/1999, την παροχή επιπλέον παράτασης κατά ένα έτος, ήτοι μέχρι τις 15.10.2023. Σε συνέχεια του εν λόγω αιτήματος, η ΕΚ χορήγησε στην Εταιρεία, με την υπ' αριθμ. 3/964/16.09.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της (αρ. πρωτ. 2289/27.09.2022), άδεια για την παράταση της εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α. μέχρι τις 15.10.2023.

Στις 05.09.2023, σε συνέχεια σχετικής εξουσιοδότησης του από 30.08.2023 Δ.Σ. της Εταιρείας και στο πλαίσιο των ανωτέρω αναφερόμενων αποφάσεων της από 04.09.2023 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, η NOVAL PROPERTY υπέβαλε νέο αίτημα (αρ. πρωτ. ΕΚ 9337/05.09.2023) προς την ΕΚ για επιπλέον παράταση έως τις 15.10.2024, προκειμένου η Εταιρεία να ολοκληρώσει με επιτυχία την εν εξελίξει διαδικασία εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

#### *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.

### **Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων<sup>1</sup>**

Κατά τους πρώτους μήνες του 2023, η ελληνική αγορά ακινήτων συνέχισε να αναπτύσσεται. Παρά τις αβεβαιότητες που αναδύθηκαν από τις αρχές του 2022, με τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις αυξήσεις των επιτοκίων και τις επιβαρύνσεις στο κόστος ενέργειας και υλικών, διατηρήθηκαν οι υψηλοί ρυθμοί αύξησης των τιμών, ως αποτέλεσμα της έντονης ζήτησης και της περιορισμένης προσφοράς χώρων με σύγχρονα τεχνικά χαρακτηριστικά. Εξάλλου, οι πληθωριστικές πιέσεις που καταγράφηκαν το 2022 και συνεχίζονται τους πρώτους μήνες του 2023, όπως και η εκ νέου επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης της οικοδομικής δραστηριότητας, η οποία εδώ και μια δεκαετία και πλέον επηρεάζεται από διαδοχικές κρίσεις, συνετέλεσαν στην περαιτέρω αύξηση των τιμών, με τους επενδυτές να συνεχίζουν να πλειοδοτούν επί του περιορισμένου αποθέματος. Η χαμηλή προσφορά σύγχρονων ακινήτων οδηγεί σταδιακά στη διάχυση των αυξήσεων των τιμών προς ακίνητα χαμηλότερων τεχνικών προδιαγραφών. Παράλληλα, οι αποδόσεις διατηρούνται σε επίπεδα χαμηλά για την αγορά, αλλά επενδυτικά ελκυστικά, με αποτέλεσμα να παραμένει ενεργή η επενδυτική δραστηριότητα τόσο από το εξωτερικό όσο και από το εσωτερικό της χώρας.

Η πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας από τους οίκους αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας παραμένει σταθερή με θετική προοπτική, απέχοντας μόλις μία βαθμίδα από την επενδυτική κατηγορία, συνεπώς τα ομόλογα του Ελληνικού Δημοσίου παραμένουν επενδυτικά επιλέξιμα, με δυνατότητα εισροής ξένων επενδυτικών κεφαλαίων σε όλους τους τομείς της ελληνικής οικονομίας. Η επενδυτική τάση σε χαμηλού ρίσκου αγορές, ενδεχομένως να ωφελήσει τον κλάδο της ακίνητης περιουσίας ως ένα ασφαλές επενδυτικό καταφύγιο.

Οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2023 καταγράφηκαν ως ιδιαίτερα θετικές για τις επαγγελματικές αποθήκες και τα ξενοδοχεία υψηλών προδιαγραφών, ενώ αντίθετα σημαντικό ποσοστό των συμμετεχόντων διατύπωσε χαμηλές προσδοκίες για την αγορά καταστημάτων, με εξαίρεση τα ανοικτά εμπορικά κέντρα. Παράλληλα, ως ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες για τα επόμενα δύο χρόνια αναδείχθηκε η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες υψηλών τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, ειδικά σε θέσεις κοντά στον αστικό ιστό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, επαρκώς εξυπηρετούμενες από υποδομές λιμένων και οδικού ή σιδηροδρομικού δικτύου. Υψηλές καταγράφονται οι προσδοκίες για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία, όπως και για τα γραφεία υψηλών βιοκλιματικών προδιαγραφών με διεθνείς πιστοποιήσεις (LEED, BREEAM), ενώ ειδική μνεία γίνεται για την επενδυτική κατοικία και ειδικότερες χρήσεις της, όπως η κατοικία για ηλικιωμένους με υψηλών προδιαγραφών υπηρεσίες, που θα προσελκύσει το επενδυτικό

---

<sup>1</sup> Πηγές: ΤτΕ Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής – Εκτιμήσεις 30.06.2023 Geoaxis / CBRE / Δανός – Παρατηρητήρια αγοράς ακινήτων από Cushman / Savills

ενδιαφέρον ελληνικών ή/και ευρωπαϊκών εταιρειών διαχείρισης.

Στην **αγορά των κατοικιών** διατηρήθηκαν οι ανοδικές τάσεις στις τιμές κατά τη διάρκεια του α' τριμήνου του 2023. Συγκεκριμένα, οι δείκτες τιμών για την αγορά των διαμερισμάτων όπως δημοσιεύονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για το α' τρίμηνο του 2023 ήταν αυξημένες έναντι του αντίστοιχου τριμήνου του 2022 κατά 14,5% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το σύνολο του 2022, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 11,7%. Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, το α' τρίμηνο του 2023 ο ρυθμός αύξησης στα παλαιά διαμερίσματα (ηλικίας άνω των 5 ετών) ήταν μεγαλύτερος (15,6%) σε σχέση με αυτόν των νέων διαμερισμάτων (12,8%), ενώ αντίθετα το 2022 ο ρυθμός αύξησης των νέων διαμερισμάτων ήταν ελαφρώς υψηλότερος. Κατά γεωγραφική περιοχή, τα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας καταγράφουν ισχυρότερους ετήσιους ρυθμούς αύξησης από το μέσο ετήσιο ρυθμό για το σύνολο της Ελλάδος, κυρίως λόγω του συνεχιζόμενου επενδυτικού ενδιαφέροντος.

Το α' τρίμηνο του 2023 οι καθαρές ξένες επενδύσεις ακινήτων στην Ελληνική αγορά κατέγραψαν σημαντικό θετικό ετήσιο ρυθμό αύξησης (32,9%) και ανήλθαν σε 0,5 δις ευρώ, συνεχίζοντας τη δυναμική πορεία του προηγούμενου έτους. Η οικοδομική δραστηριότητα σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) εμφανίζεται να ανακάμπτει τους δύο πρώτους μήνες του 2023 σε επίπεδο χώρας, καταγράφοντας σε όρους όγκου οικοδομών (σε κυβικά μέτρα) ετήσια αύξηση 6,8%, ενώ στην περιοχή της Αττικής η αντίστοιχη αύξηση ήταν υψηλότερη (19,3%). Οι επενδύσεις σε κατοικίες ενισχύθηκαν το α' τρίμηνο του 2023, σε ετήσια βάση, κατά 48,4%, αν και παρέμειναν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,0%). Το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτηρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε σε ετήσια βάση κατά 8,1%, ενώ για το σύνολο του 2022 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 8,8%. Το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων, το οποίο παραμένει σε χαμηλά επίπεδα, μειώθηκε κατά την περίοδο Ιανουαρίου-Απριλίου 2023 σε ετήσια βάση κατά 7,2%, έναντι σημαντικής αύξησης την αντίστοιχη περίοδο του 2022 (67,3%). Παράλληλα, η αύξηση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων συνετέλεσε στη μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων επί τέταρτο κατά σειρά τρίμηνο, μετά από δύο έτη συνεχούς αύξησης της ζήτησης (στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων, α' τρίμηνο 2023).

Το υψηλό ενδιαφέρον στον οικιστικό κλάδο, αποτυπώνεται και στο επενδυτικό ενδιαφέρον θεσμικών επενδυτών αλλά και στην αγορά κατοικιών για την απόκτηση της χρυσής βίζας. Παράλληλα, η αύξηση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων συνδυαστικά με το αυξημένο κόστος κατασκευής και εν τέλει τις αυξημένες τιμές πώλησης των νέων κατοικιών, έχει επίσης μετατοπίσει την εγχώρια ζήτηση από την αγορά στην ενοικίαση κατοικίας. Τέλος παρατηρείται μία ιδιαίτερη δυναμική στους υπό-κλάδους των οίκων ευγηρίας και τις φοιτητικές εστίες, ενώ αναδεικνύονται τάσεις με νέα οικιστικά προϊόντα (senior housing).

Στον κλάδο **των επαγγελματικών ακινήτων, γραφειακών χώρων και καταστημάτων**, με βάση τα στοιχεία που συλλέγει η Τράπεζα της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2022 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,2% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,4%. Στην Αθήνα οι ρυθμοί αύξησης για τα γραφεία και για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ήταν υψηλότεροι και ανήλθαν σε 3,7% και 3,2% αντίστοιχα. Αυξήσεις καταγράφηκαν και στα μισθώματα γραφείων και καταστημάτων όλων των κατηγοριών, που ανήλθαν σε 1,1% και 1,8% αντίστοιχα σε επίπεδο χώρας, σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο.

Στη διάρκεια του 2022 η οικοδομική δραστηριότητα για επαγγελματικής χρήσης ακίνητα (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε αρνητικό ρυθμό μεταβολής (-8,1%) και, παρά το γεγονός ότι τους δύο πρώτους μήνες του 2023 ο αντίστοιχος ρυθμός μεταβολής έγινε οριακά θετικός (0,8%), στις επιμέρους



κατηγορίες η εικόνα παραμένει μεικτή. Συγκεκριμένα, το πρώτο δίμηνο του 2023 καταγράφηκε πολύ σημαντική αύξηση στον αριθμό νέων αδειών για γραφεία (342,9%), ενώ ο αντίστοιχος συνολικός όγκος (σε κυβικά μέτρα) ήταν μειωμένος κατά 52,0% σε σχέση με την ίδια περίοδο του 2022. Οι νέες άδειες για καταστήματα είναι μειωμένες κατά 33,3%, με τον όγκο ωστόσο να είναι αυξημένος κατά 51,2%. Τέλος, πτώση καταγράφηκε κατά το πρώτο δίμηνο τόσο στον αριθμό νέων αδειών (-10,4%) όσο και στον όγκο (-9,4%) των ξενοδοχείων.

Με βάση την Έρευνα Αγοράς επαγγελματικών ακινήτων του δεύτερου εξαμήνου του 2022, που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,4%, σταθερές σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2022, εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,2%, επίσης στα επίπεδα του πρώτου εξαμήνου του 2022 ενώ οι τιμές μίσθωσης ξεπερνούν το όριο των 30,00€/τ.μ. για ακίνητα κατηγορίας Grade A'.

Οι συναλλαγές που έχουν πραγματοποιηθεί τους πρώτους μήνες του 2023 στην **αγορά των γραφείων** αποτυπώνουν μία ισχυρή ζήτηση για σύγχρονους χώρους γραφείων και υψηλών βιοκλιματικών προδιαγραφών. Οι ΑΕΑΑΠ διαδραματίζουν ένα πολύ σημαντικό ρόλο στην αγορά των γραφείων, δρομολογώντας μεγάλες επενδύσεις σε νέα, σύγχρονα και βιοκλιματικά κτήρια γραφείων στο πλαίσιο κάλυψης της ισχυρής ζήτησης που παρατηρείται. Η εφαρμογή των θεμελιωδών αρχών ESG, η λήψη πιστοποιήσεων και η ανάγκη για γραφειακούς χώρους υψηλής ποιότητας, αποτελούν παράγοντες που λειτουργούν αυξητικά στις μισθωτικές αξίες.

Η **αγορά των καταστημάτων**, την περασμένη διετία επηρεάστηκε σημαντικά από την πανδημία Covid-19 λόγω των κρατικών περιορισμών αλλά και την άνοδο του ηλεκτρονικού εμπορίου (e-commerce). Κατά τη διάρκεια του 2023, δεν έχουν σημειωθεί σημαντικές συναλλαγές σε εμπορικά καταστήματα (πλην συγκεκριμένων περιπτώσεων κατασκευαστικής δραστηριότητας), ενώ την επόμενη 5ετία αναμένεται να παραδοθεί ένα σημαντικό απόθεμα νέων χώρων retail, με την πλειοψηφία αυτών στα εμπορικά κέντρα. Έχει επίσης παρατηρηθεί, πως με το πέρας της πανδημίας, ιδιαίτερα ωφελημένα ήταν τα ανοιχτά εμπορικά κέντρα συνδυάζοντας την ψυχαγωγία με την κατανάλωση.

Ο κλάδος **των κέντρων αποθήκευσης και διανομής**, διατηρεί τον πρωταγωνιστικό ρόλο που κατέχει κατά την τελευταία διετία λόγω της ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου. Η ζήτηση για χώρους επαγγελματικών αποθηκών παραμένει υψηλή, με τα μισθώματα να εμφανίζουν ανοδική πορεία, ένεκα και του χαμηλού αποθέματος έτοιμου προϊόντος. Η περιοχή του Ασπρόπυργου έχει κυρίαρχο ρόλο, όπου εδράζονται πολλές νέες αναπτύξεις, με τις περιοχές της Ελευσίνας και του Θριάσιου να ακολουθούν. Λόγω του χαμηλού αποθέματος, ο κλάδος των επαγγελματικών αποθηκών χαρακτηρίζεται από προ-μισθώσεις πριν ακόμα υλοποιηθεί μία αποθήκη. Οι τιμές μίσθωσης πλέον προσεγγίζουν τα 5,00 - 5,50 € / τ.μ. για τις νεόδμητες αποθήκες που πληρούν τις σύγχρονες ανάγκες των μισθωτών, με τις αποδόσεις πλέον να προσεγγίζουν το 6,5%-7%. Οι προσδοκίες εμφανίζονται ιδιαίτερα θετικές για τα επόμενα χρόνια, δεδομένου του νέου κτηριακού αποθέματος που θα προστεθεί στην αγορά, το έντονο ενδιαφέρον των μισθωτών, την συνεχή άνοδο του ηλεκτρονικού εμπορίου και την είσοδο θεσμικών επενδυτών στην αγορά.

Τέλος, ο κλάδος **των ξενοδοχείων** είναι επίσης ωφελημένος σε σχέση με το 2022. Παρατηρούνται ιδιαίτερα αυξημένες αφίξεις σύμφωνα με στοιχεία του 1ου εξαμήνου του 2023 (αεροπορικές αφίξεις). Παράλληλα η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη μετατρέπονται πλέον σε αναγνωρισμένους τουριστικούς προορισμούς (city-break destinations) όπου και παρατηρείται αύξηση τουριστικών επενδύσεων (νέες ξενοδοχειακές αναπτύξεις, ανακαίνιση και μετατροπή χρήσης παλαιού κτηριακού

αποθέματος, αύξηση βραχυχρόνιων μισθώσεων). Σύμφωνα με τις προβλέψεις τα έσοδα από τον τουρισμό αναμένεται να ξεπεράσουν τα 20 δις ευρώ υπερβαίνοντας αυτά του 2019. Η δυναμική του ελληνικού τουρισμού αποτυπώνεται και στις συναλλαγές που διενεργούνται με θεσμικούς επενδυτές για νέες σύγχρονες ξενοδοχειακές υποδομές και την παράλληλη είσοδο νέων ξενοδοχειακών αλυσίδων στην ελληνική αγορά. Οι προσδοκίες αποτυπώνονται ως θετικές για των ξενοδοχειακών αλυσίδων παρά τις προκλήσεις που αντιμετωπίζει: έλλειψη προσωπικού, αύξηση εργασιακού κόστους, αύξηση κόστους προμηθειών και αύξηση ενεργειακού κόστους.

Κατά το τελευταίο διάστημα έχουν συντελεστεί αξιοσημείωτες μεταβολές στην αγορά ακινήτων. Αναπτύξεις υπέρ-τοπικού χαρακτήρα και σημαντικά έργα υποδομών στην Αθήνα, τη Θεσσαλονίκη και την περιφέρεια έχουν δημιουργήσει νέο ενδιαφέρον για επιχειρηματική δραστηριότητα και κατοικία σε διαφορετικές περιοχές της χώρας. Παράλληλα, το αυξανόμενο ενδιαφέρον για πράσινη βιώσιμη ανάπτυξη και η ενσωμάτωσή της, σε αρκετές περιπτώσεις, στην εταιρική πολιτική των μεγάλων επιχειρήσεων έχουν ήδη δώσει ώθηση στην ανάπτυξη νέων ακινήτων υψηλών προδιαγραφών και θα οδηγήσουν σταδιακά στη μετακίνηση των χρηστών προς αυτά. Η αυξανόμενη ζήτηση για ακίνητα σύγχρονων προδιαγραφών εκτιμάται ότι τελικά θα συντελέσει και στην αναβάθμιση του υφιστάμενου αποθέματος, το οποίο, αν δεν προσαρμοστεί στις νέες απαιτήσεις, θα απαξιωθεί περαιτέρω. Ωστόσο, η αγορά ακινήτων θα συνεχίσει να βρίσκεται υπό την πίεση του αυξημένου πληθωρισμού και των επιτοκίων, της περιορισμένης χρηματοδότησης, του υψηλού κόστους ενέργειας και υλικών και της ευρύτερης γεωπολιτικής αβεβαιότητας. Οι συνθήκες αυτές, σε συνδυασμό με την καθοδική διόρθωση των αξιών που ήδη συντελείται διεθνώς, εκτιμάται ότι θα στρέψουν το επενδυτικό ενδιαφέρον προς βιώσιμες επενδύσεις και προς ακίνητα με χαμηλότερο κόστος λειτουργίας, μεγαλύτερη ευελιξία και επίπεδα ποιότητας που θα διασφαλίζουν την αποκόμιση εισοδήματος και υπεραξιών για μεγάλο χρονικό ορίζοντα. Η ελληνική αγορά ακινήτων, παρουσιάζοντας σημαντικές ιδιαιτερότητες σε σχέση με τις υπόλοιπες αγορές ακινήτων της Ευρώπης, εκτιμάται ότι θα συνεχίσει να διατηρεί την ελκυστικότητά της, ειδικά για το υψηλών προδιαγραφών απόθεμά της. Οι ελληνικές επιχειρήσεις στο απότοκο της δεκαετούς οικονομικής κρίσης, έχουν πλέον την ενδεδειγμένη εμπειρία να διαχειρίζονται και να αντιμετωπίζουν κρίσεις. Υποστηρικτικά μέσα αποτελούν η επερχόμενη διασφάλιση της επενδυτικής βαθμίδας, η διατήρηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος για τα επαγγελματικά ακίνητα και η βελτίωση των υποδομών μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης.

Η NOVAL PROPERTY παρακολουθεί στενά τα σημαίνοντα γεγονότα και μαζί τις νέες μακροοικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες και προσαρμόζει ανάλογα την επενδυτική στρατηγική της, αλλά και την καθημερινή διαχείριση των ακινήτων της. Το χαρτοφυλάκιό της, λόγω της σημαντικής διαφοροποίησης που το χαρακτηρίζει (ενδεικτικά, ως προς το είδος, το μέγεθος, την κατάσταση, την τοποθεσία των ακινήτων, κλπ.) και λόγω των αξιόπιστων μισθωτών, καθίσταται πιο ανθεκτικό σε προκλήσεις.

### **Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία**

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

#### Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

##### (i) Κίνδυνος επιτοκίων

Τυχόν σημαντικές διακυμάνσεις των επιτοκίων ενδέχεται να εκθέσουν την Εταιρεία σε υψηλότερο

κόστος δανεισμού, χαμηλότερες αποδόσεις των επενδύσεών της ή ακόμα και μειωμένη αξία του ενεργητικού της. Η Εταιρεία δεν αναλαμβάνει κανενός είδους κερδοσκοπικές θέσεις σε επιτόκια, αλλά προσπαθεί πάντοτε να ακολουθεί τακτικές φυσικής «αντιστάθμισης», δηλ. να αντιστοιχίζει τη διάρκεια (duration) του ενεργητικού και του παθητικού της, ώστε να προστατεύονται από μεταβολές των επιτοκίων. Από την άλλη πλευρά, η Εταιρεία προσπαθεί, στο μέτρο του εφικτού, να εξασφαλίσει πιστώσεις σταθερού επιτοκίου, ώστε να σταθεροποιεί τις ταμειακές της ροές και να διευκολύνει την εκτέλεση του προϋπολογισμού κεφαλαιακών αναγκών της.

Η Εταιρεία δύναται να χρησιμοποιεί παράγωγα αποκλειστικά για την αντιστάθμιση κάθε εναπομείναντος κινδύνου επιτοκίων.

#### (ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Η έκθεση της Εταιρείας στους ανωτέρω κινδύνους, είναι σχεδόν μηδενικός, καθώς οι προμηθευτές εξωτερικού που πληρώνονται σε ξένο νόμισμα αποτελούσαν το 1% 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,
- μεγαλύτερη συγκέντρωση σε μισθωτή αναφορικά με το κτήριο όπου στεγάζεται το IKEA (στη Λ. Κηφισού στο Αιγάλεω), η οποία ανέρχεται στο 19,3% 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»).

### **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 δύναται να αποτελούν τα ακόλουθα:

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

#### Κανόνες Συναλλαγών

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

## Παρακολούθηση

Η παρακολούθηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη είναι αρμοδιότητα της Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών. Στο πλαίσιο των εργασιών της, η Διεύθυνση ακολουθεί τις εξής αρχές:

- (i) Οι σχετικές συναλλαγές σημαίνονται στο πληροφοριακό σύστημα της Εταιρείας.
- (ii) Τα στοιχεία των συναλλαγών ομαδοποιούνται ανά:
  - (α) Συνδεδεμένο Πρόσωπο,
  - (β) Κατηγορία Συναλλαγής.

Σκοπός της παρακολούθησης των Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών είναι η δυνατότητα παροχής πλήρους και αντικειμενικής πληροφόρησης από τη Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών προς τη Διοίκηση της Εταιρείας, την Επιτροπή Ελέγχου, το Διοικητικό Συμβούλιο, τους Μετόχους καθώς και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σχετικά με τη σχέση της Εταιρείας με καθένα από τα συνδεδεμένα μέρη.

Κατωτέρω παρατίθενται συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη στις 30.06.2023 (ποσά σε €):

### (i) Συναλλαγές με τη μητρική

	30/06/2023	ΟΜΙΛΟΣ 30/06/2022	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 30/06/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών	117.566	103.949	103.949

	30/06/2023	31/12/2022
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	16.985	16.985

### (ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα με λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	30/06/2023	ΟΜΙΛΟΣ 30/06/2022	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 30/06/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών	1.999.437	1.917.419	1.917.431
Αγορές υπηρεσιών	1.246.842	1.178.884	1.178.387
Αγορές παγίων	-	2.600	2.600

	30/06/2023	31/12/2022
Απαιτήσεις	19.690	21.885
Υποχρεώσεις	263.761	460.156
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	363.013	347.572

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους όρους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

Τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως εταιρείες στις οποίες συμμετέχει και ασκεί ουσιώδη επιρροή ο βασικός μέτοχος της Εταιρείας.

(iii) Αμοιβές μελών Δ.Σ. και διευθυντικών στελεχών

	30/06/2023	ΟΜΙΛΟΣ 30/06/2022	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 30/06/2022
Αμοιβές και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	799.975	1.025.452	1.025.452
<b>Σύνολο</b>	<b>799.975</b>	<b>1.025.452</b>	<b>1.025.452</b>

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα, 06 Σεπτεμβρίου 2023

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ &  
Διευθύνων Σύμβουλος

Η Δ/ντρια Οικονομικών &  
Διοικητικών Υπηρεσιών &  
Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ

Μελέτιος Φικιώρης  
ΑΔΤ ΑΚ 511386

Παναγιώτης Καπετανάκος  
ΑΔΤ ΑΟ 552181

Αικατερίνη Απέργη  
ΑΔΤ ΑΡ 148458

## Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου

**ποσού Ευρώ 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 30.06.2023**

Κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, την υπ' αριθμόν 25/17.07.2008 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αθηνών και την υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, γνωστοποιείται ότι, από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού €120.000.000, διάρκειας επτά (7) ετών, διαιρούμενου σε 120.000 άυλες, κοινές, ανώνυμες ομολογίες με ονομαστική αξία €1.000 εκάστη και ετήσιο επιτόκιο 2,65%, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 17.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου («Κοινό Ομολογιακό Δάνειο») της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» («Εταιρεία») και την υπ' αριθμ. 4/937/24.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για την «Έγκριση του περιεχομένου του ενημερωτικού δελτίου της εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», για τη δημόσια προσφορά και την εισαγωγή για διαπραγμάτευση άυλων, κοινών, ανώνυμων ομολογιών της με την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου» («Ενημερωτικό Δελτίο»), αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους €120.000.000. Οι εκτιμώμενες δαπάνες έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο (σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2) υπολογίστηκαν σε ποσό έως €3,8 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 30.06.2023 ως ακολούθως:

(Ποσά σε € εκατ.)

A/A	Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων	Αντληθέντα Κεφάλαια	Διατεθέντα Κεφάλαια έως και την 30.06.2023	Αδιάθετα κεφάλαια την 30.06.2023
Δ.2 (i)	Αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας	5,33	5,33	-
Δ.2 (ii)	Αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) του από 21.04.2015 ομολογιακού δανείου (έως € 6,78 εκατ.) και μερική αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) της από 29.07.2014 υπ' αριθμ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοικτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (έως € 5,67 εκατ.) της Εκδότριας	12,45	11,78	0,67
Δ.2 (iii)	Χρηματοδότηση Πράσινων Επενδύσεων (περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων)	98,39	26,95	71,44



<b>Σύνολο</b>				<b>116,2</b>	<b>44,06</b>	<b>72,1</b>	
Δ.2	Πλέον:	Εκτιμώμενων	Δαπανών	Έκδοσης	3,8	3,8	-
(συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)							
<b>Γενικό Σύνολο</b>				<b>120,0</b>	<b>47,9</b>	<b>72,1</b>	

- 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, εμπραγματώως 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 € 26,95 εκατ.. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (iii)] το εναπομείναν ποσό έως € 72,1 εκατ. (ήτοι, το αρχικό ποσό € 98,39 εκατ. πλέον της θετικής διαφοράς ποσού € 0,67 εκατ. από τη χρήση α/α Δ.2 (ii) ανωτέρω μείον τις δαπάνες της παρούσας χρήσης με α/α Δ.2 (iii)) θα διατεθεί έως την 31.12.2025 για Πράσινες Επενδύσεις, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων.
- 4) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 του ανωτέρω πίνακα, από το ποσό των €3,8 εκατ. διατέθηκε ποσό ύψους €3,5 εκατ. μέχρι την 30.06.2022. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο (σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2) ποσό έως €3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) θα διατεθεί για την κάλυψη των Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης. Σημειώνεται ότι οι Δαπάνες Έκδοσης ανήλθαν τελικώς σε ποσό οριακά μεγαλύτερο των €3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.), ωστόσο η Εταιρεία λογιστικοποίησε και κάλυψε από τα αντληθέντα κεφάλαια δαπάνες έκδοσης έως του αρχικού εκτιμώμενου ποσού, ήτοι έως ποσού €3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.).

Η διάθεση των κεφαλαίων κατά το ως άνω χρονικό διάστημα από 06.12.2021 μέχρι και τις 30.06.2023, ανά κατηγορία επένδυσης/χρήσης με α/α Δ.2. (i), (ii), (iii) και Δ.2 του ανωτέρω πίνακα αφορά στην ταμειακή εκταμίευση και όχι στη λογιστικοποίηση του εξόδου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπ' αρ. 25/17.07.2008 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

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

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα, 06 Σεπτεμβρίου 2023

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ &  
Διευθύνων Σύμβουλος

Η Δ/ντρια Οικονομικών &  
Διοικητικών Υπηρεσιών &  
Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ

Μελέτιος Φικιώρης  
ΑΔΤ ΑΚ 511386

Παναγιώτης Καπετανάκος  
ΑΔΤ ΑΟ 552181

Αικατερίνη Απέργη  
ΑΔΤ ΑΡ 148458



## Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας “NOBAL PROPERTΥ ANΩNYMH ETAIPEIA EPENDYΣEΩN ΣE AKINHTEH ΠEPIOYΣIA”

### Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

#### Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας “NOBAL PROPERTΥ ANΩNYMH ETAIPEIA EPENDYΣEΩN ΣE AKINHTEH ΠEPIOYΣIA” της 30ης Ιουνίου 2023 και τις σχετικές συνοπτικές καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007 και έχει συνταχθεί με σκοπό να υποβληθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σύμφωνα με το άρθρο 9Α του Ν.4209/2013.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής 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 χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησης μας.

#### Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησης 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**

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική 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 χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

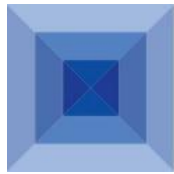
Αθήνα, 06 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



ΠραΐςγουώτερχαουςΚούπερς  
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία  
Λ. Κηφισίας 268  
153 32 Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Σωκράτης Λεπτός-Μπούρτζη  
ΑΜ ΣΟΕΛ 41541



**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 2023**

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

	Σημ.	30/06/2023	31/12/2022
<b>Ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	511.052.103	483.963.462
Ενσώματα πάγια		839.396	746.028
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	9	2.681.821	2.586.077
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		197.433	213.760
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	13.396.705	11.262.663
Παράγωγα	16	2.075.927	2.372.926
Λοιπές απαιτήσεις	11	2.551.842	2.557.426
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		<b>532.795.228</b>	<b>503.702.341</b>
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	6.566.514	4.840.983
Παράγωγα	16	673.638	487.078
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	79.496.312	88.316.143
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		<b>86.736.465</b>	<b>93.644.204</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>619.531.693</b>	<b>597.346.545</b>
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	268.667.870	268.667.870
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο		5.956.059	5.956.059
Λοιπά αποθεματικά	13	2.366.169	2.476.607
Κέρδη εις νέον		109.767.551	88.753.154
<b>Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους</b>		<b>386.757.648</b>	<b>365.853.689</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια	14	197.377.931	200.168.192
Υποχρεώσεις μίσθωσης	15	13.198.977	13.208.094
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		55.166	55.166
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		<b>210.632.074</b>	<b>213.431.452</b>
Δάνεια	14	10.929.877	10.485.829
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	9.700.617	6.720.801
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	18	1.188.485	551.480
Υποχρεώσεις μίσθωσης	15	322.992	303.294
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		<b>22.141.972</b>	<b>18.061.404</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>232.774.045</b>	<b>231.492.856</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>619.531.693</b>	<b>597.346.545</b>

Σημ.: Στις 27.06.2022 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ» οι οποίες περιλαμβάνονται στα ενοποιημένα νούμερα της 30.06.2022. Στις 30.12.2022 ολοκληρώθηκε η διαδικασία απορρόφησης των δύο εταιρειών, τα οικονομικά στοιχεία των οποίων, παρουσιάζονται στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας με 31.12.2022 και κατά συνέπεια δεν παρουσιάζονται αντίστοιχα συγκριτικά στοιχεία για τον Όμιλο στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	1/1 - 30/06/2023	ΟΜΙΛΟΣ* 1/1 - 30/06/2022	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 1/1 - 30/06/2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	19	13.786.121	12.157.865	12.156.953
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	19.467.381	11.688.018	10.601.465
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	20	(1.771.407)	(2.109.397)	(2.109.188)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	21	(2.271.587)	(2.146.617)	(2.145.223)
Δαπάνες προσωπικού		(1.460.901)	(1.669.896)	(1.669.896)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(973.690)	(993.492)	(960.248)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(112.397)	(96.532)	(96.532)
Λοιπά έσοδα		353.042	182.040	182.040
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>		<b>27.016.561</b>	<b>17.011.991</b>	<b>15.959.372</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	22	807.867	75	75
Χρηματοοικονομικά έξοδα	22	(4.166.450)	(1.544.952)	(1.544.951)
<b>Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα</b>		<b>(3.358.583)</b>	<b>(1.544.877)</b>	<b>(1.544.876)</b>
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες		734.042	(149.912)	(149.912)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>24.392.020</b>	<b>15.317.202</b>	<b>14.264.583</b>
Φόρος εισοδήματος	18	(1.190.667)	(283.004)	(282.855)
<b>Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους</b>		<b>23.201.354</b>	<b>15.034.198</b>	<b>13.981.728</b>
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή	25	0,22	0,15	0,14
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</b>				
<i>Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</i>				
Λοιπές αναπροσαρμογές		-	(351.078)	(351.078)
<b>Σύνολο</b>		-	<b>(351.078)</b>	<b>(351.078)</b>
<i>Λοιπά στοιχεία συνολικού εισοδήματος που ενδέχεται να μεταφερθούν στο αποτέλεσμα σε μελλοντικές περιόδους</i>				
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση παραγώνων για αντιστάθμιση κινδύνου - αποτελεσματική	16	58.914	-	-
Κέρδη / (ζημιές) από αποτίμηση παραγώνων για αντιστάθμιση κινδύνου - μεταφορά στο αποτέλεσμα	16	(169.352)	-	-
<b>Σύνολο</b>		<b>(110.438)</b>	-	-
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους</b>		<b>(110.438)</b>	<b>(351.078)</b>	<b>(351.078)</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>23.090.916</b>	<b>14.683.120</b>	<b>13.630.650</b>

\*Στις 27.06.2022 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ» οι οποίες περιλαμβάνονται στα ενοποιημένα νούμερα της 30.06.2022. Στις 30.12.2022 ολοκληρώθηκε η διαδικασία απορρόφησης των δύο εταιρειών, τα οικονομικά στοιχεία των οποίων, παρουσιάζονται στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας με 31.12.2022.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΟΜΙΛΟΣ*	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022</b>		<b>247.321.611</b>		<b>1.837.851</b>	<b>65.744.774</b>	<b>314.904.236</b>
Καθαρό κέρδος περιόδου		-		-	15.034.198	<b>15.034.198</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-		(351.078)	-	<b>(351.078)</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2022</b>		<b>247.321.611</b>		<b>1.486.773</b>	<b>80.778.972</b>	<b>329.587.357</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		21.346.258	5.956.059	-		<b>27.302.317</b>
Μερίσματα		-	-	-	(2.522.680)	<b>(2.522.680)</b>
<b>Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους</b>		<b>21.346.258</b>	<b>5.956.059</b>	<b>-</b>	<b>(2.522.680)</b>	<b>24.779.636</b>
<b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022</b>		<b>268.667.870</b>	<b>5.956.059</b>	<b>1.486.773</b>	<b>78.256.292</b>	<b>354.366.993</b>
ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022</b>		<b>247.321.611</b>	-	<b>1.837.851</b>	<b>65.744.774</b>	<b>314.904.236</b>
Καθαρό κέρδος περιόδου		-	-	-	13.981.728	<b>13.981.728</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	(351.078)	-	<b>(351.078)</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2022</b>		<b>247.321.611</b>	-	<b>1.486.773</b>	<b>79.726.502</b>	<b>328.534.886</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		21.346.258	5.956.059	-		<b>27.302.317</b>
Μερίσματα		-	-	-	(2.522.680)	<b>(2.522.680)</b>
<b>Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους</b>		<b>21.346.258</b>	<b>5.956.059</b>	<b>1.486.773</b>	<b>(2.522.680)</b>	<b>24.779.636</b>
<b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022</b>		<b>268.667.870</b>	<b>5.956.059</b>	<b>1.486.773</b>	<b>77.203.822</b>	<b>353.314.523</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023</b>		<b>268.667.870</b>	<b>5.956.059</b>	<b>2.476.607</b>	<b>88.753.153</b>	<b>365.853.688</b>
Καθαρό κέρδος περιόδου		-	-	-	23.201.354	<b>23.201.354</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	16	-	-	(110.438)	-	<b>(110.438)</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2023</b>		<b>268.667.870</b>	<b>5.956.059</b>	<b>2.366.169</b>	<b>111.954.507</b>	<b>388.944.604</b>
Μερίσματα	26	-	-	-	(2.186.956)	<b>(2.186.956)</b>
<b>Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.186.956)</b>	<b>(2.186.956)</b>
<b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023</b>		<b>268.667.870</b>	<b>5.956.059</b>	<b>2.366.169</b>	<b>109.767.551</b>	<b>386.757.647</b>

\*Στις 27.06.2022 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ» οι οποίες περιλαμβάνονται στα ενοποιημένα νούμερα της 30.06.2022. Στις 30.12.2022 ολοκληρώθηκε η διαδικασία απορρόφησης των δύο εταιρειών, τα οικονομικά στοιχεία των οποίων, παρουσιάζονται στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας με 31.12.2022

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.



### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	1/1 - 30/06/2023	ΟΜΙΛΟΣ* 1/1 - 30/06/2022	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 1/1 - 30/06/2022
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>				
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		23.201.354	15.034.198	13.981.728
Φόρος εισοδήματος		1.190.667	283.004	282.855
Αποσβέσεις		112.397	96.532	96.532
(Κέρδη) / Ζημιές από αποτίμηση παραγώγων	16	-	(2.204.908)	(2.204.908)
(Κέρδη) / Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	(19.467.381)	(11.688.018)	(10.601.465)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	22	(807.867)	(75)	(75)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	22	4.166.450	3.749.860	3.749.860
Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	(734.042)	149.912	149.912
		<b>7.661.577</b>	<b>5.420.504</b>	<b>5.454.438</b>
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		(1.719.947)	1.871.761	1.897.454
Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		2.823.330	(1.520.799)	(1.652.440)
		<b>1.103.383</b>	<b>350.962</b>	<b>245.013</b>
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(3.509.291)	(3.613.388)	(3.613.388)
Καταβλημένοι φόροι		(555.062)	(258.944)	(258.944)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>4.700.607</b>	<b>1.899.135</b>	<b>1.827.120</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		(130.579)	(59.322)	(59.322)
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	8	(7.621.261)	(4.877.702)	(4.877.702)
Τόκοι εισπραχθέντες	22	807.867	75	75
(Αύξηση συμμετοχής) / μείωση μετοχικού κεφαλαίου σε κοινοπραξίες	10	(1.400.000)	-	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(8.343.973)</b>	<b>(4.936.948)</b>	<b>(4.936.948)</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Δάνεια αναληφθέντα	14	-	4.515.750	4.515.750
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	15	(153.050)	(175.237)	(175.237)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	26	(2.186.956)	(2.522.680)	(2.522.680)
Αποπληρωμή δανεισμού	14	(2.836.458)	(8.367.333)	(8.367.333)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(5.176.464)</b>	<b>(6.549.501)</b>	<b>(6.549.501)</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>(8.819.830)</b>	<b>(9.587.314)</b>	<b>(9.659.329)</b>
<b>Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	12	88.316.143	129.091.607	129.091.607
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(8.819.830)	(9.587.314)	(9.659.329)
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης</b>	12	<b>79.496.312</b>	<b>119.504.293</b>	<b>119.432.278</b>

\*Στις 27.06.2022 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ» οι οποίες περιλαμβάνονται στα ενοποιημένα νούμερα της 30.06.2022. Στις 30.12.2022 ολοκληρώθηκε η διαδικασία απορρόφησης των δύο εταιρειών, τα οικονομικά στοιχεία των οποίων, παρουσιάζονται στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας με 31.12.2022.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 64 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.

Το μετοχικό κεφάλαιο της NOVAL PROPERTY ανέρχεται σε ευρώ διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσια εβδομήντα (€268.667.870), διαιρούμενο σε διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσιες εβδομήντα (268.667.870) κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ έκαστης. Σημειώνεται ότι κατά την από 04.09.2023 Συνεδρίαση της ΕΓΣ των Μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από 1,00 ευρώ ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, σε 2,50 ευρώ ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από 268.667.910 σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, δια συνένωσης των παλαιών μετοχών σε αναλογία δύομιση (2,5) παλαιές μετοχές της Εταιρείας προς μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας (αντίστροφη διάσπαση {reverse split} 2,5:1) και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Η Εταιρεία από τη σύστασή της εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Η καταστατική έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στον Δήμο Αθηναίων επί της λεωφόρου Μεσογείων 2-4. Τα γραφεία διοίκησης της Εταιρείας βρίσκονται στον Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού 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 72,74% και έμμεσα κατά 8,3% (ήτοι, συνολικά κατά 81,04%) η εταιρεία Viohalco S.A. με έδρα το Βέλγιο και εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών EURONEXT των Βρυξελλών.

Η Εταιρεία έχει υποχρέωση εισαγωγής των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα έως την 15.10.2023, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 3/964/2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, με την οποία η τελευταία χορήγησε άδεια για την παράταση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. για ένα έτος, κατά τα προβλεπόμενα στον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Στις 05.09.2023, η Εταιρεία υπέβαλε προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς νέο αίτημα (αρ. πρωτ. ΕΚ

9337/05.09.2023) παράτασης της εισαγωγής των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά έως τις 15.10.2024.

Οι παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 06.09.2023 και έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [www.noval-property.com](http://www.noval-property.com).

## **2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές**

### **2.1 Πλαίσιο κατάρτισης**

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την εξαμηνιαία περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2023 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά».

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις σημειώσεις που απαιτούνται για τη σύνταξη ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν για τη σύνταξη και την παρουσίαση αυτών των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ατομικών και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι συνεπείς με αυτές που υιοθετήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

### **2.2 Κέρδη ανά μετοχή**

#### *(i) Βασικά κέρδη ανά μετοχή*

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

#### *(ii) Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή*

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

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

Αν ο αριθμός των σε κυκλοφορία κοινών μετοχών ή των σε κυκλοφορία δυνητικών τίτλων των μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές αυξάνεται ως αποτέλεσμα μιας κεφαλαιοποίησης ή δωρεάν έκδοσης μετοχών ή υποδιαίρεσης μετοχών ή μειώνεται ως αποτέλεσμα μιας σύμπτυξης μετοχών, ο υπολογισμός των βασικών και απομειωμένων κερδών ανά μετοχή για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται πρέπει να προσαρμόζεται αναδρομικά. Αν αυτές οι μεταβολές συμβαίνουν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού, αλλά πριν ληφθεί η έγκριση για την έκδοση των οικονομικών καταστάσεων, οι ανά μετοχή υπολογισμοί για αυτές τις περιόδους και για κάθε προηγούμενη περίοδο που παρουσιάζεται πρέπει να βασίζονται στον νέο αριθμό των μετοχών. Το γεγονός ότι οι ανά μετοχή υπολογισμοί αντανakλούν τέτοιες μεταβολές στον αριθμό των μετοχών πρέπει

να γνωστοποιείται. Επιπροσθέτως, τα βασικά και τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή για όλες τις παρουσιαζόμενες περιόδους προσαρμόζονται για τις επιδράσεις των λαθών και των προσαρμογών που προκύπτουν από αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και που λογιστικοποιούνται αναδρομικά.

### **2.3 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 εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

#### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική 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. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

**ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 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 εκπεστών προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις

γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 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.

**2.4 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας**

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας κατά την περίοδο 01.01.2023 έως 30.06.2023, ανήλθαν σε € 13.786 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, 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.

**3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων**

Η Εταιρεία, λόγω της δραστηριότητάς του, εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, κίνδυνο εύλογης αξίας από μεταβολές επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το συνολικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική επίδραση της μεταβλητότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η διαχείριση των κινδύνων πραγματοποιείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

**(α) Κίνδυνος αγοράς**

**Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο, καθώς το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της διενεργούνται σε Ευρώ (€).

**Κίνδυνος τιμής**

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών, λόγω του ότι δεν κατέχει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που να επηρεάζονται από διακυμάνσεις της αγοράς.

**Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου, κυρίως λόγω του μακροπρόθεσμου δανεισμού κυμαινόμενου επιτοκίου και των πιστώσεων κυμαινόμενου επιτοκίου με ανοιχτό 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. Όλα τα δάνεια της Εταιρείας είναι σε Ευρώ (€).

Για περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τον δανεισμό, βλέπε σημείωση 14.

### **(β) Πιστωτικός κίνδυνος**

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

#### *Ταμειακά διαθέσιμα*

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

#### *Εμπορικές απαιτήσεις*

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

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

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

### **(γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

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

Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά τις ανάγκες ταμειακών ροών της και σχηματίζει σε μηνιαία βάση κυλιόμενη πρόβλεψη μέχρι τη λήξη του εκάστοτε τρέχοντος έτους, έτσι ώστε να εξασφαλίζει ότι διαθέτει αρκετά ταμειακά διαθέσιμα για να καλύψει το σύνολο των χρηματοοικονομικών αναγκών της, είτε αυτές

είναι λειτουργικές, είτε κεφαλαιουχικές. Μέσω μηνιαίων αναφορών, οι δείκτες λειτουργικών ταμειακών ροών, ρευστότητας και μόχλευσης παρακολουθούνται στενά και η διαθέσιμη χρηματοδότηση στις τοπικές και διεθνείς αγορές αξιολογείται σε συνεχή βάση.

Τέλος, η Εταιρεία 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.

#### 4. Διαχείριση κεφαλαίου

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

Σύμφωνα με κοινή πρακτική του κλάδου, η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαιά της με βάση τον συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον συνολικό δανεισμό (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων μίσθωσης) με το σύνολο του ενεργητικού.

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

Η Εταιρεία υπολογίζει τους ακόλουθους δείκτες μόχλευσης κατά την 30.6.2023 και 31.12.2022:

	30/6/2023	31/12/2022
<b>Δείκτης Μόχλευσης</b>		
Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού	37,6%	38,8%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο ενεργητικού (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	35,8%	37,5%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	40,8%	43,5%
Καθαρός δανεισμός προς σύνολο επενδυτικών ακινήτων	27,9%	28,1%

#### 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»)



## NOVAL PROPERTY

- 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 30.06.2023, η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημείωση 8) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

Την 30.06.2023, η Εταιρεία κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 2.750 χιλ. (31.12.2022 αξίας €2.860 χιλ.) τα οποία παρουσιάζονται στο κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό και κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

Κατά την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2023, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων καθώς και των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της 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 2022.

### **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 2022.

Λόγω της ανόδου των επιτοκίων και των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη, με τις συνεπακόλουθες πληθωριστικές τάσεις και την αύξηση τιμών στην αγορά ενέργειας, υφίστανται συνθήκες εκτιμητικής αβεβαιότητας. Σε αυτό το πλαίσιο, οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής.

### **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 και των χώρων στάθμευσης.

Δεν υπάρχουν εσωτερικές συναλλαγές μεταξύ τομέων.

## Λειτουργικοί τομείς

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2023	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	4.339.839	6.740.873	1.324.912	1.262.940	117.557	<b>13.786.121</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>4.339.839</b>	<b>6.740.873</b>	<b>1.324.912</b>	<b>1.262.940</b>	<b>117.557</b>	<b>13.786.121</b>
<b>Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>3.372.053</b>	<b>5.529.357</b>	<b>366.302</b>	<b>900.260</b>	<b>9.294</b>	<b>10.177.266</b>
<b>EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων</b>						(2.515.689)
<b>EBITDA</b>						<b>7.661.577</b>
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8.556.251	7.617.740	1.064.966	1.660.216	568.207	<b>19.467.381</b>
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(403.196)	(680.176)	(376.449)	(83.835)	(14.973)	<b>(1.558.629)</b>
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(695.939)	(630.762)	(566.286)	(262.919)	(71.573)	<b>(2.227.479)</b>
Μη κατανεμημένες δαπάνες προσωπικού						<b>(1.460.901)</b>
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(68.507)	(40.080)	(61.213)	(15.926)	(21.717)	<b>(207.443)</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα και φόροι						<b>(1.023.133)</b>
Αποσβέσεις	(91.118)	(18.205)	(2.922)	(152)	-	<b>(112.397)</b>
Λοιπά έσοδα	199.856	139.501	45.339	-	-	<b>384.696</b>
Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα						<b>(31.654)</b>
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα						<b>807.867</b>
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(698.078)	(1.603.088)	-	-	-	<b>(2.301.166)</b>
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα						<b>(1.865.284)</b>
Μη κατανεμημένη αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες						<b>734.042</b>
Μη κατανεμημένος φόρος εισοδήματος						<b>(1.190.667)</b>

Χρήση που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 - ΟΜΙΛΟΣ	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	3.838.055	5.877.222	1.151.962	1.290.626	-	<b>12.157.865</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>3.838.055</b>	<b>5.877.222</b>	<b>1.151.962</b>	<b>1.290.626</b>	<b>-</b>	<b>12.157.865</b>
<b>Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>2.616.908</b>	<b>4.489.993</b>	<b>197.616</b>	<b>886.583</b>	<b>(131.079)</b>	<b>8.060.021</b>
<b>EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων</b>						(2.639.517)
<b>EBITDA</b>						<b>5.420.504</b>
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5.925.560	3.575.447	1.822.629	334.666	29.717	<b>11.688.018</b>
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(691.099)	(782.808)	(382.664)	(228.410)	(24.416)	<b>(2.109.397)</b>
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(608.191)	(576.090)	(611.927)	(175.266)	(53.823)	<b>(2.025.297)</b>
Μη κατανεμημένες δαπάνες προσωπικού						<b>(1.669.896)</b>
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(8.374)	(28.332)	(7.978)	(368)	(52.839)	<b>(97.891)</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα και φόροι						<b>(1.016.921)</b>
Αποσβέσεις	(74.884)	(18.662)	(2.834)	(152)	-	<b>(96.532)</b>
Λοιπά έσοδα	86.517		48.223			<b>134.740</b>
Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα						<b>47.300</b>
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα						<b>75</b>
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.604.820	(1.044.857)	-	(77.077)	-	<b>482.886</b>
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα						<b>(2.027.837)</b>
Μη κατανεμημένη αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες						<b>(149.912)</b>
Μη κατανεμημένος φόρος εισοδήματος						<b>(283.004)</b>

NOVAL PROPERTY

Κατά την 30.06.2023, στα έσοδα από μισθώματα του τομέα «Καταστήματα» περιλαμβάνονται έσοδα ποσού € 2.664 χιλ. που προέρχονται από έναν μισθωτή, τα οποία αντιπροσωπεύουν το 19,3% των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Το αντίστοιχο ποσοστό, την 30.06.2022, ήταν 20,72%.

	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2023</b>						
Ενεργητικό	170.976.791	181.681.779	86.663.126	59.257.683	15.222.290	<b>513.801.669</b>
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						<b>105.730.024</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>170.976.791</b>	<b>181.681.779</b>	<b>86.663.126</b>	<b>59.257.683</b>	<b>15.222.290</b>	<b>619.531.693</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2023</b>						
Υποχρεώσεις	33.974.941	22.022.035	-	-	-	<b>55.996.976</b>
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων						<b>176.777.069</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>33.974.941</b>	<b>22.022.035</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>232.774.045</b>

	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>						
Ενεργητικό	159.987.414	173.673.329	82.343.595	56.200.420	14.618.707	<b>486.823.465</b>
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						<b>110.523.079</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>159.987.414</b>	<b>173.673.329</b>	<b>82.343.595</b>	<b>56.200.420</b>	<b>14.618.707</b>	<b>597.346.545</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>						
Υποχρεώσεις	35.016.199	27.060.489	-	-	-	<b>62.076.688</b>
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων						<b>169.416.168</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>35.016.199</b>	<b>27.060.489</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>231.492.856</b>

Γεωγραφικοί τομείς

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2023	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	13.478.739	307.382	<b>13.786.121</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>13.478.739</b>	<b>307.382</b>	<b>13.786.121</b>
<b>Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>10.064.454</b>	<b>112.812</b>	<b>10.177.266</b>
<b>EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων</b>			(2.515.689)
<b>EBITDA</b>			<b>7.661.577</b>
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	19.106.747	360.634	<b>19.467.381</b>
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(1.411.145)	(147.484)	<b>(1.558.629)</b>
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.206.367)	(21.111)	<b>(2.227.479)</b>
Δαπάνες προσωπικού	(1.460.901)	-	<b>(1.460.901)</b>
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(177.994)	(29.449)	<b>(207.443)</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα και φόροι	(1.023.133)		<b>(1.023.133)</b>
Αποσβέσεις	(111.601)	(796)	<b>(112.397)</b>
Λοιπά έσοδα	381.222	3.474	<b>384.696</b>
Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα	(31.654)	-	<b>(31.654)</b>
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα	807.867	-	<b>807.867</b>
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.301.166)	-	<b>(2.301.166)</b>
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.865.284)	-	<b>(1.865.284)</b>
Μη κατανεμημένη αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	734.042	-	<b>734.042</b>
Μη κατανεμημένος φόρος εισοδήματος	(1.190.667)	-	<b>(1.190.667)</b>

NOVAL PROPERTY

Χρήση που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 - ΟΜΙΛΟΣ	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	11.867.439	290.426	12.157.865
<b>Σύνολο</b>	<b>11.867.439</b>	<b>290.426</b>	<b>12.157.865</b>
<b>Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>7.958.128</b>	<b>101.893</b>	<b>8.060.021</b>
<b>EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων</b>			(2.639.517)
<b>EBITDA</b>			<b>5.420.504</b>
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	11.683.351	4.667	11.688.018
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(1.911.383)	(198.014)	(2.109.397)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.025.297)		(2.025.297)
Δαπάνες προσωπικού	(1.669.896)		(1.669.896)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(89.686)	(8.205)	(97.891)
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα και φόροι	(1.016.921)		(1.016.921)
Αποσβέσεις	(96.532)		(96.532)
Λοιπά έσοδα	117.054	17.686	134.740
Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα	47.300	-	47.300
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα	75	-	75
Χρηματοοικονομικά έξοδα	482.886	-	482.886
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.027.837)	-	(2.027.837)
Μη κατανεμημένη αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(149.912)	-	(149.912)
Μη κατανεμημένος φόρος εισοδήματος	(283.004)	-	(283.004)

	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2023</b>			
Ενεργητικό	507.167.028	6.634.640	513.801.669
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			105.730.024
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>507.167.028</b>	<b>6.634.640</b>	<b>619.531.693</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2023</b>			
Υποχρεώσεις	55.996.976	-	55.996.976
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων	176.777.069		176.777.069
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>232.774.045</b>	<b>-</b>	<b>232.774.045</b>

	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>			
Ενεργητικό	480.559.950	6.263.515	486.823.465
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			110.523.079
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>480.559.950</b>	<b>6.263.515</b>	<b>597.346.545</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>			
Υποχρεώσεις	62.076.688	-	62.076.688
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων	169.416.168		169.416.168
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>231.492.856</b>	<b>-</b>	<b>231.492.856</b>

NOVAL PROPERTY

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

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 30/06/2023	ΟΜΙΛΟΣ 30/06/2022
<b>Προσαρμοσμένα αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)</b>	<b>7.494.597</b>	<b>5.420.504</b>
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	19.467.381	11.688.018
Αποσβέσεις	(112.397)	(96.532)
Λοιπά Έσοδα	166.980	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	807.867	75
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(4.166.450)	(1.544.951)
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	734.042	(149.912)
<b>Κέρδη προ Φόρων</b>	<b>24.392.020</b>	<b>15.317.202</b>

**8. Επενδύσεις σε ακίνητα**

	30/06/2023	31/12/2022
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	<b>483.963.462</b>	<b>416.292.765</b>
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	27.127.731
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	7.621.261	8.626.958
Απόκτηση μέσω απορρόφησης θυγατρικών	-	13.447.396
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	19.467.381	18.208.010
Αναπροσαρμογές	-	260.601
<b>Υπόλοιπο λήξης</b>	<b>511.052.103</b>	<b>483.963.462</b>

Κατά την 30.06.2023, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε εξήντα δύο (62) ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά και οικιστικά ακίνητα, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες, καθώς και οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση. Εκ του συνόλου των ακινήτων, ένα κατέχεται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης και ένα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το μεγαλύτερο μέρος του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται. Ένα εκ των εξήντα δύο ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα. Επίσης, ένα ακίνητο ανήκει στη NOVAL PROPERTY μέσω κοινής συμμετοχής σε εταιρεία με έτερη επενδυτική εταιρεία ακίνητης περιουσίας, το οποίο αποτυπώνεται στις Συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με τις μεθόδους επιμέτρησης της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 30 Ιουνίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022:

30/06/2023

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)	Συντελεστής άμεσης κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Γραφεία	161.592.585	Συγκριτική 40% & Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% & Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Συγκριτική 40% & Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 60% & Υπολειμματική 40%	8,10% - 10,75%	5,70% - 7,10%	6,20% - 7,60%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.634.640	Συγκριτική 15% - Εισοδηματική (DCF) 85%	10,25%	9,00%	-
Ελλάδα	Καταστήματα	181.681.779	Εισοδηματική (DCF) 100%, Συγκριτική 20% & Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 30% & Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 40% & Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% & Εισοδηματική (Direct Cap) 60%	8,20% - 11,75%	5,70% - 9,25%	6,20% - 8,25%
Ελλάδα	Τουριστικά	59.257.683	Συγκριτική 20% & Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 40% & Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 60% & Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 80% & Υπολειμματική 20%, Υπολειμματική με DCF/Direct Cap 80% & Υπολειμματική με DCF/Συγκριτική 20%	8% - 10,5%	6% - 8,25	6,5% - 8%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	86.663.126	Συγκριτική 30% & Εισοδηματική (Direct Cap + DCF) 70%, Συγκριτική 30% & Υπολειμματική 70%, Συγκριτική 40% & Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% & Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 60% & Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 60% & Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 40%, Συγκριτική 65% & Εισοδηματική (DCF) 35%, Συγκριτική 70% & Εισοδηματική (Direct Cap) 30%, Συγκριτική 80% & Εισοδηματική (Direct Cap) 20%	9% - 12,50%	7,25% - 11%	7,75% - 12,50%
Ελλάδα	Οικόπεδα	9.753.608	Συγκριτική 100%, Συγκριτική 30% & Υπολειμματική 70%, Συγκριτική 50% & Υπολειμματική 50%, Συγκριτική 60% & Υπολειμματική 40%, Συγκριτική 80% & Υπολειμματική 20%, Συγκριτική 90% & Εισοδηματική (Direct Cap) 10%	8,25% - 9,65%	7%	4,25%
Ελλάδα	Λοιπά	5.468.682	Συγκριτική 60% & Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 80% & Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης 20%, Συγκριτική 80% & Υπολειμματική 20%, Συγκριτική 50% & Υπολειμματική 50%, Συγκριτική 80% & Εισοδηματική (Direct Cap) 20%, Υπολειμματική 100%	8% - 9,11%	6,00%	4,00% - 12,00%

511.052.103

31/12/2022						
Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)	Συντελεστής άμεσης κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Γραφεία	150.863.895	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών + άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος υπολειμματική (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%)	8,70% - 10,69%	5,7% - 7,35%	6,2% - 7,85%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.263.515	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (85%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (15%)	11%	9%	-
Ελλάδα	Καταστήματα	173.673.329	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (70%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (30%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (100%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%)	9,00% - 11,75%	5,70% - 9,00%	6,20%-8,00%
Ελλάδα	Τουριστικά	56.200.420	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (80%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης/Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος/Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης (60%), Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών /Άμεσης κεφαλαιοποίησης (80%) & Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών /Συγκριτικών Στοιχείων (20%), Μέθοδος υπολειμματικής αξίας (20%) & Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (80%)	8,50% - 10,64%	6,00% - 8,25%	4,25% - 8,00%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	82.343.595	Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών + άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών + άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (10%) & Συγκριτική Μέθοδος (90%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (70%) & Συγκριτική Μέθοδος (30%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (20%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%), Μέθοδος υπολειμματική (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος υπολειμματική (70%) & Συγκριτική Μέθοδος (30%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (30%) & Συγκριτική Μέθοδος (70%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (60%) & Συγκριτική Μέθοδος (40%), Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (5%) & Συγκριτική Μέθοδος (95%)	9,50% - 12,50%	7,25% - 10,25%	7,75% - 12,50%
Ελλάδα	Οικόπεδα	9.407.179	Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (10%) & Συγκριτική Μέθοδος (90%), Μέθοδος υπολειμματική (50%) & Συγκριτική Μέθοδος (50%), Μέθοδος υπολειμματική (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος υπολειμματική (100%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%), Συγκριτική Μέθοδος (100%)	8,19%-9,19%	7,15% - 9,00%	4,25% - 10%
Ελλάδα	Λοιπά	5.211.527	Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (40%) & Συγκριτική Μέθοδος (60%), Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (20%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%), Μέθοδος υπολειμματική (100%) , Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (20%) & Συγκριτική Μέθοδος (80%), Μέθοδος υπολειμματική (50%) & Συγκριτική Μέθοδος (50%)	8,20% - 8,90%	6,00%	4,00% - 12,00%
		<b>483.963.462</b>				

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.

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 30 Ιουνίου 2023 και Δεκεμβρίου 2022:

30/06/2023								
Χώρα	Ελλάδα						Βουλγαρία	
Τομέας	Γραφεία	Καταστήματα	Τουριστικά	Βιομηχανικά	Οικόπεδα	Λοιπά	Γραφεία	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία έναρξης χρήσης</b>	<b>150.863.895</b>	<b>173.673.329</b>	<b>56.200.420</b>	<b>82.343.595</b>	<b>9.407.179</b>	<b>5.211.527</b>	<b>6.263.515</b>	<b>483.963.462</b>
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	2.533.073	390.710	1.397.047	3.254.565	20.778	14.598	10.491	7.621.261
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8.195.617	7.617.740	1.660.216	1.064.966	325.650	242.557	360.634	19.467.381
<b>Εύλογη αξία λήξης χρήσης</b>	<b>161.592.585</b>	<b>181.681.779</b>	<b>59.257.683</b>	<b>86.663.126</b>	<b>9.753.608</b>	<b>5.468.682</b>	<b>6.634.640</b>	<b>511.052.103</b>

31/12/2022								
Χώρα	Ελλάδα						Βουλγαρία	
Τομέας	Γραφεία	Καταστήματα	Τουριστικά	Βιομηχανικά	Οικόπεδα	Λοιπά	Γραφεία	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία έναρξης χρήσης</b>	<b>121.257.012</b>	<b>163.649.638</b>	<b>43.159.045</b>	<b>77.504.037</b>	<b>2.872.867</b>	<b>1.797.960</b>	<b>6.052.207</b>	<b>416.292.765</b>
Προσθήκες	13.893.248	1.502.194	3.640.123	96.702	4.564.450	3.431.015	-	27.127.731
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	1.795.629	3.238.798	558.578	2.793.506	108.950	131.498	-	8.626.958
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	-	-	7.535.981	2.819.636	3.070.614	21.164	-	13.447.396
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	13.918.007	5.022.099	1.306.694	(870.286)	(1.209.701)	(170.110)	211.308	18.208.010
Αναπροσαρμογές	-	260.601	-	-	-	-	-	260.601
<b>Εύλογη αξία λήξης χρήσης</b>	<b>150.863.895</b>	<b>173.673.329</b>	<b>56.200.420</b>	<b>82.343.595</b>	<b>9.407.179</b>	<b>5.211.527</b>	<b>6.263.515</b>	<b>483.963.462</b>

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2023, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών 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 2023, ο συντελεστής απόδοσης εξόδου που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών 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 2023, ο συντελεστής άμεσης κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 307 χιλ. χαμηλότερη (-3,28%) ή € 358 χιλ. υψηλότερη (+3,84%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2023, η πιθανή μισθωτική αξία ανά τ.μ. που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών 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 2023, η Εταιρεία είχε συμβατικές υποχρεώσεις σε σχέση με μελλοντική αγορά, κατασκευή ή ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ύψους περίπου € 32 εκατ. (31.12.2022: € 25,6 εκατ.).



## NOVAL PROPERTY

Επί των ακινήτων (οικόπεδα και κτίρια) της Εταιρείας υφίστανται κατά την 30.06.2023 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους €127,2 εκατ. (31.12.22: €142,5 εκατ.), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας ποσού κεφαλαίου €76,2 εκατ. . (31.12.2022: € 85,5 εκατ.).

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2023, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η συγκριτική μέθοδος.

### Επίπτωση περιβαλλοντικής αλλαγής

Η Εταιρεία, στα πλαίσια 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 και τη φάση 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 πράσινη επενδυτική πολιτική για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, με σκοπό την κατασκευή, απόκτηση και εκμετάλλευση πιστοποιημένων με κριτήρια βιώσιμης ανάπτυξης κτηρίων, καθώς και την ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενων.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τους κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με περιβαλλοντικά θέματα, όπως οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή, όπως ακραία καιρικά φαινόμενα, τις αλλαγές στα πρότυπα δόμησης σχετικά με βιώσιμα κτήρια, την επιβάρυνση υδάτινων πόρων από πιθανές διαρροές, τη μη ορθή διαχείριση αποβλήτων, κ.ά.. 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 Noval Property δημοσίευσε τον Ιούνιο του 2023 τον δεύτερο Απολογισμό Βιωσιμότητας για το έτος 2022, ο οποίος είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: <https://noval-property.com/apologismos-viosimis-anartyxis-2021>.

## 9. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

(i) Ανάλυση υπολοίπου δικαιωμάτων χρήσης

	30/06/2023	31/12/2022
Οικόπεδα	1.558.578	1.558.578
Κτίρια	926.768	874.299
Μεταφορικά μέσα	196.476	153.201
<b>Σύνολο</b>	<b>2.681.821</b>	<b>2.586.077</b>

## NOVAL PROPERTY

## (ii) Μεταβολές δικαιωμάτων χρήσης

	30/06/2023	31/12/2022
Κτίρια	85.331	119.695
Μεταφορικά μέσα	69.273	97.380
<b>Σύνολο</b>	<b>154.604</b>	<b>217.075</b>

## (iii) Αποσβέσεις περιόδου δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων

	30/06/2023	31/12/2022
Κτίρια	(32.861)	(54.127)
Μεταφορικά μέσα	(25.998)	(46.400)
<b>Σύνολο</b>	<b>(58.859)</b>	<b>(100.527)</b>

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**

Την 28<sup>η</sup> 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 30.06.2023, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας «THE GRID A.E.» ανέρχεται σε € 21.350 χιλ..

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

	30/06/2023	31/12/2022
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	<b>11.262.663</b>	<b>8.252.147</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.400.000	3.250.000
Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου	734.042	(239.484)
<b>Υπόλοιπο</b>	<b>13.396.705</b>	<b>11.262.663</b>

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., για την 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. Υφίσταται χρηματοδότηση της ανάπτυξης μέσω τραπεζικού δανεισμού κατά 70%, η οποία βρίσκεται σε στάδιο τροποποίησης στη βάση του τελικού κτηριακού σχεδιασμού, καθώς και συνεπακόλουθα του νέου προϋπολογισμού και χρονοδιαγράμματος του έργου. Αναφορικά με το υπόλοιπο 30%, κατά την αναλογία συμμετοχής της Εταιρείας στη THE GRID, τα απαιτούμενα κεφάλαια για το έργο θα αντληθούν εφεξής από το Πράσινο Ομόλογο αυτής. Σημειώνεται ότι η αναλογία συμμετοχής της NOVAL PROPERTY στο 30% του τιμήματος αγοράς του οικοπέδου καλύφθηκε με ίδια κεφάλαια της Εταιρείας, ενώ μέχρι τις 30.06.2023, είχε γίνει χρήση ποσού € 4,625 εκατ. από τα αντληθέντα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου, κατ' αναλογία της συμμετοχής της Εταιρείας σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της THE GRID.

**11. Εμπορικές και Λοιπές απαιτήσεις**

	Κυκλοφορούν ενεργητικό		Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Απαιτήσεις μισθωμάτων από επενδυτικά ακίνητα	1.103.354	592.847	-	-
Απαιτήσεις μισθωμάτων επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	19.690	20.731	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(73.964)	(73.964)	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	319.996	217.961	-	-
Εγγυήσεις	117.266	506.713	142.174	147.758
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	1.154	-	-
<b>Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων</b>	<b>1.486.342</b>	<b>1.265.443</b>	<b>142.174</b>	<b>147.758</b>
Προπληρωμένα έξοδα	3.076.336	77.940	-	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	1.686.293	2.559.173	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα	317.544	938.427	2.409.668	2.409.668
<b>Σύνολο λοιπών απαιτήσεων</b>	<b>5.080.173</b>	<b>3.575.540</b>	<b>2.409.668</b>	<b>2.409.668</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>6.566.514</b>	<b>4.840.983</b>	<b>2.551.842</b>	<b>2.557.426</b>

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 εν μέρει να συμψηφίσει σταδιακά με τον ΦΠΑ των εσόδων της. Εκ του ποσού των € 1,7 εκατ. ποσό € 918 χιλ. έχει εγκριθεί προς επιστροφή.

**12. 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.

	30/06/2023	31/12/2022
Ταμειακά διαθέσιμα	2.666	2.321
Καταθέσεις όψεως	14.493.646	19.313.821
Προθεσμιακές καταθέσεις	65.000.000	69.000.000
<b>Σύνολο</b>	<b>79.496.312</b>	<b>88.316.143</b>

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<sup>η</sup> Ιουνίου 2023, σε ποσό € 4.648 χιλ. (31.12.2022: € 4.045 χιλ.). Μέσω των εν λόγω τραπεζικών λογαριασμών εξυπηρετούνται μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια και σε αυτούς συγκεντρώνονται κατ' ελάχιστον τα ποσά των τόκων και του χρεολυσίου της επόμενης εκτοκιστικής περιόδου του εκάστοτε δανείου. Οποιοδήποτε ποσό πέραν των κατ' ελάχιστον προβλεπόμενων κάθε φορά, είναι ελεύθερο προς χρήση από την Εταιρεία,

## NOVAL PROPERTY

κατόπιν σχετικού αιτήματός της και εφόσον δεν έχει επέλθει κάποιος 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 30.06.2023, θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

### 13. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσια εβδομήντα (€268.667.870), διαιρούμενο σε διακόσια εξήντα οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσιες εβδομήντα (268.667.870) κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστης. Σημειώνεται ότι κατά την από 04.09.2023 Συνεδρίαση της ΕΓΣ των Μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από 1,00 ευρώ ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, σε 2,50 ευρώ ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από 268.667.910 σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, δια συνένωσης των παλαιών μετοχών σε αναλογία δυόμιση (2,5) παλαιές μετοχές της Εταιρείας προς μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας (αντίστροφη διάσπαση {reverse split} 2,5:1) και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Τα αποθεματικά ύψους € 2.366.169, κατά την 30.06.2023, αφορούν:

- A. Κατά ποσό € 316.823, αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων των συγχωνευόμενων εταιρειών, τα οποία μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία στο πλαίσιο του εταιρικού μετασχηματισμού για τη σύστασή της στις 15.10.2019, ως ακολούθως:
  - i. από τη NOVAL A.E. αποθεματικά ύψους € 78.539, και
  - ii. από τη BET A.E. αποθεματικά ύψους € 238.284.
- B. Κατά ποσό € 1.169.950, έκτακτα αποθεματικά και αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο, τα οποία μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία συνεπεία της απορρόφησης της METEM A.E..
- Γ. Κατά ποσό € 879.396 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.

### 14. Δάνεια

Οι δανειακές υποχρεώσεις για την Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

	30/06/2023			31/12/2022		
	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο
<b>Με εξασφάλιση</b>						
Ομολογιακά δάνεια	3.879.116	73.288.557	77.167.673	3.584.247	74.653.382	78.237.629
<b>Σύνολο δανεισμού με εξασφάλιση</b>	<b>3.879.116</b>	<b>73.288.557</b>	<b>77.167.673</b>	<b>3.584.247</b>	<b>74.653.382</b>	<b>78.237.629</b>
<b>Χωρίς εξασφάλιση</b>						
Τραπεζικά δάνεια	3.455.993	-	3.455.993	3.442.237	-	3.442.237
Ομολογιακά δάνεια	3.373.936	6.708.000	10.081.936	3.229.678	8.349.000	11.578.678
Πράσινο ομόλογο	220.833	117.381.373	117.602.207	229.667	117.165.810	117.395.477
<b>Σύνολο δανεισμού χωρίς εξασφάλιση</b>	<b>7.050.762</b>	<b>124.089.373</b>	<b>131.140.135</b>	<b>6.901.582</b>	<b>125.514.810</b>	<b>132.416.392</b>
<b>Σύνολο δανεισμού</b>	<b>10.929.877</b>	<b>197.377.931</b>	<b>208.307.808</b>	<b>10.485.829</b>	<b>200.168.192</b>	<b>210.654.022</b>

Η κίνηση των δανειακών υποχρεώσεων φαίνεται στον κατωτέρω πίνακα:

<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>229.264.163</b>
Νέα δάνεια	4.515.750
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(23.532.791)
Απόσβεση εξόδων δανείων	445.637
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	(38.737)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>210.654.022</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>210.654.022</b>
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(2.836.458)
Απόσβεση εξόδων δανείων	227.193
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	263.051
<b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023</b>	<b>208.307.808</b>

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

	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Μεταξύ 1 και 2 ετών	10.970.359	6.090.666
Μεταξύ 2 και 5 ετών	15.054.748	17.642.996
Πάνω από 5 έτη	171.352.824	176.434.531
<b>Σύνολο</b>	<b>197.377.931</b>	<b>200.168.192</b>

Όλα τα δάνεια της Εταιρείας είναι σε ευρώ (€). Η εύλογη αξία των δανείων της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία. Η εύλογη αξία των δανείων της Εταιρείας με σταθερό επιτόκιο εκτιμάται χαμηλότερη από τη λογιστική τους αξία. Ειδικότερα και αναφορικά με το Πράσινο Ομόλογο της Εταιρείας το οποίο έχει σταθερό επιτόκιο 2,65%, η εύλογη αξία του εκτιμάται περίπου κατά € 21,3 εκατ. 1χαμηλότερη από τη λογιστική.

Στις 30.06.2023, ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά:

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

Ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά:

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

## NOVAL PROPERTY

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 ετησίων 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 Ιούνιο του 2023.
- Ομολογιακά Δάνεια σε σχέση με το εμπορικό συγκρότημα RIVER WEST – IKEA – RIVER WEST OPEN, στο πλαίσιο των οποίων ο δείκτης LTV (Δανεισμός προς την αξία των ακινήτων τα οποία φέρουν εμπράγματο βάρος ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του εν λόγω δανεισμού, ήτοι προς την εύλογη αξία του εμπορικού κέντρου RIVER WEST και της Υπεραγοράς IKEA) είναι μικρότερος του 75%. Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2023.
- 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 30.06.2023.
  - 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 30.06.2023.
  - Ύπαρξη Ελευθέρου Ενεργητικού - ξεκινώντας όχι αργότερα από την παρέλευση της πρώτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως - εμπορικής αξίας τουλάχιστον με το 20% του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών, καταλήγοντας στο 100% αυτού, όχι αργότερα από την παρέλευση της πέμπτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως  
Ο εν λόγω όρος δεν έχει εφαρμογή κατά την 30.06.2023.
  - Υποχρέωση τήρησης λογαριασμού DSRA, στον οποίο θα είναι κατατεθειμένα κατ' ελάχιστον ποσά τουλάχιστον ίσα με (α) €100.000 για κάλυψη εύλογων εξόδων & δαπανών από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, (β) το απαιτούμενο ποσό για την αποπληρωμή των τόκων των Ομολογιών που αναλογούν στην εκάστοτε αμέσως επόμενη Περίοδο Εκτοκισμού.  
Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2023.

Κατά την περίοδο 01.01.2023 – 30.06.2023, η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από την χρηματοδότηση / δεσμεύσεις της.

### 15. Υποχρεώσεις μίσθωσης

Η μεταβολή των υποχρεώσεων μίσθωσης για την Εταιρεία αναλύεται ως ακολούθως:

## NOVAL PROPERTY

<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>16.164.446</b>
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(317.084)
Νέες μισθώσεις	97.380
Λήξεις μισθώσεων	(2.807.936)
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης	374.581
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>13.511.387</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>13.511.387</b>
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(153.050)
Νέες μισθώσεις	86.867
Λήξεις μισθώσεων	(19.927)
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης	96.691
<b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023</b>	<b>13.521.969</b>

**16. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση**

	30/06/2023	31/12/2022
<b>Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών</b>		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2.075.927	2.372.926
Κυκλοφορούν ενεργητικό	673.638	487.078
<b>Σύνολο</b>	<b>2.749.565</b>	<b>2.860.003</b>

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 2023 δεν υπήρχε μη αποτελεσματικότητα και το σύνολο της μεταβολής στο παράγωγο καταχωρήθηκε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Για την αποτίμηση του παραγώγου χρησιμοποιείται μοντέλο προεξόφλησης των συμβατικών μελλοντικών ταμειακών ροών με καμπύλη επιτοκίων την 30 Ιουνίου 2023, για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραγώγου από την ημερομηνία αναφοράς.

Τα παράγωγα που κατέχει η Εταιρεία κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

**17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

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

**18. 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.

**19. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων**

Το σύνολο των μισθωμάτων της εξαμηνιαίας περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2023 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.

	30/06/2023	ΟΜΙΛΟΣ 30/06/2022	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 30/06/2022
Εμπορικοί Χώροι	6.740.873	5.877.222	5.877.222
Γραφεία	4.339.839	3.838.055	3.837.143
Τουριστικά	1.262.940	1.290.626	1.290.626
Βιομηχανικά	1.324.912	1.151.962	1.151.962
Λοιπά	117.557	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>13.786.121</b>	<b>12.157.865</b>	<b>12.156.953</b>

Κατά την περίοδο έως 30.06.2023, τα έσοδα από επαναμίσθωση μέρους του ακινήτου επί της Τσικλητήρα που συμπεριλαμβάνεται στα δικαιώματα χρήσης ήταν € 20 χιλ. (31.12.2022: € 15 χιλ.).

**20. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα**

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν:

	30/06/2023	ΟΜΙΛΟΣ 30/06/2022	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 30/06/2022
Ενέργεια	186.077	230.189	230.189
Ασφάλιση	330.483	275.469	275.469
Ενοίκια	3.913	-	-
Μεσιτείες	50.530	86.143	86.143
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	83.184	48.433	48.433
Αμοιβές τρίτων	497.217	835.986	835.777
Συντήρηση	35.654	37.909	37.909
Κοινόχρηστες δαπάνες	426.140	381.240	381.240
Λοιπά έξοδα	158.209	214.029	214.029
<b>Σύνολο</b>	<b>1.771.407</b>	<b>2.109.397</b>	<b>2.109.188</b>

Η μεταβολή οφείλεται στη βελτιστοποίηση της διαχείρισης των ακινήτων και των κεντρικών λειτουργιών της Εταιρείας.



**21. Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας**

Το κονδύλι περιλαμβάνει κυρίως το σύνολο του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ποσού €2,1 εκατ. που αφορά όλο το έτος 2023 (30.06.22: €1,9 εκατ.).

**22. Χρηματοοικονομικό κόστος**

	30/06/2023	ΟΜΙΛΟΣ 30/06/2022	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 30/06/2022
<b>Έσοδα</b>			
Πιστωτικοί τόκοι	337	75	75
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	807.530	-	-
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>807.867</b>	<b>75</b>	<b>75</b>
<b>Έξοδα</b>			
Χρεωστικοί τόκοι	3.803.252	3.373.402	3.373.402
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	14.497	90	90
Λοιπές προμήθειες τραπεζών	50.312	22.849	22.849
Τόκοι μισθώσεων	298.389	353.518	353.518
(Κέρδη) / Ζημιές από παράγωγα	-	(2.204.908)	(2.204.908)
<b>Σύνολο Εξόδων</b>	<b>4.166.450</b>	<b>1.544.951</b>	<b>1.544.951</b>
<b>Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)</b>	<b>(3.358.583)</b>	<b>(1.544.876)</b>	<b>(1.544.876)</b>

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

Τα έσοδα από τόκους αφορούν προθεσμιακές καταθέσεις σε σχέση με τα διαθέσιμα της Εταιρείας κατά την κλειόμενη περίοδο. Κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2022, δεν υπήρχαν έσοδα από τόκους προθεσμιακών.

**23. 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 «BET 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.

## NOVAL PROPERTY

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.

Για τη «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ», οι χρήσεις 2011 έως και 2018 έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του Ν.4410/2016 και έχουν εκδοθεί οι αντίστοιχες Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς διατυπώσεις επιφυλάξεων. Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1006/5.1.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας.

Κατά 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 2018-2020. Εάν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο προκύψουν διαφορές, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Κατά τη συγχώνευση της Εταιρείας με τις «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ». μεταφέρθηκαν, λόγω καθολικής διαδοχής, τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν. Η «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για 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 2018-2022. 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 2019-2022 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 2022 δεν έχει ολοκληρωθεί. Τα αποτελέσματα του ελέγχου δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

#### *Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις*

Την 30 Ιουνίου 2023, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων για την Εταιρεία ποσού € 32 εκατ.

#### *Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις*

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις την 30

## NOVAL PROPERTY

Ιουνίου 2023, που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

**24. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη**

(i) Συναλλαγές με τη μητρική

	30/06/2023	ΟΜΙΛΟΣ 30/06/2022	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 30/06/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών	117.566	103.949	103.949

	30/06/2023	31/12/2022
Υποχρεώσεις από Εγγυήσεις Μισθωμάτων	16.985	16.985

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα με λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	30/06/2023	ΟΜΙΛΟΣ 30/06/2022	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 30/06/2022
Πωλήσεις υπηρεσιών	1.999.437	1.917.419	1.917.431
Αγορές υπηρεσιών	1.246.842	1.178.884	1.178.387
Αγορές παγίων	-	2.600	2.600

	30/06/2023	31/12/2022
Απαιτήσεις	19.690	21.885
Υποχρεώσεις	263.761	460.156
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	363.013	347.572

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους όρους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

Τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως εταιρείες στις οποίες συμμετέχει και ασκεί ουσιώδη επιρροή ο βασικός μέτοχος της Εταιρείας.

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

	30/06/2023	ΟΜΙΛΟΣ 30/06/2022	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 30/06/2022
Αμοιβές και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	799.975	1.025.452	1.025.452
<b>Σύνολο</b>	<b>799.975</b>	<b>1.025.452</b>	<b>1.025.452</b>

## 25. Κέρδη ανά μετοχή

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου	2023	ΟΜΙΛΟΣ 2022	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 2022
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	23.201.354	15.034.198	13.981.728
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών πριν το Reverse Split	268.667.870	247.793.352	247.793.352
<b>Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)</b>	<b>0,09</b>	<b>0,06</b>	<b>0,06</b>

Σε συνέχεια της αύξησης της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας η οποία περιγράφεται στη σημείωση “Μεταγενέστερα Γεγονότα” η Εταιρεία εφάρμοσε αναδρομικά τα βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά Μετοχή.

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου	2023	ΟΜΙΛΟΣ 2022	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 2022
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	23.201.354	15.034.198	13.981.728
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών μετά το Reverse Split	107.467.148	99.117.341	99.117.341
<b>Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)</b>	<b>0,22</b>	<b>0,15</b>	<b>0,14</b>

## 26. Διανομή μερίσματος

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

## 27. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

### Χαρτοφυλάκιο Επενδυτικών Ακινήτων

Την 01.08.2023, η Noval Property προχώρησε στην πώληση ενός οικιστικού ακινήτου επιφάνειας 87,71 τ.μ. επί οικοπέδου 500,40 τ.μ. στη θέση «Τρίγωνο ή Γεφύρι», του Δήμου Μάνδρας Ειδυλλίας, της Περιφέρειας Αττικής. Η εν λόγω πώληση αποτελεί μέρος της στρατηγικής από-επένδυσης της Εταιρείας από συγκεκριμένα ακίνητα και είναι σύμφωνη με τη διαμόρφωση του βέλτιστου επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων σύμφωνα με τις τάσεις της κτηματαγοράς. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε 25 χιλ. ευρώ.

### Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Σε συνέχεια σχετικού αιτήματος της εταιρείας THE GRID (συμμετοχή της NOVAL PROPERTY κατά 50%), εγκρίθηκε τον Αύγουστο του 2023 η ένταξη του επενδυτικού έργου της εταιρείας, ήτοι η ανάπτυξη σύγχρονου βιοκλιματικού κτηρίου γραφείων, επί της οδού Χειμάρρας & Αμαρουσίου – Χαλανδρίου, στο Μαρούσι, στο Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και ειδικότερα στον πυλώνα της πράσινης μετάβασης. Επί του παρόντος, βρίσκεται σε στάδιο ολοκλήρωσης η διαδικασία προετοιμασίας των συμβατικών εγγράφων τραπεζικής χρηματοδότησης (με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας), μέσω της οποίας θα αναχρηματοδοτηθεί υφιστάμενο ομολογιακό δάνειο σε σχέση με το εν λόγω έργο. Η υπογραφή του νέου ομολογιακού δανείου αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί εντός του Σεπτεμβρίου 2023.

### Χρήση Αντληθέντων από το Πράσινο Ομόλογο

## NOVAL PROPERTY

Από την 01.07.2023 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση ποσού επιπλέον ποσού € 4.593 χιλ. 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' αριθμ. 5 στο άρθρο 2.1 (iii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο.

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

*Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 4ης Σεπτεμβρίου 2023*

Κατά την εν θέματι Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, η οποία έλαβε χώρα στις 04.09.2023, ελήφθησαν -μεταξύ άλλων- οι ακόλουθες αποφάσεις:

i. Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 40

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

ii. Αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας δια συνένωσης 2,5 παλαιών μετοχών προς 1 νέα μετοχή (Reverse Split 2,5:1)

Εγκρίθηκε η αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από 1,00 ευρώ ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, σε 2,50 ευρώ ανά έκαστη, κοινή, ονομαστική, μετά ψήφου μετοχή, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από 268.667.910 σε 107.467.164 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, δια συνένωσης των παλαιών μετοχών σε αναλογία δυόμιση (2,5) παλαιές μετοχές της Εταιρείας προς μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας (αντίστροφη διάσπαση {reverse split} 2,5:1) και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι αναφορικά με τα υπό (i.) και (ii.) θέματα ανωτέρω, η Εταιρεία υπέβαλε σχετικό αίτημα έγκρισης των εν λόγω πράξεων προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (ΕΚ) την 05.09.2023 (αρ. πρωτ. ΕΚ 9340/05.09.2023)

iii. Εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών

Εγκρίθηκε η εισαγωγή του συνόλου των κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά (Κύρια Αγορά) του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005, ως τροποποιηθείς ισχύει.

iv. Χορήγηση εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας

Στο πλαίσιο της κατά τα ανωτέρω αποφασισθείσας εισαγωγής του συνόλου των κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (Χ.Α.) και προκειμένου να

## NOVAL PROPERTY

επιτευχθεί η επαρκής διασπορά που απαιτείται στον Κανονισμό του Χ.Α. για την Εισαγωγή, εγκρίθηκε η χορήγηση εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σύμφωνα με το 24 παρ. 1β του Ν. 4548/2018, σύμφωνα με τα ειδικώς αναφερόμενα στη σχετική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, και την κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων.

Συγκεκριμένα, η Γενική Συνέλευση χορήγησε εξουσιοδότηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο, για διάστημα πέντε (5) ετών, προκειμένου αυτό να αποφασίζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, εφάπαξ ή τμηματικώς, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 Ν. 4548/2018, κατά ποσό (ονομαστική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας) που δεν μπορεί να υπερβεί το 33,3333383% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου που υφίσταται κατά την ημερομηνία παροχής της εξουσιοδότησης, ήτοι μέχρι και ογδόντα εννέα εκατομμύρια πεντακόσιες πενήντα πέντε χιλιάδες εννιακόσια εβδομήντα ευρώ και ένα λεπτό (€89.555.970,01), με την έκδοση νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών.

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

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

Επιπλέον, η Γενική Συνέλευση ενέκρινε την παροχή εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο, ώστε αυτό να οριστικοποιήσει τους ειδικότερους όρους του ομολογιακού δανείου, συμπεριλαμβανομένων της έγκρισης του προγράμματος ομολογιακού δανείου, της χορήγησης εξουσιοδοτήσεων για την υπογραφή του προγράμματος, και κάθε άλλης σχετικής σύμβασης, και για οποιαδήποτε νομική ή υλική ενέργεια απαιτείται ή κριθεί αναγκαία ή σκόπιμη για την ολοκλήρωση της έκδοσης του ομολογιακού δανείου.

#### *Εισαγωγή σε οργανωμένη αγορά*

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

Ωστόσο, κατά τη διάρκεια του 2022, η αβεβαιότητα συνεχίστηκε και ενισχύθηκε ως απόρροια του πολέμου μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας και των γενικότερων γεωπολιτικών εξελίξεων που επικρατούν στην Ευρώπη από τον Φεβρουάριο και μετά. Σε συνδυασμό δε με την επακόλουθη ενεργειακή κρίση και την αλματώδη άνοδο του πληθωρισμού, επηρεάστηκαν σημαντικά οι καταναλωτικές και επενδυτικές αποφάσεις, και κατ'

## NOVAL PROPERTY

επέκταση οι κεφαλαιαγορές και η δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων από αυτές. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία, πάντα με γνώμονα την προστασία των επενδυτών της (υφιστάμενων μετόχων και ομολογιούχων, καθώς και νέων μετόχων που θα προέλθουν από την Εισαγωγή στο Χ.Α.) αιτήθηκε, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 23 του Ν. 2778/1999, την παροχή επιπλέον παράτασης κατά ένα έτος, ήτοι μέχρι τις 15.10.2023. Σε συνέχεια του εν λόγω αιτήματος, η ΕΚ χορήγησε στην Εταιρεία, με την υπ' αριθμ. 3/964/16.09.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της (αρ. πρωτ. 2289/27.09.2022), άδεια για την παράταση της εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α. μέχρι τις 15.10.2023.

Στις 05.09.2023, σε συνέχεια σχετικής εξουσιοδότησης του από 30.08.2023 Δ.Σ. της Εταιρείας και στο πλαίσιο των ανωτέρω αναφερόμενων αποφάσεων της από 04.09.2023 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, η NOVAL PROPERTY υπέβαλε νέο αίτημα (αρ. πρωτ. ΕΚ 9337/05.09.2023) προς την ΕΚ για επιπλέον παράταση έως τις 15.10.2024, προκειμένου η Εταιρεία να ολοκληρώσει με επιτυχία την εν εξελίξει διαδικασία εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

*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.

Αθήνα, 06 Σεπτεμβρίου 2023

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ &  
Διευθύνων Σύμβουλος

Η Δ/ντρια Οικονομικών &  
Διοικητικών Υπηρεσιών &  
Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ

Η Επικεφαλής Λογιστηρίου  
και Προετοιμασίας  
Αναφορών

Μελέτιος Φικιώρης

ΑΔΤ ΑΚ 511386

Παναγιώτης Καπετανάκος

ΑΔΤ ΑΟ 552181

Αικατερίνη Απέργη

ΑΔΤ ΑΡ 148458

Μαρία Τζάβα

ΑΔΤ Χ067438  
Α.Α. 0100979 Α' ΤΑΞΗΣ